

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, 6802 ADA 1
PARSELE AİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2024-PD-62

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	09.02.2024
DEĞER TARİHİ	31.12.2024
RAPOR TARİHİ	08.01.2025
RAPOR NO	2024-PD-62
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-5 rapor numaralı, 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-83 rapor numaralı ve 31.03.2024 Değer Tarihli 2024-PD-22 numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6802 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazın 31.08.2019 Tarihinde Resmî 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, Hamam Caddesi, 6802 Ada 1 Parsel, Gaziosmanpaşa/İstanbul
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mah., 6802 Ada 1 Parsel
SAHİBİ	Gaziosmanpaşa Belediyesi (33905/226084) ve Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (192179/226084)
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel Boş durumdadır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Tam Mülkiyet Değeri, TL (KDV Hariç)	391.120.000,00	TL
AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. (Eski Ünvanı: Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.) 192179/226084 Paylı Hisse Değeri, TL (KDV Hariç)	332.460.000,00	TL
Gaziosmanpaşa Belediyesi 33905/226084 Paylı Hisse Değeri, TL (KDV Hariç)	58.660.000,00	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 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. İmar Durumu	- 14 -
4.1.3. Hukuki Durum Analizi.....	- 16 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 17 -
4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı.....	- 17 -
4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı	- 19 -
4.2.3. Avan Proje Tanımı	- 19 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 21 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	- 21 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 22 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	- 30 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 30 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	- 32 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	- 32 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....	- 33 -
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI.....	- 33 -
7.2. PROJE GELİŞTİRME VE GELİR YAKLAŞIMINA ALTLIK OLARAK KONUT, TİCARİ BİRİM VE KONAKLAMA BİRİM FİYAT ANALİZİ- 34 -	- 34 -
7.3. PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	- 34 -
7.3.1. Proje Geliştirme Varsayımları.....	- 34 -
7.3.2. Geliştirme Maliyeti Hesapları.....	- 36 -
7.4. GELİR YAKLAŞIMI.....	- 38 -
7.4.1. İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi	- 38 -
8. SONUÇ	- 42 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	- 42 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	- 42 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 42 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI).....	- 42 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 43 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	- 43 -
9. EKLER	- 44 -

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

TABLO 1 GAZİOSMANPAŞA’NIN İSTANBUL İÇİNDEKİ NÜFUS PAYI VE MAHALLELERİ 2023 YILI NÜFUSLARI VE PAYLARI	- 9 -
TABLO 2 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 10 -
TABLO 3 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ	- 10 -
TABLO 4 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ	- 11 -
TABLO 5 YILLARA GÖRE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR	- 11 -
TABLO 6 DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 11 -
TABLO 7 KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 8 6802 ADA 1 PARSELİN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 9 TAPU KAYIT BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 10 AVAN PROJE BİLGİLERİ	- 20 -
TABLO 11 EMSAL TABLOSU (SATILIK ARSA ANALİZİ)	- 22 -
TABLO 12 EMSAL TABLOSU (SATILIK MAĞAZA ANALİZLERİ)	- 23 -
TABLO 13 EMSAL TABLOSU (SATILIK MARKALI KONUT PROJELERİ ANALİZİ)	- 24 -
TABLO 12 PROJELERİN SATIŞ PERFORMANSI	- 25 -
TABLO 13 DAİRE TİPLERİNE GÖRE ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ ANALİZİ	- 25 -
TABLO 16 TURİZMİN GSYH’YE KATKISI- 2023 YILI YILLIK DEĞİŞİM ORANLARI	- 26 -
TABLO 17 YURT İÇİ HARCAMALAR – 2023 YILI YILLIK DEĞİŞİM ORANLARI	- 26 -
TABLO 18 YURT DIŞI HARCAMALAR – 2023 YILI YILLIK DEĞİŞİM ORANLARI	- 27 -
TABLO 19 TESİS SAYI VE TÜRLERİNE GÖRE GECELEME, ORTALAMA KALİŞ SÜRELERİ-DOLULUK ORANLARI	- 28 -
TABLO 20 İSTANBUL İLÇELERİ TURİZM İSTATİSTİKLERİ	- 28 -
TABLO 21 TURİZM İŞLETMELERİ ANALİZİ (OTELLERİ ODA FİYATLARI/GECELEME DETAYLARI)	- 29 -
TABLO 22 PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 33 -
TABLO 23 EMSAL AYARLAMA TABLOSU (SATILIK TİCARİ BİRİMLER)	- 34 -
TABLO 24 ALTERNATİF 2 PROJE GELİŞTİRME VARSAYIMLARINA ESAS ALAN KULLANIMLARI	- 35 -
TABLO 25 ALTERNATİF 1 (MALİYET TABLOSU)	- 36 -
TABLO 26 ALTERNATİF 2 (MALİYET TABLOSU)	- 37 -
TABLO 28 ALTERNATİF 1 OTEL SENARYOSU (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI TABLOSU)	- 39 -
TABLO 29 ALTERNATİF 2 KONUT + TİCARET SENARYOSU (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI TABLOSU)	- 41 -
TABLO 31 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 42 -
TABLO 32 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 43 -
GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 2 TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 3 İSTANBUL NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 4 İSTANBUL NÜFUSU VE CİNSİYET GÖSTERGELERİ	- 8 -
GRAFİK 5 GAZİOSMANPAŞA NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI	- 8 -
ŞEKİL 1 PARSELLERİN KADASTRO İNCELEMESİ	- 14 -
ŞEKİL 2 İMAR DURUM GÖRSELİ	- 14 -
ŞEKİL 3 RİSKLİ ALANLAR HARİTASI	- 15 -
ŞEKİL 4 MÜŞTERİ TARAFINDAN PAYLAŞILAN AVAN PROJE BİLGİLERİ VE İMAR TRANSFERİ SONUCU OLUŞAN EMSAL HAKKI	- 16 -
ŞEKİL 5 TOPOĞRAFİK YAPI	- 18 -
ŞEKİL 6 GAZİOSMANPAŞA ÖNEMLİ ULAŞIM AKSLARI	- 19 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile 09.02.2024 tarihli değerleme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 31.12.2024 değerleme tarihli olarak 08.01.2025 tarihinde 2024-PD-62 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, 6802 Ada 1 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 (SPK 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 09.02.2024 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-5 rapor numaralı, 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-83 rapor numaralı ve 31.03.2024 Değer Tarihli 2024-PD-22 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 Blv. 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, 09.02.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6802 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazın 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.

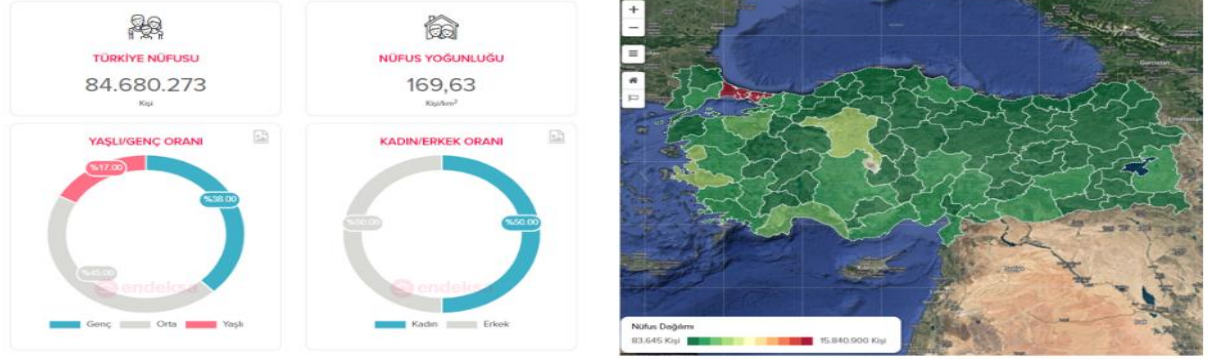
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 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 Göstergeleri

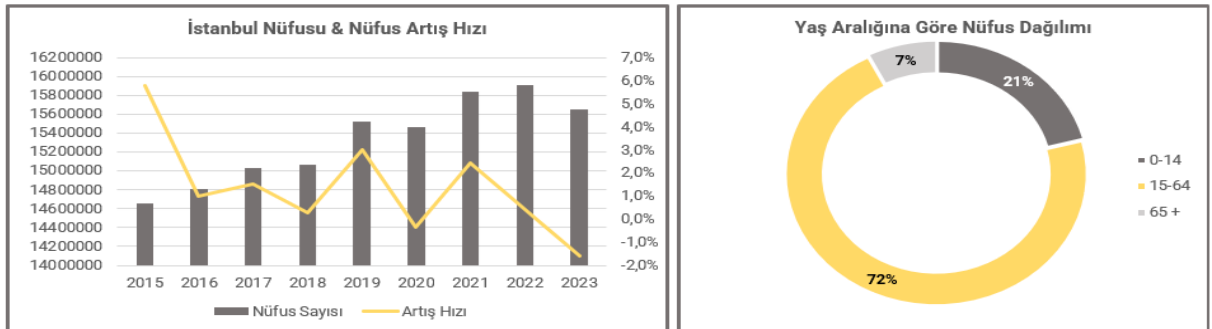
Türkiye nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %10'u 15 yaşından küçüktür. Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Grafik 2 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

İstanbul

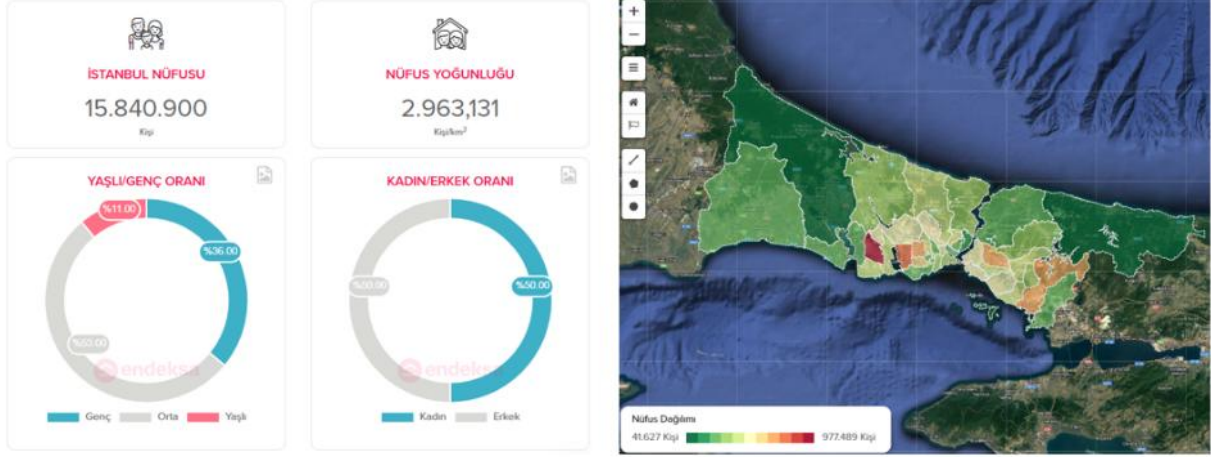
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla İstanbul nüfusu 15.840.900 olarak belirlenmiştir. İstanbul yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında %3 iken, 2020 yılında %0,4 oranında nüfus azalmış olup, 2023 yılında %-2 azalmıştır. Bu sonuçlara göre İstanbul'da ikamet eden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

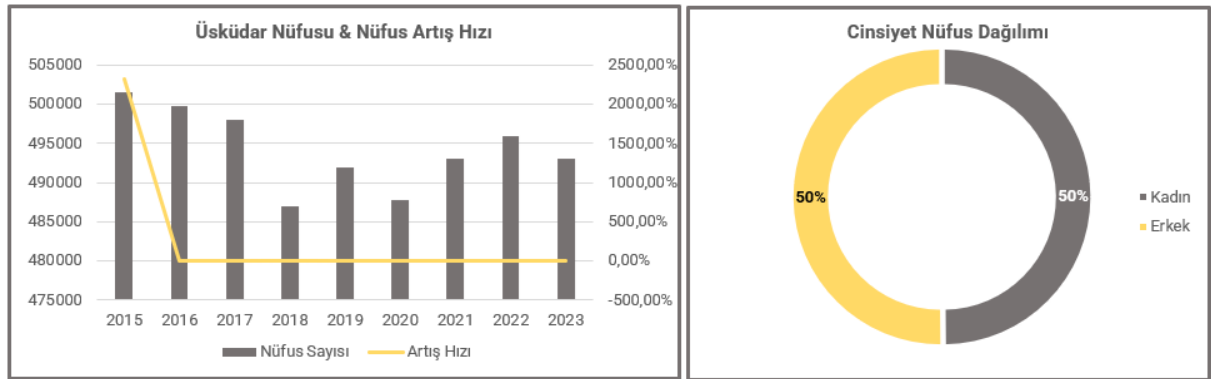
Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



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.



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 oranında büyüme kaydetmiştir. 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 artmıştır. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azalmıştır.

Mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı Kasım 2024 tarihi itibarı ile %8,7 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı ise 2024 yılı III. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre 20 bin kişi azalarak 3 milyon 106 bin kişiye ulaşmıştır.

Takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretim endeksi Eylül ayında yıllık bazda %2,4 azalırken, aylık bazda %1,6 artış göstermiştir. İSO Türkiye İmalat PMI ise Eylül 2024'te 44,3 seviyesine gerileyerek Mayıs 2020'den bu yana en düşük seviyeyi kaydetmiştir. Bu durum, zayıf talep ve azalan yeni siparişler nedeniyle sanayi faaliyetlerindeki bozulmanın altıncı ayına ulaştığını göstermektedir. Ekim ayında PMI 45,8'e yükselmiş, ancak eşik değer olan 50'nin altında kalmayı sürdürerek imalat sanayisinde koşulların halen zayıf olduğunu ortaya koymuştur.

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 indi. Merkezi yönetim bütçe açığı Eylül'de 100,5 milyar TL, Ocak-Eylül döneminde 1,1 trilyon TL seviyesinde gerçekleşerek Orta Vadeli Program'da yıl geneli için belirlenen 2.149 milyar TL düzeyindeki hedefin %50'sini oluşturmuştur.

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.

Uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu S&P Global, Mayıs ayının ardından 1 Kasım'da yaptığı değerlendirmede de Türkiye'nin kredi notunu bir kademe artırarak "BB-"ye yükseltti. Kredi notu görünümünü "pozitif"ten "durağan"a çeken kuruluş, enflasyonun tek haneli seviyelere indirilmesi ve Türk lirasına olan uzun vadeli güvenin yeniden tesis edilmesi konusunda daha fazla ilerleme kaydedilmesi halinde not artırımlarının da devam edeceğinin sinyalini vermiştir.

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

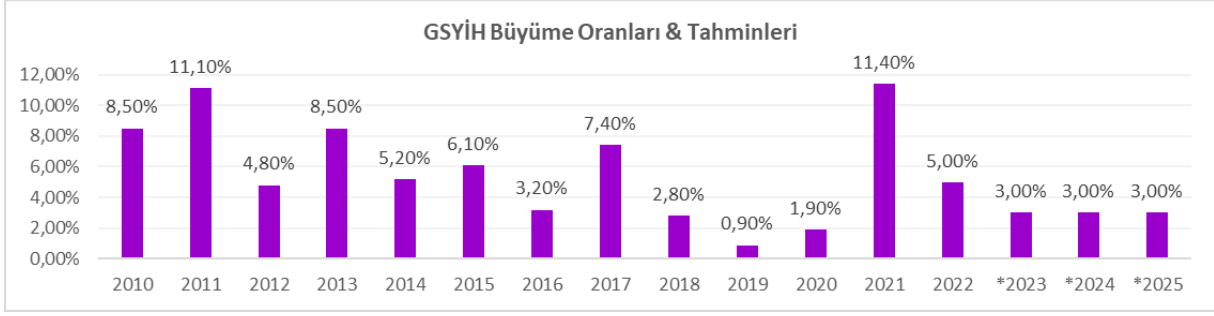
Kaynak: TUIK, TCMB, Oxford Economics

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.

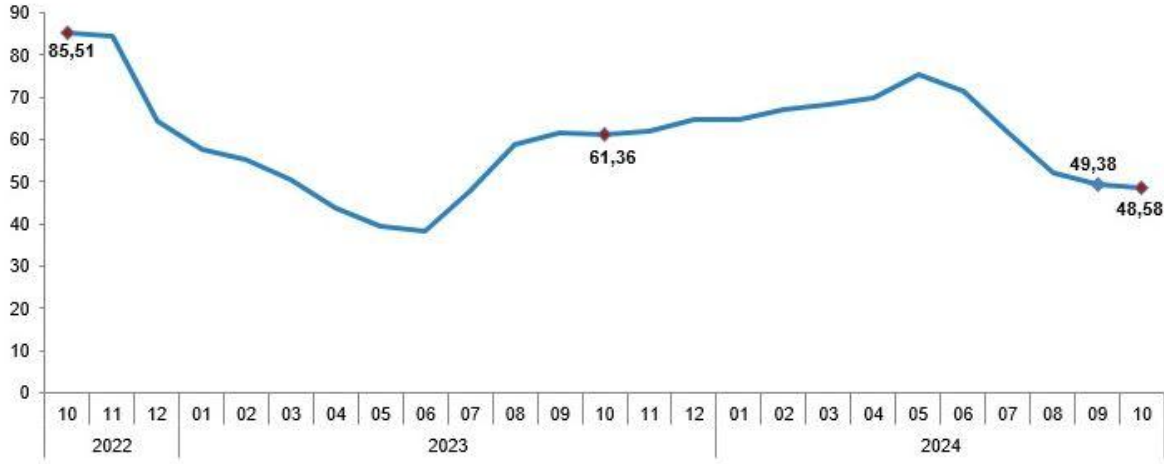
GSYH 2024 yılının ikinci çeyreğinde yüzde 2,5 oranında büyüme kaydetmiştir. İkinci çeyrekte hizmetler sektörü (inşaat dâhil) yüzde 2,5 oranında ve tarım sektörü yüzde 3,7 oranında büyüme kaydederken sanayi sektörü yüzde 1,8 oranında daralma kaydetmiştir. IMF Türkiye için 2024 büyüme tahminini aşağı yönlü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

Tablo 3 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



*Kaynak: TÜİK

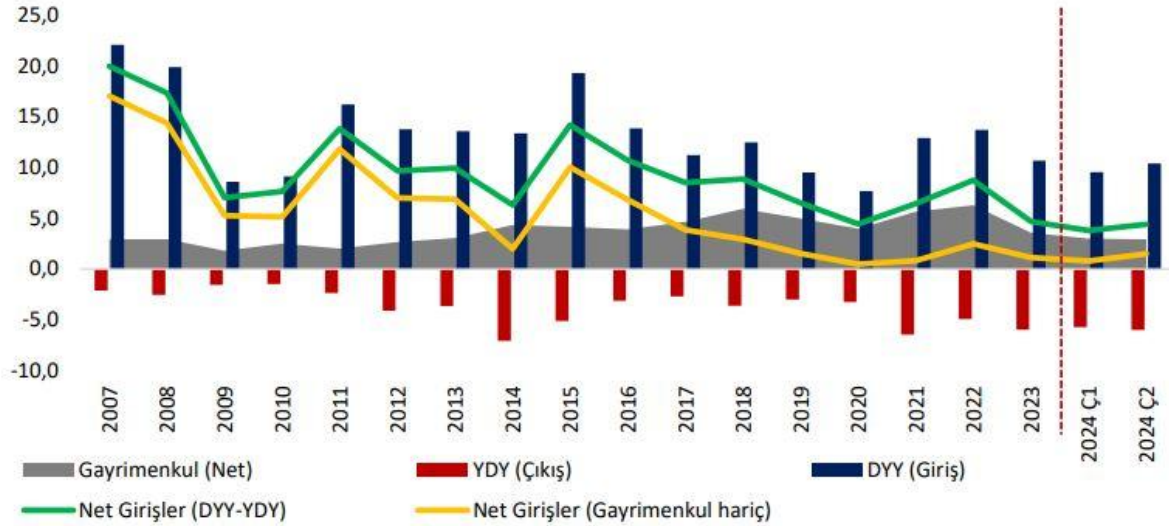
Tablo 4 Tüketici Fiyat Endeksi Değişim Oranı (%)



*Kaynak: İstanbul Sanayi Odası & TÜİK

Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi, Kasım 2024'te 79,8 olarak kaydedilmiştir.

Tablo 5 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar



*Kaynak: TCMB

2020 yılında durgunluk döneminin ardından Türkiye'ye doğrudan yabancı sermaye girişleri 2021 yılında %70 yıllık artışla güçlü bir toparlanma kaydederek ivme kazanmıştır. Diğer yandan, 2023 yılının ilk çeyreğinde ise 8,9 milyar USD seviyesinde kaydedilmiştir. 2022 yılı genelinde toplam 13.339 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti.

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 aya 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 a 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, 6802 ada, 1 parsel olarak kayıtlı 2.260,84 m² büyüklüğündeki arsadır. Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 7 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
İstanbul	Gaziosmanpaşa	Bağlarbaşı	-	-	6802	1	Arsa	2.260,84

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur. Değerlemeye konu olan taşınmaz için tapu edinim tarihleri esas alındığında son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemi bulunmamaktadır.

Tablo 8 6802 Ada 1 Parselin Mülkiyet Bilgileri

6802 Ada 1 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Gaziosmanpaşa Belediyesi Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Hissesi	GOP Belediyesi Hissesi: 33905/226084 Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş. Hissesi: 192179/226084
Edinim Sebebi	İmar (TSM)
Tapu Tarihi & Yevmiye	24.08.2017 / 14486

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

Tapu İncelemesi

26.04.2024 tarih ve 11:38 saati itibari ile 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.

Tablo 9 Tapu Kayıt Bilgileri

Ada/Parsel	Tür	Takyidat Bilgisi	Tarih/Yevmiye
6802/1	Beyan	Diğer (Konusu: 6306 Sayılı kanunun 7. maddesinin 11. bendinde göre kamu yararı amacına tahsislidir ve bunlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamaz.) Tarih: 11.11.2020/21864 10/11/2020 Sayı: E.2359-10995	
6802/1	Beyan	Diğer (Konusu: 6306 Sayılı kanunun 7. maddesinin 11. bendinde göre kamu yararı amacına tahsislidir ve bunlar üzerinde haciz ve tedbir uygulanamaz Tarih: 02.02.2024/3361 30/01/2024 tarih 15178) Tarih:-Sayı: -	

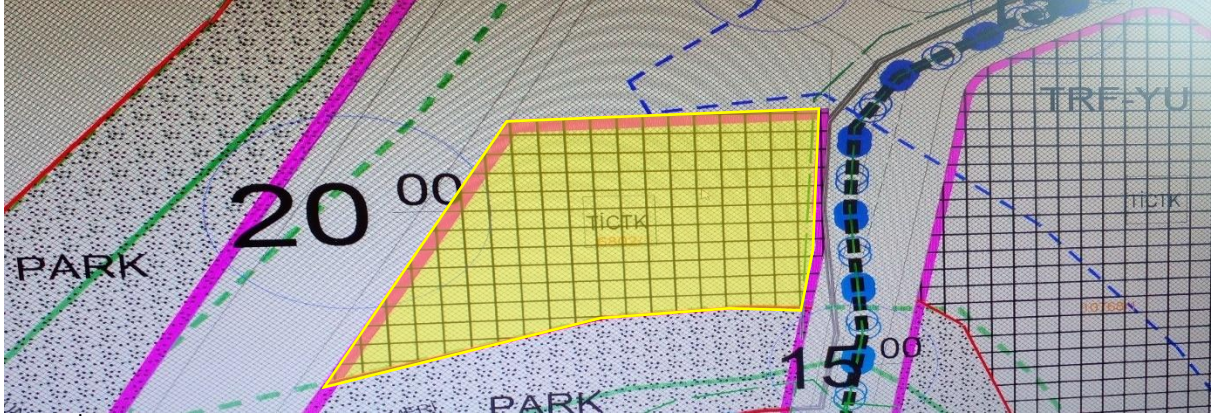
Kadastro İncelemesi

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 kadastral İncelemesi

4.1.2. İmar Durumu



Şekil 2 İmar Durum Görseli

Taşınmazın güncel tarihli imar durum belgesi temin edilememiştir. 31.03.2024 tarihli 2024-PD-22 numaralı rapor içeriğinde yer alan aşağıdaki bilgiler ve resmi kurumlardan sözlü olarak edinilen bilgiler çerçevesinde analizler yapılarak rapor içerisinde paylaşılmıştır.

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre değerlendirme konusu taşınmaz 25.12.2015 ilk tasdik tarihli, 15.01.2018 son tasdik tarihli Bağlarbaşı Mahallesi Riskli Alanına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Ticaret, Turizm ve Konut Alanı'nda yer almaktadır. 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. Planlama sahasında brüt emsal 1,80 olarak belirlenmiş olup, brüt emsale donatı alanlarının da dahil edilmesi nedeniyle ada-parcel bazlı net emsalin, avan projeler sonrası brüt emsalden daha yüksek olacağı bilgisi alınmıştır.

Taşınmazın Plan Kapsamında yapılaşma şartları ve hakları

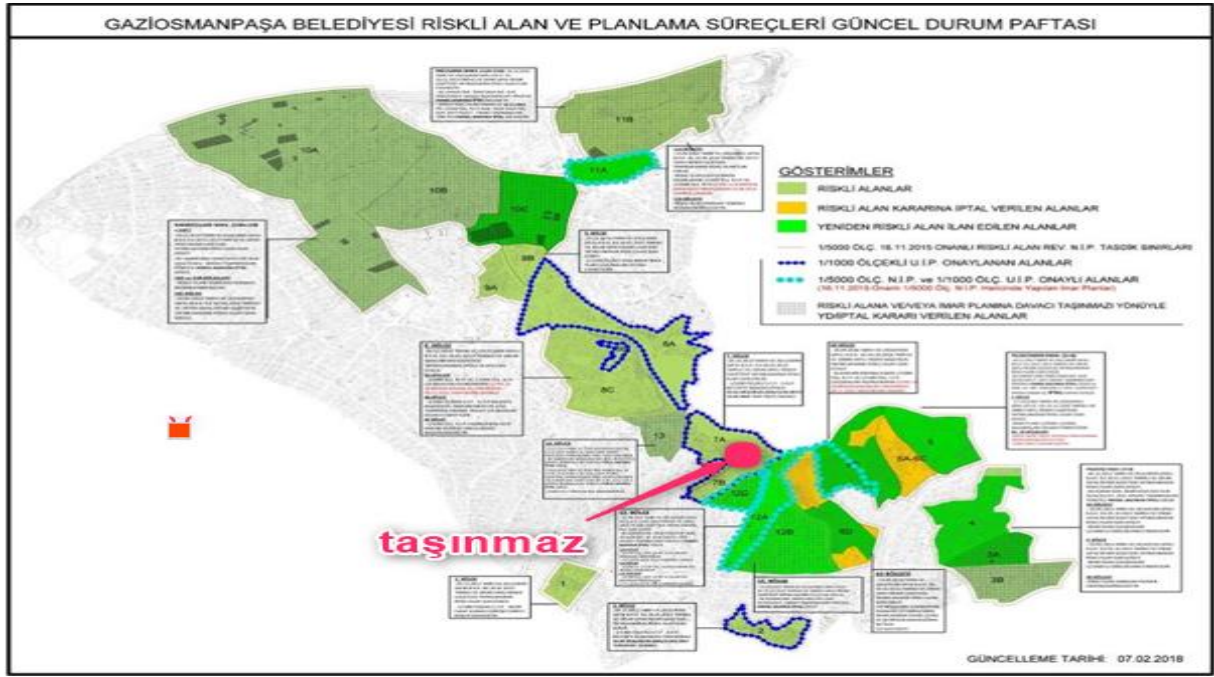
- **Fonksiyon:** Ticari+Turizm+Konut
- **Emsal:** 1,80

olarak belirlenmiştir.

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 Resmî 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.



Şekil 3 Riskli Alanlar Haritası

Mevcut plan kapsamında taşınmaz için belirlenen fonksiyonun plan notları aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

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.

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 içlerinde 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 merkezleri, 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 iskân edilecektir.
- 21- Ticaret-Turizm-Konut alanında, 50 kişiye kadar çalışanı bulunan, satış faaliyetini üretimle bir arada yürüten kirlenici özelliği düşük imalat birimleri aynı yapı içerisinde konut iskânı olmamak kaydıyla ruhsatlandırılabilir.
- 22- Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskân edilebilir ve emsale dahildir.
- 23- Bodrum katlarda pencere serbest olup derinliği 1,20 metreyi geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan yan ve arka cepheye ortak kullanım alanlarından çıkış yapılabilir.
- 24- Planlama alanı içerisinde yapılacak olan trafo, elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon vs. gibi teknik altyapı üniteleri ile ilgili yapılar 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, rüzgâr 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.
- Planlama alanında mimari çözümlerle esneklik sağlamak amacıyla, rüzgâr 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.
- Aynı ada içerisinde yer alan ve kademe hattı ile ayrılan konut ile ticaret-konut alanlarında ifraz zorunlu olmayıp, aynı parselde iki fonksiyon yer alabilir.

Müşteri tarafından tarafımıza iletilmiş olan ve ilgili belediye tarafından onaylanan avan projesi incelenmiştir. İşbu proje kapsamında parselin brüt 1,80 emsal (parsel sınırları içerisinde avan proje hazırlanmadan yapılaşma yoğunluğu belirlenen emsal) değerinin net 4,58 emsal (avan / kentsel tasarım projesinin plan notları kapsamında (olanak / esneklik sağlanan yapılaşma ve tasarım projesindeki) yoğunluğunu belirten emsal) değerine artırıldığı görülmüştür. Değerleme kapsamında yapılacak hesaplamalarda imar transferi sonrasında oluşan durum dikkate alınmıştır. Söz konusu belge aşağıda belirtilmiştir.

TİCARİ BLOK PROJE BİLGİLERİ

İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : GAZİOSMANPAŞA
MAHALLESİ : BAĞLARBAŞI
PAFTA NO : F21-C-19-D-2-C
ADA - PARSEL NO : 0602-1
YÜZ ÖLÇÜMÜ : 2.260,84 m²

İMAR BİLGİLERİ

KAKS : 4,58
TAKS : SERBEST
KAKS HESABI (EMSAL) :
2260,84 M² X 4,58 = 10.354,64 M²
TOPLAM KULLANILABİLİR EMSAL DEĞERİ

KATLARI

KATLAR	OTEL	TOPLAM
17.50 KAT	1278,9	1278,9
21.00 KAT	1278,9	1278,9
24.50 KAT	1278,9	1278,9
28.00 KAT	1278,9	1278,9
31.50 KAT	1278,9	1278,9
TOPLAM	5093,5	5093,5

SİLÜET HESABI

BLOK ADI : 0,00 KAT
UTULAMA DEĞERİ FORMÜLÜ : H MAX
BLOK YÖNÜ : 0,00 KAT
BLOK YÖNÜ : 0,00 KAT

SİĞINAK HESABI

ODA SAYISI : 185
KİŞİ SAYISI : 1850 X 2 = 3700 KİŞİ
GEREKİ ALAN : 3700 X 1,2 = 4440 M²
SAĞLANAN : 500,00 M²

AĞAÇ HESABI

GEREKİ AĞAÇ SAYISI = (ARSA ALANI - ZEMİN OTURUMLUY 25)
GEREKİ AĞAÇ SAYISI = (2.260,84 - 932,50) / 25 = 53 ADET

Şekil 4 Müşteri Tarafından Paylaşılan Avan Proje Bilgileri ve İmar Transferi Sonucu Oluşan Emsal Hakkı

Konu gayrimenkul üzerinde alternatif olarak belirlenen imar fonksiyonlarına esas, imar hakları doğrultusunda 2 adet (alternatif 1 ve alternatif 2) proje geliştirme varsayımları uygulanmıştır. Tahmin edilen proje alanları alternatif 1 için müşteriden temin edilen avan proje verileri değiştirilmeden kullanılmış, alternatif 2 için ise plan notları, tip imar yönetmeliği, otopark yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, yangın yönetmeliği gibi resmi dayanaklardan faydalanılarak olası proje alanları tahmin edilmiştir.

Alternatif 1:

Mevcut Avan Proje / Otel Fonksiyonu: Müşteri tarafından paylaşılan otel kullanımına yönelik avan proje verileri değiştirilmeden kullanılmıştır.

Alternatif 2:

Yapılaşma koşulları ve çeşitli yönetmelikler dikkate alındığında parsel üzerinde emsale esas inşaat alanı 10.354,65 m² ve satılabilir alan / iskan edilebilir alan; 14.898,77 m² olarak hesap edilmiştir.

Bölgedeki ticari potansiyelin düşük olması sebebiyle ticari birimler sadece zemin kat kotunda olacağı kabul edilerek satılabilir ticari alan %35 TAKS kullanımına karşılık gelen 791,29 m² olarak hesaplanmıştır. Projede 115 adet daire (4 farklı daire tipi, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1) ve 6 adet ticari birim olacağı varsayılmıştır. Ayrıca projenin ihtiyaç duyacağı otopark alanı, sığınak alanı ve teknik hacimler alanı toplamı 4.246,10 m² olarak öngörülmüştür.

Bu incelemeler kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın askıda yer alan imar durumları göz önünde bulundurularak "Turizm Ticaret + Konut" olarak kullanım amaçlı geliştirilmesinin, "En Etkin ve Verimli Kullanımı" temsil edeceği düşünülerek, sürecin ilerlemesinde ve değer hesaplamalarında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile avan proje farklılaşması detaylı olarak irdelenmiştir. Alternatif 2 seçeneğimize göre, işbu farklılaşmanın, taşınmazın nihai değer tespiti ve analizi sürecinde dikkate alınmıştır.

4.1.3. Hukuki Durum Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazların Tapu Kayıtlarında alım satımına engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı



Harita 1 İstanbul & Gaziosmanpaşa, Lokasyon Haritası

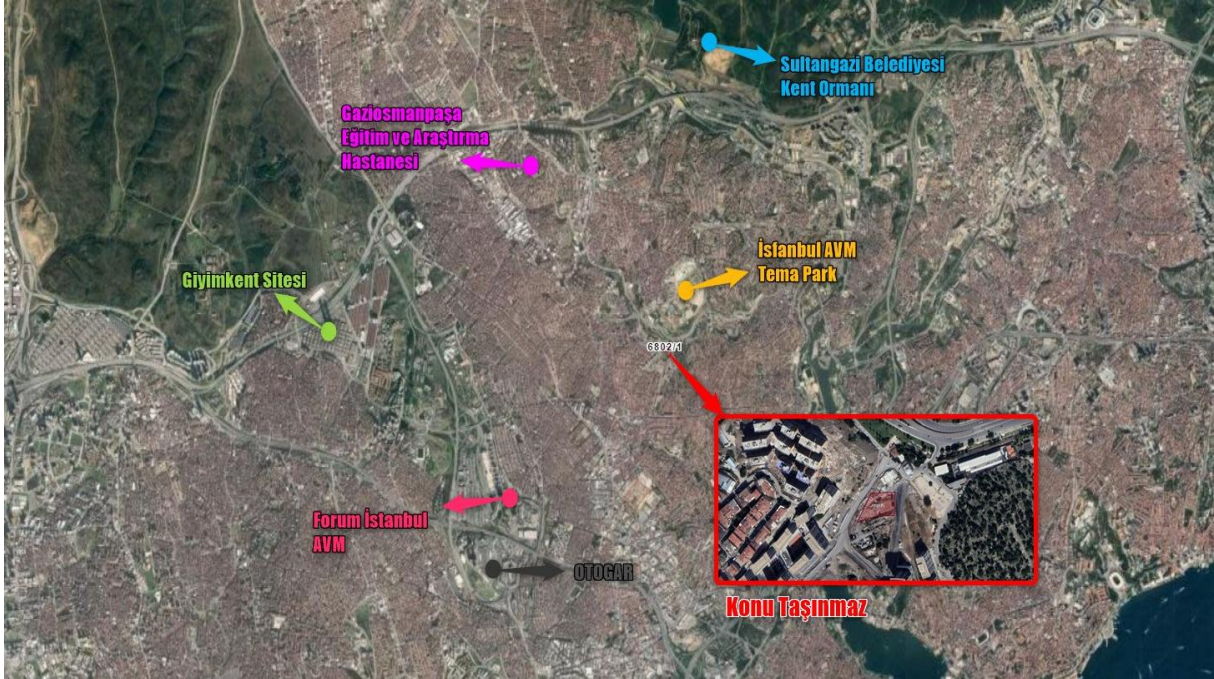
Asya ve Avrupa kıtalarına köprü görevi gören İstanbul, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. Şehrin Avrupa Kıtasındaki bölümüne Avrupa Yakası ya da Rumeli Yakası denir. Asya Kıtası bölümüne ise Anadolu Yakası adı verilmiştir. Tarihte İstanbul'u fetheden her 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. Şu an 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 Sayımına 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.

Konum



Harita 2 Makro Ölçekte Taşınmazların Konumu, Anahtar Harita

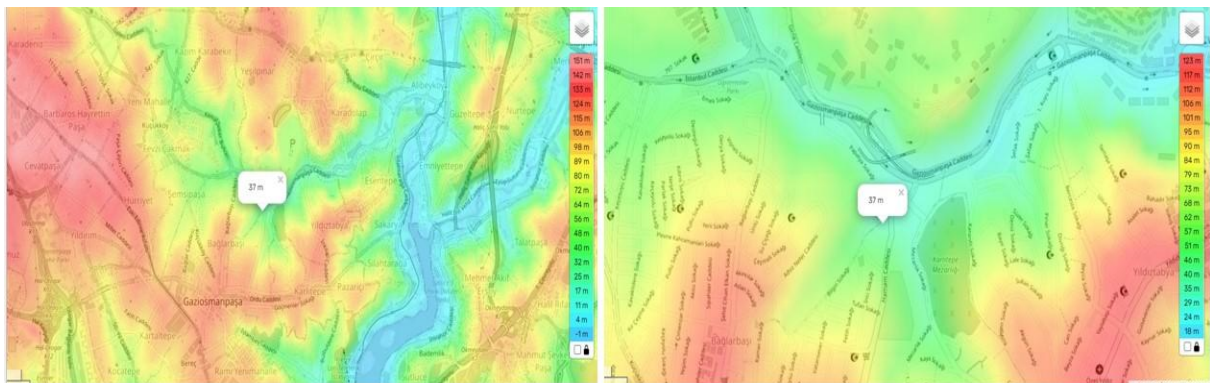
Değerlemeye konu taşınmazlar: İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, Hamam Caddesi, 6802 Ada 1 numaralı Parseldir.

Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Gaziosmanpaşa Meydanı Ordu Caddesi üzerinden ayrılarak Hamam Caddesi adresine girilir. Kuzey yönünde hamam caddesi üzerinde yaklaşık 900m ilerledikten sonra taşınmaza ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaz sol kolda 6802 Ada 1 numaralı Parseldir.

Taşınmazların yakın çevresinde; 'İstanbul AVM, Avrupa Özel Şafak Hastanesi, Özel Bilgi Hastanesi, Gaziosmanpaşa Eğitim ve Araştırma Hastanesi, İBB Hamza Yerlikaya Spor Kompleksi, Bayrampaşa Şehir Parkı Adapark, Forum İstanbul AVM, Bayrampaşa Devlet Hastanesi, Venezia Mega Outlet' gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

Topoğrafik Yapı

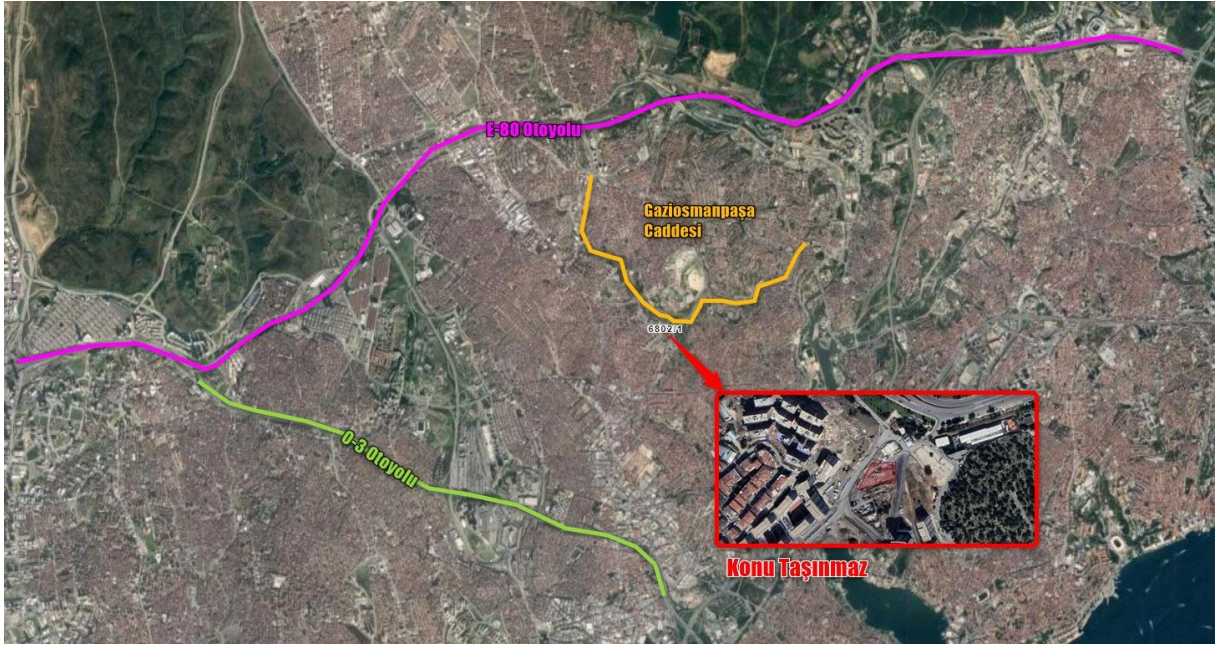
Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli olmakla birlikte bölgede gözle görülebilir bir yükseklik farkı bulunmaktadır. Güney, batı, kuzey ve kuzeybatı yönünde doğru ilerledikçe yükseklik artmakta ve Kuzeydoğu ve doğu yönünde ilerledikçe yükseklik azalmaktadır. Parsel içinde gözle görülür bir kot farkı bulunmaktadır. Parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmaktadır.



Şekil 5 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 6 Gaziosmanpaşa Önemli Ulaşım Aksları

Şehir içi

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolları gibi çeşitli şekillerde sağlanmakta olup, bölgede şehiriçi, 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

Taşınmazın açık adresi; Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi (Sarıgöl Mahallesi), Hamam Caddesi, üzerinde, Gaziosmanpaşa/İstanbul. Değerleme konusu gayrimenkul, 6802 Ada, 1 parsel sayılı 2.260,84 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parselin Haşim İşcan Caddesine yaklaşık 115 metre, Hamam Caddesine ise 40 metre cephesi bulunmaktadır.

Konu gayrimenkulde genel anlamda eğimli bir yapıya sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf şeklindedir.

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Ayrıca imar durumu göz önünde bulundurulduğunda en iyi ve en verimli kullanımı yansıtmadığı değerlendirilerek, ünitelerin ekonomik değerinin olmadığı tespit edilmiştir. Konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerlendirilmesi uygun görülmüştür.

4.2.3. Avan Proje Tanımı

Konu parsel üzerinde geliştirilmesi planlanan otel projesi bulunmakta olup, bu proje avan proje niteliğindedir. Söz konusu bu proje Gaziosmanpaşa Belediyesinde onaylanmıştır. Otel 195 odalı olarak tasarlanmış olup, kat dağılımı 5 BK+ ZK + 14 NK +ÇK şeklindedir. Toplam 21 katta inşaat alanı 19.872 m², brüt inşaat alanı ise 21.157 m²'dir. Konu taşınmaz için otel olarak avan projesi hazırlanmıştır. Projenin vaziyet planı aşağıdaki gibidir.

Tablo 10 Avan Proje Bilgileri

Kat	Kot	İnşaat Alanı	Brüt Alan	Kullanım
5.BK	17,50 Kotu	1.278,90	1.278,90	Sığınak & Personel Dinlenme Odaları
4.BK	21,00 Kotu	1.278,90	1.278,90	Yemekhane, Çamaşırhane, Mutfak
3.BK	24,50 Kotu	1.278,90	1.278,90	Spor Salonu, Sauna, Mesaj Odaları, Mescid
2.BK	28,00 Kotu	1.278,90	1.278,90	Kapalı Otopark & Teknik Hacimler
1.BK	31,50 Kotu	1.278,90	1.278,90	Kapalı Otopark & Teknik Hacimler
Zemin Kat	-	805,00	932,50	Lobi, Resepsiyon, Ofisler , Kafe-Bar
1.Kat	-	665,50	902,50	Restoran, Mutfak, Ofis, Mescid
2.Kat	-	864,00	902,50	15 Otel Odası
3.Kat	-	864,00	902,50	15 Otel Odası
4.Kat	-	864,00	902,50	15 Otel Odası
5.Kat	-	864,00	902,50	15 Otel Odası
6.Kat	-	864,00	902,50	15 Otel Odası
7.Kat	-	864,00	902,50	15 Otel Odası
8.Kat	-	864,00	902,50	15 Otel Odası
9.Kat	-	864,00	902,50	15 Otel Odası
10.Kat	-	864,00	902,50	15 Otel Odası
11.Kat	-	864,00	902,50	15 Otel Odası
12.Kat	-	864,00	902,50	15 Otel Odası
13.Kat	-	864,00	902,50	15 Otel Odası
14.Kat	-	864,00	902,50	15 Otel Odası
Çatı Katı	-	775,00	775,00	Teknik Hacimler
		19.872,00	20.737,00	Toplam 195 Oda



5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Gayrimenkulün yer aldığı bölge merkezi bakımından tercih edilen nitelikli bir bölge olması
- Konu parselin 'Turizm +Ticaret+ Konut Alanı' alanında yer alıyor olması
- Ulaşım kabiliyetinin güçlü olması,

❖ Zayıf Yanlar

- Riskli alanda kalması
- Eğimli parsel olması
- Yaya aksının yoğun olmadığı bir bölge de yer alması.
- Bölgede kentsel dönüşüm faaliyetlerinin tamamlanmamış olması ve inşaat faaliyetlerinin yaratmış olduğu gürültü ve hava kirliliği

❖ Fırsatlar

- Bölgenin gelişme potansiyelinin yüksek olması ve yabancı yatırımcıların gayrimenkullere olan ilisi
- Bölgenin ana ulaşım aksı olan Gaziosmapaşa Caddesi'ne yakın olması
- Taşınmazın Vialand projesine yakın konumda olması

❖ Tehditler

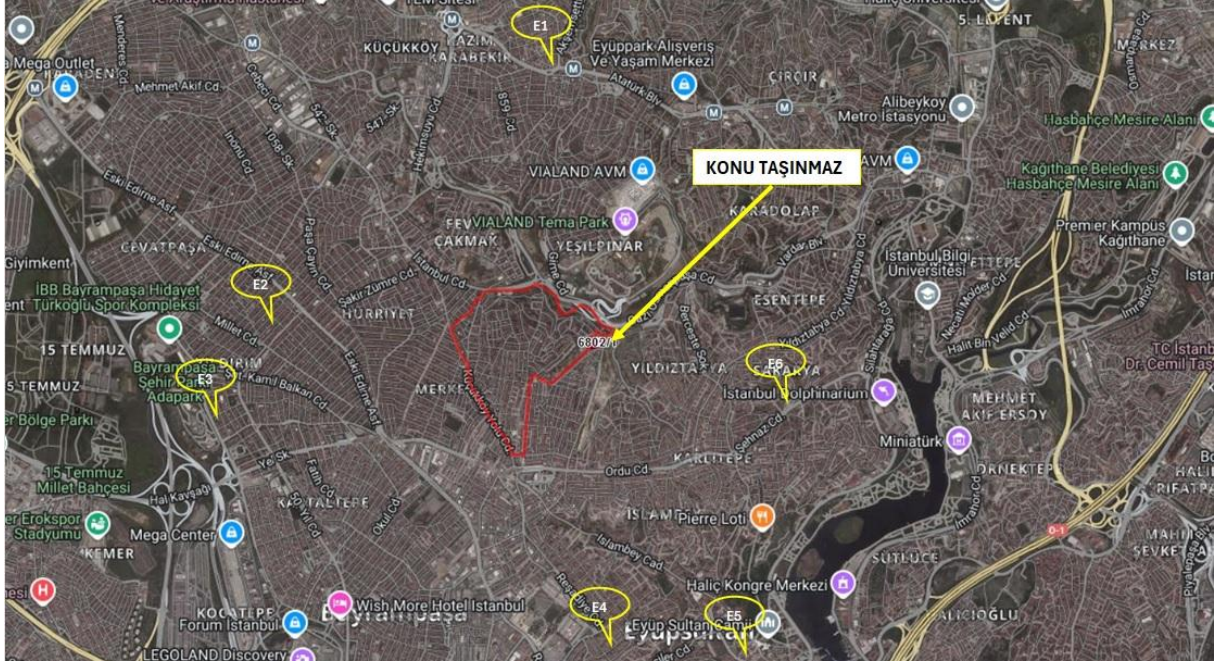
- Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul ve turizm piyasasına yansıyacak etkileri
- 2. derece deprem bölgesinde yer alması

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Arsa Piyasası

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazlarla benzer büyüklükte ve imar haklarına sahip pazarda satışta bulunan boş arsa arzı bulunmaktadır. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkuller ile benzer niteliklere sahip satılık arsa emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır. Çalışma konusu gayrimenkulün bulunduğu parsel, merkezi konumda yer alması, Hamam caddesine cepheli olması ve Gaziosmanpaşa mahallesinin tercih edilen ve daha canlı bir bölgesinde kalması sebebiyle Sarıgöl gayrimenkul pazarında yer alan değerli gayrimenkullerdendir.



Harita 3 Emsal Haritası (Satılık Arsa Konumları)

ARSA EMSALLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Mahalle	Küçükköy	Yıldırım	Sağmalcılar	Döğmeciler	Orta	Orta
Ada / Parsel	6321/1	0/4925	0/9387	240/19	436/120 ve 121	425/183
Ulaşılabilirlik	Cadde Cepheli / İyi	Sokak Cepheli / İyi	Sokak Cepheli / İyi	Sokak Cepheli / İyi	Sokak Cepheli / İyi	Sokak Cepheli / İyi
Konum / Görünebilirlik	Ara Parsel	Ara Parsel	Köşe Parsel	Köşe Parsel	Ara Parsel	Ara Parsel
Reklam Kabiliyeti	Çok İyi	Orta	Orta	Orta	Orta	Orta
Parsel Geometrisi	Dikdörtgen	Dikdörtgen	Dikdörtgen	Dikdörtgen	Dikdörtgen	Dikdörtgen
Fonksiyon	Ticaret	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut	Ticaret	Turizm+Ticaret	Konut+Ticaret
Emsal	-	-	-	-	-	-
Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
Arsa Alanı, m²	1.670,54	135,00	175,00	1.100,00	382,00	180,00
İstenen Fiyat	275.000.000,00	18.200.000,00	28.500.000,00	125.000.000,00	66.000.000,00	25.000.000,00
İstenen Birim Fiyat, TL/m²	164.617,43	134.814,81	162.857,14	113.636,36	172.774,87	138.888,89

Tablo 11 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Analizi)

Pazar Değeri Tespiti analizinde arsa nitelikli emsallerin caddeye cephesinin bulunup bulunmadığı, imar hakları, reklam kabiliyeti, arsalarla olan etkileri ve çevre yerleşim yerlerinde bulunan arsalar ile karşılaştırmıştır. Analizde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının **113.636 – 172.775 TL/m²** olduğu görülmüştür.

Gerçekleştirilen pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış, yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleşebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5-10 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

5.2.2. Ticari Birimler Mağaza Emsalleri

Konu parsel üzerinde alternatif imar senaryosu olarak belirlenen Konut + Ticaret fonksiyonuna göre hipotetik geliştirme yaklaşımında proje geliştirmesi yapılacak olup, ticari birimlerin olası satış değerleri ticari piyasa incelenmiştir. Konu parsel üzerinde geliştirilecek projeye benzer niteliklere sahip satışa konu ticari birimler için araştırma yapılmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.



Harita 4 Emsal Haritası (Satılık Mağaza Konumları)

Satılık Ticari Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
Konum	Bağlarbaşı	Bağlarbaşı	Bağlarbaşı Mah.	Sangöl Mah.	Sangöl Mah.	Sangöl Mah.
Proje/ Bina Adı	Münferit Bina	Münferit Bina	Münferit Bina	Münferit Bina	Münferit Bina	Münferit Bina
Cepheli Olduğu Aks	Küçüközü Yolu Caddesi	Keçesuyu Caddesi	Güllü Caddesi	Ordu Caddesi	Güllü Caddesi	Güllü Caddesi
Ticari Hareketlilik	İyi Ticari Aktivite	Orta Ticari Aktivite	Orta Ticari Aktivite	İyi Ticari Aktivite	İyi Ticari Aktivite	Orta Ticari Aktivite
Bina Yaşı	40-45	5-10	11-15	21-25	31-40	26-30
Bina / Proje Niteliği	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
Ulaşılabilirlik	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay	Kolay
Dükkan Cephe Uzunluğu	4 m	8 m	10 m	10 m	12 m	8
Köşe / Ara Özelliği	Ara Dükkan	Ara Dükkan	Köşe Dükkan	Ara Dükkan	Köşe Dükkan	Ara Dükkan
Bulunduğu Kat / Kat Dağılımı	ZK + BK	ZK	ZK+BK	ZK+BK	ZK+BK	ZK+BK
Pazarlanan Alan	140	92	280	162	80	80
Bodrum Kat	90	0	150	77	25	20
Zemin Kat	50	92	130	85	55	60
Yüksek Giriş	0	0	0	0	0	0
Asma Kat	0	0	0	0	0	0
Diğer Normal Katlar	0	0	0	0	0	0
Gerçekçi Brüt Alan	68	92	152,5	96,55	58,75	63
Beyan Edilen Alan / Gerçekçi Alan Farkı	5%	20%	10%	10%	15%	15%
Etkin Zemin Kat Alanı, m²	65	74	137	87	50	54
Talep Edilen Satış Fiyatı	6.700.000,00	5.300.000,00	10.000.000,00	8.250.000,00	4.600.000,00	4.100.000,00
İstenen Birim Fiyat, TL/brüt m²	103.715,17	72.010,87	72.859,74	94.942,17	92.115,14	76.563,96

Tablo 12 Emsal Tablosu (Satılık Mağaza Analizleri)

Emsal araştırmaları kapsamında, 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.

Taşınmazın yer aldığı bölge içerisinde ticari olarak daha gelişmiş olduğu belirlenen bölge akslarından olan caddelerin yer aldığı mevkilerden emsaller belirlenmiş ve ticari birimler için talep edilen birim fiyatlar **72.010 – 103.716 TL/m²** arasında olduğu tespit edilmiştir. Ticari birimlerin taşınmazın bulunduğu bölgede kısıtlı olup daha çok Gaziosmanpaşa İlçesi merkezinde talep görmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge de inşai faaliyetlerin tamamlanmaması nedeniyle ticari olarak bir aksın henüz gelişmediği ve ana yaya aksının konut amaçlı olduğu gözlenmiştir.

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölge riskli alan ilan edilmesi ile birlikte büyük bir dönüşüme girmiş ve konut projelerinin üretimi hızlanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölge bu faaliyetleri ile henüz gelişimi tamamlamamıştır. TOKİ aracılığı ile üretilen konut stoğu konu bölgede oldukça fazla olmakla beraber henüz stoklar erimemiştir. Bu bağlamda taşınmaza yakın konumda e cephelelerinde bulunan markalı konut projeleri incelenmiştir.

Tablo 13 Emsal Tablosu (Satılık Markalı Konut Projeleri Analizi)

Proje	Konum	Ünite Sayısı	Oda Sayısı	Gerçekleşen Ünite Büyüklüğü, m²	Satış Fiyatı, TL		Birim Fiyatı, TL/m²		Teslim Şekli	KDV	Tamamlanma Tarihi	Satış Performansı
					Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum				
Sangöl Kent Konutları (1.Etap)	Sangöl	319	1+1	55	3.700.000	4.200.000	67.273	76.364	Dekorasyonlu Mutfak Gereçsiz	1%	2015	100%
			1+1	65	4.000.000	4.650.000	61.538	71.538				
			2+1	85	4.480.000	7.100.000	52.706	83.529				
			3+1	110	6.650.000	8.500.000	60.455	77.273				
Sangöl Kent Konutları (2.Etap)	Sangöl	406	1+1	55	3.650.000	3.800.000	66.364	69.091	Dekorasyonlu Mutfak Gereçsiz	1%	2016	100%
			2+1	70	3.500.000	4.350.000	50.000	62.143				
			2+1	80	4.000.000	5.300.000	50.000	66.250				
			3+1	110	5.750.000	6.950.000	52.273	63.182				
Ahes Misal Konutları	Sangöl	796	2+1	70	4.200.000	5.200.000	60.000	74.286	Dekorasyonlu Mutfak Gereçsiz	1%	2022	100%
			2+1	80	7.100.000	6.500.000	88.750	81.250				
			3+1	110	6.650.000	8.500.000	60.455	77.273				
			1+1	55	3.500.000	4.100.000	63.636	74.545				
2 Etaplı, 7B Bölgesi 813 Konutlu Bağlarbaşı Projesi	Bağlarbaşı	813	2+1	70	3.350.000	5.950.000	47.857	85.000	Dekorasyonlu Mutfak Gereçsiz	1%	2022	100%
			2+1	80	4.750.000	7.500.000	59.375	93.750				
			3+1	100	6.900.000	9.100.000	69.000	91.000				
			1+1	55	3.450.000	4.200.000	62.727	76.364				
Yıldız Park Modern	Yıldız Tabya	397	2+1	90	5.150.000	5.650.000	57.222	62.778	Dekorasyonlu Mutfak Gereçsiz	1%	2014	100%
			3+1	120	5.350.000	7.400.000	44.583	61.667				
			1+1	55	3.500.000	4.500.000	63.636	81.818				
			2+1	80	5.950.000	6.420.000	74.375	80.250				
Essanora	Fevzi Çakmak	785	3+1	120	8.600.000	9.700.000	71.667	80.833	Dekorasyonlu Mutfak Gereçli	1%	2018	100%
			4+1	250	21.600.000	25.300.000	86.400	101.200				
			1+1	55	4.000.000	4.500.000	72.727	81.818				
			2+1	75	4.250.000	5.500.000	56.667	73.333				
Serenity	Fevzi Çakmak	248	3+1	110	6.750.000	7.500.000	61.364	68.182	Dekorasyonlu Mutfak Gereçli	1%	2018	100%
			4+1	140	8.150.000	8.450.000	58.214	60.357				
			2+1	90	6.000.000	7.700.000	66.667	85.556				
			2+1	120	9.300.000	11.000.000	77.500	91.667				
TEM Avrasya Konutları	Karayolları	612	3+1	180	13.000.000	15.500.000	72.222	86.111	Dekorasyonlu Mutfak Gereçli	1%	2019	100%
			1+1	45	2.800.000	3.500.000	62.222	77.778				
Eyüp Palas Evleri	Eyüp Yeşilpınar	124	2+1	85	4.300.000	6.350.000	50.588	74.706	Dekorasyonlu Mutfak Gereçli	1%	2016	1

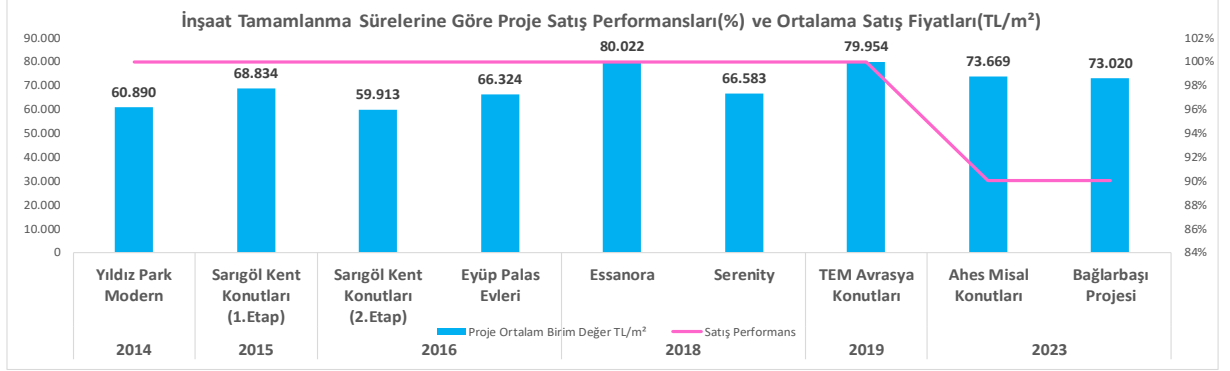
2024-PD-62

Bölge henüz gelişimini tamamlamış olması ve tamamlanan projelerdeki teslim sorunları sebebiyle gayrimenkul piyasasında fiyatlar tam oturmamıştır. Bu nedenle taşınmazın yakın çevresinde inşaatı tamamlanmış oturumların başlamış olduğu projelerde incelemeye tabi tutularak 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 14 Projelerin Satış Performansı



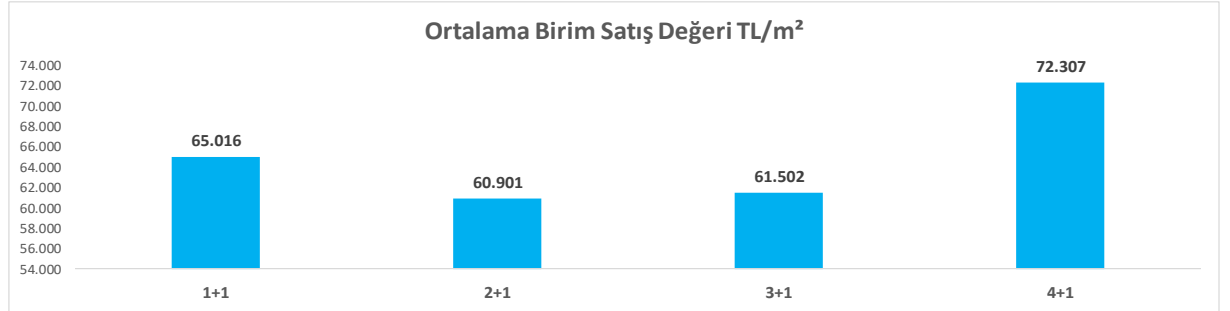
Bölgede yapılan araştırmada Essanora ve Tem Avrasya projeleri için istenen fiyatlar diğer projelere göre yüksektir. Söz konusu projeler konum ve proje ürünlerinin daha nitelikli olması sebebiyle daha yüksek birim m² değeri ile pazarlanmaktadır.

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 15 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 daire tipleri diğer tiplere göre en yüksek birim m² değerine sahiptir.

5.2.4. Otel ve Konaklama Piyasası

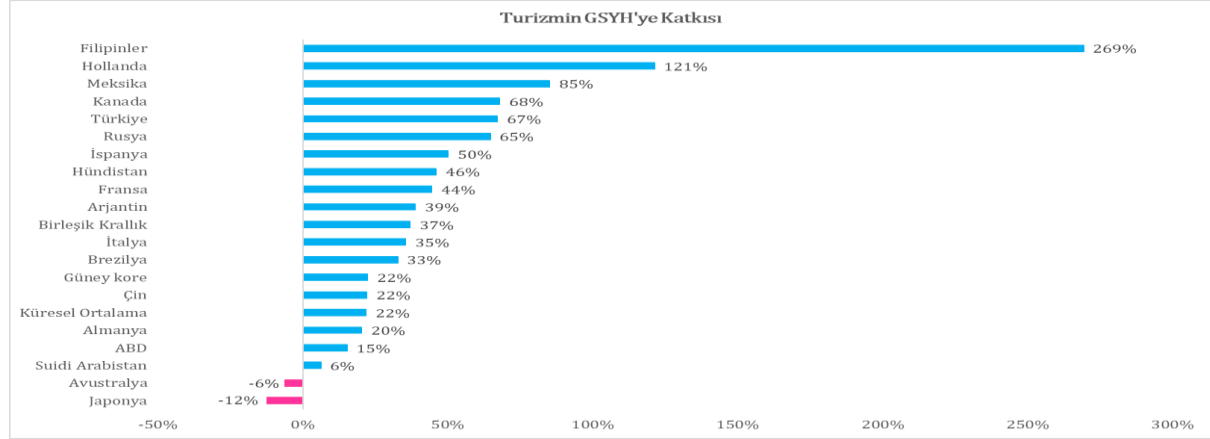
DÜNYA

Pandemi döneminde tamamen kaybedilen 2020 yılının ardından 2021 yılında sektör yaralarını sarmaya başladı. Turizm sektöründe faaliyet gösteren tüm aktörlerin derinden etkilendiği iki yıl ardından aşılamanın yaygınlaşması ve sınırların açılması sektöre can suyu oldu. 2022 yılına gelindiğinde ise kısıtlamalar büyük ölçüde azaldı ve pandemi öncesi döneme dönüş başladı. Pandeminin etkisinde yaşanan daralma ile birlikte 2019 yılında 9,6 trilyon USD'lik büyüklüğe sahip olan sektör 2023 yılını 9,5 trilyon USD büyüklükle kapatmıştır. Bu çöküşü takip eden dönemde küresel ekonomiden daha iyi bir performans gösteren turizm sektörü, reel sektörde olduğu gibi hızlı bir toparlanma göstermiştir.

Omicron varyantına rağmen aşılama sürecinin hızlanması kısıtlamaları büyük ölçüde ortadan kaldırdı. 2021 yılında aşılamanın artması ve sınırların açılmasıyla beraber özellikle yılın üçüncü ve dördüncü çeyreklerinde sektörde dikkat çeken bir toparlanma yaşandı.

Seyahat ve turizmin küresel gayri safi yurtiçi hasılaya (GSYİH) toplam katkısı 2021 yılında bir önceki yıla göre yüzde 21,7 arttı. Seyahat ve turizmin küresel GSYİH'ya katkısı 2023 yılında 9,5 trilyon ABD dolarına ulaşmıştır. Dünya'da 2022 yılında seyahat ve turizm sektörü, küresel GSYİH'ye %7,6 oranında katkıda bulundu. Söz konusu rakam, 2021 seviyesine göre %22 artış, 2019 seviyesine göre ise %23 düşüş gösterdi. Rapora göre bu rakamın 2023'te 9,5 trilyon ABD dolarına, 2033'te ise 15,5 trilyon ABD dolarına ulaşacağı öngörülmektedir.

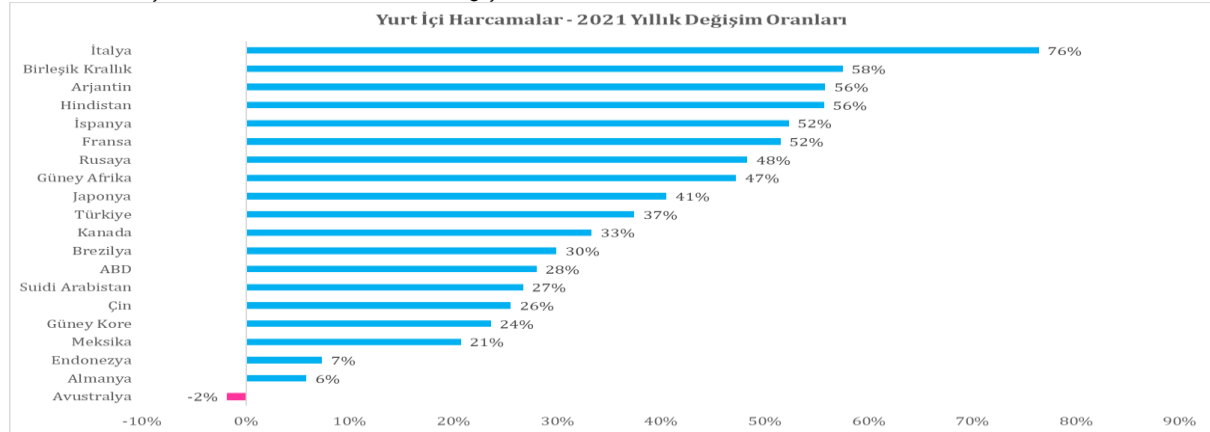
Tablo 16 Turizmin GSYH'ye Katkısı- 2023 Yılı Yıllık Değişim Oranları



Kaynak: WTTC

Pandemi sürecinde sektörde G20 ülkeleri içinde en az kayıp yaşayan ülkeler bazında bakıldığında; ilk sırayı Filipinler, Hollanda, Meksika, Kanada ve Türkiye'nin aldığı görülüyor.

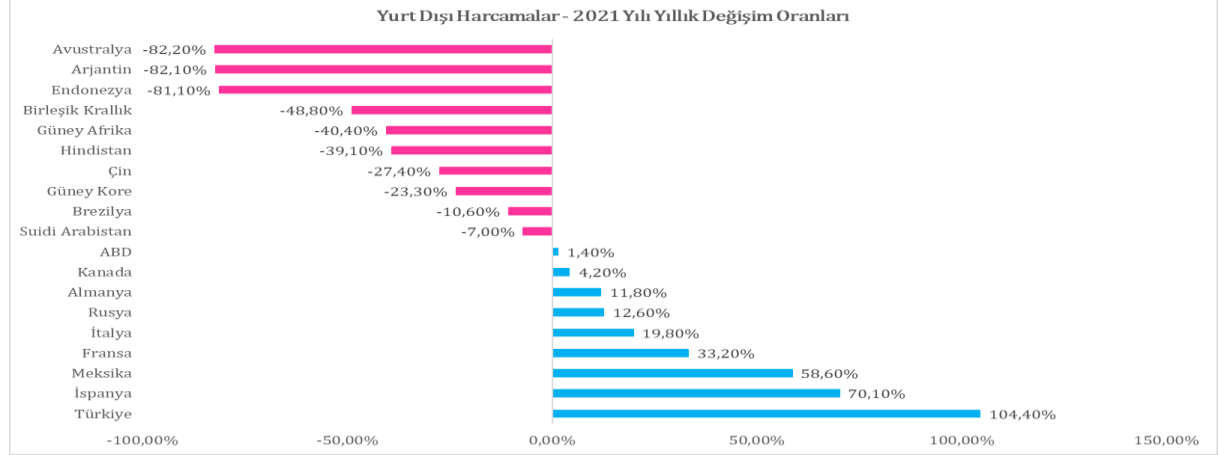
Tablo 17 Yurt İçi Harcamalar – 2023 Yılı Yıllık Değişim Oranları



Kaynak: WTTC

Pandemi sürecinde alınan önlemlerin yurt içinden ziyade yurt dışı turizm faaliyetlerini etkilediği görülüyor. G20 ülkelerinde yaşanan artış oranları, yurt içi ve yurt dışı kalemler olarak ayrıştırıldığında yurt dışı faaliyetlerinde daha büyük artış görülüyor. Ülkelerin artış oranlarının aritmetik ortalamaları, yurt içi harcamalar için %36 iken yurt dışı harcamalar için %10,8 seviyesinde. Bu dağılıma ülkeler bazında baktığımızda, yerel tercihlerin birbirlerinden ne kadar ayrıştığını görebiliyoruz. Örneğin Avustralya'da yurt dışı turizm harcamaları 2021 yılında %82,2 daralırken yurt içi harcamalarda %1,8 seviyesinde daralma mevcut. Bu değerler ülkeyi bir listede son, diğer listede ilk sıraya taşıyor.

Tablo 18 Yurt Dışı Harcamalar – 2023 Yılı Yıllık Değişim Oranları



Kaynak: WTTC

Dünya çapındaki ülkeler, enflasyonist baskıları artıran, reel gelirler ile harcamaları kısıtlayan ve toparlanmayı daha da yavaşlatan yüksek emtia fiyatlarından etkileniyor. Ukrayna'daki savaş, 2021'de ve 2022'nin başlarında küresel ekonomide görülen COVID-19 ile ilgili arz darboğazlarından yükselen enflasyona hızlı bir son verme umutlarını boşa çıkardı. Yüksek gıda ve enerji fiyatları ve tedarik zinciri sorunlarının devam eden kötüleşmesi, tüketici fiyat enflasyonunun daha sonra ve önceden öngörülenden daha yüksek seviyelerde zirve yapacağını ima ediyor. OECD tahminleri, savaşın Almanya, Birleşik Krallık ve Amerika Birleşik Devletleri'nde 40 yılın en yüksek seviyelerine ulaşan enflasyon üzerindeki büyük ve küresel etkisini gösteriyor. Tedarik zinciri ve emtia fiyat baskılarında kademeli bir azalma ve artan faiz oranlarının etkisi 2023 yılına kadar hissedilmeye başlanacak, ancak yine de çekirdek enflasyonun yılsonunda birçok büyük ekonomide merkez bankası hedeflerinde veya üzerinde kalacağı tahmin ediliyor. OECD'nin 2024 yılına ilişkin ekonomik tahminleri, küresel ekonominin toparlanma sürecinde olduğunu göstermektedir. Küresel büyümenin 2024 ve 2025 yıllarında %3,2 oranında gerçekleşmesi beklenmektedir.

TÜRKİYE

Türkiye, toplam 51 milyon ziyaretçi ile 2022 yılında en çok turist ağırlayan 5. ülke oldu. 2023 yılının ilk yarısına bu rakam 2022 ilk yarısına göre %21 artarak 22 milyon olarak yansıdı. 2023 yılının ilk yarısında ziyaretçilerin geliş amacı %76,2'lik oranla "seyahat, eğlence, spor ve kültürel faaliyetler", %16,6'lık oranla "akraba ve arkadaş ziyareti" olarak kaydedildi. Türkiye'ye "alışveriş" için gelenlerin oranı ise önceki yıllarla benzer biçimde yüzde %3'te kaldı.

Veriler, 2023 ilk yarısında Türkiye'ye en çok turisti önceki yıla göre %34 oranında artarak 5,2 milyon kişiye ulaşan Rus ziyaretçilerin oluşturduğunu gösteriyor. Rusya'dan gelen ziyaretçiler toplam ziyaretçi sayısının %13'ünü, ikinci sıradaki Almanya'dan gelen turistler ise %12'sini oluşturuyor. İngiltere'den gelen ziyaretçi sayısı da önceki yılın aynı dönemine göre %12 oranında artış göstererek 3. sırada yer alıyor. Türkiye'nin turizm gelirleri 2023 yılının ilk yarısında yıllık bazda %27 artışla 21,7 milyar ABD dolarına yükseldi. İstanbul'da 10 Haziran'da Inter Milan ile Manchester City arasında oynanan Şampiyonlar Ligi finali, ev sahibi şehre yaklaşık 75 milyon Euro (80 milyon ABD doları) ekonomik katkı sağlamıştır. KPMG'nin Küresel Dinlenme Eğilimleri 2024 raporuna göre seyahat ve dinlenme sektörüne yapılan küresel yatırımın bu yıl bir önceki yıla göre yüzde 25 artması beklenirken küresel seyahat ve turizm gelirlerinin ise 2024 yılında yüzde 8,3 artarak 1 trilyon dolar ulaşabileceği tahmin ediliyor.

Arz

Pandemi dolayısıyla uygulanan kısıtlamaların ortadan kalkmasıyla birlikte turizm sektöründe yaşanan olumlu havanın etkisiyle, 2024 yılında Türkiye genelinde işletme belgeli tesis sayısı 6 bin 499, yatırım belgeli tesis sayısı 714, basit konaklama işletme belgeli tesis sayısı 14 bin 735 olmak üzere toplamda 21 bin 948 adet bakanlık belgeli tesis bulunuyor.

Oda sayılarına göre; işletme belgeli oda sayısı 558 bin 33, yatırım belgeli oda sayısı 74 bin 493, basit konaklama işletme belgeli oda sayısı ise 325 bin 625'tir. Toplam oda sayısı ise 958 bin 151 dir.

Talep

2024 yılı Ocak-Kasım döneminde Ülkemizi ziyaret eden yabancı sayısında geçen yılın aynı dönemine göre %7,09 artış göstererek 50.040.427 olmuştur. Ülkemizi ziyaret eden yabancı ziyaretçinin 1.658.523 ü (3.31%) günübirlikçidir. 2024 yılı Ocak - Kasım döneminde Ülkemize en çok ziyaretçi gönderen ülke sıralamasında Rusya Fed. %13,00 (6.504.350) ile birinci, Almanya %12,72 (6.364.990) ile ikinci, İngiltere (Birleşik Krallık) %8,67 (4 338 859) ile üçüncü sıradadır. İngiltere (Birleşik Krallık) ülkesini İran ve Bulgaristan izlemektedir.

İSTANBUL

Sıra dışı tarihi katmanların aynı mekânda izlerinin görülebildiği, İmparatorlukların başkenti İstanbul; Boğaz, Adalar, Tarihi Yarımada gibi hem kültürel hem de doğal özellikleri ile haklı şekilde çok sayıda turist çekmektedir. Buna ek olarak gelişen diğer turizm çeşitleriyle, alternatif bir turizm destinasyonu olma yolunda ilerlemektedir.

İstanbul, 2023 yılının ilk yarısında 11 milyon 524 bin yabancı ziyaretçiyle ağırladı. 2023 ilk yarısında İstanbul'u ziyaret eden yabancı ziyaretçi oranı bir önceki yılın aynı dönemine göre %16,22 artış gösterdi. İstanbul'a gelen ziyaretçi sayısında yine önceki yıllarla benzer biçimde Rusya, Almanya, İran, ABD ve Suudi Arabistan, İngiltere ilk sıralarda yer aldı.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü verilerine göre, kente 2023'ün ocak-kasım döneminde 16 milyon 51 bin 324 yabancı turist geldi. 14 milyon 714 bin 474 kişinin ziyaret ettiği 2022'nin aynı dönemine göre yabancı turist sayısı 1 milyon 336 bin 850 ve yüzde 9 artmıştır.

Aşağıdaki tabloda Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan "Turizm İşletmesi Belgeli", "Basit Konaklama Turizm İşletmesi Belgeli" ve "Turizm Yatırımı Belgeli" konaklama tesislerinin tür ve sınıf bazında tesis, oda ve yatak sayıları yer almaktadır. İstanbul'da toplamda "Turizm İşletmesi Belgeli" ve "Basit Konaklama Turizm İşletmesi Belgeli" 3.070 tesis, 252.078 yatak kapasitesi ile hizmet vermektedir. Yatırımların tamamlanmasıyla ilave 105 tesis ve 22.614 yatak İstanbul'un konaklama kapasitesine dâhil olacaktır.

Tablo 19 Tesis Sayı ve Türlerine Göre Geceleme, Ortalama Kalış Süreleri-Doluluk Oranları

TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	3 115 181	1 586 754	4 701 935	7 423 225	2 938 855	10 362 080	2,38	1,85	2,20	34,54	13,68	48,22
	4 Yıldızlı	2 100 641	730 088	2 830 729	5 534 585	1 411 786	6 946 371	2,63	1,93	2,45	45,51	11,61	57,12
	3 Yıldızlı	760 215	360 912	1 121 127	1 847 953	653 508	2 501 461	2,43	1,81	2,23	39,00	13,79	52,80
	2 Yıldızlı	134 523	71 396	205 919	311 740	116 150	427 890	2,32	1,63	2,08	38,95	14,51	53,46
	1 Yıldızlı	23 361	13 712	37 073	51 902	29 345	81 247	2,22	2,14	2,19	40,39	22,84	63,23
	Toplam	6 133 921	2 762 862	8 896 783	15 169 405	5 149 644	20 319 049	2,47	1,86	2,28	38,58	13,10	51,68
Termal Otel	4 Yıldızlı	2 546	9 281	11 827	10 746	26 380	37 126	4,22	2,84	3,14	18,66	45,80	64,45
Pansiyon		14 151	6 700	20 851	34 958	13 521	48 479	2,47	2,02	2,33	38,51	14,89	53,40
Kamping		216	1 464	1 680	679	4 363	5 042	3,14	2,98	3,00	1,26	8,08	9,34
Apart Otel		40 279	13 720	53 999	185 384	47 236	232 620	4,60	3,44	4,31	42,12	10,73	52,85
Müstakil Apart Otel		27 688	4 499	32 187	148 599	14 830	163 429	5,37	3,30	5,08	54,31	5,42	59,73
Özel Tesis		886 178	180 872	1 067 050	1 887 598	335 900	2 223 498	2,13	1,86	2,08	52,72	9,38	62,10
Pansiyon (Basit Belgeli)		379 459	330 486	709 945	849 832	598 576	1 448 408	2,24	1,81	2,04	29,28	20,63	49,91
Turizm Kompleksi		118 921	17 771	136 692	252 350	31 720	284 070	2,12	1,78	2,08	39,74	4,99	44,73
Butik Otel		123 874	28 340	152 214	307 612	49 357	357 169	2,48	1,74	2,35	46,89	7,52	54,41
B Tipi Tatil Sitesi		1 492	1 705	3 197	4 430	3 234	7 664	2,97	1,90	2,40	10,99	12,02	19,01
Otel (Basit Belgeli)		1 475 677	549 381	2 025 058	3 374 118	1 028 421	4 402 539	2,29	1,87	2,17	42,58	8,98	55,56
Motel (Basit Belgeli)		4 897	15 627	20 524	6 237	27 252	33 489	1,27	1,74	1,63	6,56	28,67	35,24
Apart Otel (Basit Belgeli)		56 470	24 189	80 659	139 938	45 898	185 836	2,48	1,90	2,30	42,61	13,97	56,58
GENEL TOPLAM		9 265 769	3 946 897	13 212 666	22 372 086	7 376 332	29 748 418	2,41	1,87	2,25	39,67	13,08	52,75

2024 yılı Eylül ayı itibarıyla Bakanlık Belgeli tesisler için toplam tesise geliş sayısı 1.347.868'dir. Bu tesislerde yapılan toplam geceleme sayısı ise 3.017.003 olup, ortalama kalış süresi ise 2,24 gündür. İstanbul'daki konaklama tesislerinin Eylül ayı doluluk oranı ise %62,72'dir.

Fiyatlar ve Doluluk Oranı

2024 yılı Mart ayında İstanbul'daki konaklama tesislerinde doluluklar 0,3 puan artışla % 45,85'e çıktı. Ortalama doluluk 2023'te % 45,51 dolayında idi. Bu dönemde İstanbul'daki doluluklar; 5 yıldızlı otellerde düşerek %40,7'ye gelirken, 4 yıldızlı otellerde de %51,2'ye çıktı. 3 yıldızlı otellerde de % 44,6'ya yükseldi.

GAZİOSMANPAŞA

Tablo 20 İstanbul İlçeleri Turizm İstatistikleri

İLÇELER	TESİSE GELİŞ SAYISI	GECELEME	ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ	DOLULUK ORANI (%)	Gaziosmanpaşa	26.464	112.987	4,27	59,44
Adalar	21.031	31.705	1,51	26,17	Güngören	140.041	282.099	2,01	53,97
Amavutköy	252.990	267.527	1,06	84,03	Kadıköy	428.191	815.357	1,90	45,83
Ataşehir	272.354	515.480	1,89	49,56	Kağıthane	157.945	350.162	2,22	52,70
Avclar	77.942	145.209	1,86	50,57	Kartal	105.744	172.999	1,64	41,86
Bağcılar	501.830	1.029.869	2,05	59,22	Küçükçekmece	317.214	614.644	1,94	50,82
Bahçelievler	400.199	832.144	2,08	44,90	Maltepe	155.673	327.756	2,11	54,22
Bakırköy	426.656	1.091.524	2,56	48,89	Pendik	337.678	599.726	1,78	42,19
Başakşehir	59.809	119.985	2,01	52,40	Sarıyer	137.191	451.413	3,29	48,79
Bayrampaşa	219.381	457.347	2,08	42,80	Silivri	96.257	180.773	1,88	29,46
Beşiktaş	583.103	1.390.883	2,39	44,09	Sultangazi	756	1.774	2,35	13,14
Beykoz	63.686	104.317	1,64	27,23	Şile	70.122	131.341	1,87	33,22
Beylikdüzü	15.595	28.745	1,84	45,11	Şişli	1.371.547	2.980.934	2,17	51,34
Beyoğlu	2.142.976	5.283.253	2,47	60,16	Tuzla	115.818	259.220	2,24	50,57
Büyükdada	17.275	28.605	1,66	53,69	Ümraniye	216.421	494.376	2,28	44,80
Büyükkçekmece	210.507	400.682	1,90	32,07	Üsküdar	85.771	222.949	2,60	57,73
Catalca	4.633	9.169	1,98	19,01	Zeytinburnu	244.815	611.705	2,50	61,03
Esenler	83.060	166.368	2,00	46,03	İSTANBUL TOPLAMI	13.212.666	29.748.418	2,25	52,75
Esenyurt	177.457	307.621	1,73	40,08	TÜRKİYE TOPLAMI	77.298.091	203.187.830	2,63	50,08
Eyüpsultan	93.819	177.808	1,90	41,40					
Fatih	3.580.715	8.749.962	2,44	59,73					

Tablo 21 Turizm İşletmeleri Analizi (Otelleri Oda Fiyatları/Geceleme Detayları)

Taşınmaza yakın konumda bulunan konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Emsal olarak alınan otelleri statüsü 4 ve 5 yıldızlı oteller olarak seçilmiştir. Otel yetkilileri ile yapılan görüşmelerde otelin niteliği, oda sayısı ve marka algısına göre doluluk oranları ve fiyatları değişmekte olup yapılan görüşmelerde doluluk oranları %50 - %75 bandı arasında olduğu ifade edilmiştir. Oda fiyatları internet üzerinden acente fiyatları olup, talep edilen fiyatlarda %10 KDV ve %20 acente komisyonları dahildir. Emsal analizinde net konaklama geceleme fiyatı tespitinde talep edilen fiyatlardan bu oranlardan arındırılarak hesap edilmiştir.

Bölgenin henüz gelişimini tamamlamaması, ulaşımda yaşanabilecek problemler gibi olumsuzluklar irdelendiğinde turizm sektörü açısından potansiyelin az olarak değerlendirilmesine sebebiyet vermektedir. Bu nedenle otelin yeni açılacak olması dikkate alındığında başlangıç yılındaki doluluk oranının %40 oranı olarak gerçekleşebileceği, stabilize yıllarda ise %65,00 doluluğa ulaşacağı analiz edilmiştir.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

Gayrimenkulün pazar değeri ile kanaat oluştururken; pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı, gelir kapitalizasyonu yaklaşımı ve geliştirme yöntemleri kullanılmaktadır. Aşağıda bu yaklaşımlar ile detaylı bilgiler verilmektedir.

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 değerlendirilmesi 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 değerlendirme 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 piyasadan 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 değer 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 aynı 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 yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar arsa bazında pazar datasını ulaşılabiliyor olması sebebiyle değerleme çalışmasında arsanın değer tespitinde 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 parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığından değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.**

Gelir Yaklaşımı, Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerlerin 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 parsel üzerinde meri imar hakları çerçevesinde proje geliştirme çalışması yapılmış olup bu verilerin finansal projeksiyonları ışığında taşınmazın arsa değeri hesaplanmıştır.**

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi; ise emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanamadığı ya da desteklenmesi gerektiği durumlarda, geliştirilmemiş boş arsa değerini takdir edebilmek için yapılan çalışmadır. **Bu değerlendirme çalışmasında geliştirme taşınmazın mevcut imar haklarına esas ve fonksiyonuna göre hipotetik anlamda geliştirme çalışması yapılmıştır. Bu yaklaşım gelir yaklaşımına altlık oluşturmak için kullanılmıştır.**

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı ve maliyet 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. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet 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, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkullerin geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ TESPİTİ

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen parselin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan arsa emsallerinin konu gayrimenkule göre kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek parametreler ve kriterler belirlenmiş, bu parametrelere göre emsaller konu taşınmaza göre sahip olduğu özellikler baz alınarak emsal düzeltmeleri uygulanmıştır. Düzeltilen emsaller ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra birim değer belirlenmiştir. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

Tablo 22 Pazar Yaklaşımı Sonuçları

ARSA EMSALLERİ AYARLAMA TABLOSU	Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Konum	Sangöl	Küçükköy	Yıldırım	Sağmalcılar	Düğmeciler	Orta	Orta
İmar Hakkı	Ticaret+Konut Alanı	Ticaret	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut	Ticaret	Turizm+Ticaret	Konut+Ticaret
Arsa Alanı, m ²	2.260,84	1.670,54	135,00	175,00	1.100,00	382,00	180,00
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		275.000.000	18.200.000	28.500.000	125.000.000	66.000.000	25.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²		164.617,43	134.814,81	162.857,14	113.636,36	172.774,87	138.888,89
Tahmin Edilen İskonto Oranı		4%	5%	4%	6%	4%	5%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m ²	143.026,34	158.032,73	128.074,07	156.342,86	106.818,18	165.863,87	131.944,44
Konum		Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama		-5%	10%	-5%	10%	0%	10%
Arsa Alan Büyüklüğü		Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha İyi
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		0%	-10%	-10%	0%	-5%	-10%
Ulaşılabilirlik		Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		0%	10%	5%	15%	0%	10%
Lejant		Daha İyi	Benzer	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Benzer
Lejant Durumu İçin Ayarlama		-5%	0%	0%	-5%	-5%	0%
Yapılaşma Hakkı		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Yapılaşma Hakkı İçin Ayarlama		5%	10%	10%	15%	5%	10%
Parsel Geometrisi, Yapılaşmaya Engel Durumu		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Parsel Geometrisi, Yapılaşmaya Engel Durumu Ayarlama		10%	5%	10%	10%	5%	10%
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m ²	166.156	164.731,34	161.090,93	169.831,73	162.386,47	165.035,59	173.861,88
6802 Ada 1 Parsel Arsa Alanı	2.260,84						
HESAPLANAN DEĞER	375.652.861,19						
NIHAİ GELİŞTİRİLMİŞ BOŞ ARSA DEĞERİ, TL	375.650.000,00						

Pazar Değeri Tespiti Analizi kapsamında uygulanan yaklaşım modelinde, bölge bazındaki benzer imar haklarına sahip emsallerin uygunlaştırılması sonucu birim m² aralığı **161.000 – 173.900 TL/m²** arasında değişmektedir. 6802 Ada 1 Parselin tamamının düzeltilmiş nihai değeri işbu yaklaşım çerçevesinde **375.650.000 TL** olarak tespit edilmiştir.

7.2. Proje Geliştirme Ve Gelir Yaklaşımına Altlık Olarak Konut, Ticari Birim Ve Konaklama Birim Fiyat Analizi

Taşınmazın mevcut imar durumu baz alınarak geliştirme yaklaşımı tabanlı gelir yaklaşımı analizi ile arsanın değeri tespit edilmeye çalışılmıştır. Bu bağlamda konut, mağaza birimleri ve konaklama ünitelerindeki oda fiyatları analiz edilerek gelir yaklaşımına altlık oluşturulmaya çalışılmıştır

Konut: Konut nitelikli emsallerin araştırıldığı Pazar Değeri Analizinde elde edilen veriler neticesinde yeni geliştirilecek projelerde oluşacak düzeltilmiş birim satış değerinin **64.900 TL/m²** olduğu belirlenmiştir.

Mağaza: Taşınmazın konumlu olduğu ulaşım aksının ticari olarak henüz yeterli aktifliğinin bulunmaması ve gelişmemiş olması ile kısıtlı sayıda benzer nitelikli emsal bulunduğu ve emsal uygunlaştırma tablosu oluşturularak, yeni geliştirilecek projede yer alacak ticari birimlerin düzeltilmiş birim satış değerinin **86.600 TL/m²** olduğu belirlenmiştir.

Taşınmaza yakın bölgelerdeki ticari vasıflı emsallerden faydalanılarak şerefiye parametrelerine ve kriterlerine göre aşağıda belirtilen emsal düzeltmeleri hesaplanmıştır.

EMSAL AYARLAMA TABLOSU (SATILIK TİCARİ BİRİMLER)	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Dükkan Etkin Zemin Kat Alanı, m ²	68	92	137	97	59	63
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	6.700.000	5.300.000	10.000.000	8.250.000	4.600.000	4.100.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²	103.715,17	72.010,87	72.859,74	94.942,17	92.115,14	76.563,96
Tahmin Edilen İskonto Oranı	7%	4%	4%	7%	5%	5%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	80.678,71	96.455,11	69.130,43	69.945,36	88.296,22	87.509,39
Konum	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama	-5%	10%	10%	-5%	0%	5%
Alan Büyüklüğü (Perakende Etkisi)	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi	Daha İyi
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama	-10%	0%	5%	0%	-10%	-10%
Ticari Hareketlilik	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi	Daha Kötü
Ticari Hareketlilik İçin Ayarlama	-15%	5%	5%	0%	-5%	5%
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti	Benzer	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti İçin Ayarlama	0%	0%	-5%	-5%	-5%	5%
Bina Niteliği	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Bina Niteliği Etkisi	10%	5%	5%	5%	10%	5%
Bina Yaşı	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Bina Yaşı İçin Ayarlama	10%	5%	5%	5%	10%	5%
Emsal Ortalaması, Etkin Zemin Kat Alanı Bazında, TL/m²	86.517,31	84.819,49	88.029,83	88.844,87	87.855,29	86.006,19
Düzeltilmiş Emsal Ortalaması, Etkin Zemin Kat Alanı Bazında, TL/m²	86.600,00					

Tablo 23 Emsal Ayarlama Tablosu (Satılık Ticari Birimler)

Konaklama Birimleri: Taşınmaza yakın konumda ve çevre ilçelerde yer alan 4 ve 5 yıldızlı oteller araştırmaya konu edilmiş olup, ortalama geceleme fiyatları analiz edilmiştir. Yapılan araştırmalar neticesinde ortalama geceleme fiyatlarının 4.270 – 7.030 TL/gece arasında olduğu analiz edilmiş olup, fiyatların lokasyon ve otel markasına göre değiştiği analiz edilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu lokasyon ve hali hazırda sahip olduğu avantajlar ve dezavantajlar irdelendiğinde geliştirilecek projede yer alması muhtemel oda geceleme düzeltilmiş fiyatlarının 2024 yılı için ortalama **6.000 TL/gece** olabileceği analiz edilmiştir.

7.3. Proje Geliştirme Yaklaşımı

Konu taşınmazın hali hazırda onaylanmış otel fonksiyonuna yönelik avan projesi bulunmaktadır. Pazarda yapılan araştırmalarda, sahadan elde edilen izlenimler ve firma tecrübemiz özelinde konu parsel üzerinde otel projesinin geliştirilmesinin efektif olamayabileceği düşünülmüş ve imar fonksiyonunun izin verdiği, pazarda talep görebilecek konut + ticaret fonksiyonu geliştirmeye konu edilerek alternatif proje üretilerek sonuçları nakit akışı analizlerinde karşılaştırılmıştır. Belirlenen 2 alternatif aşağıdaki gibidir.

- Alternatif 1: Mevcut Avan Proje Otel Fonksiyonu
- Alternatif 2: Konut + Ticaret Projesi

7.3.1. Proje Geliştirme Varsayımları

Bu başlıkta 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre taşınmazın emsali 1,80 olup Gaziosmanpaşa Belediyesi'nce onaylanan avan proje kapsamında parselin imar transferi yoluyla emsal hakkının 4,58'e artırıldığı bilgisine ilişkin olarak belirlenen imar fonksiyonlarına esas, imar hakları doğrultusunda proje geliştirme varsayımları uygulanmıştır. Belirlenen fonksiyonlar ve proje geliştirme varsayımları konsept niteliği taşımaklar beraber, değişecek imar koşullarında revize edilmesi gerekmektedir. Tahmin edilen proje alanları alternatif 1 için müşteriden temin edilen

avan proje verileri değiştirilmeden kullanılmış, alternatif 2 için ise plan notları, tip imar yönetmeliği, otopark yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, yangın yönetmeliği gibi resmi dayanaklardan faydalanılarak olası proje alanları tahmin edilmiştir.

- **Alternatif 1:** Mevcut Avan Proje / Otel Fonksiyonu: Müşteri tarafından paylaşılan otel kullanımına yönelik avan proje verileri değiştirilmeden kullanılmıştır.
- **Alternatif 2:** 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre taşınmazın emsalinin 1,80 olduğu, ancak Gaziosmanpaşa Belediyesi'nce onaylanan avan proje kapsamında parselin imar transferi yoluyla emsal hakkının 4,58'e artırıldığı bilgisi dikkate alındığında parsel üzerinde emsale esas inşaat alanı 10.354,65 m² ve satılabilir alan / iskân edilebilir alan; 14.898,77 m² olarak hesap edilmiştir. Bölgedeki ticari potansiyelin düşük olması sebebiyle ticari birimler sadece zemin kat kotunda olacağı kabul edilerek satılabilir ticari alan %35 TAKS kullanımına karşılık gelen 791,29 m² olarak hesaplanmıştır. Projede 115 adet daire (4 farklı daire tipi, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1) ve 6 adet ticari birim olacağı varsayılmıştır. Ayrıca projenin ihtiyaç duyacağı otopark alanı, sığınak alanı ve teknik hacimler alanı toplamı 4.246,10 m² olarak öngörülmüştür.

Alternatif 2 kapsamında belirlenen proje varsayımlarına göre oluşan özet alan dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

GELİŞTİRME PARAMETRELERİ									
İl	İstanbul	35%	Kullanılan TAKS						
İlçe	GOP	791,29	Taban Alanı						
Mahalle	Soğanlık Yeni	10.354,65	Emsale Esas İnşaat Alanı						
Ada	6802	3.106,39	Emsal Harici Alan (%30 Oranı Dahilindekiler)						
Parsel	1	20	%30 Harici Yangın Merdiveni ve Hol Alanı						
Arsa Alanı	2.260,84	600,00	Yangın Merdiven Alanı (Zemin Üstü)						
Planda Belirtilen Emsal	1,8	837,73	%30 Harici Satılabilir Alan Eklentileri						
GOP Belediyesi Tarafından Belirlenen Emsal Artışı	2,78	14.898,77	Toplam Satılabilir Alan						
EMSAL HAKKI	4,58	43,88%	Satılabilir Alan / Emsale Esas Alan Farkı						
Hmax - Blok Yüksekliği (BK Dahil)	Serbest	791,29	Mağaza						
TAKS	0,35	14.107,48	Konut						
Çekme Mesafeleri		4.246,10	Zemin Altı Ortak İnşaat Alanı						
Ön	-	828,37	Sığınak & Teknik Hacim						
Arka & Yan	-	80,00	Yangın Merdiven Alanı (Zemin Altı)						
Kat Dağılımı	2BK+ZK+14NK	2.500,00	Otopark Alanı						
Toplam Kat Adeti	17	837,73	Satılabilir Alana Eklenecek Alanlar						
Blok Adeti	2	18.307,15	Toplam İnşaat Alanı						
Otopark Yönetmeliği		1+1	2+1	3+1	4+1	Mağaza	Toplam		
80m ² 'ye Kadar Daire Sayısı		30	-	-	-		30		
80m ² -120 m ² Arası Daire Sayısı			40				40		
120m ² -180 m ² Arası Daire Sayısı		-		36			36		
180 m ² Sonrası Daire Sayısı		-	-	-	10	5	15		
Toplam		30	40	36	10	5	121		
80m ² 'ye Kadar Daire Otopark	10	Her 3 Daire İçin 1 Otopark							
80m ² -120 m ² Arası Daire Sayısı	20	Her 2 Daire İçin 1 Otopark							
120m ² -180 m ² Arası Daire Sayısı	36	Her Daire İçin 1 Otopark							
180 m ² Sonrası Daire Sayısı	-	Her Daire İçin 2 Otopark							
Dükkan	12	Emsale Esas Her 50 m ² İçin 1 Adet							
Yönetmeliğe Göre Min. Araç Sayısı	78								
Planlanan Otopark Sayısı	100	2.500 m ²	Manevra Alanı 25 m ²						
DİĞER ORTAK ALAN HESAPLARI									
Sığınak	517,73	Emsale Esas Her 20 m ² İçin 1m ²							
Teknik Hacim Alanı	310,64	Emsale Esas Alanın %3'ü							
Mescid (x)	150,00	Tip İmar Yönetmeliğinde Belirtilen %30 Harici							
Çocuk Oyun Alanları & Bakım Üniteler (y)	100,00	Satılabilir							
Kapıcı Dairesi (z)	70,00	Alan							
Yönetim, Toplantı Odaları Spor & Sosyal Mekanlar (w)	517,73	Emsale Esas Alanının %5', Max. 1000m ² Eklentileri							
Toplam	1.666,10								

Tablo 24 Alternatif 2 Proje Geliştirme Varsayımlarına Esas Alan Kullanımları

7.3.2. Geliştirme Maliyeti Hesapları

Benzer projeler ve güncel maliyetlerden elde edilen veriler ışığında fonksiyon tiplerine göre birim maliyetler aşağıdaki şekilde kullanılmıştır. Toplam maliyetlerin elde edilmesi amacıyla brüt inşaat alanı ile çarpılmıştır. Tüm inşaat işleri maliyetlerine ek olarak yüklenici/yatırımcı tarafından proje geliştirme, izinler, denetim ve yönetim maliyetleri için toplam maliyet üzerinden çeşitli oranlarda bütçe ayrılmıştır.

Bu çalışmada Maliyet yaklaşımı, parsel üzerinde geliştirme varsayımlarına konu alternatiflerin geliştirme maliyeti tespitinde kullanılmıştır. Geliştirme maliyetleri optimize edilmiş ulusal maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenmediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. Maliyetler KDV hariç olarak değerlendirilmiştir.

Tüm fiyat keşiflerinde optimum pazar koşulları dikkate alınmıştır. Yatırım maliyetlerindeki sapmalar ve geliştiricinin kapasitesi ve becerisi maliyetin değişken unsurlarıdır. Geliştirme maliyetlerinin içerdiği ana maliyet kalemleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- Bina Maliyetleri (Kaba-İnce Yapı, Elektrik Tesisatı & Mekanik Tesisat)
- Bina Dışı Maliyetler (Alt Yapı, Sert Zemin, Peyzaj Düzenlemesi, Mühendislik ve Mimarlık Ücretleri)
- Diğer Maliyetler (İnşaat İçin Yasal İzinler, Mimari & Mühendislik)
- Geliştirici Primi (Konut + Ticaret Projesi İçin Nakit Akışlarına Yansıtılmak İçin Kullanılmıştır.)

Projelerin İnşaat Süreleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- Alternatif 1: 2 Yıl
- Alternatif 2: 3 Yıl

Alternatiflere Göre Hesaplanan Geliştirme Maliyetleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

Tablo 25 Alternatif 1 (Maliyet Tablosu)

ALTERNATİF 1 (OTEL PROJESİ) GELİŞTİRME MALİYETİ	Alan (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Birim Maliyet (USD/m ²)	Geliştirme Maliyeti (TL)	Geliştirme Maliyeti (USD)
Bina Maliyetleri					
Zemin Altı İnşaat Alanı (Brüt Alan)	6.394,50	31.809,78	900,00	203.407.638,21	5.755.050,00
Zemin Üstü İnşaat Alanı (Brüt Alan)	14.342,50	49.481,88	1.400,00	709.693.863,90	20.079.500,00
Bina Maliyetleri Toplamı	20.737,00	44.032,48	1.245,82	913.101.502,11	25.834.550,00
Diğer Maliyetler					
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri		3,00%		27.393.045,06	775.036,50
Yatırımcı Sabit Gideleri		2,00%		18.262.030,04	516.691,00
Proje Yönetim Gideri		3,00%		27.393.045,06	775.036,50
Yapı Denetimi		2,00%		18.262.030,04	516.691,00
Yasal İzinler Danışmanlık		2,00%		18.262.030,04	516.691,00
Diğer Maliyetler Toplamı		5.283,90	149,50	109.572.180,25	3.100.146,00
Toplam Geliştirme Maliyeti		49.316,38	1.395,32	1.022.673.682,36	28.934.696,00
Bina Dışı Maliyetler					
Altyapı, Zemin İyileştirme, Hafriyat Maliyetleri	2.260,84 m ²	3.887,86	110,00	8.789.833,92	248.692,40
Sert Zemin & Peyzaj Düzenleme & Aydınlatma	1.469,55 m ²	3.887,86	110,00	5.713.392,05	161.650,06
FF&E Konaklama Ünitesi İç Tefrişat Maliyetleri	195 Oda	424.130 TL/Oda	12.000,00	82.705.428,00	2.340.000,00
Bina Dışı Maliyetleri Toplamı		4.687,69	132,63	97.208.653,97	2.750.342,46
Toplam Geliştirme Maliyeti	20.737,00	54.004,07	1.527,95	1.119.882.336,34	31.685.038,46
MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERLEME TABLOSU				TL	USD
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı İle Ulaşılan Boş Arsa Değeri, TL				319.317.559,89	9.034.510,89
Yapıların Mevcut Durum Değeri, TL				1.119.882.336,34	31.685.038,46
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Değer				1.439.199.896,23	40.719.549,35
TL/USD Kuru, 31.12.2024				35,3442	35,3442

Tablo 26 Alternatif 2 (Maliyet Tablosu)

ALTERNATİF 2 (KONUT + TİCARET PROJESİ) GELİŞTİRME MALİYETİ					
Toplam İnşaat Alanı, m ²			18.307,15		
Zemin Üstü İnşaat Alanı, m ²			14.061,04		
Zemin Altı İnşaat Alanı, m ²			4.246,10		
Arsa Alanı, m ²			2.260,84		
Bina Oturumu Hariç Peysaj Alanı, m ²			1.469,55		
PARA BİRİMLERİNE GÖRE MALİYET ÖNGÖRÜLERİ		Birim Maliyet (USD/m ²)	Toplam Geliştirme Maliyet (USD)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Toplam Geliştirme Maliyet (TL)
BİNA MALİYETİ					
Kaba İnşaat (Zemin Üstü)		220,00	3.093.429,10	7.775,72	109.334.776,77
İnce İnşaat (Zemin Üstü)		210,00	2.952.818,69	7.422,28	104.365.014,19
Mekanik & Elektrik					
Mekanik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)		100,00	1.830.714,55	3.534,42	64.705.141,18
Elektrik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)		110,00	2.013.786,00	3.887,86	71.175.655,30
Zemin Altı İnşaat Maliyeti		220,00	934.142,91	7.775,72	33.016.533,84
Toplam Bina Maliyeti	71,25%	591,29	10.824.891,25	20.898,79	382.597.121,28
BİNA DIŞI MALİYETLER					
Alt Yapı		60,00	135.650,40	2.120,65	4.794.454,87
Sert Zemin & Peysaj Düzenleme & Aydınlatma		60,00	88.172,76	2.120,65	3.116.395,66
Toplam Bina Dışı Maliyetler	1,47%	12,23	223.823,16	432,12	7.910.850,53
BİNA + BİNA DIŞI MALİYETLER TOPLAMI	72,73%	603,52	11.048.714,41	21.330,90	390.507.971,81
DİĞER MALİYETLER					
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri	2,00%	12,07	220.974,29	426,62	7.810.159,44
Yatırımcı Sabit Gideleri	1,00%	6,04	110.487,14	213,31	3.905.079,72
Proje Yönetim Gideri	2,00%	12,07	220.974,29	426,62	7.810.159,44
Yapı Denetimi	1,00%	6,04	110.487,14	213,31	3.905.079,72
Yasal İzinler Danışmanlık	2,00%	12,07	220.974,29	426,62	7.810.159,44
Reklamasyon, Satış Ofisi & Açılış Harcamaları	2,00%	12,07	220.974,29	426,62	7.810.159,44
Toplam Diğer Maliyetler	7,27%	60,35	1.104.871,44	2.133,09	39.050.797,18
Toplam Geliştirme Maliyeti		663,87	12.153.585,85	23.463,99	429.558.768,99
Geliştirici Kan / Primi	25,00%	165,97	3.038.396,46	5.866,00	107.389.692,25
Geliştirici Kan Dahil Toplam Maliyet		829,84	15.191.982,31	29.329,99	536.948.461,24
TL/USD Kuru, 31.12.2024				35,3442	35,3442

7.4. Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değer in gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değer in gayrimenkul üzerindeki faaliyetin net geri dönüşünü ile ifade edilmesidir. Yani gelecekteki, kazançların bugünkü değerinin tespit edilmesidir. Gelecekteki elde edilecek kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

7.4.1. İndirgenmiş Nakit Akışarı Analizi

Gelir yaklaşımında, Geliştirme yaklaşımı yönteminde herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun projenin hipotetik alan programı tahminlerine esas, projeden elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır. Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlemesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır. Alternatiflere göre oluşturulan varsayımlar aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Alternatif 1 Mevcut Avan Proje (Otel Senaryosu)

- Otelin statüsünün 5 yıldızlı olacağı ve yatak sayısının mevcut projedeki oda sayısı olan 195 odanın yıllar itibariyle sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- İnşaat süresinin 2 yıl, işletme süresinin 10 yıl olacak şekilde nakit akışı kurgulanmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı kabul edilmiştir.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür.
- Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, oda fiyatının 2024 yılı için 6.000 TL olacağı, tesisin işletmeye açılacağı 2027 yılında ise 11.172 TL olacağı kabul edilmiştir. Oda fiyatı, otelin açıldığı yıl ve sonraki yıllarda enflasyon oranı tahmininin %10 ile artırılması ile hesaplanmıştır.
- Doluluk oranlarının 2027 yılında, satılan oda sayısı ile bağlantılı olarak %42,50 oranından başlayarak artacağı ve stabilize yıl olan 2036 yılında %65,00 seviyelerinde sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Tesisin, zincir otel markası tarafından işletileceği varsayılmış bu nedenle nakit akışlarında işletme ve elde edilecek işletme karından baz ücretleri ayrılmıştır.
- Çalışmalara KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında ülkedeki ekonomik konjoktür nedeniyle dalgalı enflasyon oranlarının gerçekleşmesi ve gelecek tahminlerindeki fark oluşması nedeniyle farklı indirgeme oranları kullanılmıştır. Projenin ortalama indirgeme oranı %21,55 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat ve İşletme Dönemi için indirgeme oranları aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.
- Dönem sonu artık değerin hesaplanması için kapitalizasyon oranı %8 olarak belirlenmiştir.

Tablo 27 Alternatif 1 Otel Senaryosu (İndirgenmiş Nakit Akışları Tablosu)

GOP OTEL GELİŞTİRMESİ NAKİT AKIŞ TABLOSU													
OTEL BİLGİLERİ - GOP OTEL GELİŞTİRMESİ				6802 ADA 1 PARSEL İLE FİNANSAL BİLGİLER									
Toplam Kapalı Alan (m²)	20.737,00			Bina Alanı, m²	20.737,00								
Oda Sayısı (Adet)	195			Bakanlık Birim İnşaat Maliyeti, TL/m²	24.300,00								
Yatak Sayısı (Adet)	429			Bina Sigorta Matrahı, TL	503.909.100,00								
Oda Fiyatı (TL)	6.000,00			Arsa Alanı Toplamı, m²	2.260,84								
Oda Fiyatı (USD)	169,76			Birim Arsa Rayiç Değeri, TL/m²	5.841,97								
Yatak Fiyatı (USD)	84,88			Arsa Rayiçli, TL	13.207.759,45								
Otel Açık Olan Dönem	12			Vergiye Esas Toplam Değer, TL	517.116.859,45								
Otel Açık Olan Gün Sayısı	365			31.12.2024 Tarihli USD Kuru, TL	35,3442								
Ortalama Fiyat Artış Oranı (%)	16,55%												
Ortalama Enflasyon Oranı	15,05%												
Cap. Rate	8,00%												
Disc. Rate (Gelir)	21,55%												
	Y0	İnşaat Dönemi		İşletme Dönemi									
		1	2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
GOP OTEL	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	30.12.2028	30.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	30.12.2032	30.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	30.12.2036
Oda Sayısı	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195	195
Doluluk	0,00%	0,00%	0,00%	42,50%	45,00%	47,50%	50,00%	52,50%	55,00%	57,50%	60,00%	62,50%	65,00%
Yıllık Oda Kapasitesi	-			71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175
Yıllık Satılan Oda Sayısı	-			30.249	32.029	33.808	35.588	37.367	39.146	40.926	42.705	44.484	46.264
Enflasyon Oranı (%)	15,05%	27,07%	18,47%	17,50%	16,50%	15,50%	14,50%	13,50%	12,50%	12,00%	11,50%	11,00%	10,50%
Fiyat Artış Oranı (%)	16,55%	29,78%	20,32%	19,25%	18,15%	17,05%	15,95%	14,85%	13,75%	13,20%	12,65%	12,10%	11,55%
Oda Fiyatı (TL)	6.000	7.787	9.369	11.172	13.200	15.450	17.915	20.575	23.404	26.493	29.845	33.456	37.320
Toplam Gelirler (TL)	100,00%	-	-	371.743.561	465.051.194	574.583.669	701.294.488	845.708.556	1.007.802.695	1.192.688.681	1.401.979.616	1.637.103.281	1.899.236.258
Oda Gelirleri (TL)	90,9%	-		337.948.691	422.773.813	522.348.790	637.540.444	768.825.960	916.184.269	1.084.262.437	1.274.526.924	1.488.275.710	1.726.578.417
Diğer Gelirler	9,1%			33.794.869	42.277.381	52.234.879	63.754.044	76.882.596	91.618.427	108.426.244	127.452.692	148.827.571	172.657.842
Net İşletme Geliri (TL)	36,00%	-		133.827.682	167.418.430	206.850.121	252.466.016	304.455.080	362.808.970	429.367.925	504.712.662	589.357.181	683.725.053
NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	30.12.2028	30.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	30.12.2032	30.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	30.12.2036
Net İşletme Geliri (TL)	-			133.827.682	167.418.430	206.850.121	252.466.016	304.455.080	362.808.970	429.367.925	504.712.662	589.357.181	683.725.053
Dönem Sonu Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8.546.563.163
Dönem Sonu Satış Pazarlama Gideri													170.931.263
Net Nakit Akışı - İşletme (TL)	-	-	-	133.827.682	167.418.430	206.850.121	252.466.016	304.455.080	362.808.970	429.367.925	504.712.662	589.357.181	9.059.356.953
ARSA + GELİŞTİRME MALİYETİ													
İnşaat Gerçekleşme Yüzdesi		50%	50%										
Harcanacak İnşaat Maliyeti	-	711.517.242	842.934.477										
Satış Pazarlama Maliyeti (dönem Sonu)	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	170.931.263
NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	30.12.2028	30.12.2029	31.12.2030	31.12.2031	30.12.2032	30.12.2033	31.12.2034	31.12.2035	30.12.2036
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Toplamı (TL)	-			133.827.682	167.418.430	206.850.121	252.466.016	304.455.080	362.808.970	429.367.925	504.712.662	589.357.181	9.059.356.953
Proje Net Nakit Akışı (TL)	0	-711.517.242	-842.934.477	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kümülatif Nakit Akışı (TL)	0	-711.517.242	-1.554.451.719	-1.420.624.038	-1.253.205.608	-1.046.355.487	-793.889.471	-489.434.391	-126.625.421	302.742.504	807.455.166	1.396.812.347	10.456.169.300
Net Nakit Akışı - İşletme (TL)	0	-711.517.242	-842.934.477	133.827.682	167.418.430	206.850.121	252.466.016	304.455.080	362.808.970	429.367.925	504.712.662	589.357.181	9.059.356.953

Gelir yaklaşımında, Geliştirme yaklaşımı yöntemi olarak yapılan analizler kapsamında Alternatif 1 Mevcut Avan Proje Otel Fonksiyonu senaryosu ile ulaşılan düzeltilmiş arsa değeri **391.120.000 TL** olarak hesap edilmiştir.

DEĞERLEME DETAYI TABLOSU			
İNA SONUCU OTELİN PAZAR DEĞERİ, TL			1.547.026.090
İNA SONUCU ARSA SATIŞ BEDELİ, TL			391.118.983
İNA SONUCU (DÜZELTİLMİŞ) ARSA SATIŞ BEDELİ, TL			391.120.000
BİRİM SATIŞ DEĞERİ, TL/m²			74.602
YATIRIM & İŞLETME MALİYETİ, TL			1.172.341.813
DÖNEM SONU SATIŞ & PAZARLAMA MALİYETİ, TL			16.434.706
İNŞAAT MALİYETİ, TL			1.155.907.107
ARSANIN MALİYETİNE GÖRE DEĞERLEME GÜNÜNDEKİ PAYLI HİSSE DEĞERİ			
BELEDİYE HİSSE DEĞERİ	33905/226084	339,05	56.335.301
S. EKŞİ İNŞAAT SAN. TİC & A.Ş.	192179/226084	1.921,79	319.317.560
TOPLAM		2.260,84	375.652.861
ARSANIN GELİŞTİRME PROJESİNE GÖRE DEĞERLEME GÜNÜNDEKİ PAYLI HİSSE DEĞERİ			
BELEDİYE HİSSE DEĞERİ	33905/226084	339,05	58.654.700
S. EKŞİ İNŞAAT SAN. TİC & A.Ş.	192179/226084	1.921,79	332.464.284
TOPLAM		2.260,84	391.118.983

Alternatif 2 Konut + Ticaret Projesi

- Proje kapsamında bütün birimler satışa konu edilmiştir.
- İnşaat Süresi 3 yıl olarak planlanmıştır.
- Geliştiricinin satış süresi inşaatın bitimiyle tamamlanacağı ve 3 yıl süreceği varsayılmıştır.
- İnşaat gerçekleşme hızı 1. Yıl: %40, 2. Yıl: %50, 3.Yıl: %10 olarak gerçekleşmesi planlanmıştır.
- Satışa Konu 116 Adet Daire ve 5 Adet Ticari Birim Öngörülmüştür.
- İndirgeme Oranı; 3 Yıllık Devlet Tahvili (TL) getiri oranı ortalamalarının, Piyasa Getirisi ile Risksizi Getiri Oranı farkının ve gelişmekte olan ülkelerdeki gayrimenkul geliştiricileri ortalama betası değerinin kabul edilmesi ile Diğer Risk Primi'nin yapılan analizler sonucunda belirlenerek kabul edilmesi ile %30 olarak hesap edilmiştir.
- Maliyetlerdeki fiyat artışları tahmin edilen enflasyon oranı bazında artırılmış olup, enflasyon oranlarının 2025 Yılı: %27,1 2026 Yılı: %18,5 2027 Yılı: %17,5 olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış fiyatı 2024 sonu için ortalama olarak 65.900 TL/m² olarak belirlenmiş olup, fiyat artışı bulunduğu yılın enflasyon oranı ile aynı olacak şekilde artabileceği varsayılmıştır.
- Konutların stok erime hızı 2025 yılında %40, 2026 yılında %45 ve 2027 yılında %15 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Ticari birimleri satış fiyatı 2024 sonu için 89.200 TL/m² olarak belirlenmiş olup, fiyat artışı bulunduğu yılın enflasyon oranı ile aynı olacak şekilde artabileceği varsayılmıştır.
- Ticari ünitelerin stok erime hızı 2025 yılında %15, 2026 yılında %40 ve 2027 yılında %45 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Satış pazarlama giderleri, satış komisyonlarını ve tapu harçlarını içermektedir.
- Çalışma kapsamında geliştirici karı düşülerek arsaya kalan değer hesap edilmiş olup, geliştirici karı, geliştirme, pazarlama ve arsa maliyeti toplamı üzerinden %44 olacak şekilde kabul edilmiştir.

Tablo 28 Alternatif 2 Konut + Ticaret Senaryosu (İndirgenmiş Nakit Akışları Tablosu)

ALTERNATİF 2 KONUT + TİCARET FONKSİYONU		2024	2025	2026	2027
YIL		Y0	Y1	Y2	Y3
		31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
TEMEL PARAMETRELER					
Maliyet Artışı / Enflasyon Tahmini		21,01%	27,07%	18,47%	17,50%
Fiyat Artışı Ticari & Ofis	RM	23,11%	29,78%	20,32%	19,25%
Fiyat Artışı Konut		23,11%	29,78%	20,32%	19,25%
İnşaat Maliyeti	TL/m2	23.464	29.816	35.323	41.504
İnşaat Gerçekleşme		0,00%	40,00%	50,00%	10,00%
Ticari - Birim Satış Fiyatı	TL/m2	86.600	112.387	135.221	161.250
Satış Gerçekleşme Oranı			15,00%	40,00%	45,00%
Satılan Alan	791,29		119	317	356
Konut Birim Satış Fiyatı, TL/m²		64.900	84.225	101.337	120.845
Satış Gerçekleşme Oranı			40,00%	45,00%	15,00%
Satılan Alan	14.177,48		5.671	6.380	2.127
KONSOLİDE NAKİT AKIŞI					
YIL		Y0	Y1	Y2	Y3
		31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
HASILATLAR TOPLAMI, TL	928.666.478	0	490.980.500	689.318.197	314.409.552
Konut Üniteleri Satış Hasılatı	866.945.020	0	477.640.840	646.518.521	256.991.112
Toplam Ticari Alan Hasılatı	61.721.458		13.339.660	42.799.676	57.418.440
GELİŞTİRME MALİYETLERİ TOPLAMI (KAR DAHİL)					
	TL	374.451.647	306.756.748	453.513.149	109.623.985
Arsa Değeri (Y0'Da Paşin Ödenecek)		374.451.647			
İnşaat Maliyeti		0	218.336.131	323.328.518	75.982.202
Girişimci Karı (İnşaat Maliyeti Üzerinden)	36,00%		78.601.007	116.398.267	27.353.593
Satış & Pazarlama & Maliyeti	2,00%	0	9.819.610	13.786.364	6.288.191
ARSAYA KALAN NET NAKİT AKIŞI					
		0	184.223.751	235.805.048	204.785.567
ARSA GİDERİ DAHİL NET GELİR/NET NAKİT AKIŞI		-374.451.647	184.223.751	235.805.048	204.785.567
KAR HARİÇ İÇ VERİM ORANI İÇİN NET NAKİT AKIŞI		-374.451.647	262.824.759	352.203.314	232.139.159
DEĞERLEME TABLOSU					
PROJE HASILATI BUGÜNKÜ DEĞERİ, TL	928.666.478				
İNŞAAT MALİYETİ (BUGÜNKÜ DEĞER)	393.854.045				
SATIŞ PAZARLAMA (BUGÜNKÜ DEĞER)	18.573.330				
ARSA DEĞERİ, TL	374.451.647				
ARSA (DÜZELTİLMİŞ) DEĞERİ, TL	374.460.000				
ARSA ALANI	2.260,84				
BİRİM ARSA DEĞERİ	165.625				
KABUL EDİLEN İNDİRGEME ORANI	30,00%				

Gelir yaklaşımında, Geliştirme yaklaşımı yöntemi olarak yapılan analizler kapsamında Alternatif 2 Konut + Ticaret Projesi senaryosu ile ulaşılan düzeltilmiş arsa değeri **374.460.000 TL** olarak hesap edilmiştir. Geliştirme tabanlı gelir yaklaşımında 2 farklı alternatif imar senaryosu incelenmiş olup, arsa bazında en yüksek değeri oluşturan senaryonun Alternatif 2 Konut + Ticaret senaryosu olduğu analiz edilmiştir. Bu alternatif, konu taşınmaz için en iyi ve en verimli kullanım olarak belirlenerek, rapor içeriğinde arsa değeri takdirinde bu değer baz alınmıştır.

Alternatiflerin Analizi

Senaryolar kapsamında en iyi ve en verimli kullanım **Alternatif 1** olarak değerlendirilmiştir.

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 hakkında görüşlerimiz yer almaktadır. Konu taşınmaz arsa niteliğinde olup, hali hazırda imarlı parsel şeklindedir.

Ayrıca konu taşınmazın diğer hissedarı kamu kuruluşu olan Gaziosmanpaşa Belediyesi'dir. Söz konusu hisseye ait kamu yararı amacına tahsisli olması vesilesiyle ve bunlar hakkında haciz ve tedbir uygulanamayacağına dair beyan bulunmaktadır. Bu beyanın gayrimenkulün satışına engel bir durum yaratmayacağı öngörülerek taşınmaza değer takdir edilmiştir.

Değer tarihi itibarıyla tüm bu etmenler dikkate alınarak konu gayrimenkulün mevcut geliştirilmemiş hali ile "ARSA" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

09.02.2024 tarihli 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 ve Geliştirme Tabanlı Gelir Yaklaşımı yöntemlerinde faydalanılmıştır. 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 değerlendirilmesi 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. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kapsamında sahada taşınmaz ile benzer nitelikteki arsa arzının kısıtlı olması sebebiyle karşılaştırılabilirlik sınırlı kalmıştır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımında elde edilen arsa değeri nihai arsa değeri olarak değerlendirilmiştir.

Tablo 29 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

NİHAİ DEĞER TABLOSU		Hesaplanan Değer, TL	Hesaplanan Değer, USD	Nihai (Düzeltilmiş) Değer, TL	Nihai (Düzeltilmiş) Değer, USD
DEĞERLEME YÖNTEMİ					
Pazar Yaklaşımı (Düzeltilmiş), TL	Tam Mülkiyet Değeri	375.652.861	10.628.416	375.650.000	10.630.000
	*** Hisse Değeri	319.317.560	9.034.511	319.320.000	9.030.000
Gelir Yaklaşımı (Düzeltilmiş), TL	Tam Mülkiyet Değeri	391.118.983	11.066.002	391.120.000	11.070.000
	*** Hisse Değeri	332.464.284	9.406.474	332.460.000	9.410.000

*** Rapor Müşterisinin hissesine tekabül eden, hisse değerini ifade etmektedir. Nihai değer, hesaplanan değer en yakın onbinlik basamağa yuvarlatılarak hesaplanmıştır.

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

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları sonucu günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değerler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Konu taşınmaz içinde 195 odalı olarak öngörülüp otel fonksiyonuna göre hazırlanmış olan avan projenin yapılan hesap ve analizler ışığında en iyi ve en verimli kullanım olduğu kanaatine varılmıştır. Ayrıca konu parsel üzerinde %15 oranına yakın olan hissenin Gaziosmanpaşa Belediyesi hissesi olması nedeni ile proje geliştirme çalışmalarında hisse devrinin yapılması önerilmektedir.

8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda Pazar 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 30 Nihai Değerleme Tablosu

NİHAİ PAYLI HİSSE DEĞERİ TABLOSU	KDV Hariç, TL	(%10) KDV Dahil, TL
Taşınmazın (Düzeltilmiş) Tam Mülkiyet Değeri, TL	391.120.000,00	430.232.000,00
Taşınmazın AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. (Eski Unvanı: Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.) mülkiyetindeki 192179 / 226084 Paylı (Düzeltilmiş) Hisse Değeri, TL	332.460.000,00	365.706.000,00
Taşınmazın Gaziosmanpaşa Belediyesi mülkiyetindeki 33905/226084 Paylı (Düzeltilmiş) Hisse Değeri, TL	58.660.000,00	64.526.000,00
TAŞINMAZIN PAYLI NİHAİ HİSSE DEĞERİ, TL	332.460.000,00	365.706.000,00

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği nedeni ile arsa/ araziler için etkin KDV oranının %10 olacağı kabul edilmiştir.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen taşınmazın tamamının piyasa değeri toplamı K.D.V. Hariç 391.120.000 TL (Üç Yüz Doksan Bir Milyon Yüz Yirmi Bin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. (Eski Unvanı: Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.) mülkiyetindeki 192179/226084 Paylı Hisse Değeri K.D.V. Hariç 332.460.000 TL (Üç Yüz Otuz İki Milyon Dört Yüz Altmış Bin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gaziosmanpaşa Belediyesi mülkiyetindeki 33905/226084 Paylı Hisse Değeri K.D.V. Hariç 58.660.000 TL (Elli Sekiz Milyon Altı Yüz Altmış Bin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Zafer ÇOBAN

Lisans No: 410749

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Mehmet EROL

Lisans No: 410067

Denetmen

Tolga ERDEM

Lisans No: 411407

Sorumlu Değerleme Uzmanı

9. EKLER

- *Taşınmaz Görselleri*
- *İmar Durum Belgesi*
- *Takyidat Belgeleri*
- *Şirkete Ait SPK Lisansı*
- *Uzmanlara Ait SPK Lisansları ve Tecrübe Belgeleri*
- *Uzmanlara Ait Özgeçmişler*