

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, 6800 ADA 7
PARSELDE YER ALAN 174 ADET KONUT, 28 ADET DÜKKAN VE 1 ADET TİCARİ BİRİME
AİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2024-PD-67

Değer Tarihi: 31.12.2024



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Eski Ünvanı: Süleyman Ekşi İnşaat San. ve Tic. A.Ş.)
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	09.12.2024
DEĞER TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	08.01.2025
RAPOR NO	2024-PD-67
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-0018 rapor numaralı, 31.12.2023 Değer Tarihli ve 2023-PD-87 rapor numaralı ve 31.03.2024 Değer Tarihli ve 2024-PD-26 rapor numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6800 Ada 7 Parsel numaralı taşınmazın 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak 31.12.2024 tarihli Pazar Değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Sarıgöl Mahallesi, Bilgin Sokak, 6800 Ada 7 Parsel, Gaziosmanpaşa/İstanbul
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6800/7
SAHİBİ	Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde konut ve ticari birimlerden oluşan GOPAŞ Kentsel Dönüşüm Projesi – Bağlarbaşı Mahallesi 7B Bölgesi İstanbul Vadi Evleri 6. Kısım Kentsel Dönüşüm Projesi yer almaktadır. Mevcutta site içerisinde oturma başlamış olup, değerlemeye konu taşınmazlar boş durumdadır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

6800 Ada 7 Parsel Üzerindeki Ünitelerin Toplam Değeri, TL (KDV Hariç)	1.814.504.000,00	TL
6800 Ada 7 Parsel Üzerindeki Ünitelerin Toplam Değeri, TL (KDV Dahil)	1.916.950.140,00	TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Zafer ÇOBAN (SPK Lisans No:410749)
DENETMEN	Mehmet EROL (SPK Lisans No: 410067)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407)

*Yönetici özeti, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Uygunluk Beyanımız

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur ve raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanı ile değerlemeye konu varlığın herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışmasını ahlaki kurallara ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Değerleme uzmanı, mesleki eğitim şartlarına ve mesleki tecrübeye haizdir.
- Değerleme uzmanı, varlığı yerinde incelemiştir. Raporun hazırlanma sürecinde adı geçen kişiler dışında kimseden mesleki yardım alınmamıştır.
- Rapordaki analiz, yaklaşım, kanaat ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.
- Değerleme çalışması, raporda belirtilen varlık veya varlıkların "değerleme tarihi itibarıyla" muhtemel değerinin raporlanması çalışmasıdır. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Varlık ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	- 5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	- 5 -
1.7. DEĞERLEMEYE KONU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	- 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI	- 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	- 7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER	- 10 -
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI	- 13 -
4.1. HUKUKİ TANIMI	- 13 -
4.1.1. Tapu Bilgileri	- 13 -
4.1.2. Yasal İzinler	- 17 -
4.1.3. İmar Durumu	- 22 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 25 -
4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı	- 25 -
4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı	- 28 -
4.2.3. Projenin Tanımı	- 28 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 33 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	- 33 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 34 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	- 37 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 37 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	- 39 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 39 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	- 40 -
7.1. ŞEREFIYELENDİRME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ & PARAMETRELERİ	- 40 -
7.2. KONUT ŞEREFIYE PUAN AÇIKLAMALARI	- 41 -
7.3. TİCARİ BİRİMLER ŞEREFIYE PUAN AÇIKLAMALARI	- 41 -
7.4. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 42 -
7.4.1. Şerefiye Puan Hesap Detayları	- 44 -
7.5. KONUTLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	- 46 -
7.6. TİCARİ BİRİMLER DEĞERLEME ANALİZİ	- 46 -
8. SONUÇ	- 47 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	- 47 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	- 47 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 47 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI)	- 47 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 48 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 48 -
9. EKLER	- 49 -

TABLO-GRAFİK-ŞEKİL VE HARİTA

Tablo 1 Gaziosmanpaşa'nın İstanbul İçindeki Nüfus Payı ve Mahalleleri 2023 Yılı Nüfusları ve Payları.....	- 9 -
Tablo 2 Temel Ekonomik Göstergeler.....	- 10 -
Tablo 3 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri.....	- 11 -
Tablo 4 Tüketici Fiyat Endeksi	- 11 -
Tablo 5 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar	- 11 -
Tablo 6 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları	- 12 -
Tablo 7 Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri.....	- 13 -
Tablo 8 Mülkiyet Bilgileri	- 13 -
Tablo 9 Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Bilgisi	- 20 -
Tablo 10 Mimari Projeler	- 22 -
Tablo 11 Markalı Konut Emsalleri Tablosu.....	- 34 -
Tablo 12 Projelerin Satış Performansı	- 35 -
Tablo 13 Daire Tiplerine Göre Ortalama Birim Satış Değeri Analizi	- 35 -
Tablo 14 Emsal Tablosu (Satılık Ticari Birimler)	- 36 -
Tablo 15 Konut Şerefiye Tespitinde Kullanılan Parametreler	- 40 -
Tablo 16 Ticari Şerefiye Tespitinde Kullanılan Parametreler.....	- 40 -
Tablo 17 Emsal Ayarlama Tablosu (Satılık Ticari Birimler).....	- 44 -
Tablo 18 Örnek Şerefiye Hesap Tablosu (Konut)	- 45 -
Tablo 19 Örnek Şerefiye Hesap Tablosu (Dükkan)	- 45 -
Tablo 20 Nihai Değerleme Tablosu.....	- 48 -
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri	- 7 -
Grafik 2 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri	- 7 -
Grafik 3 İstanbul Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri	- 7 -
Grafik 4 İstanbul Nüfusu ve Cinsiyet Göstergeleri	- 8 -
Grafik 5 Gaziosmanpaşa Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı	- 8 -
Şekil 1 Parsellerin Kadastro İncelemesi	- 17 -
Şekil 2 İmar Durum Görseli	- 22 -
Şekil 3 Riskli Alanlar Haritası	- 24 -
Şekil 4 Topoğrafik Yapı.....	- 27 -
Şekil 5 Gaziosmanpaşa Önemli Ulaşım Aksları.....	- 27 -
Şekil 6 Gaziosmanpaşa 7B Bölgesi Vaziyet Planı	- 29 -
Şekil 7 Gaziosmanpaşa 7B Bölgesi Proje Görselleri	- 30 -
Harita 1 İstanbul & Gaziosmanpaşa, Lokasyon Haritası	- 25 -
Harita 2 Makro Ölçekte Taşınmazın Konumu, Anahtar Harita	- 26 -
Harita 3 Mikro Ölçekte Taşınmazın Konumu, Anahtar Harita	- 26 -
Harita 4 Emsal Haritası (Satılık Konut Projeleri Konumları).....	- 34 -
Harita 5 Emsal Haritası (Satılık Dükkan Konumları).....	- 36 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile 09.12.2024 tarihli değerleme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 31.12.2024 değerleme tarihli olarak 08.01.2025 tarihinde 2024-PD-67 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete’de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6800 Ada 7 Parsel numaralı taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Zafer ÇOBAN (Lisans No: 410749), Değerleme Uzmanı Mehmet Erol (Lisans No: 410067) tarafından hazırlanmış ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Tolga Erdem (Lisans No: 411407) tarafından kontrol edilip onaylanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 31.12.2024 tarihli değeri tespit edilerek rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 09.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu

Şirketimiz tarafından söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri ’ne göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-0018 rapor numaralı, 31.12.2023 Değer Tarihli ve 2023-PD-87 rapor numaralı ve 31.03.2024 Değer Tarihli ve 2024-PD-26 rapor numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Bav. Çınar Apt No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 25.07.2019 tarihli ve 42/969 sayılı toplantısında, Seri: III, No:62.3 sayılı “Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler ile Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ” uyarınca sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulunun 17.10.2019 tarihli ve 8607 sayılı kararıyla şirketimize, Bankaların Değerleme Hizmeti Almaları ve Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkındaki Yönetmeliğin 11. maddesine istinaden, bankalara yönetmeliğin 4. maddesi kapsamına giren "Gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06.10.2022 tarihli ve 58/1477 sayılı toplantısında; 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerinde Uyulacak Esaslar Hakkındaki İlke Kararı ile 13.01.2022 tarih ve 2/56 sayılı kararı uyarınca, “Makine ve Ekipmanları Değerlemeye Yetkili Kuruluşlar” listesine alınmıştır.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerleme raporu Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. D Blok No: 53 Kat: 3 Üsküdar / İstanbul adresinde yer alan AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerleme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, 09.12.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6800 Ada 7 Parsel numaralı taşınmaz üzerinde yer alan 174 adet konut ve 28 adet dükkan ve 1 adet ticari yapının 31.12.2024 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

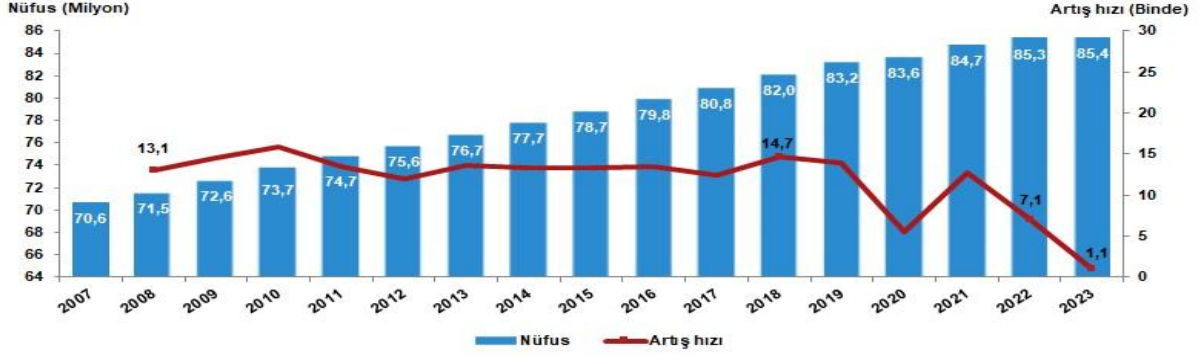
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

Bu bölümde, Türkiye genelinden hareketle Gaziosmanpaşa ilçesi özeline inilecek ve nüfusun zamana göre değişimi hakkında özet bilgi verilecektir.

Türkiye

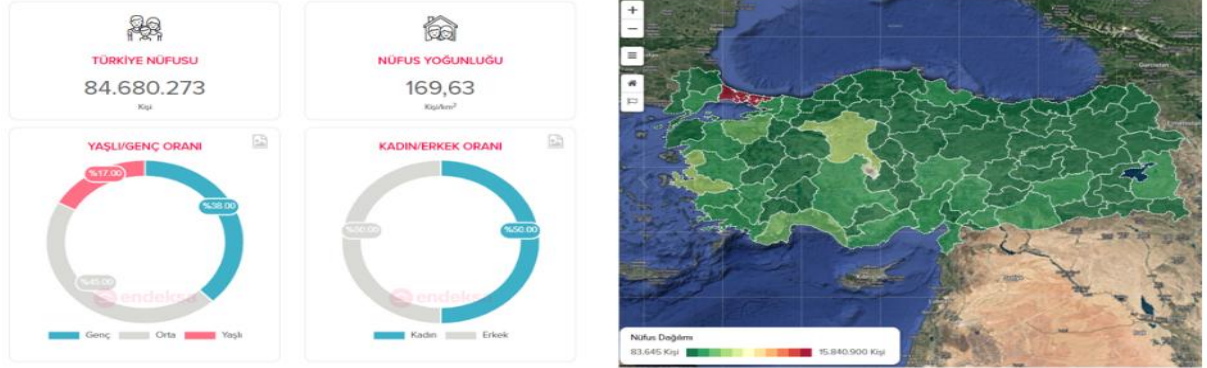
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2022 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 olarak belirlenmiştir. Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1,3 iken, 2022 yılında %0,7'lere, 2023 yılında ise %0,1'e düşmüştür. Bu sonuçlara göre Türkiye’de ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 92.824 kişi artmıştır.



Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Türkiye nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %22'si 15 yaşından küçüktür.

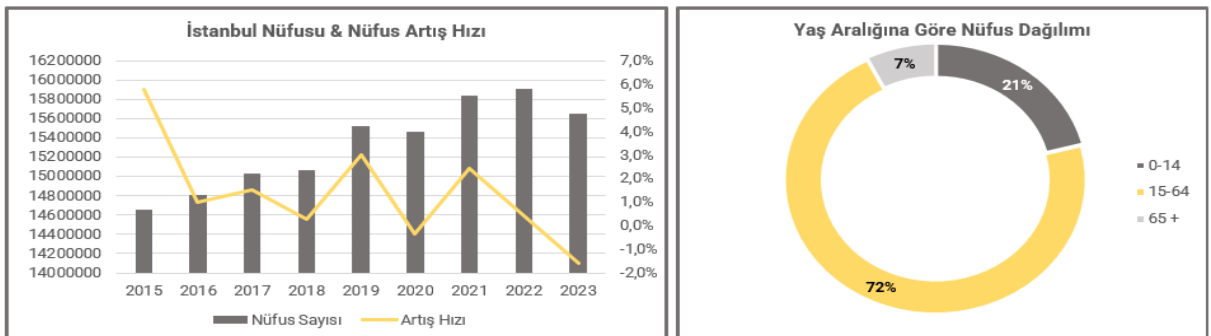
Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Grafik 2 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

İstanbul

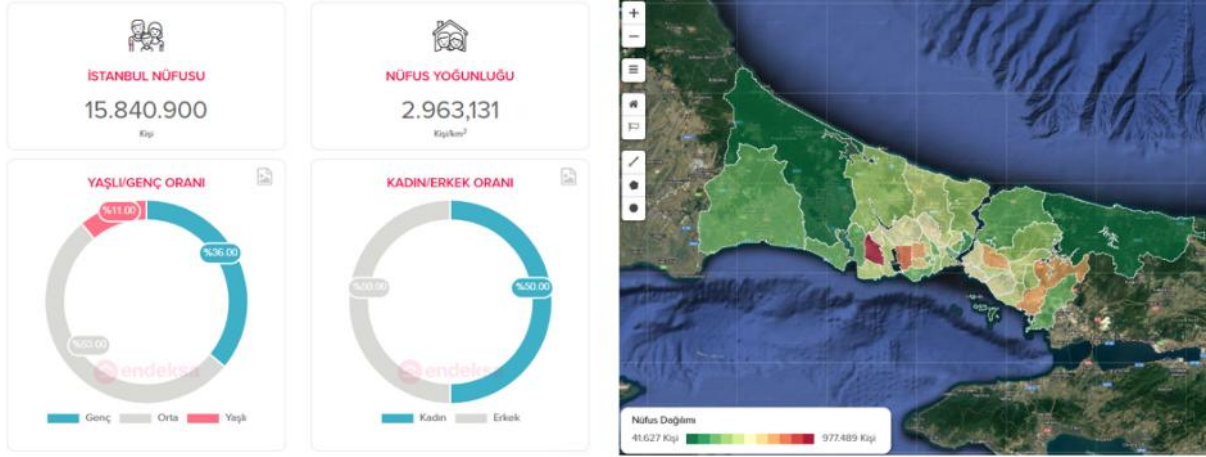
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla İstanbul nüfusu 15.840.900 olarak belirlenmiştir. İstanbul yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında %3 iken, 2020 yılında %0,4 oranında nüfus azalmış olup, 2023 yılında %-2 azalmıştır. Bu sonuçlara göre İstanbul'da ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 252.027 kişi azalmıştır.



Grafik 3 İstanbul Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

İstanbul nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. İstanbul genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %21'i 15 yaşından küçüktür. Ayrıca İstanbul ili metropol özelliği taşıması birçok kamu ve özel kurumlarda çalışanların sayısı oldukça yüksektir. Bunun en temel göstergesi çalışan nüfus yaş aralığının %72'lik oranı doğrultusunda Türkiye ortalamasının üzerinden olmasıdır. Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortalama yaşın yükseldiği görülmektedir.

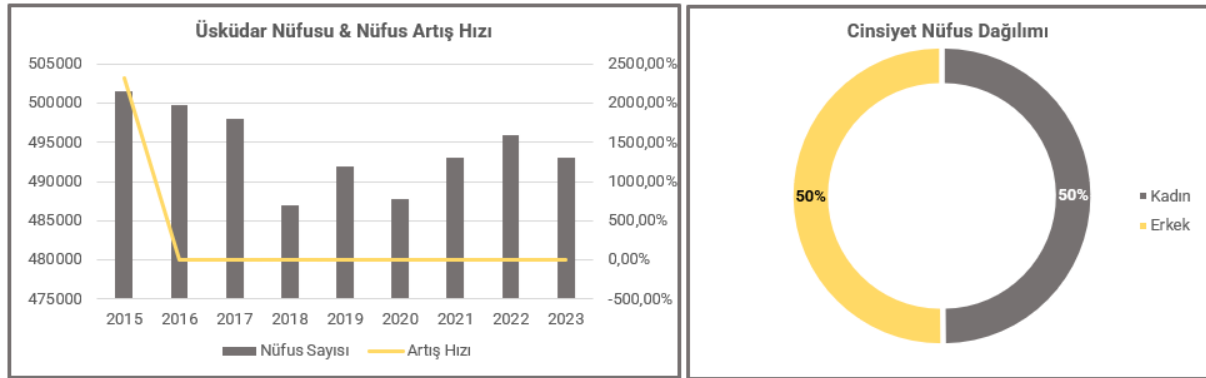
Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortalama yaşın yükseldiği görülmektedir.



Grafik 4 İstanbul Nüfusu ve Cinsiyet Göstergeleri

Gaziosmanpaşa

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Gaziosmanpaşa ilçe nüfusu 493.096 olarak belirlenmiştir. Gaziosmanpaşa ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında 0,59% iken, 2023 yılında -0,59% olmuştur. Bu sonuçlara göre Gaziosmanpaşa da ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 2905 kişi azalmıştır. Gaziosmanpaşa, İstanbul'un nüfusu en kalabalık 11. ilçesidir.



Grafik 5 Gaziosmanpaşa Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

İnceleme sahasında meydana gelen nüfus hareketleri, öncelikle sahanın bulunduğu yarımada'nın sahip olduğu coğrafi, jeostratejik ve jeopolitik özellikleri sayesinde burada yoğunlaşan beşerî faaliyetlere bağlıdır.

Nüfusun belli dönemlerde artış ve azalış göstermesi, o dönemde yaşanan sosyal, siyasal ve ekonomik nedenlere bağlıdır. Dolayısıyla bir şehrin gelişimi için elzem olan nüfusun hareketleri tek bir faktöre bağlanamayacağı gibi şehirlerin gelişimi için gerekli olan tüm faktörlerin aynı anda aynı derecede etkili olduğu da söylenemez. Bu durumu en iyi örnekleyen gelişmeler inceleme sahasında Osmanlı İmparatorluğu'nun son dönemi ile Cumhuriyet Dönemi'nin başlarında köyden kente göç hareketlerinin ve yakın tarihte sahada inşa edilen tersane ve havalimanının yoğun yerleşmelere neden olmasıdır.

Gaziosmanpaşa, 2023 yılı nüfus verilerine göre 493.096 nüfusa sahiptir. Gaziosmanpaşa, İstanbul'un nüfusu en kalabalık 11. ilçesidir.

Tablo 1 Gaziosmanpaşa'nın İstanbul İçindeki Nüfus Payı ve Mahalleleri 2023 Yılı Nüfusları ve Payları

İlçe	Nüfus	Pay	İlçe	Nüfus	Pay	İlçe	Nüfus	Pay
ESENYURT	977.489	6,17%	SANCAKTEPE	474.668	3,00%	TUZLA	284.443	1,80%
KÜÇÜKÇEKMECE	805.930	5,09%	AVCILAR	457.981	2,89%	ŞİŞLİ	284.294	1,79%
BAĞCILAR	744.351	4,70%	KAĞITHANE	454.550	2,87%	GÜNGÖREN	283.083	1,79%
PENDİK	741.895	4,68%	ESENLER	447.116	2,82%	BAYRAMPAŞA	274.884	1,74%
ÜMRANİYE	726.758	4,59%	ATAŞEHİR	427.217	2,70%	BÜYÜKÇEKMECE	269.160	1,70%
BAHÇELİEVLER	605.300	3,82%	EYÜPSULTAN	417.360	2,63%	BEYKOZ	248.595	1,57%
SULTANGAZİ	543.380	3,43%	BEYLİKDÜZÜ	398.122	2,51%	BEYOĞLU	233.322	1,47%
MALTEPE	525.566	3,32%	FATİH	382.990	2,42%	BAKIRKÖY	228.759	1,44%
ÜSKÜDAR	525.395	3,32%	SARIYER	349.968	2,21%	SİLİVRİ	209.014	1,32%
BAŞAKŞEHİR	503.243	3,18%	SULTANBEYLİ	349.485	2,21%	BEŞİKTAŞ	178.938	1,13%
GAZİOSMANPAŞA	493.096	3,11%	ARNAVUTKÖY	312.023	1,97%	ÇATALCA	76.131	0,48%
KADIKÖY	485.233	3,06%	ZEYTİNBURNU	293.839	1,85%	ŞİLE	41.627	0,26%
KARTAL	480.738	3,03%	ÇEKMEKÖY	288.585	1,82%	ADALAR	16.372	0,10%
						İSTANBUL	15.840.900	100%

Mahalle	Nüfus	Pay	Mahalle	Nüfus	Pay	Mahalle	Nüfus	Pay
Karadeniz	73.525	14,91%	Bağlarbaşı	28.234	5,73%	Fevziçakmak	23.057	4,68%
Barbaros H. Paşa	50.480	10,24%	Hürriyet	28.104	5,70%	Karlıtepe	19.156	3,88%
Kazım Karabekir	44.581	9,04%	Sarıgöl	25.254	5,12%	Pazarıcı	12.945	2,63%
Karayolları	40.202	8,15%	Yıldıztabya	24.828	5,04%	Yenidoğan	8.074	1,64%
Yeni	36.913	7,49%	Şemsipaşa	24.753	5,02%			
Merkez	29.501	5,98%	Mevlana	23.486	4,76%			
						İSTANBUL	493.093	100%

22 Mart 2008 tarih ve 26824 Mükerrer Sayılı Resmî Gazetede yayımlanan 5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" gereğince kurulan Gaziosmanpaşa İlçesinde 16 mahalle bulunmaktadır.

3.2. Ekonomik Veriler

Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) 2024 yılı üçüncü çeyreğinde %2,1 artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 artarken diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %0,3 azalmıştır.

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Ağustos'ta aylık bazda %0,3 puan azalarak %8,5 seviyesine inerken, atıl iş gücü oranı 0,7 puan artarak %27,2 olmuştur.

Takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretim endeksi Haziran ve Temmuz aylarının ardından Ağustos'ta da daralma eğilimini sürdürerek yıllık bazda %5,3 azalmıştır. Aynı dönemde, toptan ve perakende satış hacimleri aylık bazda sırasıyla %3,5 ve %2,2 artış kaydetmiştir.

İSO Türkiye İmalat PMI Ekim'de aylık bazda 1,5 puan artışla 45,8 e yükselse de aralıksız yedinci ayda da sektörde daralmaya işaret etmiştir.

Ağustos'ta cari işlemler hesabı 4,3 milyar USD fazla verirken, 12 aylık kümülatif cari açık 11,3 milyar USD ile Aralık 2021'den bu yana en düşük düzeyine inmiştir.

Merkezi yönetim bütçe açığı Eylül'de 100,5 milyar TL, Ocak-Eylül döneminde 1,1 trilyon TL seviyesinde gerçekleşmiştir.

Ekim'de TÜFE aylık bazda %2,88 ile piyasa beklentilerinin üzerinde artarken yıllık TÜFE enflasyonu baz etkisiyle %48,58 düzeyine gerilemiştir. Aynı dönemde Yİ-ÜFE aylık bazda %1,29, yıllık bazda %32,24 oranında artış kaydetmiştir.

TCMB, 17 Ekim'de gerçekleştirdiği toplantısında politika faizini beklentiler paralelinde değiştirmeyerek yedinci ayda da %50 seviyesinde tutmuştur. Uluslararası kredi değerlendirme kuruluşu S&P, Türkiye'nin kredi notunu bir kademe artışla "BB-" ye yükseltirken, kredi not görünümünü "pozitif"ten "durağan"a çekmiştir.

Tablo 2 Temel Ekonomik Göstergeler

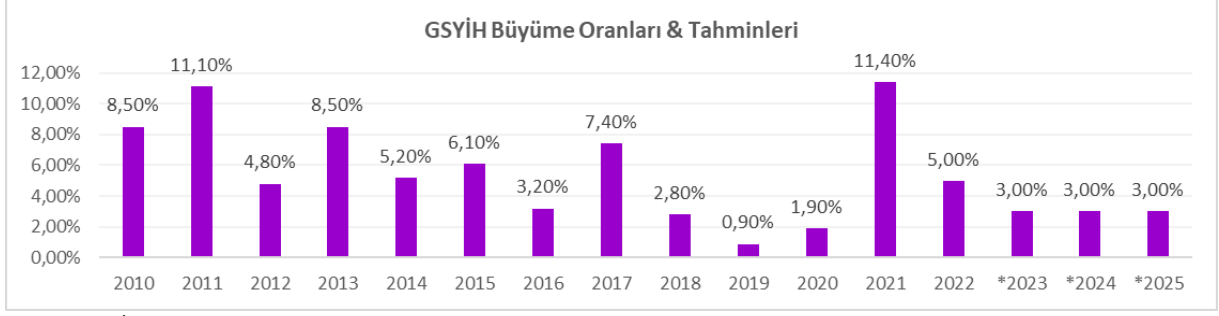
TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$ 859 Milyar	\$ 797 Milyar	\$ 761 Milyar	\$ 717 Milyar	\$806 Milyar	\$692 Milyar	\$714 Milyar
Kişi Başı Düşen GSYİH	10.696,00 \$	9.762,00 \$	9.213,00 \$	8.599,00 \$	9.539,00 \$	8.080,00 \$	8.341,00 \$
Büyüme	7,50%	3,00%	0,90%	1,80%	11,40%	5,00%	3,00%
Enflasyon	11,90%	20,30%	11,80%	14,60%	36,08%	64,27%	58,94%
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-40,60 \$	-21,60 \$	6,90 \$	-23,70 \$	-14,90 \$	-44,30 \$	-42,50 \$
Cari Açık / GSYİH	-4,70%	-2,70%	0,90%	-3,30%	-1,85%	-6,40%	-2,10%
ABD Doları Yıl Sonu	3,78	5,29	5,96	7,44	13,35	18,78	29,8

*Henüz resmi veri açıklanmadı, Aralık 2023 itibarıyla tahmini veriler. Kaynak: TUIK, TCMB, *Oxford Economics

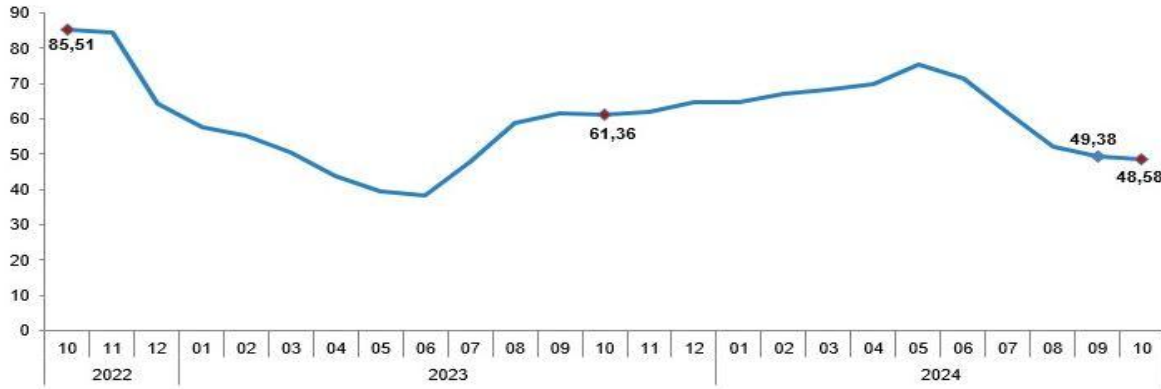
2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hane halkı tüketimi ve ihracat olarak öne çıkmıştır. Kaydedilen güçlü büyüme 2022 yılında da devam ederek, son GSYH verilerine göre 2Ç 2022'de yıllık bazda %7,6 oranında büyüme ile sonuçlanmıştır. 1Ç 2022'de çeyreklik bazda kaydedilen %0,7 büyüme, 2Ç 2022'de çeyreklik bazda %2,1'e yükselmiştir. Kaydedilen performansta özel tüketimdeki artış ve net ihracatın pozitif katkısı öne çıkmıştır.

GSYH 2023 yılının dördüncü çeyreğinde yüzde 4,0 oranında büyüme kaydetmiştir. Dördüncü çeyrekte hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 3,6 oranında, sanayi sektörü yüzde 1,9 oranında ve tarım sektörü yüzde 0,5 oranında büyüme kaydetmiştir. Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2023 yılının tamamında yüzde 4,5 oranında büyüme kaydetmiştir.

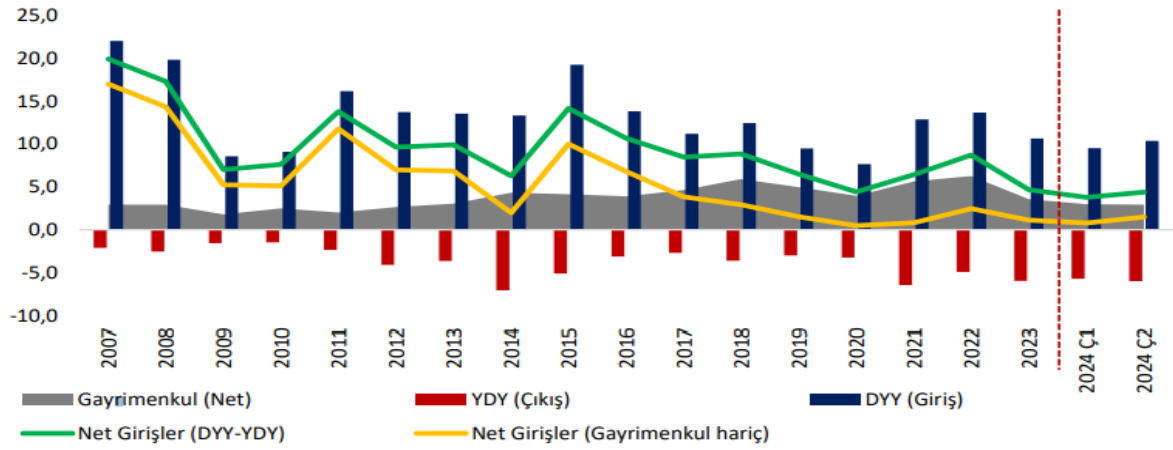
GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 2,5 oranında ve tarım sektörü yüzde 3,7 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü yüzde 1,8 oranında daralma kaydetmiştir. IMF Türkiye için 2024 büyüme tahminini aşağı yönlü revizyonla %3,0 düzeyinde belirlerken, 2025 büyüme tahminini %2,7 olarak korumuştur.

Tablo 3 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri

*Kaynak: TÜİK

Tablo 4 Tüketici Fiyat Endeksi

*Kaynak: TÜİK

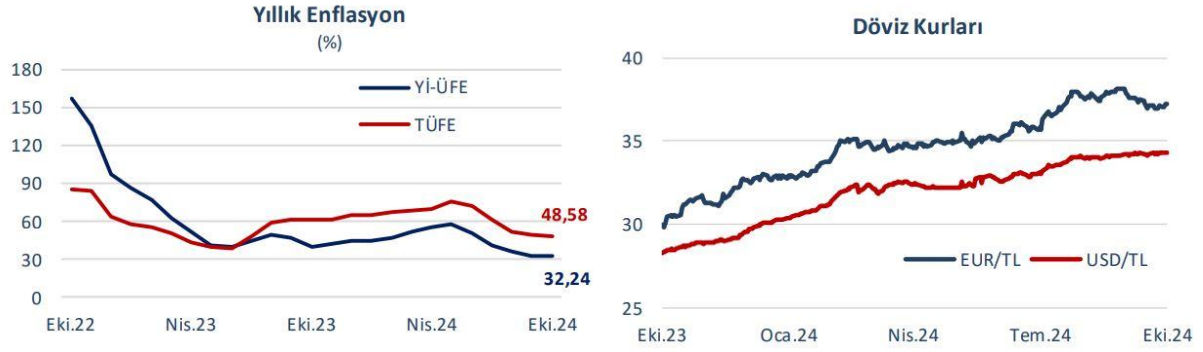
Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, Kasım 2024'te 79,8 olarak kaydedilmiştir.**Tablo 5 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar**

*Kaynak: TCMB

2023 yılı üçüncü çeyreğinde 1.485 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %50,55'lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 461 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %65,13'lük bir azalış kaydedilmiştir.

2024 yılı birinci çeyreğinde doğrudan yabancı yatırım girişleri 1,5 milyar dolar, ikinci çeyreğinde net doğrudan yabancı yatırım girişleri 1,7 milyar dolarlık seviyesi ile geçen yılki düzeyinin yüzde 57,3 üzerinde gerçekleşmiştir. 2024 yılı Haziran ayı itibarıyla yıllık olarak bakıldığında, gayrimenkul alımları (net, yıllıklandırılmış) 2,9 milyar dolar, net girişler içindeki payı ise yüzde 66,4 olarak gerçekleşmiştir. Doğrudan yabancı yatırım girişleri gayrimenkul alımları hariç hesaplandığında 4,4 milyar dolardan 1,5 milyar dolara gerilemektedir.

Tablo 6 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



*Kaynak: TCMB

2024 yılı Ekim ayında TÜFE aylık bazda %2,88 ile piyasa beklentilerinin üzerinde artış kaydetmiştir. Yıllık TÜFE enflasyonu gerileme eğilimini beşinci ayına taşıyarak %48,58 ile Temmuz 2023'ten bu yana en düşük seviyesine inmiştir. Ekim'de Yİ-ÜFE aylık bazda %1,29 artarken, yıllık Yİ-ÜFE enflasyonu da %32,24 ile Mart 2021'den beri en düşük düzeyinde gerçekleşmiştir. Kasım ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2024 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 44, 2025 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 21 olarak ifade edilmiştir.

Konut satışlarında Temmuz ve Ağustos aylarında gözlenen yıllık artış Eylül'de ivme kazandı. Bu dönemde satışlar geçen yılın aynı ayına kıyasla %37,3 oranında yükselerek 140.919 adet düzeyinde gerçekleşti. Aynı dönemde ipotekli satışlar %87,4 ile bu yıl ilk kez yıllık bazda artış kaydederken, diğer satışlar da %32,8 yükseldi. Eylül'de ilk el satışların toplam konut satışları içindeki payı da %31,8 düzeyinde gerçekleşti. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde ise yıllık bazda %5,2 oranında artarak 947.236 adet oldu. Eylül'de konut fiyatları aylık bazda %1 yükselirken, endekste ki yıllık artış %27,4 ile Haziran 2020'den beri en düşük düzeyinde kaydedildi.

Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %39,1 oranında azalarak 17 bin 90 oldu. TCMB tarafından yayımlanan konut fiyat endeksi Ekim'de bir önceki aya göre %2,1, geçtiğimiz yılın aynı ayına göre %26,8 artış kaydetti. Böylece konut fiyatlarının yıllık nominal artışındaki ivme kaybı devam ederken, fiyatlar reel olarak yıllık bazda %14,7 geriledi. Aralık 2023'te USD 29,4382 TRY ve Euro 32,5739 TRY olarak, Kasım 2024'te ise USD 34.5794 TRY ve Euro 36.5473 TRY olarak kaydedilmiştir.

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

Bu bölümde gayrimenkulün hukuki tanımının yanı sıra sahip olduğu fiziksel, lokasyon ve imar hakları ile ilgili özellikleri hakkında data setleri verilerek pazardaki konumlanması ve rekabet özellikleri açıklanmaktadır.

4.1. Hukuki Tanımı

4.1.1. Tapu Bilgileri

Bu bölümde konu taşınmazlarında tapu tetkikine ilişkin, tapu bilgileri ve varsa son üç yıllık süreçte hukuki açıdan meydana gelmiş olan değişiklikler yer almaktadır.

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul; İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6800 ada, 7 parsel olarak kayıtlı 30.162,97 m² büyüklüğündeki Dokuz Adet 14 Katlı İki Adet 15 Katlı İki Katlı 16 Katlı Bir Adet 17 Katlı Betonarme Apartman, Dört Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası nitelikli taşınmazdır.

Tablo 7 Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Cilt	Sayfa	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
İstanbul	Gaziosmanpaşa	Bağlarbaşı	-	31	3094	-	6800	7	Betonarme Apartman, Dört Katlı Betonarme İşyeri ve Arsası	30.162,97

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmazlar için tapu edinim tarihleri esas alındığında son üç yıllık dönemde satış işlemi gerçekleşmiş olup bu işlem kapsamında bağımsız bölümlerin 12.12.2023 tarih ve 33123 yevmiye numarası ile Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine mülkiyet değişiminin olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 8 Mülkiyet Bilgileri

Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Niteliği	Malik	Edinme Sebebi	Cilt/Sayfa No	Tapu Tarihi & Yevmiye
A1	2	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	100/10079	12-12-2023 33123
A1	62	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	101/10139	12-12-2023 33123
A1	64	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	101/10141	12-12-2023 33123
A1	1	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	100/10078	12-12-2023 33123
A2	1	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	101/10142	12-12-2023 33123
A2	2	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	101/10143	12-12-2023 33123
A2	4	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	101/10145	12-12-2023 33123
A2	10	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	101/10151	12-12-2023 33123
A2	16	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	101/10157	12-12-2023 33123
A2	22	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	101/10163	12-12-2023 33123
A2	28	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	101/10169	12-12-2023 33123
A2	34	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	101/10175	12-12-2023 33123
A2	40	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	101/10181	12-12-2023 33123
A2	46	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	101/10187	12-12-2023 33123
A2	52	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	101/10193	12-12-2023 33123
A2	58	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	101/10199	12-12-2023 33123
A2	68	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	101/10209	12-12-2023 33123
A2	64	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	101/10205	12-12-2023 33123
A3	8	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	102/10222	12-12-2023 33123
A3	13	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	102/10227	12-12-2023 33123
A3	18	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	102/10232	12-12-2023 33123
A3	23	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	102/10237	12-12-2023 33123
A3	27	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	102/10241	12-12-2023 33123
A3	29	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	102/10243	12-12-2023 33123
A3	33	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	102/10247	12-12-2023 33123
A3	35	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	102/10249	12-12-2023 33123
A3	39	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	102/10253	12-12-2023 33123
A3	41	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	102/10255	12-12-2023 33123
A3	45	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	102/10259	12-12-2023 33123
A3	47	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	102/10261	12-12-2023 33123
A3	51	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	102/10265	12-12-2023 33123
A3	53	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	102/10267	12-12-2023 33123
A3	57	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	102/10271	12-12-2023 33123
A3	59	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	102/10273	12-12-2023 33123
A3	1	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	102/10215	12-12-2023 33123
A3	2	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	102/10216	12-12-2023 33123
A3	3	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	102/10217	12-12-2023 33123
A3	63	Mesken	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	102/10277	12-12-2023 33123

C2	Zemin Kat 58	Dükkan	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	105/10584	12-12-2023	33123
C2	Zemin Kat 59	Dükkan	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	105/10585	12-12-2023	33123
C2	Zemin Kat 57	Dükkan	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	105/10583	12-12-2023	33123
D1	2.Bodrum Kat 67	Dubleks Dükkan	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	106/10652	12-12-2023	33123
D1	Zemin Kat 68	Dükkan	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	106/10653	12-12-2023	33123
D1	Zemin Kat 71	Dükkan	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	106/10656	12-12-2023	33123
D1	Zemin Kat 70	Dükkan	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	106/10655	12-12-2023	33123
D1	Zemin Kat 69	Dükkan	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	106/10654	12-12-2023	33123
D2	2.Bodrum Kat 67	Dubleks Dükkan	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	107/10723	12-12-2023	33123
D2	Zemin Kat 70	Dükkan	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	107/10726	12-12-2023	33123
D2	Zemin Kat 69	Dükkan	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	107/10725	12-12-2023	33123
D2	Zemin Kat 71	Dükkan	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	107/10727	12-12-2023	33123
D2	Zemin Kat 68	Dükkan	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	107/10724	12-12-2023	33123
D3	1.Bodrum Kat 72	Dükkan	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	107/10799	12-12-2023	33123
D3	1.Bodrum Kat 69	Dükkan	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	107/10796	12-12-2023	33123
D3	1.Bodrum Kat 71	Dükkan	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	107/10798	12-12-2023	33123
D3	1.Bodrum Kat 70	Dubleks Dükkan	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	107/10797	12-12-2023	33123
D3	Zemin Kat 73	Dükkan	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	107/10800	12-12-2023	33123
T1	2BK+1BK+ZK+1NK 1	Dükkan	SÜLEYMAN EKŞİ İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	Satış	109/10919	12-12-2023	33123

*Süleyman Ekşi İnşaat San. ve Tic. A.Ş. şirket unvanı AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak değişmiş olduğu tespit edilmiştir.

Tapu İncelemesi

23.05.2024 tarih ve 13:06 ile 14:55 saatler arasında müşteri tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden dijital olarak temin edilen ve tarafımızla paylaşılan "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu tespit edilmiştir. Güncel tarihli takyidat belgeleri temin edilememiştir.

Taşınmazlarda müşterek olarak Beyanlar Hanesinde aşağıdaki kayıtlar bulunmakta olup, örnek tapu kaydı ekte sunulmuştur.

- Yönetim Planı: 04/10/2023 (16/11/2023 Tarih – 30681 Yevmiye)
- KM ne Çevrilmiştir. (16/11/2023 – 30681)
- Diğer (Konusu: Toplu Yapıya Geçilmiştir) Tarih: 25/05/2023 Sayı: 425642 (Şablon: Diğer) (31-08-2023 – 23405)
- Diğer İrtifak Hakkı: Bu parsel aleyhine Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine krokisinde A ile gösterilen 991.59m'lik kısımda 25 yıllığına irtifak hakkı tesisi vardır. (Şablon: Diğer İrtifak Hakkı) (25-08-2022 – 24259)
- Diğer (Konusu: 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun amaçlarında kullanılması, aksi takdirde Hazineye iade edilmesi) Tarih: 29/03/2017 Sayı: 43270 (Şablon: Diğer) (10/04/2017 – 6378)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (17/09/2012 – 15479)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (14/03/2012 – 4212)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (20/05/2011 – 8090)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (24/02/2011 – 2988)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (14/12/2009 – 20611)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (05/11/2009 – 18800)
- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (31/07/2008 – 14462)

Değerlemeye konu taşınmazları kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Kadastro İncelemesi

Değerlemeye konu taşınmazların kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Gaziosmanpaşa Kadastro <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.



Şekil 1 Parsellerin Kadastro İncelemesi

4.1.2. Yasal İzinler

Bu bölümde; değerlemesi yapılan parselin üzerinde yer alan yapılarla ilgili olarak mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı (Onaylı Mimari Projesi, Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi, Yapı Kayıt Belgesi ve İşletme Ruhsatı) hakkında bilgiler yer almaktadır. Konu gayrimenkulün yasal izinlerine dair data setleri bu raporu ekinde sunulmuştur.

Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

Taşınmazların yapı ruhsatları 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 26. Maddesine göre tanzim edilmiş olup her türlü fenni ve diğer sorumluluklar Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na (TOKİ) ait olmak üzere düzenlenmiştir. Konu taşınmazların yapı ruhsatları üzerinde de belirtildiği gibi 4708 Sayılı Yapı Denetim Kanunu'nun 1. Maddesi'ne göre Yapı Denetimi'ne tabi değildir.

Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi & Mimari Projeler

Parsel üzerinde yer alan yapıya ilişkin, ilgili belediye imar dosyasında yapılan incelemelerde temin edilebilen yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nden dijital ortamda alınan dosyasına göre taşınmaz;

Yapı Kullanma İzin Belgeleri:

- A1 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 4 belge numaralı 65 mesken ve 1 Kapıcı Dairesi 10.178,44 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- A2 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 5 belge numaralı 65 mesken ve 5 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 14.543,36 m² yüzölçümü, 3 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 15 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- A3 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 6 belge numaralı 65 mesken olmak üzere toplam 10.200,94 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- B1 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 7 belge numaralı 47 mesken ve 1 ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 5.282,95 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- B2 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 8 belge numaralı 47 mesken ve 1 ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 5.282,95 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,

- B3 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 9 belge numaralı 47 mesken ve 1 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 5.282,95 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- B4 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 10 belge numaralı 47 mesken olmak üzere toplam 5.282,95 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- C1 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 11 belge numaralı 55 mesken ve 4 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 15.617,8 m² yüzölçümü, 5 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 17 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- C2 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 12 belge numaralı 55 mesken ve 4 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 17.091,84 m² yüzölçümü, 4 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 16 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- D1 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 13 belge numaralı 66 mesken, 5 ofis ve işyeri, 1 ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 15.792,89 m² yüzölçümü, 3 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 15 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- D2 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 14 belge numaralı 66 mesken, 5 ofis ve işyeri, 1 ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 16.800,63 m² yüzölçümü, 4 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 16 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- D3 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 15 belge numaralı 68 mesken ve 5 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 9.547,62 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- D4 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 3 belge numaralı 60 mesken olmak üzere toplam 8.673,94 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- D5 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 16 belge numaralı 58 mesken olmak üzere toplam 8.656,44 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- T1 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 17 belge numaralı 1 ofis ve işyerine ait 1.296 m² yüzölçümü, 2 yol altı 2 yol üstü olmak üzere toplam 4 kat ve 3-B yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

2020 Yılı İsim Değişikliği Ruhsatları:

- A1 Blok'a ait 30.11.2020 tarih 180 belge numaralı 64 mesken ve 1 ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 10.178,44 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı,
- A2 Blok'a ait 23.12.2020 tarih 186 belge numaralı 68 mesken ve 5 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 14.543,36 m² yüzölçümü, 3 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 15 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı,
- A3 Blok'a ait 23.12.2020 tarih 187 belge numaralı 65 mesken olmak üzere toplam 10.200,94 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- B1 Blok'a ait 23.12.2020 tarih 188 belge numaralı 47 mesken ve 1 ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 5.282,95 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı,
- B2 Blok'a ait 23.12.2020 tarih 189 belge numaralı 47 mesken ve 1 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 5.282,95 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı,
- B3 Blok'a ait 23.12.2020 tarih 190 belge numaralı 47 mesken ve 1 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 5.282,95 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı,
- B4 Blok'a ait 23.12.2020 tarih 191 belge numaralı 47 mesken olmak üzere toplam 5.282,95 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı,
- C1 Blok'a ait 23.12.2020 tarih 192 belge numaralı 55 mesken ve 4 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 15.617,8 m² yüzölçümü, 5 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 17 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı,
- C2 Blok'a ait 23.12.2020 tarih 193 belge numaralı 55 mesken ve 4 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 17.091,84 m² yüzölçümü, 4 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 16 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı,
- D1 Blok'a ait 23.12.2020 tarih 194 belge numaralı 66 mesken, 5 ofis ve işyeri, 1 ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 15.792,89 m² yüzölçümü, 3 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 15 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı,

- D2 Blok'a ait 23.12.2020 tarih 195 belge numaralı 66 mesken, 5 ofis ve işyeri, 1 ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 16.800,63 m² yüzölçümü, 4 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 16 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı,
- D3 Blok'a ait 23.12.2020 tarih 196 belge numaralı 68 mesken ve 5 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 9.547,62 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı,
- D4 Blok'a ait 23.12.2020 tarih 197 belge numaralı 60 mesken olmak üzere toplam 8.673,94 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı,
- D5 Blok'a ait 23.12.2020 tarih 198 belge numaralı 58 mesken olmak üzere toplam 8.656,44 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı,

2020 Yılı Yeni Yapı ve Tadilat Ruhsatları:

- A1 Blok'a ait 02.07.2020 tarih 94 ruhsat numaralı 64 mesken ve ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 10.178,44 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Tadilat Ruhsatı,
- A2 Blok'a ait 02.07.2020 tarih 95 ruhsat numaralı 68 mesken ve ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 14.643,36 m² yüzölçümü, 3 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 15 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Tadilat Ruhsatı,
- A3 Blok'a ait 02.07.2020 tarih 96 ruhsat numaralı 65 mesken ve ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 10.200,94 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Tadilat Ruhsatı,
- B1 Blok'a ait 02.07.2020 tarih 97 ruhsat numaralı 47 mesken ve ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 5.282,95 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
- B2 Blok'a ait 03.07.2020 tarih 98 ruhsat numaralı 47 mesken ve ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 5.282,95 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Tadilat Ruhsatı,
- B3 Blok'a ait 03.07.2020 tarih 99 ruhsat numaralı 47 mesken ve ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 5.282,95 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
- B4 Blok'a ait 03.07.2020 tarih 100 ruhsat numaralı 47 mesken olmak üzere toplam 5.282,95 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Tadilat Ruhsatı,
- C1 Blok'a ait 03.07.2020 tarih 101 ruhsat numaralı 55 mesken ve 4 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 15.617,80 m² yüzölçümü, 5 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 17 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Tadilat Ruhsatı,
- C2 Blok'a ait 03.07.2020 tarih 102 ruhsat numaralı 55 mesken ve 4 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 17.081,54 m² yüzölçümü, 5 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 17 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yeni Ruhsatı,
- D1 Blok'a ait 03.07.2020 tarih 103 ruhsat numaralı 55 mesken ve 6 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 15.792,89 m² yüzölçümü, 3 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 15 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yeni Ruhsatı,
- D2 Blok'a ait 03.07.2020 tarih 104 ruhsat numaralı 64 mesken ve 6 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 18.200,83 m² yüzölçümü, 4 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 16 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Tadilat Ruhsatı,
- D3 Blok'a ait 03.07.2020 tarih 105 ruhsat numaralı 68 mesken ve 5 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 9.547,52 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
- D4 Blok'a ait 03.07.2020 tarih 106 ruhsat numaralı 80 mesken olmak üzere toplam 8.673,94 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
- D5 Blok'a ait 03.07.2020 tarih 107 ruhsat numaralı 58 mesken olmak üzere toplam 8.356,44 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Tadilat Ruhsatı,
- T1 Blok'a ait 03.07.2020 tarih 108 ruhsat numaralı 1 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 1.296 m² yüzölçümü, 2 yol altı 2 yol üstü olmak üzere toplam 4 kat ve 3-B yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- T1 Blok'a ait 23.12.2020 tarih 199 belge numaralı 1 ofis ve işyerine ait 1.296 m² yüzölçümü, 2 yol altı 2 yol üstü olmak üzere toplam 4 kat ve 3-B yapı sınıfı için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı bulunmaktadır.

Yeni Yapı Ruhsatları:

- A Blok'a ait 12.12.2017 tarih 267 ruhsat numaralı 205 mesken ile ofis ve işyeri olmak üzere toplam 35.171 m² yüzölçümü, 6 yol altı 20 yol üstü olmak üzere toplam 26 kat ve 5-A yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
- B Blok'a ait 12.12.2017 tarih 268 ruhsat numaralı 233 mesken, ofis ve işyeri ile ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 52.443 m² yüzölçümü, 4 yol altı 21 yol üstü olmak üzere toplam 25 kat ve 5-A yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,

- C Blok'a ait 12.12.2017 tarih 269 ruhsat numaralı 218 mesken, 6 ofis ve işyeri ile ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 48.532 m² yüzölçümü, 4 yol altı 20 yol üstü olmak üzere toplam 24 kat ve 5-A yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
- D Blok'a ait 12.12.2017 tarih 270 ruhsat numaralı 220 mesken ve 6 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 62.972 m² yüzölçümü, 6 yol altı 19 yol üstü olmak üzere toplam 25 kat ve 5-A yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
- E Blok'a ait 12.12.2017 tarih 271 ruhsat numaralı 204 mesken olmak üzere toplam 23.486 m² yüzölçümü, 1 yol altı 21 yol üstü olmak üzere toplam 22 kat ve 5-A yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
- F Blok'a ait 12.12.2017 tarih 272 ruhsat numaralı 186 mesken ve ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 22.332 m² yüzölçümü, 1 yol altı 21 yol üstü olmak üzere toplam 22 kat ve 5-A yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
- G Blok'a ait 12.12.2017 tarih 273 ruhsat numaralı 177 mesken ve ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 23.804 m² yüzölçümü, 1 yol altı 19 yol üstü olmak üzere toplam 20 kat ve 5-A yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
- H Blok'a ait 12.12.2017 tarih 274 ruhsat numaralı 177 mesken olmak üzere toplam 25.007 m² yüzölçümü, 1 yol altı 19 yol üstü olmak üzere toplam 20 kat ve 5-A yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

Tablo 9 Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Bilgisi

Ada /Parsel	Blok	Belge Türü	Belge Tarihi	Belge No	Kullanım Amacı	Alan, m ²
6800 / 7	A1	Yapı Kullanma İzin Belgesi	16.01.2023	4	Mesken	10.178,44 m ²
6800 / 7	A2	Yapı Kullanma İzin Belgesi	16.01.2023	5	Mesken ve Ofis ve İşyeri	14.543,36 m ²
6800 / 7	A3	Yapı Kullanma İzin Belgesi	16.01.2023	6	Mesken	10.200,94 m ²
6800 / 7	B1	Yapı Kullanma İzin Belgesi	16.01.2023	7	Mesken	5.282,95 m ²
6800 / 7	B2	Yapı Kullanma İzin Belgesi	16.01.2023	8	Mesken	5.282,95 m ²
6800 / 7	B3	Yapı Kullanma İzin Belgesi	16.01.2023	9	Mesken ve Ofis ve İşyeri	5.282,95 m ²
6800 / 7	B4	Yapı Kullanma İzin Belgesi	16.01.2023	10	Mesken ve Ofis ve İşyeri	5.282,95 m ²
6800 / 7	C1	Yapı Kullanma İzin Belgesi	16.01.2023	11	Mesken ve Ofis ve İşyeri	15.617,80 m ²
6800 / 7	C2	Yapı Kullanma İzin Belgesi	16.01.2023	12	Mesken ve Ofis ve İşyeri	17.091,84 m ²
6800 / 7	D1	Yapı Kullanma İzin Belgesi	16.01.2023	13	Mesken, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	15.792,89 m ²
6800 / 7	D2	Yapı Kullanma İzin Belgesi	16.01.2023	14	Mesken, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	16.800,63 m ²
6800 / 7	D3	Yapı Kullanma İzin Belgesi	16.01.2023	15	Mesken, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	9.547,62 m ²
6800 / 7	D4	Yapı Kullanma İzin Belgesi	16.01.2023	3	Mesken	8.673,94 m ²
6800 / 7	D5	Yapı Kullanma İzin Belgesi	16.01.2023	16	Mesken	8.656,44 m ²
6800 / 7	T1	Yapı Kullanma İzin Belgesi	16.01.2023	17	Ofis ve İşyeri	1.296 m ²
6800 / 7	A1	İsim Değişikliği Ruhsatı	30.11.2020	180	Mesken	10.178,44 m ²
6800 / 7	A2	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	186	Mesken ve Ofis ve İşyeri	14.543,36 m ²
6800 / 7	A3	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	187	Mesken	10.200,94 m ²
6800 / 7	B1	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	188	Mesken	5.282,95 m ²
6800 / 7	B2	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	189	Mesken ve Ofis ve İşyeri	5.282,95 m ²
6800 / 7	B3	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	190	Mesken ve Ofis ve İşyeri	5.282,95 m ²
6800 / 7	B4	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	191	Mesken ve Ofis ve İşyeri	5.282,95 m ²
6800 / 7	C1	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	192	Mesken ve Ofis ve İşyeri	15.617,80 m ²

6800 / 7	C2	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	193	Mesken ve Ofis ve İşyeri	17.091,84 m²
6800 / 7	D1	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	194	Mesken ve Ofis ve İşyeri	15.792,89 m²
6800 / 7	D2	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	195	Mesken ve Ofis ve İşyeri	16.800,63 m²
6800 / 7	D3	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	196	Mesken ve Ofis ve İşyeri	9.547,62 m²
6800 / 7	D4	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	197	Mesken	8.673,94 m²
6800 / 7	D5	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	198	Mesken	8.656,44 m²
6800 / 7	T1	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	199	Ofis ve İşyeri	1.296 m²
6800 / 7	A1	Tadilat Ruhsatı	02.07.2020	94	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	10.178,44 m²
6800 / 7	A2	Tadilat Ruhsatı	02.07.2020	95	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	14.543,36 m²
6800 / 7	A3	Tadilat Ruhsatı	02.07.2020	96	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	10.200,94 m²
6800 / 7	B1	Yeni Yapı Ruhsatı	02.07.2020	97	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	5.282,95 m²
6800 / 7	B2	Tadilat Ruhsatı	03.07.2020	98	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	5.282,95 m²
6800 / 7	B3	Yeni Yapı Ruhsatı	03.07.2020	99	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	5.282,95 m²
6800 / 7	B4	Tadilat Ruhsatı	03.07.2020	100	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	5.282,95 m²
6800 / 7	C1	Tadilat Ruhsatı	03.07.2020	101	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	15.617,80 m²
6800 / 7	C2	Yeni Yapı Ruhsatı	03.07.2020	102	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	17.091,54 m²
6800 / 7	D1	Yeni Yapı Ruhsatı	03.07.2020	103	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	15.792,89 m²
6800 / 7	D2	Tadilat Ruhsatı	03.07.2020	104	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	16.800,63 m²
6800 / 7	D3	Yeni Yapı Ruhsatı	03.07.2020	105	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	9.547,62 m²
6800 / 7	D4	Yeni Yapı Ruhsatı	03.07.2020	106	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	8.673,94 m²
6800 / 7	D5	Tadilat Ruhsatı	03.07.2020	107	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	8.656,44 m²
6800 / 7	T1	Yeni Yapı Ruhsatı	03.07.2020	108	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	1.296 m²
6800 / 7	A	Yeni Yapı Ruhsatı	12.12.2017	267	Mesken ve Ofis ve İşyeri	35.171 m²
6800 / 7	B	Yeni Yapı Ruhsatı	12.12.2017	268	Mesken, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	52.443 m²
6800 / 7	C	Yeni Yapı Ruhsatı	12.12.2017	269	Mesken ve Ofis ve İşyeri	48.532 m²
6800 / 7	D	Yeni Yapı Ruhsatı	12.12.2017	270	Mesken, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	62.972 m²
6800 / 7	E	Yeni Yapı Ruhsatı	12.12.2017	271	Mesken	23.486 m²
6800 / 7	F	Yeni Yapı Ruhsatı	12.12.2017	272	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	22.332 m²
6800 / 7	G	Yeni Yapı Ruhsatı	12.12.2017	273	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	23.804 m²
6800 / 7	H	Yeni Yapı Ruhsatı	12.12.2017	274	Mesken	25.007 m²

Tablo 10 Mimari Projeler

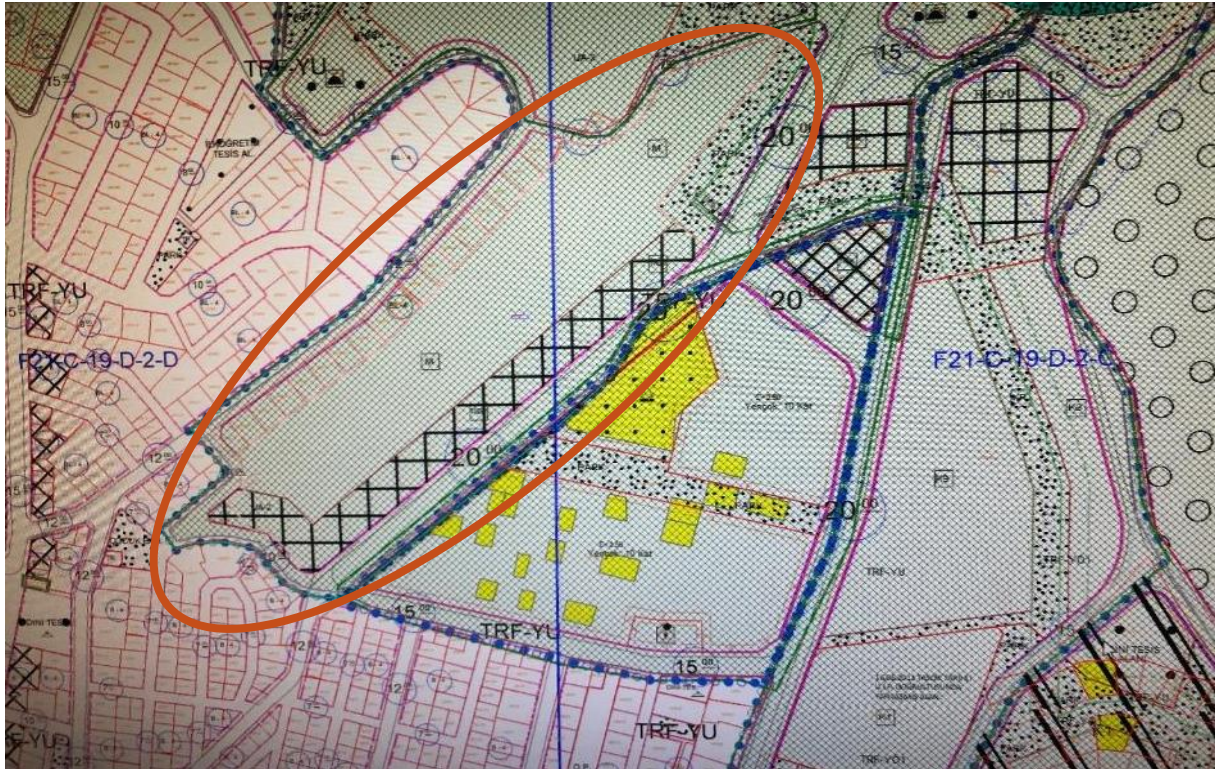
Ada /Parsel	Belge Türü	Blok	Belge Tarihi	Belge No	Kullanım Amacı	Alan, m ²
6800 / 7	Mimari Proje	A1	02.07.2020	Bila	Konut	10.178,49
6800 / 7	Mimari Proje	A2	02.07.2020	Bila	Konut + Ticaret	14.543,36
6800 / 7	Mimari Proje	A3	02.07.2020	Bila	Konut	10.200,94
6800 / 7	Mimari Proje	B1	02.07.2020	Bila	Konut	5.282,75
6800 / 7	Mimari Proje	B2	02.07.2020	Bila	Konut	5.282,75
6800 / 7	Mimari Proje	B3	02.07.2020	Bila	Konut	5.282,75
6800 / 7	Mimari Proje	B4	02.07.2020	Bila	Konut	5.282,75
6800 / 7	Mimari Proje	C1	02.07.2020	Bila	Konut + Ticaret	15.617,8
6800 / 7	Mimari Proje	C2	02.07.2020	Bila	Konut + Ticaret	17.091,8
6800 / 7	Mimari Proje	D1	02.07.2020	Bila	Konut + Ticaret	15.792,89
6800 / 7	Mimari Proje	D2	02.07.2020	Bila	Konut + Ticaret	16.800,63
6800 / 7	Mimari Proje	D3	02.07.2020	Bila	Konut + Ticaret	9.547,62
6800 / 7	Mimari Proje	D4	02.07.2020	Bila	Konut	8.673,94
6800 / 7	Mimari Proje	D5	02.07.2020	Bila	Konut	8.656,47
6800 / 7	Mimari Proje	A	25.12.2017	Bila	Konut + Ticaret	35.171,48 m ²
6800 / 7	Mimari Proje	B	25.12.2017	Bila	Konut + Ticaret	52.444,98 m ²
6800 / 7	Mimari Proje	C	25.12.2017	Bila	Konut + Ticaret	48.532,08 m ²
6800 / 7	Mimari Proje	D	25.12.2017	Bila	Konut + Ticaret	62.972,34 m ²
6800 / 7	Mimari Proje	E	25.12.2017	Bila	Mesken	23.485,86 m ²
6800 / 7	Mimari Proje	F	25.12.2017	Bila	Konut	22.331,73 m ²
6800 / 7	Mimari Proje	G	25.12.2017	Bila	Konut	23.804,2 m ²
6800 / 7	Mimari Proje	H	25.12.2017	Bila	Konut	25.007,4 m ²

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde dijital ortamda yapılan incelemelere göre taşınmazın dosyasında A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4, C1, C2, D1, D2, D3, D4 ve D5 Bloklara ait 02.07.2020 tarihli mimari proje bulunmaktadır. Yapı ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunan T1 Blok'a ait mimari proje, Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan dijital dosyada bulunmamaktadır. T1 Blok projesi müşteriden temin edilmiştir.

Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmazlardan A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4, C1, C2, D1, D2, D3, D4 ve D5 Bloklar C performans sınıfı ve C emisyon sınıfı, T1 Blok B performans sınıfı ve B emisyon sınıfı 13.01.2022 veriliş tarihli, 13.01.2032 geçerlilik tarihli Enerji Kimlik Belgesi'ne sahiptir.

4.1.3. İmar Durumu



Şekil 2 İmar Durum Görseli

Taşınmazın güncel tarihli imar durum belgesi temin edilememiştir. 31.03.2024 tarihli 2024-PD-26 numaralı rapor içeriğinde yer alan aşağıdaki bilgiler ve resmi kurumlardan sözlü olarak edinilen bilgiler çerçevesinde analizler yapılarak rapor içerisinde paylaşılmıştır.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında 26.01.2013 gün ve 28540 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 24.12.2012 tarihli ve 2012/4099 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan ilan edilmiştir. Bağlarbaşı Mahallesi Riskli Alanına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın kentsel dönüşüm kapsamında hazırlandığı ve kentsel dönüşüm tamamlanarak avan proje ve kentsel tasarım projelerine göre yapılaşma izinlerinin verildiği bilgisi alınmıştır.

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz kısmen M lejantlı konut alanında, kısmen TİCK lejantlı Ticaret+Konut alanında kalmaktadır. M lejantlı konut alanı E: 1,80 yapılaşma şartlarına sahiptir. Planlama sahasında brüt emsal 1,80 olarak belirlenmiş olup, brüt emsale donatı alanlarının da dahil edilmesi nedeniyle ada-parcel bazlı net emsalın, avan projeler sonrası brüt emsalden daha yüksek olacağı bilgisi alınmıştır. Taşınmazların yer aldığı 7B Kentsel Dönüşüm Proje alanında Zemin Kat ve açığa çıkan Bodrum Katta ada içinde %10'u geçmemek kaydıyla ticaret yapılabileceği bilgisi alınmıştır.

Plan notlarında; Plan raporunda, plan notlarında ve imar planında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve bu planın onaylandığı tarihte yürürlükte olan imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Mevcut plan kapsamında taşınmaz için belirlenen fonksiyonun plan notları aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Konut, Ticaret – Konut, Ticaret-Turizm-Konut Alanları:

18- Planlama Alanında E (Emsal): 1,80'dir. Emsal hesabı plan onama sınırlarının çevrelediği alandan BL-4 sembolü verilen parsellerin alanı çıkarılarak kalan alan üzerinden yapılacak olup, hesap edilen katlar alanı net imar parsellerine (konut, ticaret-konut, ticaret-turizm-konut) alanları oranına göre dağıtılacaktır.

19-Konut alanlarında mahreç aldığı yola cepheli binaların zemin katları ile açığa çıkan bodrum katlarında ve ada içlerimde 2 katı geçmeyen bağımsız yapı olarak emsale karşılık gelen katlar alanının %10'unu geçmemek şartıyla ticaret yapılabilir.

20-Ticaret-konut alanında; iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezi, çok katlı mağaza, çarşı, otel, motel, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, sergi salonları, restoran, kafe, lokanta gibi yeme içme üniteleri, yönetim binaları, banka ve finans kurumları, apart konut, rezidans kullanımları yer alabilir. Toplam inşaat alanının en fazla %80'i konut olarak iskan edilebilir.

21-Ticaret-turizm-konut alanında, 50 kişiye kadar çalışan bulunan, satış faaliyetini üretimle bir arada yürüten kirlletici özelliği düşük imalat birimleri aynı yapı içerisinde konut iskanı olmamak kaydıyla ruhsatlandırılabilir.

22-Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskan edilebilir ve emsale dahildir.

23-Bodrum katlarda pencere serbest olup derinliği 1,20 metreyi geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlarda yan ve arka cepheye ortak kullanım alanlarında çıkış yapılabilir.

24-Planlama alanı içerisinde yapılacak olan trafo, elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon vs. gibi teknik üniteleri ilgili yapı imar adaları içinde ayrı bir yapı olarak yapılabileceği gibi bina içerisindeki katlarda da (bağımsız birim olarak) yer alabilecektir.

25-Planlama alanında mimari çözümlerle esneklik sağlamak amacıyla, rüzgar ve güneşleme ile yönlenme dikkate alınarak planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında blok ebatları, blok şekilleri, yapı nizamı, kat yükseklikleri, yapı yaklaşma mesafeleri, bloklar arası mesafeler, çatı şekli, TAKS gibi mimari tasarımı ilgilendiren hususlar serbest olup, kentsel tasarım projesi aşamasında belirlenecektir.

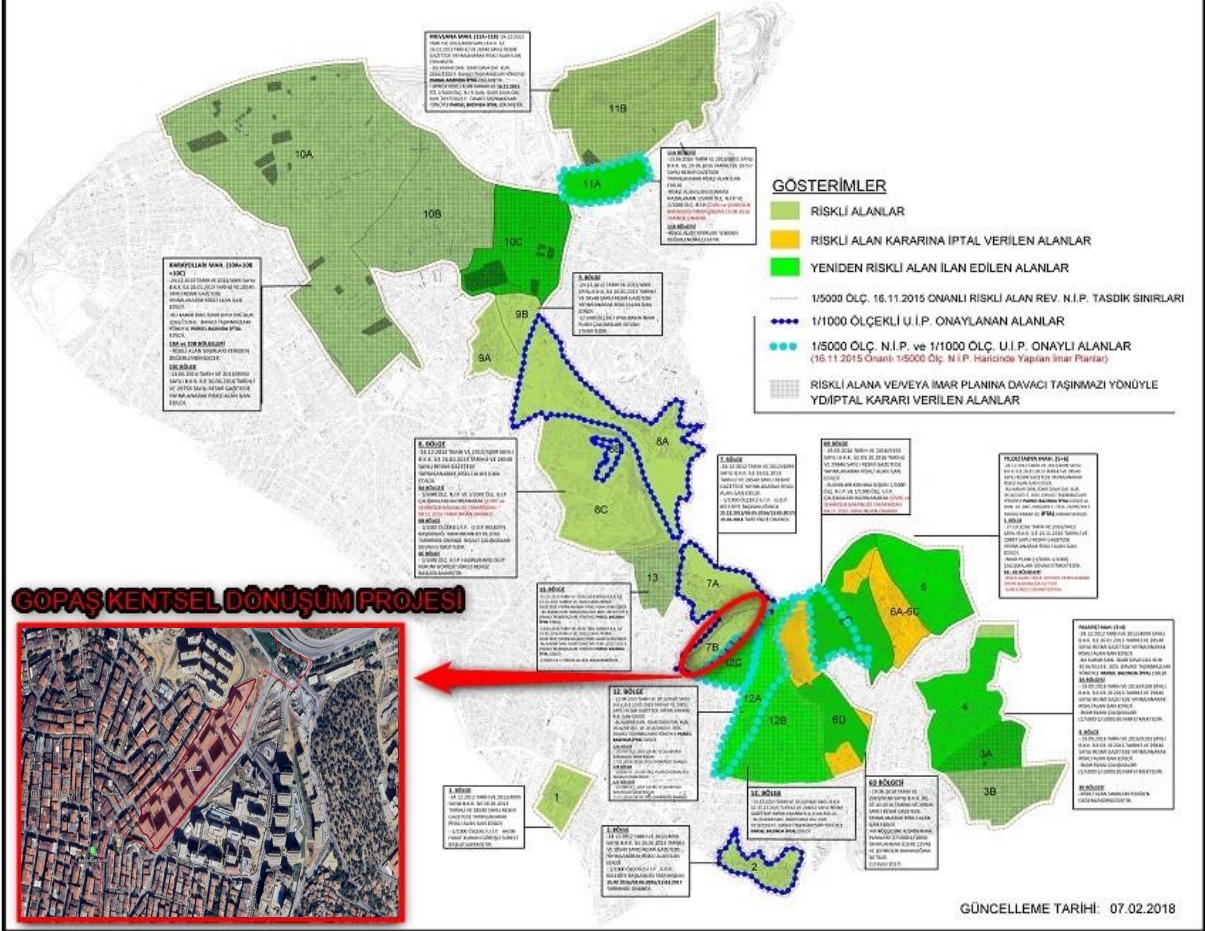
26-Aynı ada içerisinde yer alan ve kademe hattı ile ayrılan konut ile ticaret-konut alanlarında ifraz zorunlu olmayıp, aynı parselde iki fonksiyon yer alabilir.

Konu gayrimenkul faaliyetleri GOPAŞ tarafından yürütülen toplam 432 ha alan kentsel dönüşüm çalışmalar devam etmekte olup alan kendi içinde 19 alt bölgeye ayrılmıştır.

Konu gayrimenkul söz konusu bölgelerden Bağlarbaşı Mahallesi Riskli Alanı (7B) bölgesi sınırları dahilinde yer almaktadır. Söz konusu bu alan 26.01.2013 tarih 28540 sayılı Resmi gazetede riskli alan ilan edilmiştir.

Riskli alan büyüklüğü 55.257 m² olup 192 bina ve 319 bağımsız birimden oluşmaktadır. Riskli alan bölgelerini gösterir anahtar pafta aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ RİSKLİ ALAN VE PLANLAMA SÜREÇLERİ GÜNCEL DURUM PAFTASI



Şekil 3 Riskli Alanlar Haritası

4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı



Harita 1 İstanbul & Gaziosmanpaşa, Lokasyon Haritası

Asya ve Avrupa kıtalarına köprü görevi gören İstanbul, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. Şehrin Avrupa Kıtasındaki bölümüne Avrupa Yakası ya da Rumeli Yakası denir. Asya Kıtası bölümüne ise Anadolu Yakası adı verilmiştir. Tarihte İstanbul'u fetheden her devlet şehrin çevresini güçlü surlarla çevrelemiştir. 1453 yılında Osmanlı İmparatorluğu'nun padişahı Fatih Sultan Mehmet ile Türklerin eline geçen İstanbul, o dönemden bugüne kadar 4 kez genişlemiştir. Mevcutta 39 ilçesi bulunan şehir, nüfusun her geçen sene artmasıyla Tekirdağ'a doğru genişlemektedir. Marmara Bölgesi'nin kalkınmasında en büyük paya sahip olan İstanbul'un çevresinde ülke için oldukça kritik öneme sahip şehirler yer alır. Kuzeyi Karadeniz'e bakan bu şehrin kuzeybatısında Kırklareli, doğusunda Kocaeli, güneyinde Bursa ve batısında da Tekirdağ illeri bulunur. İstanbul, jeolojik yapısı bakımından da oldukça dikkat çekiyor. Türkiye'nin en büyük fay hatlarından olan Kuzey Anadolu Fay (KAF) hattı üzerinde yer alır. KAF hattı, Avrasya ve Afrika tektonik plakalarıyla direkt etkileşim içerisinde. Bu iki tektonik plaka, KAF hattını tetikler. Şehrin tarihinde çok büyük yıkımların yaşandığı depremler vardır. Bunların en önemlisi 1509 yılında meydana gelen Büyük İstanbul Depremi'dir. 10 bin insanın hayatını kaybettiği bu depremde yapılar neredeyse tamamen hasar görmüştür. İstanbul tarihine damga vuran diğer bir deprem de 1766 yılında meydana geldi. Depremin etkisi o kadar büyük oldu ki Topkapı Sarayı, Ayasofya, Eyüp Sultan Camii ve Kapalıçarşı gibi İstanbul'un simgesi haline gelmiş olan yapılar çok büyük zarar görmüştür.

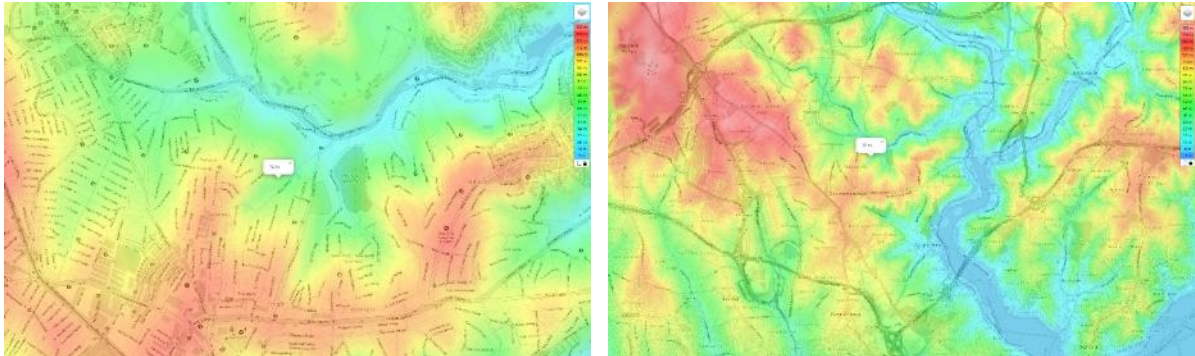
İstanbul'da 1766 yılından sonra yine önemli depremler meydana gelse de asıl yıkımın olduğu deprem 1999 yılındaki Gölcük depremidir. 18 bin insanın öldüğü deprem de yapıların hemen hepsi zarar görmüştür. Deprem uzmanları, İstanbul'da yakın bir zamanda yıkıcı bir depremin yaşanacağını belirtiyor. İstanbul coğrafi konumu nedeniyle iklim olarak da çok zengindir. Karadeniz ve Akdeniz iklimlerine yakınlığıyla nedeniyle iki iklimin birleşim noktası gibidir. İstanbul iklimi, genel yapısı itibarıyla ılımandır. Yazları sıcak ve nemli, kışları ise yağışlı ve karlıdır. Zengin iklimi nedeniyle hava sıcaklıklarında ciddi farklar yaşanabiliyor. İstanbul'da bugüne kadar ölçülmüş en düşük sıcaklık 1929 yılında -16.1 derece olarak kaydedilmiştir. Öte yandan en yüksek sıcaklık ise 2000 yılında 40.5 derece olarak ölçülmüştür. İstanbul her geçen yıl düzenli olarak artış gösteren nüfusu ile dikkat çekiyor. İstanbul için Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı son veriler şehirdeki nüfus artışının ciddiyetini ortaya koyuyor. 2017 verilerine göre İstanbul nüfusu 14.804.116'dır. İstanbul'un en kalabalık ilçesi Esenyurt iken en düşük nüfuslu ilçesi Adalar'dır.

Gaziosmanpaşa İlçesi

Gaziosmanpaşa ilçe alanı eskiden Eyüpsultan ve Çatalca ilçelerinin sınırları içindeydi. Bugün ilçe merkezinin bulunduğu güneydoğudaki topraklar 1950'lere kadar boştu. Eyüp ilçe sınırları içindeki bu topraklar kıraç ve taşlı olduğundan halk arasında Taşlıtarla olarak adlandırılırdı. Gaziosmanpaşa geçmişte sınırları Karadeniz'e kadar uzanan, yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en büyük ilçeleri arasında yer alırken, 2008 yılı içerisinde 3 ilçeye bölünmüştür. Gaziosmanpaşa ilçe alanının yeni sınırları, yönetsel bakımdan kuzeyden Sultangazi, doğu ve güneyden Eyüp, batıdan ise Bayrampaşa ile çevrilidir. Gaziosmanpaşa'da 16 mahalle vardır. 2008 yılında çıkarılan yeni yasa çerçevesinde Arnavutköy ve Sultangazi ilçe statüsü kazanmıştır. Bu iki ilçenin kurulmasıyla Gaziosmanpaşa'nın nüfusu 1.013.048'den (2007) 460.675'e (2008) düşmüş ve "Türkiye'nin en kalabalık ilçesi" unvanını kaybetmiştir. 1990 Genel Nüfus Sayımı'na göre ilçe merkezinin genç bir nüfusa sahip olduğu belirlenmiştir; 20 yaşın altındaki nüfus toplam nüfusun yarısına yakındır. Yine aynı sayıma göre, ilçe merkezinde 6 yaşın üzerindeki okuryazarlık oranının %88,1 olduğu görülmüştür. İlçe merkezinde okuma yazma bilenlerden %81,3'ü bir öğrenim kurumundan mezun olmuştur. Bunlardan %75,7'si ilkökulu, %12,9'u ortaokul ve dengi okulları, %9,2'si lise ve dengi okulları ve %2,2'si yükseköğrenim kurumlarını bitirmiştir.

Topoğrafik Yapı

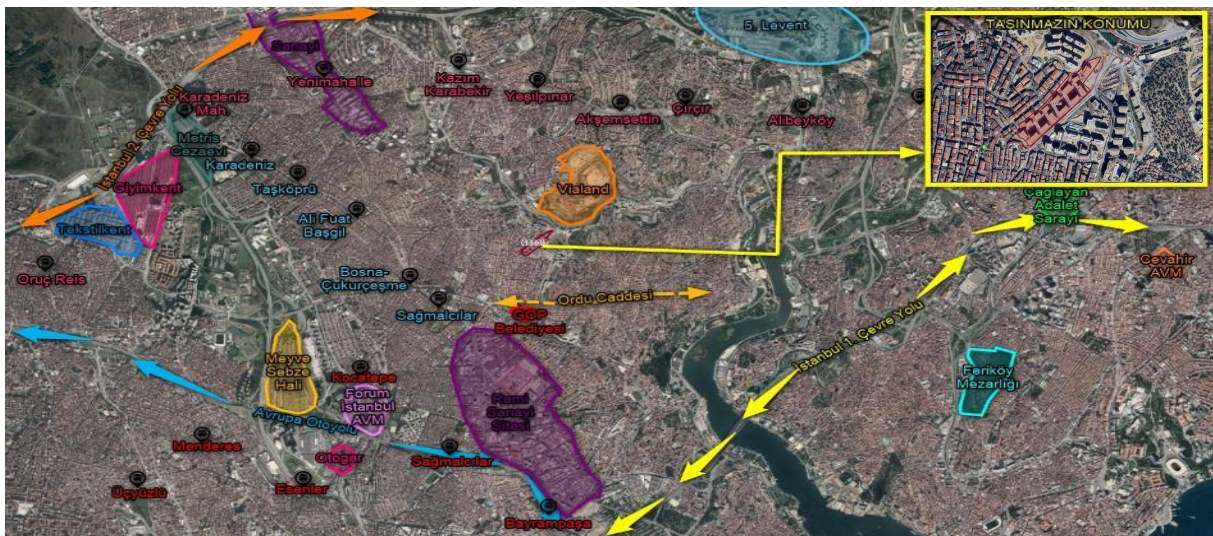
Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli olmakla birlikte bölgede gözle görülebilir bir yükseklik farkı bulunmaktadır. Güney ve batı yönünde doğru ilerledikçe yükseklik artmakta ve kuzey yönüne doğru ilerledikçe yükseklik azalmaktadır. Taşınmazların yer aldığı Bilgin Sokak'tan GOP Caddesi'ne ilerledikçe eğim azalmaktadır.



Şekil 4 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. İstanbul, aynı zamanda Türkiye'nin en büyük sanayi merkezlerinden olup, ülkedeki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Ayrıca yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kâğıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.



Şekil 5 Gaziosmanpaşa Önemli Ulaşım Aksları

Şehir İçi

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolları gibi çeşitli şekillerde sağlanmakta olup, bölgede şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezler bulunmaktadır. İstanbul'da havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı ve inşaatı devam eden 3. Havalimanı olarak da adlandırılan havalimanı bulunmaktadır. İstanbul'da yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde, Sabiha Gökçen Havalimanı Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde; 2019 sonlarında devreye giren Yeni İstanbul Havalimanı ise Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde yer almaktadır. Böylelikle İstanbul Atatürk Havalimanı kapatılmak durumunda kalmıştır.

Karayolu

Karayoluyla ulaşım ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler yapılmaktadır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı (Esenler Otogarı) hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır. Bunun dışında şehrin değişik bölgelerinde, kimi büyük seyahat firmalarının işletmesini yaptığı cep otogarları da mevcuttur.

Demiryolu

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen ulaşım çeşididir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezler ile Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri yapılmaktadır.

4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazların açık adresi; Bağlarbaşı Mahallesi Haşim Yılmaz Caddesi, Sokak No: 1 (A1 Blok), No: 3 (T2 Blok), No: 5 (C1 Blok), No: 7 (C2 Blok), No: 9 (A2 Blok), No: 11 (D1 Blok), No: 13 (D2 Blok), No: 15 (D3 Blok), No: 17 (A3 Blok), No: 19 (B4 Blok), No: 21 (D5 Blok), No: 23 (D4 Blok), No: 25 (B3 Blok), No: 27 (B2 Blok) ve No:29 (B1 Blok) Gaziosmanpaşa, İstanbul'dur. Konu taşınmazların kat irtifakı kurulmuş olup, 30.162,97 m² yüzölçümlü "arsa" vasıflı 6800 Ada 7 Parsel üzerinde tamamlanmış olan GOPAŞ - Bağlarbaşı Mahallesi 7B Bölgesi İstanbul Vadi Evleri 6. Kısım Kentsel Dönüşüm Projesi'dir. Projenin inşaatı tamamlanmış olup, proje içerisinde oturma başlamış olup, değerlemeye konu taşınmazlar boş durumdadır.

Konu gayrimenkulde genel anlamda eğimli bir yapıya sahip olup, kuzey yönüne Gaziosmanpaşa Caddesi'ne doğru arsanın eğimi azalmaktadır. Taşınmazların yer aldığı parsel geometrik olarak amorf şeklindedir.

4.2.3. Projenin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar İstanbul ili, Gaziosmanpaşa Mahallesi, Bağlarbaşı Mahallesi'ne kain 6800 ada 7 parselde yer alan Bilgin Sokak (Haşim Yılmaz Caddesi) cepheli GOPAŞ Kentsel Dönüşüm Projesi - Bağlarbaşı Mahallesi 7B Bölgesi İstanbul Vadi Evleri'ndeki 174 konut, 28 dükkan ve 1 ticari yapıdır. Projede yapı kullanma izin belgesi alınmış olup, site içerisinde oturma başlamıştır.

"Bağlarbaşı Mahallesi Riskli Alanı" 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında 24.12.2012 tarih ve 2012/4099 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden 26 Ocak 2013 tarih ve 28540 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak "Riskli Alan" ilan edilmiştir. GOPAŞ Kentsel Dönüşüm Projesi Bağlarbaşı Riskli Alanı Bölge 7B'de yer almaktadır. Bağlarbaşı Riskli Alanı Bölge 7B, 55.257,00 m² büyüklükteki alanda 192 bina ve 319 bağımsız birimden oluşmaktadır.

• Gaziosmanpaşa Belediyesi ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı arasında 21.05.2019 Tarihinde imzalanan İşbirliği Protokolü ile 7A_7B Bölgesi Projeleri Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresince (TOKİ) Yürütüleceği kararı alınmıştır.

• 7B Kentsel Dönüşüm Projesi'nin ihalesi 23.10.2019 tarihinde yapılmış ve 550 gün sonra hak sahiplerinin evlerine kavuşması planlanmıştır.

Proje A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4, C1, C2, D1, D2, D3, D4, D5 ve T1 Bloklar olmak üzere toplam 15 Bloktan oluşmaktadır. A2, C1, C2, D1, D2, D3 Bloklar Bilgin Sokak (Haşim Yılmaz Caddesi) cepheli olup, zemin ve bodrum katlarında dükkanlar yer almaktadır. Site girişine, diğer bir deyiş ile Bilgin Sokak'a göre arka cephede yer alan A1, B1, B2, B3, D4, D5, B4 ve A3 Bloklar konut bloğudur. T1 Blok ise 4 kattan oluşan ticari bloktur.

A1 Blok 2 bodrum kat, zemin kat, 11 normal kat olmak üzere toplam 14 kat ve 64 adet daire nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

A2 Blok 3 bodrum kat, zemin kat, 11 normal kat olmak üzere toplam 15 kattan; 68 adet daire ve 5 adet dükkan nitelikli olmak üzere 73 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

A3 Blok 2 bodrum kat, zemin kat, 11 normal kat olmak üzere toplam 14 kat ve 65 adet daire nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

B1, B2, B3 ve B4 Blokların her biri 2 bodrum kat, zemin kat, 11 normal kat olmak üzere toplam 14 kat ve 47 adet daire nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

C1 Blok 5 bodrum kat, zemin kat, 11 normal kat olmak üzere toplam 17 kattan; 55 adet daire ve 4 adet dükkan nitelikli olmak üzere 59 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

C2 Blok 4 bodrum kat, zemin kat, 11 normal kat olmak üzere toplam 16 kattan; 55 adet daire ve 4 adet dükkan nitelikli olmak üzere 59 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

D1 Blok 3 bodrum kat, zemin kat, 11 normal kat olmak üzere toplam 15 kattan; 66 adet daire ve 5 adet dükkan nitelikli olmak üzere 71 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

D2 Blok 4 bodrum kat, zemin kat, 11 normal kat olmak üzere toplam 16 kattan; 66 adet daire ve 5 adet dükkan nitelikli olmak üzere 71 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

D3 Blok 2 bodrum kat, zemin kat, 11 normal kat olmak üzere toplam 14 kattan; 68 adet daire ve 5 adet dükkan nitelikli olmak üzere 73 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

D4 Blok 2 bodrum kat, zemin kat, 11 normal kat olmak üzere toplam 14 kat ve 60 adet daire nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

D5 Blok 2 bodrum kat, zemin kat, 11 normal kat olmak üzere toplam 14 kat ve 58 adet daire nitelikli bağımsız bölümden oluşmaktadır.

T1 Blok parselin güneyinde konumlu olup 2 bodrum kat + zemin kat + 1 normal kat + teras kat olmak üzere toplamda 5 kattan ve 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.



Şekil 6 Gaziosmanpaşa 7B Bölgesi Vaziyet Planı

Projede site içerisinde güvenlik, kapalı otopark, basketbol sahaları ve oyun alanları, çocuk yeşil alanı, yeşil alan ve yürüyüş alanı gibi sosyal olanaklar bulunmaktadır. Projede inşai faaliyetler tamamlanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış olup oturma başlamıştır. Projede vaziyet planında değerlendirme konusu taşınmazların yer aldığı 6800 ada 7 parsel kuzey doğu yönünde cepheli park olan tanımlanan alan mevcutta henüz park olarak düzenlenmemiştir. A1, A2, A3, B1, B2, B3, B4, C1, C2, D2, D3, D4, D5 ve T1 Bloklarda yer alan konutlar ve ticari birimler, C2 Bloкта ise ticari birimler tarafımızca görülmüştür. Taşınmazların manzara, açıklık, gün ışığından faydalanma, cephe yönü, cephe genişliği ve benzeri özellikleri analiz edilerek şerefiyelendirme çalışmasında kullanılmıştır.





Şekil 7 Gaziosmanpaşa 7B Bölgesi Proje Görselleri

Değerleme konusu dükkân nitelikli taşınmazların yer aldığı blok, kat ile taşınmazların alanı, cephe sayısı, cephe uzunluğu, cepheli olduğu aks, bina içindeki konumu ve ticari sirkülasyon özellikleri aşağıdaki gibidir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ					TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ						
Blok	Kat	BB NO	Niteliği	Dükkan Giriş	Mimari Proje Brüt Alan	Cephe Sayısı	Cephe Uzunluğu (Giriş Kapısı)	Cepheli Olduğu Aks	Reklam Kapiliyeti	Bina İçindeki Konumu	Ticari Sirkülasyon
A2	2.Bodrum Kat	69(T1)	Dükkan	2.Bodrum Kat-Giriş	147,77 m ²	1	5,65	Site İçi	Düşük	Ara	Düşük
A2	2.Bodrum Kat	70(T2)	Dükkan	2.Bodrum Kat-Giriş	125,66 m ²	1	16,80	Site İçi	Düşük	Ara	Düşük
A2	2.Bodrum Kat	71(T3)	Dükkan	2.Bodrum Kat-Giriş	131,79 m ²	1	5,85	Site İçi	Düşük	Ara	Düşük
A2	Zemin Kat	72(T4)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	115,94 m ²	2	9,95	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Orta
A2	Zemin Kat	73(T5)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	120,87 m ²	2	9,90	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Orta
C1	1.Bodrum Kat	56(T1)	Dükkan	1.Bodrum Kat-Giriş	169,15 m ²	1	15,00	Site İçi	Düşük	Ara	Düşük
C1	Zemin Kat	57(T2)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	113,14 m ²	3	7,05	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Yüksek
C1	Zemin Kat	58(T3)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	183,80 m ²	1	15,20	Bilgin Sokak	Yüksek	Ara	Yüksek
C1	Zemin Kat	59(T4)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	104,87 m ²	3	12,35	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Yüksek
C2	1.Bodrum Kat	56(T1)	Dükkan	1.Bodrum Kat-Giriş	169,15 m ²	2	15,00	Site İçi	Düşük	Ara	Düşük
C2	Zemin Kat	57(T2)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	113,14 m ²	3	7,05	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Orta
C2	Zemin Kat	58(T3)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	183,80 m ²	1	15,20	Bilgin Sokak	Yüksek	Ara	Orta
C2	Zemin Kat	59(T4)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	104,87 m ²	3	12,35	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Orta
D1	2.Bodrum Kat	67(T1)	Dubleks Dükkan	2.Bodrum Kat-Giriş	107,68 m ²	2	8,30	Site İçi	Düşük	Ara	Düşük
D1	1.Bodrum Kat	67(T1)	Dubleks Dükkan	1.Bodrum Kat-Depo	107,68 m ²	2	0,00	Site İçi	Düşük	Ara	Düşük
D1	Zemin Kat	68(T2)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	107,48 m ²	3	7,50	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Yüksek
D1	Zemin Kat	69(T3)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	107,78 m ²	1	12,90	Bilgin Sokak	Yüksek	Ara	Yüksek
D1	Zemin Kat	70(T4)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	82,33 m ²	1	13,30	Bilgin Sokak	Yüksek	Ara	Yüksek
D1	Zemin Kat	71(T5)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	83,37 m ²	3	7,50	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Yüksek
D2	2.Bodrum Kat	67(T1)	Dubleks Dükkan	2.Bodrum Kat-Giriş	107,68 m ²	1	8,30	Site İçi	Düşük	Ara	Düşük
D2	1.Bodrum Kat	67(T1)	Dubleks Dükkan	1.Bodrum Kat-Depo	107,68 m ²	1	0,00	Site İçi	Düşük	Ara	Düşük
D2	Zemin Kat	68(T2)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	107,48 m ²	3	7,50	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Yüksek
D2	Zemin Kat	69(T3)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	107,78 m ²	1	13,00	Bilgin Sokak	Yüksek	Ara	Yüksek
D2	Zemin Kat	70(T4)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	82,33 m ²	1	12,95	Bilgin Sokak	Yüksek	Ara	Yüksek
D2	Zemin Kat	71(T5)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	83,37 m ²	3	7,50	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Yüksek
D3	1.Bodrum Kat	69(T1)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	107,86 m ²	1	7,50	Park	Orta	Ara	Orta
D3	1.Bodrum Kat	70(T2)	Dubleks Dükkan	1.Bodrum Kat-Giriş	82,28 m ²	1	13,40	Park	Orta	Ara	Orta
D3	1.Bodrum Kat	71(T3)	Dükkan	1.Bodrum Kat-Giriş	83,40 m ²	1	12,90	Park	Orta	Ara	Orta
D3	1.Bodrum Kat	72(T4)	Dükkan	1.Bodrum Kat-Giriş	108,51 m ²	2	7,50	Park	Orta	Köşe	Orta
D3	Zemin Kat	70(T2)	Dubleks Dükkan	Zemin Kat-Depo	83,55 m ²	0	0,00	Park	Orta	Ara	Orta
D3	Zemin Kat	73(T5)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	107,48 m ²	3	7,50	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Yüksek
T1	2BK+1BK+ZK+1NK	T1	Dükkan	2BK+1BK+ZK+1NK	1296,00 m ²	3	15,00	Bilgin Sokak	Çok Yüksek	Köşe	Yüksek
TİCARİ BİRİMLER TOPLAM					4.845,67 m ²						

Değerleme konusu taşınmazlardan dubleks dükkânların her bir katı tabloda ayrı bir satırda belirtilmiştir. Dükkan giriş olarak belirtilen sütunda "giriş" ifadesi dükkân girişi yapılan katı, depo ifadesi ise giriş katın üstünde yer alan kullanım alanını ifade etmektedir. Depo olarak ifade edilen üst katların yüksekliği normal katlar ile aynı seviyededir.

Değerleme konusu konut nitelikli taşınmazların yer aldığı blok, kat ile taşınmazların alanı, balkon sayısı, yönü, cephe sayısı ve manzara özellikleri aşağıdaki gibidir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ					
Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Tip	Satışa Esas Brüt Alan	Mimari Proje Brüt Alan	Balkon Sayısı	Cephe Sayısı	Konum	Cephe	Manzara
95	D4	1	Zemin Kat	3+1	132,94 m ²	109,68 m ²	2	2	Köşe	GD-GB	Site İçi
96	D4	2	Zemin Kat	3+1	133,95 m ²	110,02 m ²	2	2	Köşe	GD-KD	Site İçi
97	D4	3	Zemin Kat	2+1	105,40 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GD	Site İçi
98	D4	55	11.Normal Kat	3+1	132,94 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KB	Mithatpaşa Sokak
99	D4	57	11.Normal Kat	1+1	63,14 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KB	Mithatpaşa Sokak
100	D4	58	11.Normal Kat	3+1	133,35 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-KD-KB	Mithatpaşa Sokak
101	D5	1	Zemin Kat	3+1	130,84 m ²	109,68 m ²	2	2	Köşe	GD-GB	Site İçi
102	D5	2	Zemin Kat	3+1	131,25 m ²	110,02 m ²	2	2	Köşe	GD-KD	Site İçi
103	D5	3	Zemin Kat	2+1	103,74 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GD	Site İçi
104	D5	53	11.Normal Kat	3+1	130,84 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KB	Mithatpaşa Sokak
105	D5	55	11.Normal Kat	1+1	62,14 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KB	Mithatpaşa Sokak
106	D5	56	11.Normal Kat	3+1	131,85 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-KD-KB	Mithatpaşa Sokak
107	D3	1	Zemin Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
108	D3	2	Zemin Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
109	D3	3	1.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
110	D3	4	1.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
111	D3	5	1.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
112	D3	6	1.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
113	D3	7	1.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
114	D3	8	1.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
115	D3	9	2.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
116	D3	10	2.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
117	D3	11	2.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
118	D3	12	2.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
119	D3	13	2.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
120	D3	14	2.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
121	D3	15	3.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
122	D3	16	3.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
123	D3	17	3.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
124	D3	18	3.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
125	D3	19	3.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
126	D3	20	3.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
127	D3	21	4.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
128	D3	22	4.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
129	D3	23	4.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
130	D3	24	4.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
131	D3	25	4.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
132	D3	26	4.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
133	D3	27	5.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
134	D3	28	5.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
135	D3	29	5.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
136	D3	30	5.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
137	D3	31	5.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
138	D3	32	5.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
139	D3	33	6.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
140	D3	34	6.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
141	D3	35	6.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
142	D3	36	6.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
143	D3	37	6.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
144	D3	38	6.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
145	D3	39	7.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
146	D3	40	7.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
147	D3	41	7.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
148	D3	42	7.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
149	D3	43	7.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
150	D3	44	7.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
151	D3	45	8.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
152	D3	46	8.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
153	D3	47	8.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
154	D3	48	8.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
155	D3	49	8.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
156	D3	50	8.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
157	D3	51	9.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
158	D3	52	9.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
159	D3	53	9.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
160	D3	54	9.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
161	D3	55	9.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
162	D3	56	9.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
163	D3	57	10.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
164	D3	58	10.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
165	D3	59	10.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
166	D3	60	10.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
167	D3	61	10.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
168	D3	62	10.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
169	D3	63	11.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
170	D3	64	11.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
171	D3	65	11.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
172	D3	66	11.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
173	D3	67	11.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
174	D3	68	11.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
KONUTLAR TOPLAM					19.948,07 m ²	16.379 m ²					

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Gayrimenkulün yer aldığı bölgenin merkezi konumda yer alması
- Taşınmazların tercih edilen konut alanında yer alması
- Karma kullanımlı projede yer alması
- Ulaşılabilirliğinin yüksek olması

❖ Zayıf Yanlar

- Parselin eğimli olması
- Yaya sirkülasyonu düşük bir bölgede konumlu olması
- Bölgede yoğunlaşan kentsel dönüşüm faaliyetleri nedeniyle inşaat çalışmalarının gürültü ve hava kirliliğine neden olması

❖ Fırsatlar

- Bölgenin gelişme potansiyelinin yüksek olması nedeniyle yabancı yatırımcıların gayrimenkullere olan talebinin yüksek olması
- Değişen ve dönüşen bir bölgede yer alması
- Ana akslara yakın konumda yer alması
- Bölgenin ana ulaşım aksı olan Gaziosmanpaşa Caddesi'ne yakın olması
- Vialand Projesine yakın konumda olması

❖ Tehditler

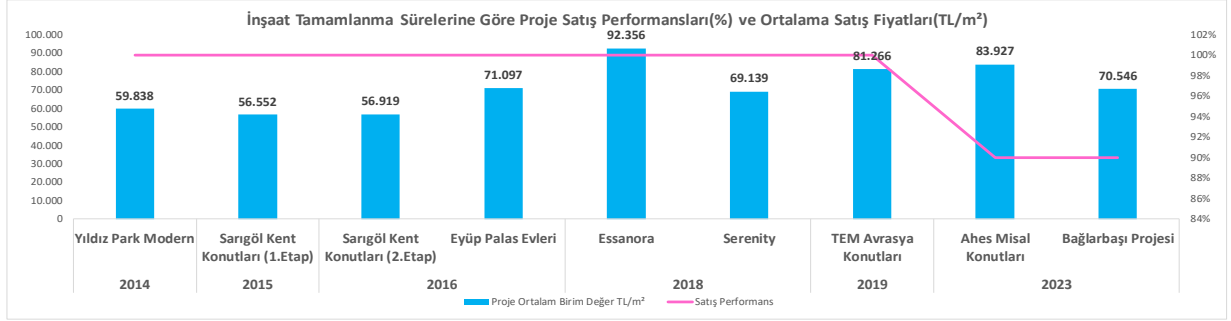
- Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul piyasasına yansımaları öngörülen etkileri
- 2.derece deprem bölgesinde yer alması
- Bölgede benzer nitelikli inşaatı yeni tamamlanmış binalardaki konut arzının yüksek olması

Bölgenin gelişimini henüz tamamlamış olması ve tamamlanan projelerdeki teslim sorunları sebebiyle gayrimenkul piyasasında fiyatlar tam oturmamıştır. Bu nedenle taşınmazın yakın çevresinde inşaatı tamamlanmış oturumların başlamış olduğu projeler göz önünde bulundurularak fiyat analizi gerçekleştirilmiştir.

Satış Performansı

Aşağıdaki grafikte yıllara göre inşaatı tamamlanmış ve tamamlanacak projelerin satış performansları ve talep edilen proje ortalama satış fiyatları görülmektedir.

Tablo 12 Projelerin Satış Performansı



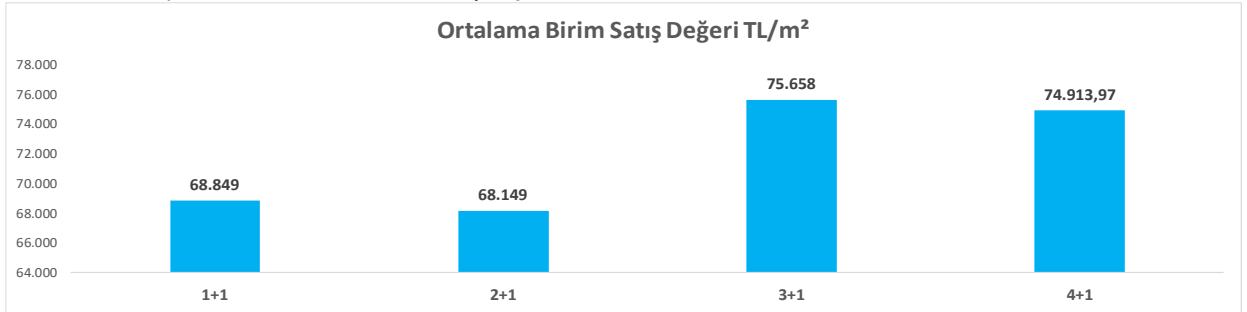
Bölgede yapılan araştırmada Essanora ve Tem Avrasya projeleri için istenen fiyatlar diğer projelere göre yüksektir. Söz konusu projeler konum ve proje ürünlerinin daha nitelikli olması sebebiyle daha yüksek birim m² değeri ile pazarlanmaktadır.

Bölgede yapılan araştırmalarda ikinci el satış fiyatları ile benzer özelliklere sahip yeni projelerin satış fiyatları benzerlik göstermektedir. Buna göre konut fiyatlarının ikinci el piyasada değer kaybı yaşamadığı söylenebilir.

Ortalama Birim Satış Değeri

Aşağıdaki grafikte bu çalışmadaki piyasa karşılaştırmasında kullanılan projelerdeki ortalama metrekare fiyatları gösterilmektedir.

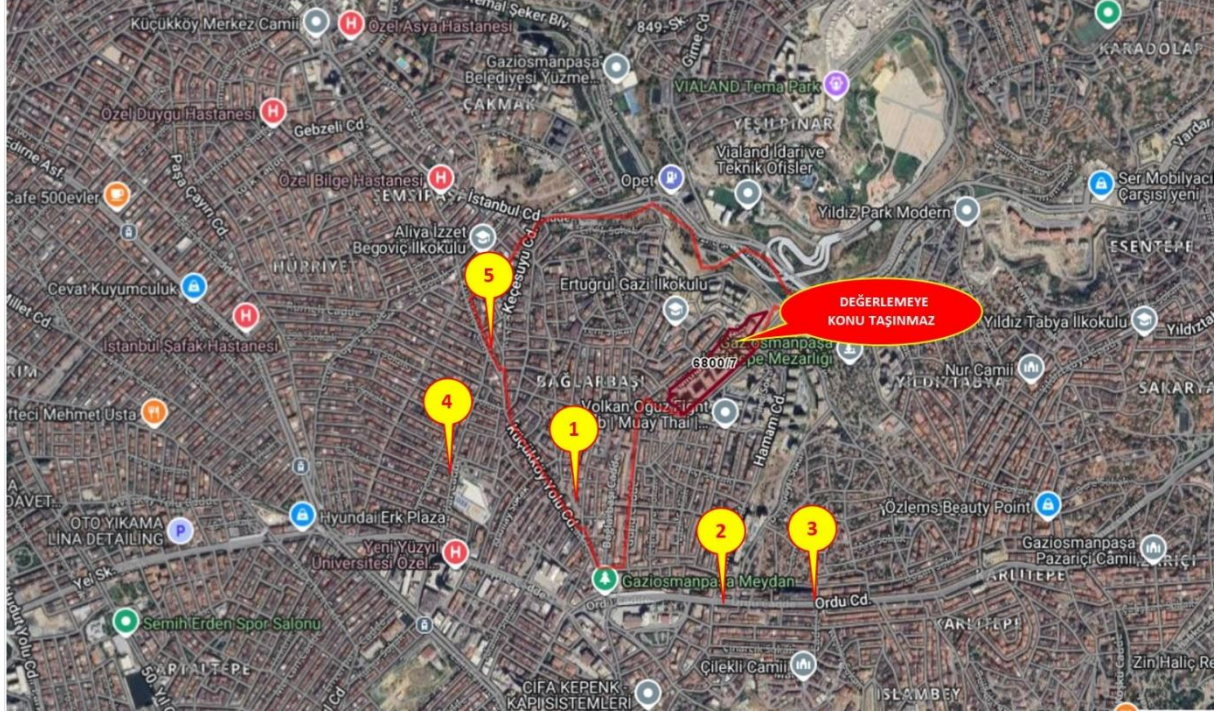
Tablo 13 Daire Tiplerine Göre Ortalama Birim Satış Değeri Analizi



Çalışma kapsamında GOP ve yakın çevresinde incelenen projelerdeki markalı konut projeleri, nitelikli ve farklı ünite büyüklüklerine sahip konutlardır. Bu tip kullanımlara sahip projelerde oda sayısı arttıkça birim m² değerlerinin de doğru orantılı olarak azalması beklenmektedir. Bundan dolayı birim m² değerleri karşılaştırıldığında 1+1 konut tiplerinin, 2+1 tipine göre daha yüksek birim m² değerine sahip olduğu görülmüştür. Bölge talebine bağlı olarak 3+1 ve 4+1 daire tipleri diğer tiplere göre en yüksek birim m² değerine sahiptir.

5.2.2. Perakende / Ticari Birimler Piyasası

Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş olup, değerlendirme konusu taşınmazların yakın çevresinde, benzer nitelikli projelerde yer alan ticari emsal arzının düşük olduğu görülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı benzer nitelikli projelere ek olarak konu taşınmazların yakın çevresinde yer alan ticari nitelikli emsaller ve istenen satış değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.



Harita 5 Emsal Haritası (Satılık Dükkan Konumları)

Satılık Ticari Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
Konum	Sarıgöl	Sarıgöl	Merkez Mah.	Merkez Mah.	Bağlarbaşı
Proje/ Bina Adı	Münferit Bina	Münferit Bina	Münferit Bina	Münferit Bina	Münferit Bina
Cepheli Olduğu Aks	Tulumba Caddesi	Ordu Caddesi	Ali Galipbey Caddesi	Bağlar Caddesi	Bağlarbaşı Caddesi
Ticari Hareketlilik	OrtaTicari Aktivite	Orta Ticari Aktivite	İyi Ticari Aktivite	Orta Ticari Aktivite	Orta Ticari Aktivite
Bina Yaşı	30-35	20-25	30-35	10-15	0
Bina / Proje Niteliği	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
Ulaşılabilirlik	Kolay	Orta	Kolay	Orta	Kolay
Yakın Çevre Geliştirmeleri	Sarıgöl Cami Şehir Tiyatroları GOP Kaymakamlığı	Ahes Misal Sarıgöl 1. Etap Sarıgöl 2. Etap	Sarıgöl Cami Şehir Tiyatroları GOP Kaymakamlığı	Sarıgöl Cami Şehir Tiyatroları Küçükköy Yolu Cd.	Sarıgöl Cami Şehir Tiyatroları GOP Kaymakamlığı
Dükkan Cephe Uzunluğu	12,5 m	8 m	6 m	10	10 m
Köşe / Ara Özelliği	Köşe Dükkan	Ara Dükkan	Ara Dükkan	Ara Dükkan	Köşe Dükkan
Bulunduğu Kat / Kat Dağılımı	ZK+BK	ZK+BK	ZK+AK+BK	ZK	ZK+BK
Pazarlanan Alan	80	167	400	85	270
Bodrum Kat	40	80	180	0	150
Zemin Kat	40	87	110	85	120
Asma Kat	0	0	110	0	0
Diğer Normal Katlar	0	0	0	0	0
Gerçekçi Alan, m²	47	100	184	85	145
Pazarlanan Alan / Gerçekçi Alan Farkı, m²	5,00%	6,00%	6,00%	5,00%	8,00%
Etkin Zemin Kat Alanı, m²	44	94	173	81	133
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	4.600.000,00	8.250.000,00	17.000.000,00	8.500.000,00	12.000.000,00
İstenen Birim Fiyat, TL/m²	103.759,40	87.474,38	98.288,62	105.263,16	89.955,02

Tablo 14 Emsal Tablosu (Satılık Ticari Birimler)

Bölgenin gelişimini henüz tamamlanmamış olması nedeniyle taşınmazla benzer nitelikli emsallerin, gayrimenkul piyasasının yaşadığı zorluklar, enflasyondaki artışlar ve döviz fiyatlarındaki istikrarsızlık istenen fiyatların piyasa rayıcı üzerinde taşıdığı görülmüştür.

Bölgede ticari birimler için talep edilen birim fiyatlar 87.474-105.264 TL/m² arasında olup pazarlık payları bulunmaktadır. Ticari birimlerin taşınmazın bulunduğu gölgede kısıtlı olduğu daha çok Gaziosmanpaşa merkezde talep gördüğü, taşınmazın bulunduğu bölge de inşai faaliyetlerin tamamlanmaması nedeniyle ticari olarak bir aksın henüz gelişmediği ve ana yaya aksının konut amaçlı olduğu gözlenmiştir.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşım yöntemi kullanılmaktadır. Aşağıda değerlendirme yaklaşımları ile ilgili detaylı açıklamalar yer almaktadır.

Rapordaki değer türünü ifade eden pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir.

- Pazar Yaklaşımı,
- Gelir Yaklaşımı,
- Maliyet Yaklaşımı.

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdir edilen yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemi arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

1. Faz Olarak: Parsel üzerindeki yapılar için maliyet hesaplanma yöntemine karar verilir. Gayrimenkul değerlemesinde iki maliyet hesabı yöntemi bulunmaktadır. Yerine koyma maliyeti yöntemi ve yeniden üretim maliyeti yöntemi. Yerine koyma maliyeti, ikame maliyeti olarak da ifade edilmektedir. Yerine koyma maliyeti, değerlemeye konu yapı ile eşdeğer fayda sağlayan bir yapının maliyetinin hesaplanmasına; yeniden üretim maliyeti ise, yöntem olarak, değerlemeye konu yapıların aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasına dayanmaktadır. Uluslararası Değerleme Standartları'nda, değerlemeye esas alınması gerekli görülen yöntemin yerine koyma maliyeti olduğu belirtilmektedir. Yeniden üretim maliyeti yönteminin ise; kullanıcıya eşdeğer fayda sağlanması için konu yapının tıpatıp aynısının inşa edilmesi gerektiği ya da eşdeğer fayda yaratan maliyetlerin mevcut yapının aynısını inşa etme maliyetinden büyük olduğu durumlarda kullanılabileceği vurgulanmıştır.

2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriyi ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.

3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi için kullanılmaktadır. Değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi açısından, söz konusu değerlendirme yaklaşımının ana prensibi, gayrimenkul üzerindeki faaliyetin sağladığı net faydanın değer olarak ifade edilmesi; yani gelecekteki kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir.

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

Doğrudan gelir kapitalizasyonu yöntemi, tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek amacıyla kullanılır. Bu yöntemde, tek bir yılın net işletme geliri, yıllar boyunca devam etmesi beklenen düzenli bir sabit gelir akışını temsil etmektedir. Değer, genellikle piyasadaki elde edilen kapitalizasyon oranı yardımıyla tek adımda elde edilir.

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değerinin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır.

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı aynı hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazların değer tespitinde şerefiyelendirme çalışması ile konut ve ticari nitelikli birimlerin değer takdiri aşamasında Pazar Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Değerleme konusu taşınmazların konut ve ticari nitelikli bağımsız birimler olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Gelir Yaklaşımı, Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Bu değerlendirme çalışmasında Pazar yaklaşımı yöntemi ile konut ve ticari nitelikli birimlerin değer takdirinin yapılabilirliği nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.**

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi; ise emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanmadığı ya da desteklenmesi gerektiği durumlarda, geliştirilmemiş boş arsa değerini takdir edebilmek için yapılan çalışmadır. **Bu değerlendirme çalışmasında geliştirme amaçlı mülk değerlendirme yöntemi kullanılmamıştır.**

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

“Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirilmesi uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlendiğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS Madde 6.4)

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Değerleme konusu taşınmazların askıda yer alan imar durumları göz önünde bulundurularak “Turizm Ticaret+Konut” olarak kullanım amaçlı geliştirilmesinin “En Etkin ve Verimli Kullanımı” temsil edeceği düşünülmektedir.

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Şerefiyelendirme Yaklaşımı Yöntemi & Parametreleri

Taşınmazların şerefiyelerinin belirlenmesi için konut ve ticari birimler için farklı parametreler kullanılarak puanlama yapılmıştır. Puanlamalar neticesinde değerlemeye tabi tutulan her ünite için şerefiye puanı hesaplanmış ve diğer üniteler ile karşılaştırılabilir, kendi içinde sıralanabilir hale getirilmiştir.

Blok	Puantaj	Yön	Puantaj	Kat	Puantaj	Alan	Puantaj
D3	100	GD-GB-KB	97	Zemin Kat	50	0,00 m ²	75 m ² 100
A3	95	GD-GB-KD	96	1.Normal Kat	85	75,01 m ²	100 m ² 92,5
A1	95	GD-GB	100	2.Normal Kat	88	100,01 m ²	125 m ² 85
C1	90	GD	98	3.Normal Kat	89	125,01 m ²	üzeri 80
A2	88	GD-KD	96	4.Normal Kat	90		
D1	86	GB-KB-KD	94	5.Normal Kat	91		
D2	86	GD-KD-KB	94	6.Normal Kat	92		
C2	86	GB	98	7.Normal Kat	93		
B4	84	GB-KB	97	8.Normal Kat	94		
B1	80	KD-KB	89	9.Normal Kat	95		
B2	80	KD	84	10.Normal Kat	97,5		
B3	80	KB	86	11.Normal Kat	100		
B4	80						
D5	80						
D4	80						
		Cephe Sayısı	Puantaj	Daire Tipi	Puantaj		
		3	100	1+1	100		
		2	95	2+1	95		
		1	90	3+1	90		
						Manzara	Puantaj
						Bilgin Sokak-Site İçi-Park	100
						Site İçi-Park	90
						Bilgin Sokak-Site İçi	87,5
						Bilgin Sokak	82,5
						Güney Sokak-Park	80
						Site İçi	77,5
						Güney Sokak	75
						Güney Sokak-Mithatpaşa Sokak	72,5
						Mithatpaşa Sokak-Piyale Sokak	70
						Mithatpaşa Sokak	67,5
						Site İçi-2	55

Tablo 15 Konut Şerefiye Tespitinde Kullanılan Parametreler

Blok	Puantaj	Cepheli Olduğu Aks	Puantaj	Alan	Puantaj
T1	100	Bilgin Sokak	100	0,00 m ²	100 m ² 100
C1	95	Park	85	100,01 m ²	120 m ² 97,5
C2	92,5	Site İçi	75	120,01 m ²	150 m ² 95
A2	85			150,01 m ²	200 m ² 90
D1	85	Ticari Sirkülasyon	Puantaj	200,00 m ²	400 80
D2	85	Yüksek	100	400,00 m ²	üzeri 50
D3	90	Orta	90		
		Düşük	80		
Konumu	Puantaj			Nitelik	Puantaj
Köşe	100	Kat	Puantaj	Dükkan	100
Ara	90	2BK+1BK+ZK+1NK	75	Dubleks Dükkan	85
Reklam Kabiliyeti	Puantaj	2.Bodrum Kat-Giriş	90		
Çok Yüksek	100	1.Bodrum Kat-Depo	37,5	Cephe Genişliği	Puantaj
Yüksek	95	1.Bodrum Kat-Giriş	95	0,00 m.	3 m. 45
Orta	85	Zemin Kat-Depo	37,5	3,01 m.	7 m. 55
Düşük	80	Zemin Kat-Giriş	100	7,01 m.	10 m. 65
		1.Kat-Depo	37,5	10,01 m.	14 m. 75
				14,01 m.	üzeri 100

Tablo 16 Ticari Şerefiye Tespitinde Kullanılan Parametreler

Bu parametrelerin etki oranı, taşınmazların kendine özgü olup başka taşınmazlarda farklı etki oranları ortaya çıkabilmektedir. Parametreler ve parametrelerin etki oranları gayrimenkul piyasasındaki güncel durum, çalışmayı yapan ekibin bilgi ve tecrübelerine dayanmakta, öznel ve nesnel özellikleri birlikte içermektedir.

Çalışmanın temelini mimari projelerine göre taşınmazların blok yerleşimleri, kat yerleşimleri, kullanım alanı, daire tipi, manzara, yön ve cephe sayısı konutlarda şerefiyelendirme kriterlerini oluşturmaktadır. Ticari birimlerde ise blok yerleşimleri, kat yerleşimleri, konumu, kullanım alanı, cepheli olduğu aks, reklam kabiliyeti, ticari sirkülasyon ve cephe genişliği şerefiyelendirme kriterlerinin oluşturmaktadır.

7.2. Konut Şerefiye Puan Açıklamaları

Blok: Taşınmazın yer aldığı bloğun konumu erişilebilirlik, cephe açıklığı, güneş ışığında faydalanma açısından değerlendirilmiştir. D3 Bloğun manzara, cephe açıklığı ve gün ışığından faydalanma açısından diğer bloklardan daha yüksek olması nedeniyle en yüksek puana sahiptir. B1, B2, B3, D4 ve D5 Bloklarının Mithat Sokak Cephesinde yer alan konutların gün ışığından faydalanmasını olumsuz etkilemesi, cephe açıklığının düşük olması ve yaya hareketliliğinin yüksek olacağı öngörülen Bilgin Sokak ve site girişine uzak konumda yer alması faktörleri dikkate alınarak puanı en düşük takdir edilmiştir. Genel şerefiye puan hesabında bu parametrenin ağırlığı %25 olarak belirlenmiştir.

Kat: Taşınmazın kat yüksekliği arttıkça gün ışığından faydalanması, manzara ve cephe açıklığını artırması nedeniyle en yüksek kat olan 11. Normal kat içi en yüksek puan, en düşük kat olan zemin kat için ise en düşük puan takdir edilmiştir. Genel şerefiye puan hesabında bu parametrenin ağırlığı %25 olarak belirlenmiştir.

Alan Büyüklüğü: Gayrimenkulün sahip olduğu kullanım alanı değeri etkileyen en önemli parametredir. Perakende etkisi sebebiyle spesifik durumlar haricinde, gayrimenkulün kullanım alanı büyüdükçe birim değeri düşer, küçüldükçe artması beklenmektedir. Bu hesap ve kabuller projedeki birimlerin sahip olduğu alan büyüklükleri hesaplanmış ve belirlenen alan aralıklarına göre her birini sahip olduğu alan aralığına göre puan verilmiştir. En yüksek puan 0-75 m² aralığındaki konuta verilirken, en düşük puan ise 125 m² üzerindeki konutlar için verilmiştir. Genel şerefiye puan hesabında bu parametrenin ağırlığı %15 olarak belirlenmiştir.

Daire Tipi: Projede 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tipleri bulunmakta olup, dairede yer alan oda sayısı arttıkça alan büyüklüğü artmaktadır. Alan büyüklüğü ile benzer şekilde dairede yer alan oda sayısını arttıkça alan büyüklüğünün artması nedeniyle birim değeri düşmektedir. Bu nedenle 1+1 daire tipine en yüksek puan, 3+1 daire tipine ise en düşük puan takdir edilmiştir. Genel şerefiye puan hesabında bu parametrenin ağırlığı %5 olarak belirlenmiştir.

Manzara: değerlendirme konusu taşınmazların manzaralı Bilgin Sokak, site içi, park, Güney Sokak, Mithatpaşa Sokak, Piyale Sokak, site içi-2 olarak gruplandırılmıştır. Bilgin Sokak-Site İçi-Park manzaralı taşınmazların puanı en yüksek takdir edilmiştir. Site içi; projede yer alan peyzaj, oyun alanı ve yeşil alan manzaralı daireleri ifade ederken, site içi-2 istinat duvarına yakın konumlu olan, projedeki peyzaj manzarasına hakim olmayan daireleri ifade etmektedir. Site içi-2 manzaralı dairelerin manzara puanı en düşük olup, gün ışığı alabilirliği en düşük dairelerdir. Genel şerefiye puan hesabında bu parametrenin ağırlığı %15 olarak belirlenmiştir.

Yön: Taşınmazın yön faktörü kuzey, güney, doğu, batı vb. olarak hangi yöne cepheli olduğudur. Güneşin konumu dairelerin ısı ve gün ışığından faydalanma durumunu etkilemektedir. Bu nedenle ülkemizde genellikle güney cepheli daireler tercih edilmektedir. Güney cepheyi takiben doğu ile batı ve kuzey cephe gelmektedir. Projede yer alan taşınmazlardan güneydoğu-güneybatı cepheli daireler en yüksek puana sahip olup, kuzeydoğu cepheli daireler için en düşük puan takdir edilmiştir. Genel şerefiye puan hesabında bu parametrenin ağırlığı %10 olarak belirlenmiştir.

Cephe Sayısı: Taşınmazın ışık alabilirlik ve manzarasının cephe sayısı ile doğru orantılı olarak artması nedeniyle üç cepheli taşınmazlara en yüksek, tek cepheli taşınmazlara ise en düşük puan takdir edilmiştir. Genel şerefiye puan hesabında bu parametrenin ağırlığı %5 olarak belirlenmiştir.

7.3. Ticari Birimler Şerefiye Puan Açıklamaları

Blok: Taşınmazın yer aldığı bloğun konumu, yaya sirkülasyonu, reklam kabiliyeti, erişilebilirlik vb. parametrelerinin doğrudan etkilemektedir. Ticari Yapı olan T1 Bloğun parselin güney köşesinde yer alması, reklam kabiliyeti ve erişilebilirliğinin yüksek olması nedeniyle puanı en yüksek takdir edilmiştir. Bilgin Sokak üzerinde GOP Caddesi'ne doğru parsel eğiminin azalması ve blokların zemin kat seviyeli dükkan girişlerinin kademe kademe azalması nedeniyle T1'den sonra sırayla C1 ve C2 blokların puanı yüksek takdir edilmiştir. A1, D1 ve D2 Blokların erişilebilirliğinin ve reklam kabiliyetinin daha düşük olması nedeniyle blok puanları en düşük takdir edilmiştir. D3 Bloкта konumlu ticari birimlerin park cepheli olması, GOP Caddesi ve Papatya Sokak üzerinden algılanabilirliklerinin yüksek olması nedeniyle D3 Blok puanı A2, D1 ve D2 Bloklardan daha yüksek takdir edilmiştir. Genel şerefiye puan hesabında bu parametrenin ağırlığı %5 olarak belirlenmiştir.

Alan Büyüklüğü: Gayrimenkulün sahip olduğu kullanım alanı değeri etkileyen en önemli parametredir. Bu bağlamda sahip olunan kullanım alanı küçüldükçe alıcı kitlesin daha geniş kesime hitap etmesi nedeniyle küçük kullanım alanına sahip birimlerin perakende etkisi büyük alan kullanımlı birimlere göre daha yüksektir. Perakende etkisi sebebiyle spesifik durumlar haricinde, gayrimenkulün kullanım alanı büyüdükçe birim değeri düşer, küçüldükçe artması beklenmektedir. Bu hesap ve kabuller projedeki birimlerin sahip olduğu alan büyüklükleri hesaplanmış ve belirlenen alan aralıklarına göre her birini sahip olduğu alan aralığına göre puan verilmiştir. En yüksek puan 0-100 m² aralığındaki dükkâna verilirken, en düşük puan 400 m² üstündeki dükkanlar için verilmiştir. Genel şerefiye puan hesabında bu parametrenin ağırlığı %15 olarak belirlenmiştir.

Bina İçindeki Konumu: Mağazalar cephele olduğu aks üzerinde köşe ya da ara konumludur. Köşe konum özelliğine sahip dükkanlar alınabilirlik açısından daha avantajlı olması sebebiyle bu parametre içinde en yüksek puana sahiptir. Genel şerefiye puan hesabında bu parametrenin ağırlığı %8 olarak belirlenmiştir.

Cepheli Olunan Aks: Bir mağaza için değeri etkileyen en önemli parametre mağaza cephesinin cephele olduğu aksın ticari kabiliyetidir. Bu bağlamda ticari kabiliyette, o aksta geçen araç ve / veya yaya trafiği ile ölçülmektedir. Proje kapsamında belirlenen en yüksek puan yaya sirkülasyonunun en hareketli olması beklenen Bilgin Sokak olarak belirlenmiştir. Diğer puanlar ise yaya hareketinin yoğunluğu n görülerek belirlenmiştir. En düşük puan ise site içi olarak isimlendirilen yan diğer bloğa cephele taşınmazlara takdir edilmiştir. Genel şerefiye puan hesabında bu parametrenin ağırlığı %16 olarak belirlenmiştir.

Ticari Sirkülasyon: Taşınmazların yaya hareketliliği öngörülerek yüksek, orta ve düşük olarak parametreler belirlenmiştir. T1, C1, D1 ve D2 bloklarda Bilgin sokak cephele dükkanların yaya hareketliliğinin en yüksek olacağı öngörülerek ticari sirkülasyon puanı en yüksek takdir edilmiştir. Genel şerefiye puan hesabında bu parametrenin ağırlığı %8 olarak belirlenmiştir.

Reklam kabiliyeti: Taşınmazların aks üzerinden veya belirli bir uzaklıktan taşınmazın algılanabilirliğini ifade eden reklam kabiliyeti için çok yüksek, yüksek, orta ve düşük olarak parametreler belirlenmiştir. Parselin güney köşesinde konumlu ticaret bloğu olan T1 Blok için en yüksek takdir edilmiştir. Site içi cephele olan, ana aks üzerinde cephesi bulunmayan dükkanların reklam kabiliyeti ise düşük takdir edilmiştir. Genel şerefiye puan hesabında bu parametrenin ağırlığı %8 olarak belirlenmiştir.

Cephe Genişliği: Dükkan niteliğindeki taşınmazlarda cephe uzunluğu vitrin kabiliyetini artırdığı için, cephesi uzun olan mağazaların daha fazla ürünlerini sergilemesi kabiliyetini artırmaktadır. Bu nedenle cephe uzunlukları için aralıklar belirlenerek, aralıklara göre puanlar belirlenmiştir. Cephe uzunlukları takdir edilirken taşınmazların giriş yönünde yer alan cephele belirtilmiştir Genel şerefiye puan hesabında bu parametrenin ağırlığı %10 olarak belirlenmiştir.

Kat: Dükkan niteliğindeki taşınmazların erişilebilirliğini belirleyen kat parametresi aynı zamanda taşınmazın ışık alabilirlik, reklam kabiliyeti ve algılanabilirliğini etkilemektedir. Değerleme konusu taşınmazlardan dubleks dükkanların her bir katı taşınmazın özelliklerinin yer aldığı tabloda ayrı bir satırda belirtilmiştir. Dükkan giriş olarak belirtilen sütunda "giriş" ifadesi dükkan girişi yapılan katı, depo ifadesi ise giriş katın üstünde yer alan kullanım alanını ifade etmektedir. Depo olarak ifade edilen st katların yüksekliliği normal katlar ile aynı seviyededir. Zemin kattan girişi sağlanan zemin kat giriş olarak ifade edilen dükkanlar için en yüksek puan takdir edilmiş olup, dubleks dükkanların st katı için kat puanı en düşük takdir edilmiştir. Genel şerefiye puan hesabında bu parametrenin ağırlığı %25 olarak belirlenmiştir.

Nitelik: Projede yer alan ticari birimler dükkan ve dubleks dükkan nitelikli olup, dubleks dükkanların alanının daha yüksek olması, dükkan girişinin yalnızca bir kattan sağlanabilmesi dikkate alınarak puanı daha düşük takdir edilmiştir. Genel şerefiye puan hesabında bu parametrenin ağırlığı %5 olarak belirlenmiştir.

7.4. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu yöntemde taşınmazların bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış satılık kiralık benzer dükkân niteliğindeki gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerlerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış en iyi şerefiyeli daire olarak tespit edilen D3 Blok 63 numaralı daire ve en iyi şerefiyeli dükkân olarak tespit edilen C1 Blok 58 (T3) numaralı dükkân için baz m² birim değer belirlenmiştir. Taşınmazların pazar değerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülerek, bulunan emsaller; belirli parametreler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca şirketimizde mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mlklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemler değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerleme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mlkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkullerin değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınmış, değer etkileyebilecek kriterler ve satış iskontosu uygulanarak birim değer ayarlaması yapılmış, en iyi şerefiyeli daire olarak tespit edilen D3 Blok 63 numaralı daire ve en iyi şerefiyeli dükkân olarak tespit edilen C1 Blok 58 (T3) numaralı dükkân için baz birim m² değer belirlenmiştir. Taşınmazların pazar değerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülerek bulunan emsaller; belirli parametreler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca şirketimizdeki mevcut veri ve bilgilerden faydalanılmıştır.

KONUT DEĞERİ TESPİTİ

Konut pazarında yapılan araştırmalar neticesinde yeni geliştirilecek projelerde oluşacak ortalama (düzeltilmiş) birim satış değerinin **68.800 TL/m²** olduğu analiz edilmiştir.

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen konut nitelikli taşınmazların Pazar değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan konut nitelikli emsallerinin konu gayrimenkullerle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan konutlar için emsalin yer aldığı proje, konum, alan, cephe, kat, manzara ve pazarlık payı gibi parametreler dahilinde karşılaştırılmış, oluşabilecek ortalama m² birim piyasa değeri analizi yapılmıştır. Yapılan Analizler ışığında şerefiyesi en yüksek olarak tespit edilen değerleme konusu taşınmazlardan D3 Blok 63 Numaralı konutun satışa esas alana ait birim m² satış değeri ise 75.000 TL/m² olarak hesap edilmiştir.

EMSAL AYARLAMA TABLOSU		Yıldız Park Modem	Sangöl Kent Konutları (1.Etap)	Sangöl Kent Konutları (2.Etap)	Eyüp Palas Evleri	Essanora	Serenity	TEM Avrasya Konutları	Ahes Misal Konutları
Proje Ortalama Birim Değer TL/m ²		59.838	56.552	56.919	71.097	92.356	69.173	81.504	83.927
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı, TL		56.000	53.000	53.500	65.500	84.000	65.000	75.500	76.000
Tahmin Edilen İskonto Oranı		6%	6%	6%	8%	9%	6%	7%	9%
Emsal Birim Satış Değeri, TL/m²	66.062,50	56.000,00	53.000,00	53.500,00	65.500,00	84.000,00	65.000,00	75.500,00	76.000,00
Konum	Benzer	Benzer	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Benzer	Daha İyi	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama	0%	0%	0%	-5%	-5%	0%	0%	-5%	-5%
Alan Büyüklüğü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama	5%	10%	10%	0%	-5%	0%	-5%	-5%	-5%
Şerefiye Özellikleri	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü
Şerefiye Özellikleri İçin Ayarlama	5%	5%	5%	5%	-5%	-5%	-5%	-5%	5%
Bina Yaşı & Bina Niteliği	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Bina Yaşı İçin Ayarlama	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Emsal Uyumlaştırma Değeri, TL/m²	68.776,51	64.827,00	64.275,75	64.882,13	68.603,06	75.620,48	64.837,50	71.545,69	75.620,48
(Düzeltilmiş) Emsal Uyumlaştırma, TL/m²	68.800,00								

Pazar araştırması sonucunda 68.800,00 TL/m² birim değer, projede yer alan dairelerin bloğu, katı, alanı, daire tipi, manzarası, yönü ve cephe sayısı dikkate alınarak konutların erişebileceği ortalama baz değer olarak hesaplanmış, detayları şerefiye analizi bölümünde anlatılmıştır.

DÜKKAN DEĞERİ TESPİTİ

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen taşınmazın Pazar değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan konut nitelikli emsallerinin konu gayrimenkullerle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, baz olarak seçilen taşınmaz için birim değer belirlenmiştir. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmaz emsallere göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile yorumlanarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

EMSAL AYARLAMA TABLOSU (SATILIK TİCARİ BİRİMLER)	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Dükkan Etkin Zemin Kat Alanı, m ²	44	94	173	81	133
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	4.600.000	8.250.000	17.000.000	8.500.000	12.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²	103.759,40	87.474,38	98.288,62	105.263,16	89.955,02
Tahmin Edilen İskonto Oranı	7%	7%	9%	7%	8%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	89.588,68	96.496,24	81.351,17	89.442,65	97.894,74
Konum	Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Benzer
Konum İçin Ayarlama	-5%	0%	-5%	-5%	0%
Alan Büyüklüğü (Perakende Etkisi)	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama	-5%	0%	10%	0%	5%
Ticari Hareketlilik	Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Benzer
Ticari Hareketlilik İçin Ayarlama	-5%	0%	-10%	-5%	0%
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Benzer
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti İçin Ayarlama	0%	5%	5%	0%	0%
Bina Niteliği	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü
Bina Niteliği Etkisi	5%	0%	0%	0%	5%
Bina Yaşı	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
Bina Yaşı İçin Ayarlama	5%	5%	5%	5%	0%
Emsal Uygunlaştırma Değeri (Etkin / Gerçekleşebilir Kat Alanı Bazında), TL/m²	91.531,08	91.213,64	89.689,66	92.743,19	92.767,50
(Düzeltilmiş) Emsal Uygunlaştırma Değeri (Etkin / Gerçekleşebilir Kat Alanı Bazında), TL/m²	91.600,00				

Tablo 17 Emsal Ayarlama Tablosu (Satılık Ticari Birimler)

Taşınmazın bulunduğu aks ticari olarak henüz gelişmemiş olması, projede oturma başlanmamış olması, yakın çevrede yer alan konut projelerinin inşaa faaliyetlerinin halen devam ediyor olması nedeniyle bölgede benzer nitelikli projede yer alan dükkan emsalleri kısıtlı olup, projelerde yer alan dükkan emsallerine ek olarak bölgelerdeki ticari emsallerden faydalanılmıştır. Bu emsallerin sahip olduğu şerefiye parametrelerine ve kriterlerine göre aşağıda belirtilen emsal düzeltmeleri hesaplanarak emsal ayarlama tablosu oluşturulmuştur. Yapılan analizler ışığında projede yer alan ticari nitelikli taşınmazların ortalama (düzeltilmiş) birim m² satış değeri **91.600 TL/m²** olarak hesap edilmiştir.

Yapılan Analizler ışığında en yüksek olarak tespit edilen değerlendirme konusu taşınmazlardan **C1 Blok 58 Numaralı dükkan satışa esas alana ait birim m² satış değeri ise 99.700 TL/m²** olarak hesap edilmiştir.

Pazar araştırması sonucunda 91.600 TL/m² birim değer, projede yer alan dükkanın bloğu, katı, alanı, dükkan tipi, manzarası, yönü ve cephe sayısı dikkate alınarak dükkanların erişebileceği en yüksek olan baz değer olarak hesaplanmış, detayları şerefiye analizi bölümünde anlatılmıştır.

7.4.1. Şerefiye Puan Hesap Detayları

Şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmazların şerefiye puanları hesaplanmıştır. Şerefiye hesabı için konutlarda 7 grup başlığı altında toplam 60 adet parametre belirlenmiş ve her bir taşınmazın sahip olduğu parametreler belirtilmiştir. Her bir grupta maksimum puan 100 olarak belirtilmiştir. Her bir grubun etki oranı farklı olup, etki/ağırlık oranlarının toplamı %100 vermektedir. Öncelikle bağımsız bölümlerin kapalı alan bazında birim bazlı şerefiye puanı hesaplanmıştır. Birim şerefiye puanı hesabı her bir grup için belirlenen puan ağırlık yüzdeleri ile çarpılarak, grup bazında elde edilmiş puanların toplamı olarak ifade edilmiştir.

Konut nitelikli taşınmazlarda şerefiye birim puanı en yüksek ünite saptanarak (D3 Blok 63 Nolu Daire – 130,80 m²) birim şerefiye yüzdesi %100 değerine eşitlenerek yüzdesel olarak değerlendirme yöntemine gidilmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin birim şerefiyesi şu formül ile hesaplanmıştır: (İlgili Bağımsız Bölüm Birim Şerefiye Puanı / D3 Blok 63 Numaralı Dairenin Toplam Şerefiye Puanı x %100). Hesaplanan en yüksek birim şerefiye %100'e sabitlenmiş, diğer bağımsız bölümlerde bu korelasyon ile hesaplanarak toplam şerefiye puanına ulaşılmıştır.

Birim şerefiye yüzdesi en yüksek olan D3 Blok 63 Nolu Dairenin şerefiye puanı %96,10 olarak hesaplanmış, birim şerefiye değeri %100'e eşitlenmiştir. D3 Blok 63 Nolu Dairenin birim değeri 58.983,18 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Diğer konutlarda birim şerefiye puanı, sahip olduğu şerefiye yüzdesi ile D3 Blok 63 Nolu konutun yüzdesi arasındaki korelasyona göre belirlenmiştir. Dükkan nitelikli taşınmazlarda şerefiye birim puanı en yüksek ünite saptanarak (C1 Blok 58 (T3) Nolu Dükkan – 183,80 m²) birim şerefiye yüzdesi %100 değerine eşitlenerek yüzdesel olarak değerlendirme yöntemine gidilmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin birim şerefiyesi şu formül ile hesaplanmıştır: (İlgili Bağımsız Bölüm Birim Şerefiye Puanı / C1 Blok 58 (T3) Numaralı Dükkanın Toplam Şerefiye Puanı x %100). Hesaplanan en yüksek birim şerefiye %100'e sabitlenmiş, diğer bağımsız bölümlerde bu korelasyon ile hesaplanarak toplam şerefiye puanına ulaşılmıştır. Birim şerefiye yüzdesi en yüksek olan C1 Blok 58 (T3) Nolu Dükkan şerefiye puanı %97,05 olarak hesaplanmış, birim şerefiye değeri %100'e eşitlenmiştir. C1 Blok 58 (T3) Nolu Dükkan birim değeri 76.000,00 TL/m² olarak takdir edilmiştir. Diğer dükkanlarda birim şerefiye puanı, sahip olduğu şerefiye yüzdesi ile C1 Blok 58 (T3) Nolu dükkanın yüzdesi arasındaki korelasyona göre belirlenmiştir.

BİRİM ŞEREFIYESİ EN YÜKSEK DAİRE	Parametre Nitelik	Blok	Parametre Nitelik	Kat	Parametre Nitelik	Alan
Blok D3	D3	100,00	11.Normal Kat	100,00	125 m ² ve üzeri	80,00
Bağımsız Bölüm 63	Ağırlık	25%	Ağırlık	25%	Ağırlık	15%
Konut Alanı 130,80 m ²	Puan (a)	25	Puan (b)	25	Puan (c)	12
Parametre Nitelik	Parametre Nitelik	Manzara	Parametre Nitelik	Cephe	Parametre Nitelik	Cephe Sayısı
3+1	Bilgin Sokak-Site İçi-Park	100,00	GD-GB-KD	96,00	3	100,00
Ağırlık	Ağırlık	15%	Ağırlık	10%	Ağırlık	5%
Puan (d)	Puan (e)	15	Puan (f)	9,6	Puan (g)	5

Puan Hesabı: D3 Blok, 63			
7 Parametre Puanlar Toplamı (a+b+c+d+e+f+g)	96,1	Birim Değer (i)	59.000,00 TL/m ²
Şerefiye %	96,10%	Toplam Değer (j) (j=h x i)	7.717.000 TL
Birim Şerefiye % (h)	100,00%		

Tablo 18 Örnek Şerefiye Hesap Tablosu (Konut)

BİRİM ŞEREFIYESİ EN YÜKSEK DÜKKAN	Parametre Nitelik	Blok	Parametre Nitelik	Kat	Parametre Nitelik	Alan
Blok C1	C1	95,00	Zemin Kat	100,00	150 -200 m ²	90,00
Bağımsız Bölüm 58(T3)	Ağırlık	5%	Ağırlık	25%	Ağırlık	15%
Dükkan Alanı 183,80 m ²	Puan (a)	4,75	Puan (b)	25	Puan (c)	13,5
Parametre Nitelik	Parametre Nitelik	Cephe Akısı	Parametre Nitelik	Reklam Kab.	Parametre Nitelik	Konum
14 metre üzeri	Bilgin Sokak	100,00	Yüksek	95,00	Ara	90,00
Ağırlık	Ağırlık	16%	Ağırlık	8%	Ağırlık	8%
Puan (d)	Puan (e)	16	Puan (f)	7,6	Puan (g)	7,2
Parametre Nitelik	Parametre Nitelik	Nitelik	Puan Hesabı: C1 Blok, 58 (T3)			
Yüksek	Dükkan	100,00	7 Parametre Puanlar Toplamı (a+b+c+d+e+f+g+h+i)	97,05		
Ağırlık	Ağırlık	8%	Şerefiye %	0,00%	Birim Değer (k)	89.989,12 TL/m ²
Puan (h)	Puan (i)	5	Birim Şerefiye % (j)	100,00%	Toplam Değer (l) (l=j x k)	16.540.000 TL

Tablo 19 Örnek Şerefiye Hesap Tablosu (Dükkan)

7.5. Konutların Değerleme Analizi

GOPAŞ Kentsel Dönüşüm Projesi – İstanbul Vadi Evleri 6. Kısım Kentsel Dönüşüm Projesi'yle ilgili yapılan belediye incelemeleri, müşteriden elde edilen proje, kat yerleşimi dağılımı ve saha çalışmaları neticesinde konutlar ile ilgili olarak aşağıda verilen parametreler dikkate alınarak yapılan çalışma neticesinde, 14 ayrı blokta toplam 174 konut nitelikli birim için aşağıda tablo ile verilen sonuçlara ulaşılmıştır. Konutların sahip oldukları şerefiye puanları kullanılarak her bir konutun değeri hesaplanmıştır. Şerefiye yüzdeleri neticesinde şerefiyesi en yüksek baz puan 100 olarak belirlenmiş ve diğer ünitelerin puanı şerefiye yüzdelerine göre oransal olarak dağıtılarak belirlenmiştir. Konu taşınmazların değer analizi satışa esas alan üzerinden yapılmış olup, satışa esas alanlar müşteriden temin edilen mimari proje üzerinden hesaplanmıştır.

Konutların Piyasa Satış Değeri: Elde edilen çalışmalar sonucunda; değerlendirme konusu 14 blokta yer alan 174 adet konut nitelikleri ünitelerin değeri; 1.370.814.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Gerçekleştirilen çalışmalardan sonra taşınmazlara ait parametreler için icmal çıkartılarak değer tespit çalışmaları yapılmış olup, raporun sonuç bölümünde çalışma detaylandırılmıştır.

7.6. Ticari Birimler Değerleme Analizi

GOPAŞ Kentsel Dönüşüm Projesi – İstanbul Vadi Evleri 6. Kısım Kentsel Dönüşüm Projesi'yle ilgili yapılan belediye incelemeleri, müşteriden elde edilen proje, kat yerleşimi dağılımı ve saha çalışmaları neticesinde dükkanlar ile ilgili olarak yukarıda verilen parametreler dikkate alınarak yapılan çalışma neticesinde, 7 ayrı blokta toplam 29 dükkan için aşağıda tablo ile verilen sonuçlara ulaşılmıştır. Konutların sahip oldukları şerefiye puanları kullanılarak her bir konutun değeri hesaplanmıştır. Şerefiye yüzdeleri neticesinde şerefiyesi en yüksek baz puan 100 olarak belirlenmiş ve diğer ünitelerin puanı şerefiye yüzdelerine göre oransal dağıtılarak belirlenmiştir.

Elde edilen çalışmalar sonucunda; değerlendirme konusu 7 blok 29 adet ticari ünitelerin;

- **Ticari Birimlerin Toplam Piyasa Satış Değeri:** 443.690.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Gerçekleştirilen çalışmalardan sonra taşınmazlara ait parametreler için icmal çıkartılarak değer tespit çalışmaları yapılmış olup, raporun sonuç bölümünde çalışma detaylandırılmıştır.

Elde edilen çalışmalar sonucunda; değerlendirme konusu 15 blok 174 adet konut ile 28 adet dükkân ve 1 adet ticari yapı olmak üzere 29 adet ticari ünitelerin;

- **Toplam Piyasa Satış Değeri:** 1.814.504.000 TL olarak tespit edilmiştir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM DEĞER DETAYI TABLOSU	Uygunlaştırılmış Birim Değer	Satışa Esas Brüt Alan	Taşınmazın (KDV Hariç) Toplam Değeri	Taşınmazın (KDV Hariç) Toplam Değeri
(174 Adet) Konut Üniteleri Toplam Değeri, TL	68.719 TL/m ²	19948,07 m ²	1.370.814.000 TL	38.784.695 USD
(29 Adet) Ticaret Üniteleri Toplam Değeri, TL	91.564 TL/m ²	4845,67 m ²	443.690.000 TL	12.553.403 USD
Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri		24793,74 m²	1.814.504.000 TL	51.338.098 USD

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası İdare Merkezi tarafından 31.12.2024 (Saat 15:00) Günü Belirlenen paylaşılan Döviz Kuru (35,3442 TL) dikkate alınmıştır.

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu Hakkındaki Görüş

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkına görüşlerimiz yer almaktadır.

Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş. hissesi üzerinden herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır. Değerleme çalışmasında değer takdiri yapılırken, taşınmaz üzerindeki tapu kayıtlarının taşınmazın satış ve pazarlanabilirliği üzerinde herhangi bir etkisinin bulunmadığı kabul edilerek gerçekleştirilmiştir.

Değerlemeye konu edilen, gayrimenkullerin bulundukları blokların onaylı mimari projeleri, yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri düzeltilmiş olup, kat mülkiyeti kurularak, yasal süreç tamamlamıştır.

Değerleme konusu taşınmazların kat mülkiyeti tahsis edilmiş bağımsız bölümler olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "174 adet konut, 28 adet dükkân ve 1 adet ticari birim" olarak alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazların değerlendirilmesinde, değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

09.12.2024 tarihi, 1209 numaralı sözleşmenin 6. Maddesinde Belirtilen "Müşteri Tarafından Sağlanması Talep Edilen Bilgi Ve Dokümanlar" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu ve aktif kayıtları gösterir tapu kaydı temin edilmiş olup raporda yer verilmiş, pasif kayıtları gösterir tapu kaydı güncel olarak müşteriden temin edilemediği için raporda yer verilememiştir.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı Yöntemi kullanılmıştır. UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde, sahada taşınmaz ile benzer nitelikteki konut ve dükkân arzının yeterli olması sebebiyle Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı yöntemiyle kullanılmıştır. Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkullerin fonksiyonlara esas olarak belirlenmiş değerleri toplamı 1.814.504.000 TL olarak takdir edilmiştir.

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Konu gayrimenkul üzerinde geliştirilmiş gayrimenkul projesi yer almakta olup, kat mülkiyeti kurulmuş bağımsız bölüm niteliğinde olduğu tespit edilmiştir. Projede yer alan gayrimenkullerin bağımsız bölüm mülkiyetli olması sebebiyle mevcut hali ile GYO portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile elde edilen sonuca esas değer takdiri yapılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemeler, konum, altyapı ve ulaşım olanakları, kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları ve günümüz gayrimenkul piyasası koşulları alınmıştır. Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

Tablo 20 Nihai Değerleme Tablosu

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
174 Adet Konut Ünitesi	1.370.814.000 TL	1.384.522.140 TL
29 Adet Ticaret Ünitesi	443.690.000 TL	532.428.000 TL
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	1.814.504.000 TL	1.916.950.140 TL

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda konutlar için etkin KDV oranı %1, ticari üniteler için %20 olarak uygulamasının gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazların piyasa değeri toplamı

K.D.V. Hariç **1.814.504.000 TL (Bir Milyar Sekiz Yüz On Dört Milyon Beş Yüz Dört Bin Türk Lirası)**

K.D.V. Dahil **1.916.950.140 TL (Bir Milyar Dokuz Yüz On Altı Milyon Dokuz Yüz Elli Bin Yüz Kırk Türk Lirası)**

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Zafer ÇOBAN

Mehmet EROL

Tolga ERDEM

Lisans No: 410749

Lisans No: 410067

Lisans No: 411407

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Denetmen

Sorumlu Değerleme Uzmanı

9. EKLER

- *Taşınmaz Görselleri*
- *Mimari Proje*
- *Yapı Ruhsatları*
- *Tadilat Ruhsatları*
- *Yapı Kullanma İzin Belgeleri*
- *İmar Durum Belgesi*
- *Tapu Kayıtları*
- *Plan Notları*
- *Değer Tabloları*
- *Şirkete Ait SPK Lisansı*
- *Uzmanlara Ait SPK Lisansları ve Tecrübe Belgeleri*
- *Uzmanlara Ait Özgeçmişler*