Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

alesta
Kurumsal Gayrimenkul Değerleme

Rapor No: 2024-PD-22

Değer Tarihi: 31.03.2024

ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

GÖKAN KALIR

Bu belge ********** kimlik numaralı GÖKAN KALIR tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
Tarih: 09/07/2024 08:27

MEHMET EROL

Bu belge ********** kimlik numaralı MEHMET EROL tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
Tarih: 08/07/2024 17:41

TOLGA ERDEM

Bu belge ********** kimlik numaralı TOLGA ERDEM tarafından elektronik olarak imzalanmıştır.
Tarih: 09/07/2024 08:48

*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	25.04.2024
DEĞER TARİHİ	31.03.2024
RAPOR TARİHİ	17.05.2024
RAPOR NO	2024-PD-22
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 ve 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-83 rapor 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 "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.03.2024 tarihli Pazar Değer'inin 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 Değeri, TL (KDV Hariç)	**335.000.000,00**	**TL**
Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. 192179/226084 Paylı Hisse Değeri, TL (KDV Hariç)	285.000.000,00	TL
Gaziosmanpaşa Belediyesi 33905/226084 Paylı Hisse Değeri, TL (KDV Hariç)	50.000.000,00	TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Gökan KALIR (SPK Lisans No:401529)
DENETMEN	Mehmet EROL (SPK Lisans No: 410067)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Tolga ERDEM (SPK Lisans No: 411407**)**

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

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

- Raporda sunulan bulgular, değerleme 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 değerleme konusu varlık veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerleme 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 itibariyle" 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 değerin bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerleme 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 değerleme 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 değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerleme 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ ..... - 5 -
1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ..... - 5 -
1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı ..... - 5 -
1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar ..... - 5 -
1.4. Değerleme Tarihi ..... - 5 -
1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası ..... - 5 -
1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler ..... - 5 -
1.7. Değerlemeye Konu Taşınmazlar İçin Şirketimiz Tarafından Yapılan Son Üç Değerleme Raporu ..... - 5 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER ..... - 6 -
2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler ..... - 6 -
2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ..... - 6 -
2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar ..... - 6 -
2.4. İşin Kapsamı ..... - 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER ..... - 7 -
3.1. Demografik Veriler ..... - 7 -
3.2. Ekonomik Veriler ..... - 10 -
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI ..... - 13 -
4.1. Hukuki Tanımı ..... - 13 -
4.1.1. Tapu Bilgileri ..... - 13 -
4.1.2. İmar Durumu ..... - 14 -
4.1.3. Hukuki Durum Analizi ..... - 16 -
4.2. Fiziki Tanımı ..... - 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. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi) ..... - 21 -
5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi ..... - 22 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI ..... - 30 -
6.1. Değerleme Yaklaşımları ..... - 30 -
6.2. Varlığın Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemler ve Yöntemlerin Seçilme Nedenleri ..... - 32 -
6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi ..... - 32 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ ..... - 33 -
7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları ..... - 33 -
7.2. Proje Geliştirme Ve Gelir Yaklaşımına Altlık Olarak Konut, Ticari Birim Ve Konaklama Birim Fiyat Analizi - 34 -
7.3. Proje Geliştirme Yaklaşımı ..... - 34 -
7.3.1. Proje Geliştirme Varsayımları ..... - 34 -
7.3.2. Geliştirme Maliyeti Hesapları ..... - 36 -
7.4. Gelir Yaklaşımı ..... - 38 -
7.4.1. İndirgenmiş Nakit Akılşarı Analizi ..... - 38 -
8. SONUÇ ..... - 42 -
8.1. Mevzuat Uygunluğu Hakkındaki Görüş ..... - 42 -
8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler ..... - 42 -
8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri ..... - 42 -
8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması) ..... - 42 -
8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi ..... - 43 -
8.6. Nihai Değer Takdiri ..... - 43 -
9. EKLER ..... - 44 -

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

Tablo 1 Gazİosmanpaşa'nın İstanbul İçİndekİ Nüfus Payı ve Mahalleleri 2023 Yılı Nüfusları ve Payları ..... - 9 -
Tablo 2 Temel Ekonomİk Göstergeler ..... - 10 -
Tablo 3 GSYİH Büyüme Oranları & Tahmİnleri ..... - 10 -
Tablo 4 Tüketİcİ Fİyat Endeksİ ..... - 11 -
Tablo 5 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar ..... - 11 -
Tablo 6 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları ..... - 11 -
Tablo 7 Konu Gayrİmenkullerİn Tapu Bİlgİleri ..... - 13 -
Tablo 8 6802 Ada 1 Parselİn Mülkİyet Bİlgİleri ..... - 13 -
Tablo 9 Tapu Kayıt Bİlgİleri ..... - 13 -
Tablo 10 Avan Proje Bİlgİleri ..... - 20 -
Tablo 11 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Analİzİ) ..... - 22 -
Tablo 12 Emsal Tablosu (Satılık Mağaza Analİzleri) ..... - 23 -
Tablo 13 Emsal Tablosu (Satılık Markalı Konut Projeleri Analİzİ) ..... - 24 -
Tablo 12 Projelerİn Satış Performansı ..... - 25 -
Tablo 13 Daİre Tİplerİne Göre Ortalama Bİrİm Satış Değerİ Analİzİ ..... - 25 -
Tablo 16 Turİzmİn GSYH'ye Katkısı- 2023 Yılı Yıllık Değİşİm Oranları ..... - 26 -
Tablo 17 Yurt İçİ Harcamalar – 2023 Yılı Yıllık Değİşİm Oranları ..... - 26 -
Tablo 18 Yurt Dışı Harcamalar – 2023 Yılı Yıllık Değİşİm Oranları ..... - 27 -
Tablo 19 Tesİs Sayı ve Türlerİne Göre Geceleme, Ortalama Kalış Süreleri-Doluluk Oranları ..... - 28 -
Tablo 20 İstanbul İlçeleri Turİzm İstatİstİkleri ..... - 28 -
Tablo 21 Turİzm İşletmeleri Analİzİ (Otelleri Oda Fİyatları/Geceleme Detayları) ..... - 29 -
Tablo 22 Pazar Yaklaşımı Sonuçları ..... - 33 -
Tablo 23 Emsal Ayarlama Tablosu (Satılık Tİcarİ Bİrİmler) ..... - 34 -
Tablo 24 Alternatİf 2 Proje Gelİştİrme Varsayımlarına Esas Alan Kullanımları ..... - 35 -
Tablo 25 Alternatİf 1 (Maliyet Tablosu) ..... - 36 -
Tablo 26 Alternatİf 2 (Maliyet Tablosu) ..... - 37 -
Tablo 28 Alternatİf 1 Otel Senaryosu (İndİrgenmİş Nakİt Akışları Tablosu) ..... - 39 -
Tablo 29 Alternatİf 2 Konut + Tİcaret Senaryosu (İndİrgenmİş Nakİt Akışları Tablosu) ..... - 41 -
Tablo 31 Analİz Sonuçlarının Değerlendİrİlmesİ ..... - 42 -
Tablo 32 Nİhaİ Değerleme Tablosu ..... - 43 -

Grafİk 1 Türkİye Nüfusu ve Göstergeleri ..... - 7 -
Grafİk 2 Türkİye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri ..... - 7 -
Grafİk 3 İstanbul Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri ..... - 7 -
Grafİk 4 İstanbul Nüfusu ve Cİnsİyet Göstergeleri ..... - 8 -
Grafİk 5 Gazİosmanpaşa Nüfusu ve Nüfusun Cİnsİyete göre Dağılımı ..... - 8 -

Şekİl 1 Parsellerİn kadastro İncelemesİ ..... - 13 -
Şekİl 2 İmar Durum Görseli ..... - 14 -
Şekİl 3 Rİskli Alanlar Haritası ..... - 14 -
Şekİl 4 Müşterİ Tarafından Paylaşılan Avan Proje Bİlgİleri ve İmar Transferİ Sonucu Oluşan Emsal Hakkı ..... - 16 -
Şekİl 5 Topoğrafİk Yapı ..... - 18 -
Şekİl 6 Gazİosmanpaşa Önemlİ Ulaşım Aksları ..... - 19 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile 25.04.2024 tarihli değerleme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 31.03.2024 değerleme tarihli olarak 17.05.2024 tarihinde 2024-PD-22 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 Gökan KALIR (Lisans No: 401529), 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 25.04.2024 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.03.2024 tarihli değeri tespit edilerek, 17.05.2024 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak 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 25.04.2024 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 ve 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-83 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; Sermeye 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, 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6802 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazın 31.03.2024 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.

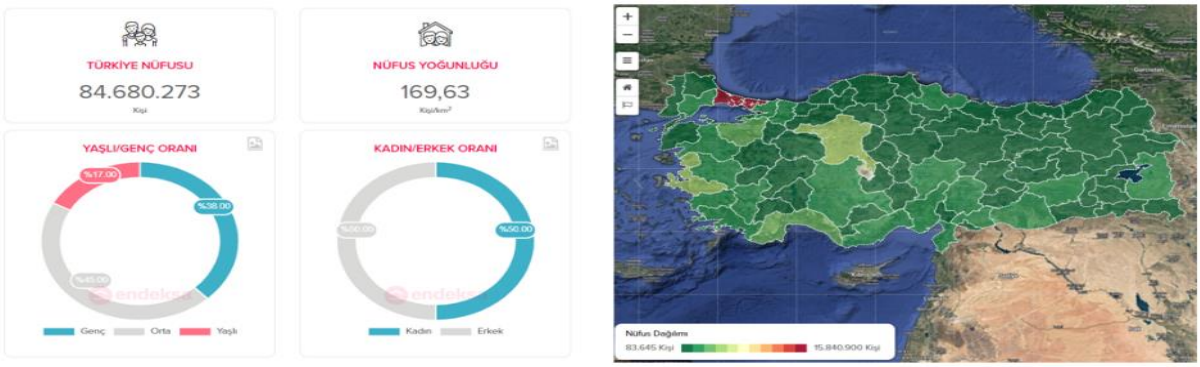
Türkiye

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'ü 15 yaşından küçüktür.

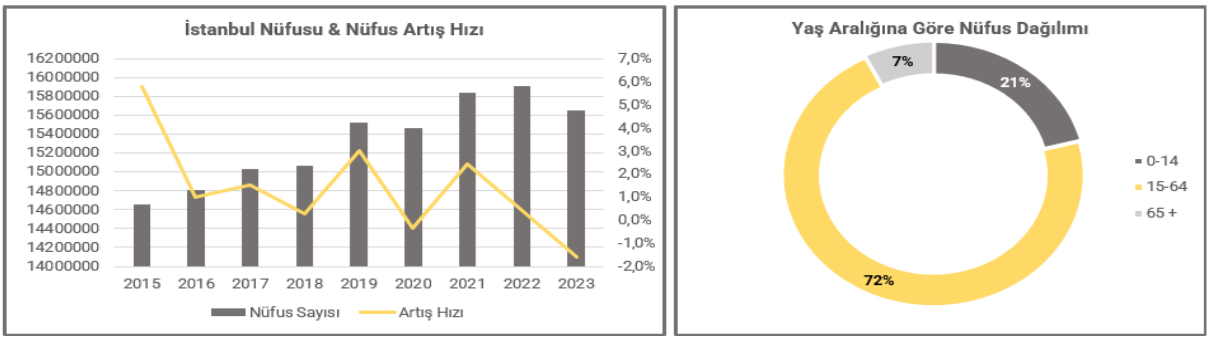
Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Grafik 2 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

İstanbul

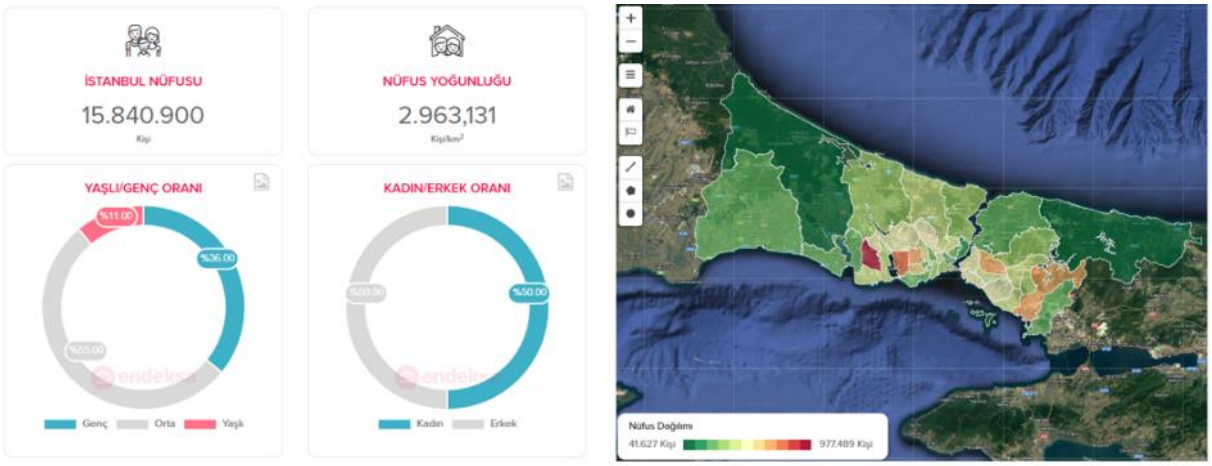
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla İstanbul nüfusu 15.840.900 olarak belirlenmiştir. İstanbul yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında %3 iken, 2020 yılında %0,4 oranında nüfus azalmış olup, 2023 yılında %-2 azalmıştır. Bu sonuçlara göre İstanbul'da ikamet eden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

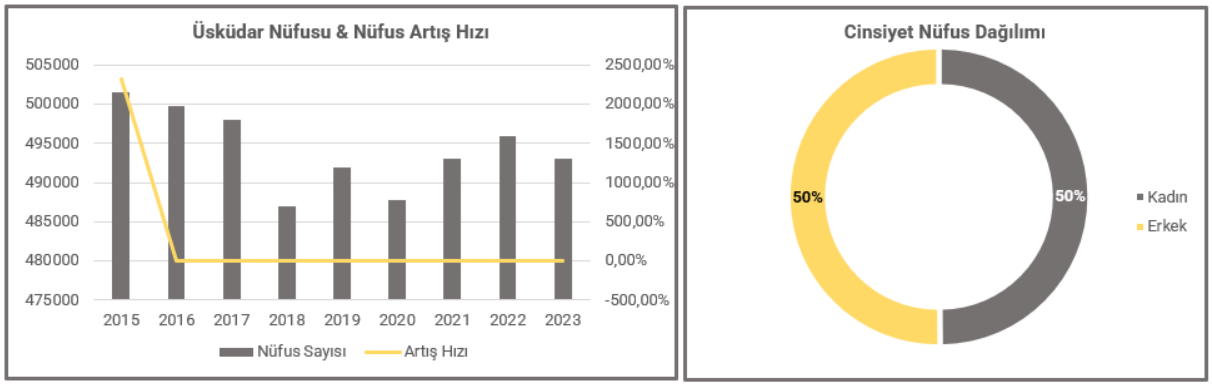
Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



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 yarımadanın 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. içesidir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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%**	Pazariçi	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) 2023 yılı üçüncü çeyreğinde %5,9 artmıştır. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2023 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %8,1, sanayi %5,7, finans ve sigorta faaliyetleri %5,1, hizmetler %4,3, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %3,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,7, diğer hizmet faaliyetleri %2,2, bilgi ve iletişim faaliyetleri %1,7 ve tarım sektörü %0,3 artarken mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %2,5 azalmıştır. Ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar ise %16,5 artmıştır.

Mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre işsizlik oranı Kasım'da %8,8 ile Ocak 2014'ten bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşti.

Takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre sanayi üretim endeksi Temmuz'da yıllık bazda %7,4 ile 13 ayın en hızlı artışını kaydedilmiştir. İSO Türkiye İmalat PMI Eylül'de 49,6'ya yükselse de üçüncü çeyrek boyunca eşik değerin altında kalarak imalat sanayiinde faaliyet koşullarının zayıf bir seyir izlediğine işaret etmiştir.

Temmuz'da yıllık bazda %58,1 artarak 5,5 milyar USD seviyesinde gerçekleşen cari açık, 12 aylık kümülatif verilere göre 58,5 milyar USD düzeyine ulaştı. Ağustos'ta merkezi yönetim bütçesi, yıllık bazda iki katına çıkan vergi gelirlerinin desteğiyle 51,3 milyar TL fazla vererek, Ocak-Ağustos döneminde bütçe açığı 383,4 milyar TL düzeyinde gerçekleşerek OVP'de 2023 yılı için öngörülen açığın %23,5'ini oluşturmuştur.

Aralık'ta TÜFE aylık ve yıllık bazda sırasıyla %1,14 ve %44,22 artış kaydetmiş, yurt içi ÜFE de bu dönemde aylık bazda %2,93 yıllık bazda %64,77 yükselmiştir.

TCMB Aralık ayı toplantısında politika faizini piyasa beklentileri doğrultusunda 250 baz puan artırarak %42,5 seviyesine çıkardı. Toplantıya ilişkin metinde Türk lirası varlıklara yönelik iç ve dış talebin artmaya başlamasının fiyat istikrarına katkı sağlayacağı düşünülmektedir. Uluslararası kredi değerlendirme kuruluşları Fitch ve S&P, Türkiye'nin kredi notunu "B" seviyesinde teyit ederek not görünümünü "negatif"ten "durağan"a revize etmiştir.

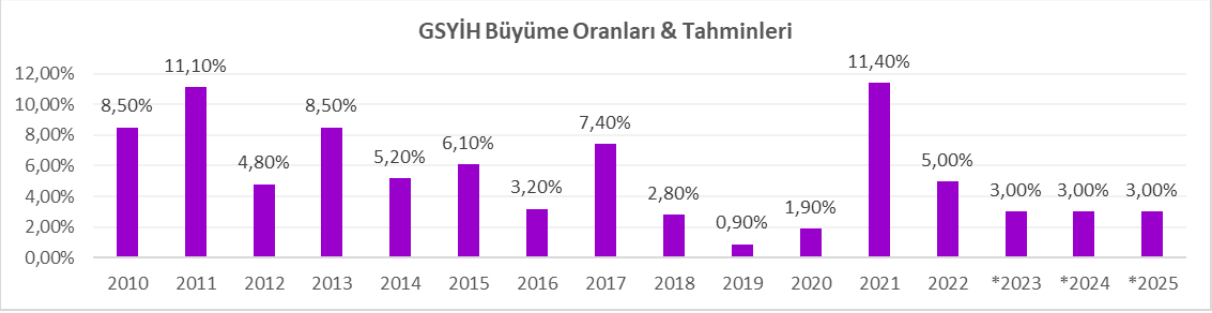
Tablo 2 Temel Ekonomik Göstergeler

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 (MilyarABD Doları)	-40,60 $	-21,60 $	6,90 $	-23,70 $	-14,90 $	-44,30 $	-42,50 $
Carı 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*

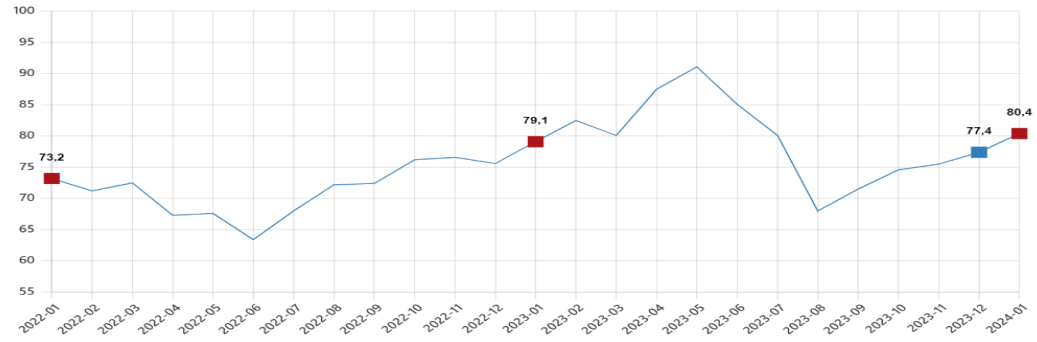
2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hane halkı tüketimi ve ihracat 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. IMF Türkiye için 2023 yılında yıllık %3,0 oranında büyüme öngörmüştür.

Tablo 3 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



**Kaynak: TUİK*

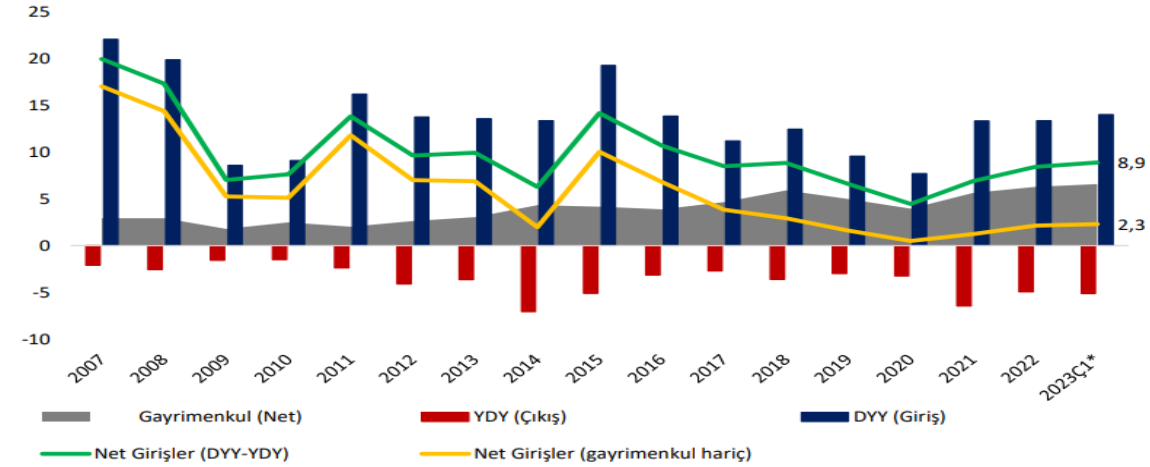
Tablo 4 Tüketici Fiyat Endeksi



**Kaynak: İstanbul Sanayi Odası & TUİK*

Mevsim etkilerinden arındırılmış tüketici güven endeksi Aralık 2023'te 77,4 olarak kaydedilmiştir.

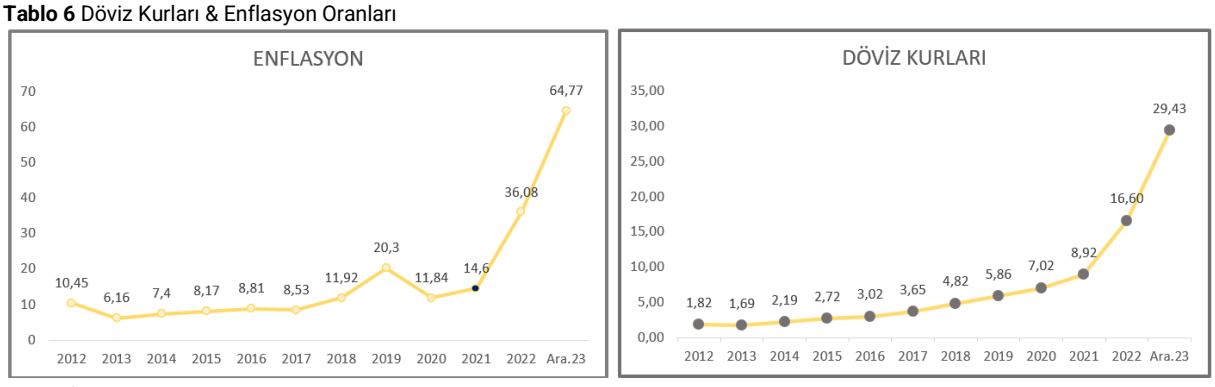
Tablo 5 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar



**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.

Tablo 6 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



**Kaynak: TCMB*

Ülkemizde 2023 yılı ilk yarısında baz etkisi desteği ile fiyatlar genel seviyesindeki göreceli bir geri çekilme yaşansa da yaz ayları itibarıyla enflasyonda yükselme eğilimi artmıştır. Eylül ayı TÜFE dikkate alındığında yıllık artış oranı yüze 61,53 olarak gerçekleşmiştir. Aynı dönemde ki ÜFE artışı ise yüzde 47,44 düzeyinde artış kaydetmiştir. Bunlarla birlikte yönlendirilen ve yönetilen fiyatlarda yapılan vergi, fiyat artışları fiyatlar genel düzeyini yukarı baskılamaktadır. Eylül ayında yayınlanan Orta Vadeli Planda 2023 yıl sonu enflasyon beklentisi yüzde 65, 2024 yılında ise yüzde 33 olarak ifade edilmiştir.

Temmuz'da düşük baz etkisinin desteğiyle yıllık bazda %16,7 artan konut satışları, Ağustos'ta yıllık bazda %1,1 azalmıştır. Bununla birlikte bu dönemde 122 bin adet ile yılbaşından bu yana en yüksek satış rakamı kaydedilmiş Ağustos'ta ipotekli satışlar bir önceki yılın aynı ayına göre %26,1 oranında azalırken, %4,3 artan diğer satışlar toplam satışların %86,6'sını oluşturmuştur. Satış durumuna göre veriler incelendiğinde ise söz konusu dönemde ilk el satışların %9,5 azaldığı, toplam satışların yaklaşık %70'ini oluşturan ikinci el satışların %2,7 ile sınırlı artış kaydettiği görülmüştür.

Ağustos'ta yabancılara yapılan satışlarda gözlenen yıllık %42'lik gerileme dikkat çekmiş böylece Ocak-Ağustos döneminde toplam konut satışları 2022'nin aynı dönemine göre %15,5 azalmıştır. TCMB'nin açıkladığı verilere göre konut fiyat endeksi Temmuz'da aylık bazda %7,3 ile Aralık 2021'den bu yana ilk kez aylık TÜFE enflasyonunun altında artış kaydetmiş konut fiyatlarındaki yıllık nominal artış %94,7 ile son 18 ayın en düşük seviyesinde gerçekleşirken, reel yükseliş de %31,2 olmuştur. Aralık 2023'te USD 29,4382 TRY ve Euro 32,5739 TRY olarak, Mart 2024'te ise USD 32,2854 TRY ve Euro 34,8023 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, m²
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 değerleme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu tespit edilmiştir.

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: 10/11/2020 Sayı: E.2359-10995	11.11.2020/21864
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: 30/01/2024 tarih 15178) Tarih:-Sayı: -	02.02.2024/3361

Kadastro İncelemesi

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

Şekil 1 Parsellerin kadastro İncelemesi

4.1.2. İmar Durumu

Şekil 2 İmar Durum Görseli

Gaziosmanpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre göre değerleme 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-parsel bazlı net emsalin, avan projeler sonrası brüt emsalden daha yüksek olacağı bilgisi alınmıştır.

Taşınmazın Plan Kapsamında yapılaşma şartları ve hakları

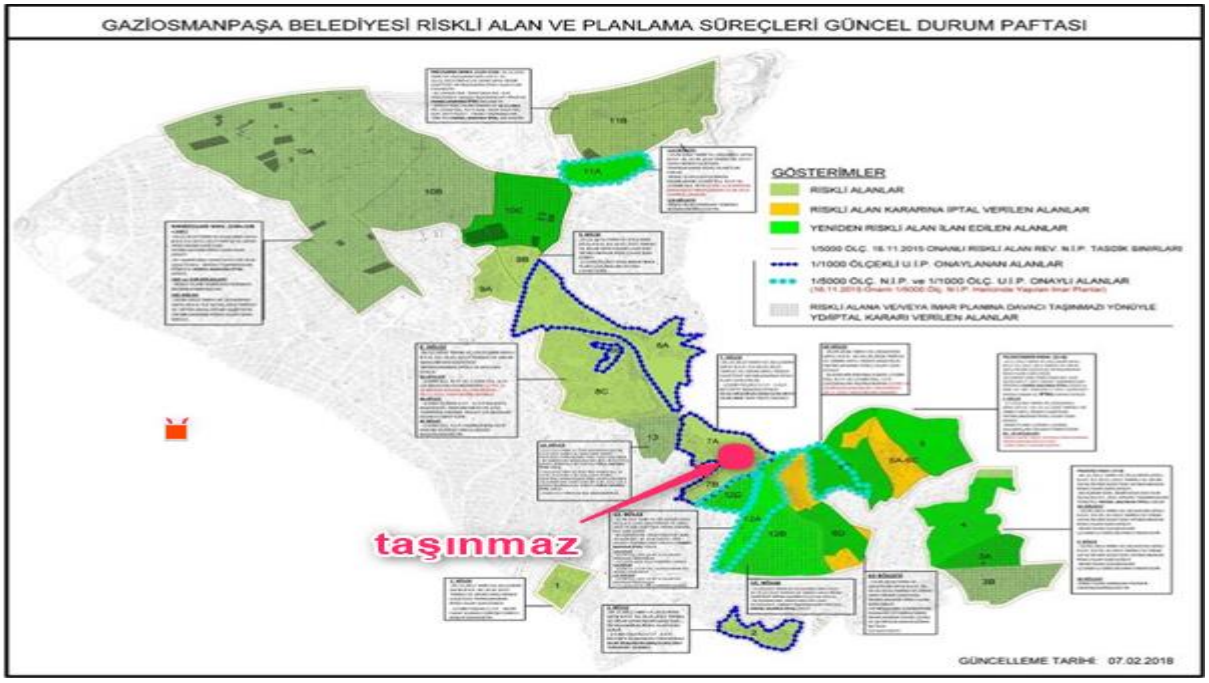
- **Fonksiyon**: Ticari+Turizm+Konut
- **Emsal**: 1,80

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.

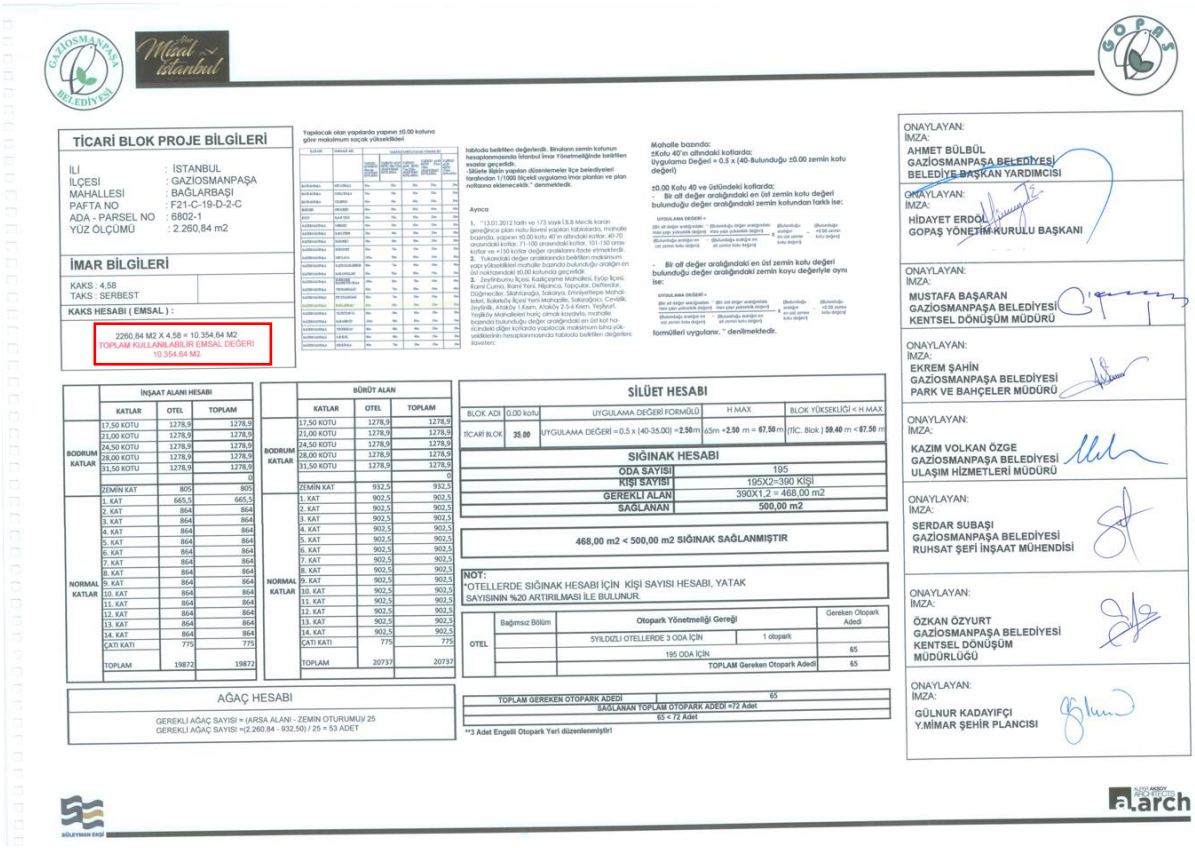
Konut, Ticaret-Konut, Ticaret-Turizm-Konut Alanları

- 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'nunu 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 kirletici özelliği düşük imalat birimleri aynı yapı içerisinde konut iskanı 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 çözümlemelerde 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 çözümlemelerde 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.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



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 değerleme 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

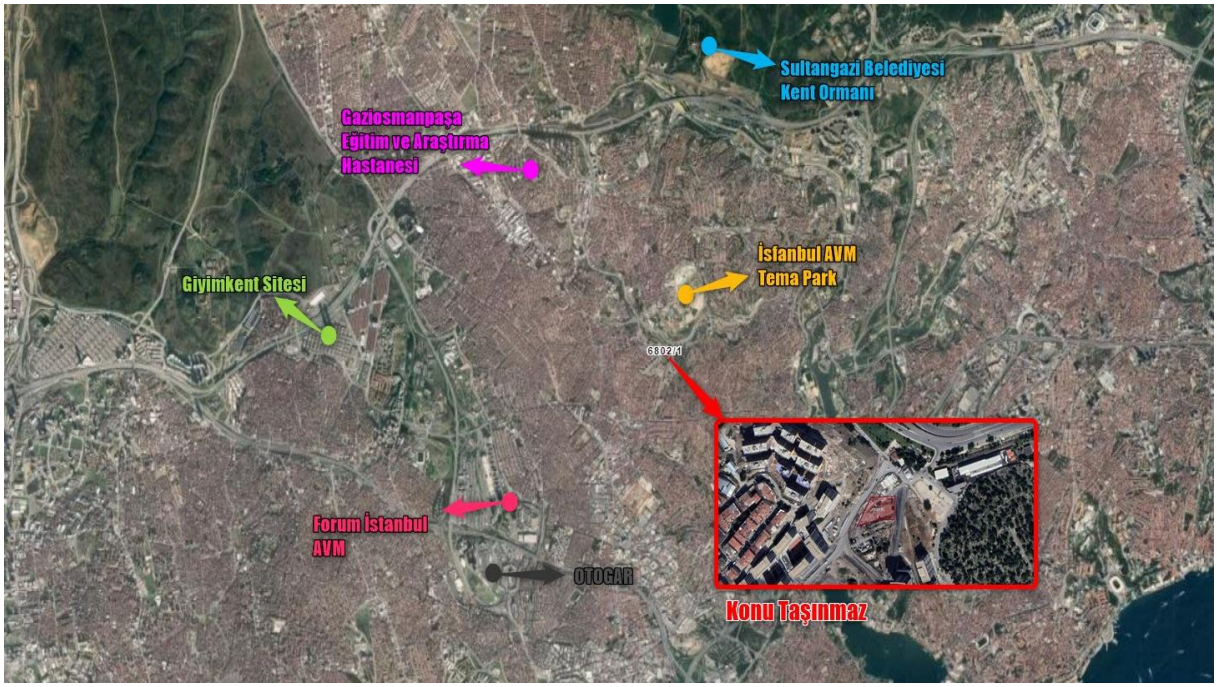
Asya ve Avrupa kıtalarına köprü görevi gören İstanbul, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. Şehrin Avrupa Kıtasındaki bölümüne Avrupa Yakası ya da Rumeli Yakası denir. Asya Kıtası bölümüne ise Anadolu Yakası adı verilmiştir. Tarihte İstanbul'u fetheden her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

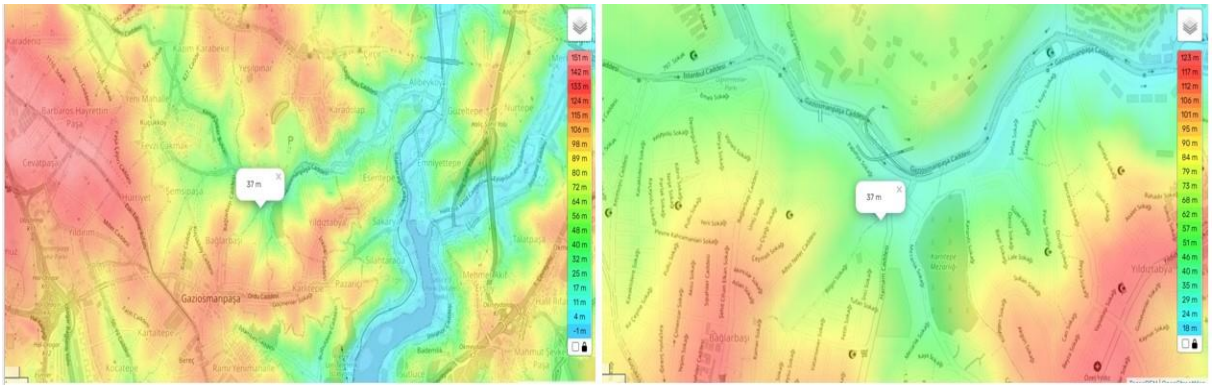
Değerlemeye konu taşınmazlar: İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, Sarıgöl Mevkii, Hamam Caddesi, 6802 Ada 1 numaralı Parseldir.

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

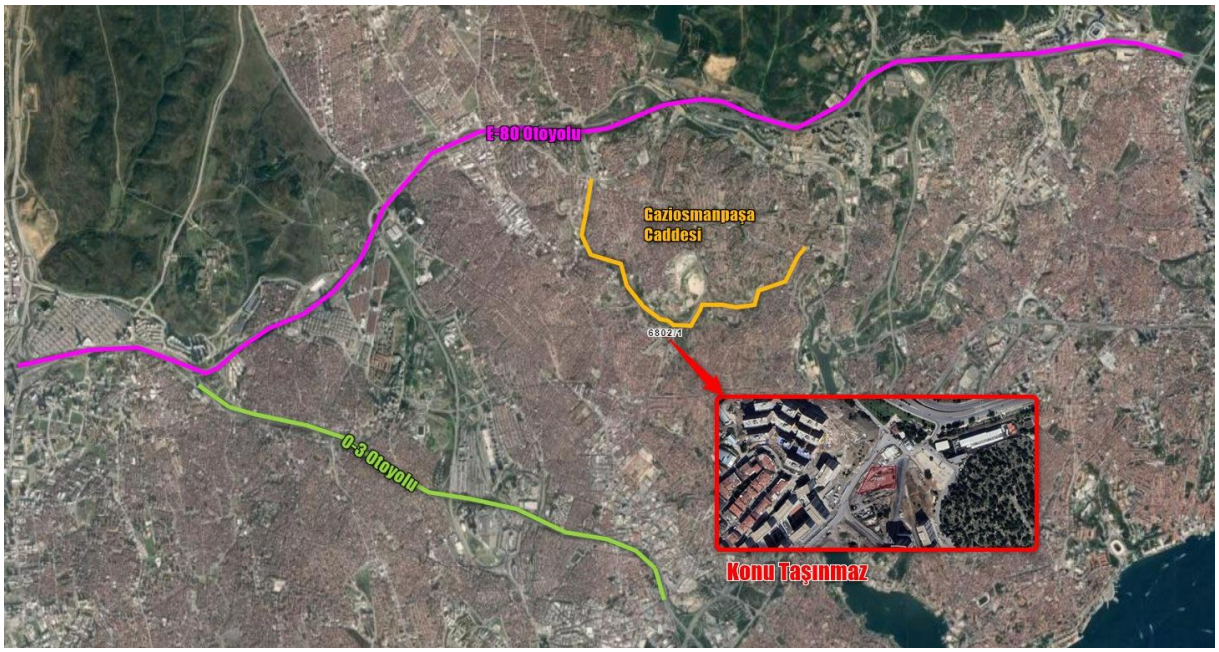
Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli olmakla birlikte bölgede gözle görülebilir bir yükseklik farkı bulunmaktadır. Güney, batı, kuzey ve kuzeybatı yönünde doğru ilerledikçe yükseklik artmakta ve Kuzeydoğu ve doğu yönünde ilerledikçe yükseklik azalmaktadır. Parsel içinde gözle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

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 değerlemesi yapılmasına 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.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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 alan da 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
	Yeni Mah.	Şemsipaşa Mah	Fevzi Çakmak Mah.	Fevzi Çakmak Mah	Şemsipaşa Mah
Konum	N/a	N/a	10238 Ada 13273 Parsel	6794 Ada 1 Parsel	N/a
	Hekim Suyu Caddesi	G.O.P Caddesi	İstanbul Caddesi	774/1. Sok.	İstanbul Caddesi
Ulaşılabilirlik	Cadde Üzerinde	Cadde Üzerinde	Cadde Üzerinde	Sokak Üzerinde	Cadde Üzerinde
Reklam Kabiliyeti / Görünebilirlik	Ara Parsel	Köşe Parsel	Köşe Parsel	Köşe Parsel	Ara Parsel
Reklam Kabiliyeti	Çok İyi	İyi	İyi	Çok İyi	Çok İyi
Parsel Geometrisi	Dikdörtgen	Dikdörtgen	Dikdörtgen	Yamuk	Dörtgen
İmar Durumu					
Fonksiyon	Ticari	Ticari+Konut	Ticari+Konut	Özel Eğitim Tesisi	Ticari+Konut
Emsal	-	-	-	2,25	-
Emsal Transferi Sonrası Olası Emsal	-	-	-	-	-
Kat Yükseliği	-	15,50 m.	24.50 m	-	51,50 m
Kat Yükseliğine Bağlı Yaklaşık Emsal	2	-	-	-	-
Arsa Alanı, brüt m²	1.803,00	344,00	6.495,00	1.119,00	1.500,00
Arsa Alanı, net m²	1.803,00	344,00	6.495,00	1.119,00	1.500,00
İstenen Fiyat	**260.000.000,00**	**26.500.000,00**	**475.000.000,00**	**83.600.000,00**	**220.000.000,00**
İstenen Birim Fiyat, TL/net m²	**144.204,10**	**77.034,88**	**73.133,18**	**74.709,56**	**146.666,67**

Tablo 11 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Analizi)

Pazar Değeri Tespiti analizinde arsa nitelikli emsallerin caddeye cephesinin bulunup bulunmadığı, imar hakları, reklam kabiliyeti, arsalara olan etkileri ve çevre yerleşim yerlerinde bulunan arsalar ile karşılaştırmıştır. Analizde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının **73.133,18 - 146.667 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
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
Konum	Sarıgöl	Bağlarbaşı	Bağlarbaşı	Bağlarbaşı	Merkez Mah.
Proje/ Bina Adı	Münferit Bina	Münferit Bina	Münferit Bina	Münferit Bina	Münferit Bina
Cepheli Olduğu Aks	Tulumba Caddesi	Küçükköy Caddesi	Bağlarbaşı Caddesi	Bağlarbaşı Caddesi	Bağlar Caddesi
Ticari Hareketlilik	OrtaTicari Aktivite	Orta Ticari Aktivite	Orta Ticari Aktivite	Orta Ticari Aktivite	İyi Ticari Aktivite
Bina Yaşı	30-35	20-25	0	10-15	25-30
Bina / Proje Niteliği	Standart	Standart	İnşa Halinde	Standart	Standart
Ulaşılabilirlik	Kolay	Orta	Orta	Orta	Kolay
Yakın Çevre Geliştirmeleri	Sarıgöl Cami Şehir Tiyatroları GOP Kaymakamlığı	Ahes Misal Sarıgöl 1.Etap Sarıgöl 2. Etap	Sarıgöl Cami Şehir Tiyatroları GOP Kaymakamlığı	Sarıgöl Cami Şehir Tiyatroları GOP Kaymakamlığı	Sarıgöl Cami Şehir Tiyatroları GOP Kaymakamlığı
Dükkan Cephe Uzunluğu	8 m	10 m	25 m	15 m	10 m
Köşe / Ara Özelliği	Köşe Dükkan	Ara Dükkan	Köşe Dükkan	Ara Dükkan	Ara Dükkan
Bulunduğu Kat / Kat Dağılımı	ZK	ZK+AK+BK	ZK	ZK+BK	ZK+AK
Pazarlanan Alan	**80**	**390**	**270**	**612**	**180**
Bodrum Kat	0	130	0	312	0
Zemin Kat	80	130	270	300	100
Yüksek Giriş	0	0	0	0	0
Asma Kat	0	130	0	0	80
Diğer Normal Katlar	0	0	0	0	0
Zemine İndirgenmişi Brüt Alan	**80**	**201,5**	**270**	**346,8**	**132**
Kiralanabililir Alan / Brüt Alan Fa	8%	12%	12%	8%	8%
Etkin Zemin Kat Alanı, m²	**74**	**177**	**238**	**319**	**121**
Talep Edilen Satış Fiyatı	**5.250.000,00**	**12.000.000,00**	**18.000.000,00**	**26.000.000,00**	**9.000.000,00**
İstenen Birim Fiyat, TL/brüt m²	**71.331,52**	**67.674,26**	**75.757,58**	**81.490,40**	**74.110,67**

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 rayici üzerinde taşıdığı görülmüştür.

Taşınmazın yer aldığı bölge içerisinde ticari birimler için talep edilen birim fiyatlar **67.674 - 81.490 TL/m²** arasında olup pazarlık payları bulunduğu ve talep edilen birim fiyatların ise **70.000 - 85.000 TL/m²** olduğu belirlenmiştir.

Ticari olarak daha gelişmiş olduğu belirlenen Ordu ve Bağlarbaşı Caddeleri bölgesinde ise birim fiyatların **75.000 - 100.000 TL/m²** yükseldiği 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 oluştuğu gözlenmiştir.

5.2.3. Konut Piyasası

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 cephelerinde bulunan markalı konut projeleri incelenmiştir.

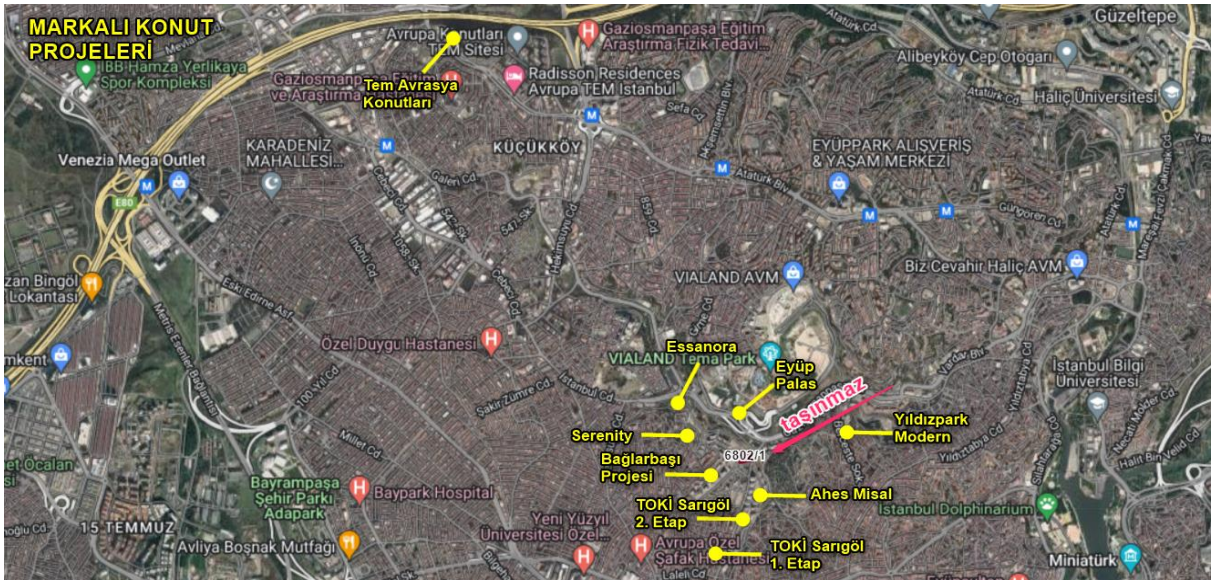
Türkiye'de yaşam maliyetinin görece düşük olması ve Euro, Dolar ve Sterlin 'in güçlü konumları, gayrimenkul yatırımını yabancılar için cazip hale getirmişti. Konut inşaatlarında son yıllarda yaşanan yabancı yatırım artışı genellikle daha ucuz olan küçük evler üzerine yoğunlaşmıştır. Daha geniş ve lüks evler satın alan yabancılar, ilçenin daha tercih edilen bölgesi olan TEM aksında bulunan projelerdir. Genel olarak, taşınmazın bulunduğu bölgeye yönelik yabancı yatırım beklentileri özellikle geliştirici firmaların mevcut talebin niteliğine uygun arz gerçekleştirmek konusundaki yetersizlikleri sonucunda düşük seviyede kalmıştır. Bununla birlikte arzın küçük ünitelerden oluşan makul fiyat aralığındaki projelere kayması yabancı müşterilerin bu bölgedeki konut talebini artırması beklenmektedir.

Tablo 13 Emsal Tablosu (Satılık Markalı Konut Projeleri Analizi)

Proje	Konum	Ünite Sayısı	Oda Sayısı	Ünite Büyüklüğü (m²)	Satış Fiyatı, TL		Birim Fiyatı, TL/m²		Teslim Edilme Şekli	KDV	Tamamlanma Tarihi *	Satış Performansı
					Minimum, TL	Maksimum, TL	Minimum, TL/m²	Maksimum, TL/m²				
Sarıgöl Kent Konutları (1.Etap)	Sarıgöl	319	1+1	55	2.800.000	3.600.000	50.909	65.455	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçsiz	1%	1.09.2015	100%
			1+1	65	3.000.000	3.700.000	46.154	56.923				
			2+1	92	3.500.000	5.000.000	38.043	54.348				
			3+1	115	5.700.000	7.000.000	49.565	60.870				
Sarıgöl Kent Konutları (2.Etap)	Sarıgöl	406	1+1	55	3.300.000	3.500.000	60.000	63.636	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçsiz	1%	1.01.2016	100%
			2+1	67	3.150.000	3.950.000	47.015	58.955				
			2+1	90	4.000.000	5.100.000	44.444	56.667				
			3+1	115	5.400.000	5.750.000	46.957	50.000				
Ahes Misal Konutları	Sarıgöl	796	2+1	70	3.500.000	4.000.000	50.000	57.143	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçsiz	1%	1.01.2022	100%
			2+1	86	4.750.000	5.700.000	55.233	66.279				
			3+1	105	4.700.000	6.000.000	44.762	57.143				
2 Etaplı, 7B Bölgesi 813 Konutlu Bağlarbaşı Projesi	Bağlarbaşı	813	1+1	55	2.900.000	3.200.000	52.727	58.182	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçsiz	1%	1.07.2022	100%
			2+1	67	3.500.000	4.800.000	52.239	71.642				
			2+1	82	4.250.000	6.750.000	51.829	82.317				
			3+1	100	5.000.000	8.000.000	50.000	80.000				
Yıldız Park Modern	Yıldız Tabya	397	1+1	55	2.850.000	3.200.000	51.818	58.182	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçsiz	1%	1.07.2014	100%
			2+1	95	4.500.000	5.400.000	47.368	56.842				
			3+1	120	4.600.000	7.200.000	38.333	60.000				
Essanora	Fevzi Çakmak	785	1+1	55	3.200.000	4.000.000	58.182	72.727	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçli	1%	1.08.2018	100%
			2+1	80	4.500.000	6.200.000	56.250	77.500				
			3+1	110	6.600.000	8.200.000	60.000	74.545				
			3+1	130	8.200.000	8.500.000	63.077	65.385				
Serenity	Fevzi Çakmak	248	1+1	55	3.600.000	4.075.000	65.455	74.091	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçli	1%	1.08.2018	100%
			2+1	75	3.850.000	4.650.000	51.333	62.000				
			3+1	105	6.250.000	6.750.000	59.524	64.286				
			4+1	130	7.500.000	8.500.000	57.692	65.385				
TEM Avrasya Konutları	Karayolları	612	2+1	95	6.000.000	7.700.000	63.158	81.053	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçli	1%	1.03.2019	100%
			3+1	140	9.300.000	11.000.000	66.429	78.571				
			4+1	190	13.000.000	15.500.000	68.421	81.579				
Eyüp Palas Evleri	Eyüp Yeşilpınar	124	1+1	45	2.500.000	3.000.000	55.556	66.667	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçli	1%	1.02.2016	100%
			2+1	90	3.850.000	5.000.000	42.778	55.556				

*** Tamamlanma Tarihleri, beyan edilen bilgiler analiz edilerek tahmin edilen yaklaşık verilere göre belirlenmiştir.**

Yapılan araştırmaya göre, söz konusu projelerde gerçekleşen satış fiyatları istenen satış fiyatlarının %5 ile %10 altında seyretmektedir.



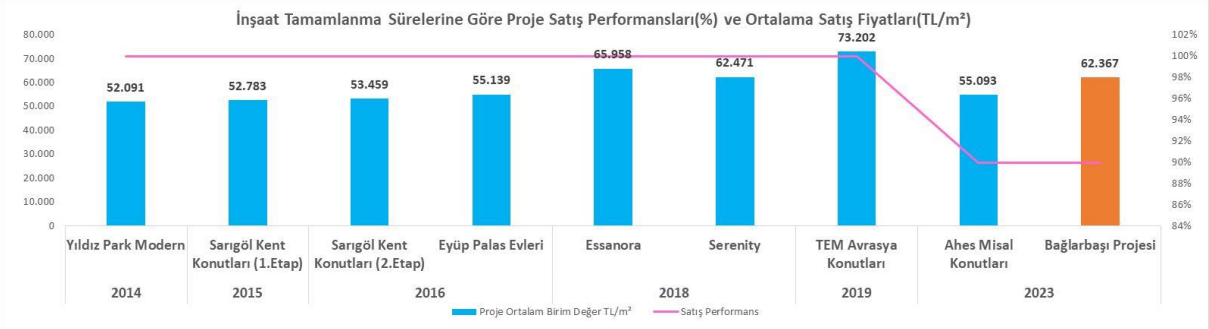
Harita 5 Emsal Haritası (Satılık Markalı Konut Projeleri Konumları)

Bölge henüz gelişimini tamamlamış olması ve tamamlana 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 2014-2024 yılları arasında inşaatı tamamlanmış ve tamamlanacak projelerin satış performansları ve talep edilen proje ortalama satış fiyatları görülmektedir.

Tablo 14 Projelerin Satış Performansı



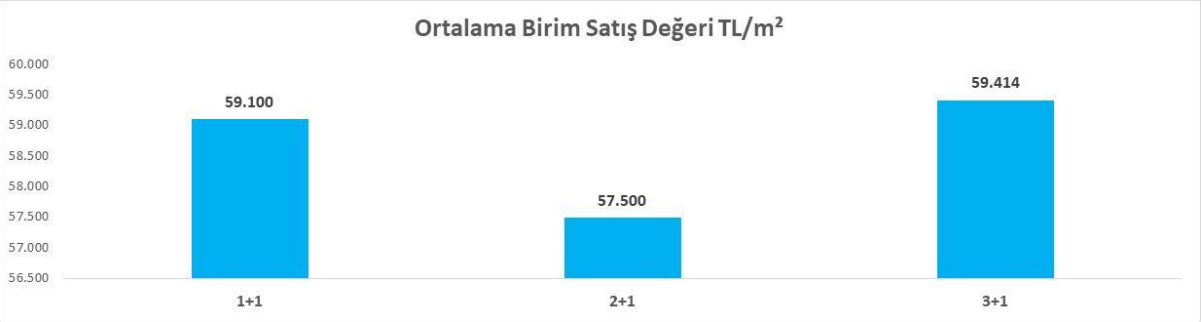
Bölgede yapılan araştırmada Essanora ve Tem Avrasya projeleri için istenen fiyatlar diğer projelere göre yüksektir. Söz konusu projeler konum ve proje ürünlerinin daha nitelikli olması sebebiyle daha yüksek birim m² değeri ile pazarlanmaktadır.

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

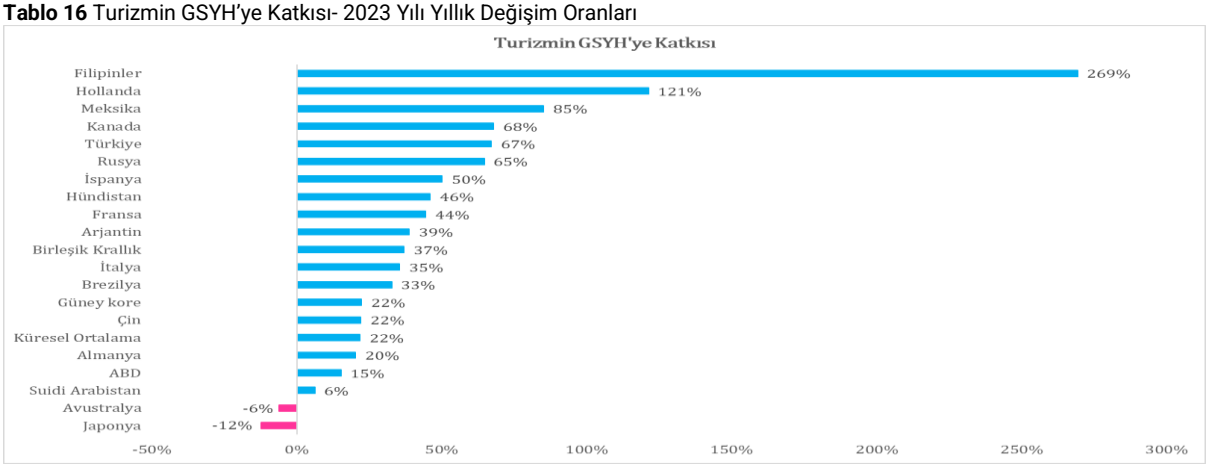
DÜNYA

Pandemi döneminde tamamen kaybedilen 2020 yılının ardından 2021 yılında sektör yaralarını sarmaya başladı. Turizm sektöründe faaliyet gösteren tüm aktörlerin derinden etkilendiği iki yılın 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 aşılanmanın 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.

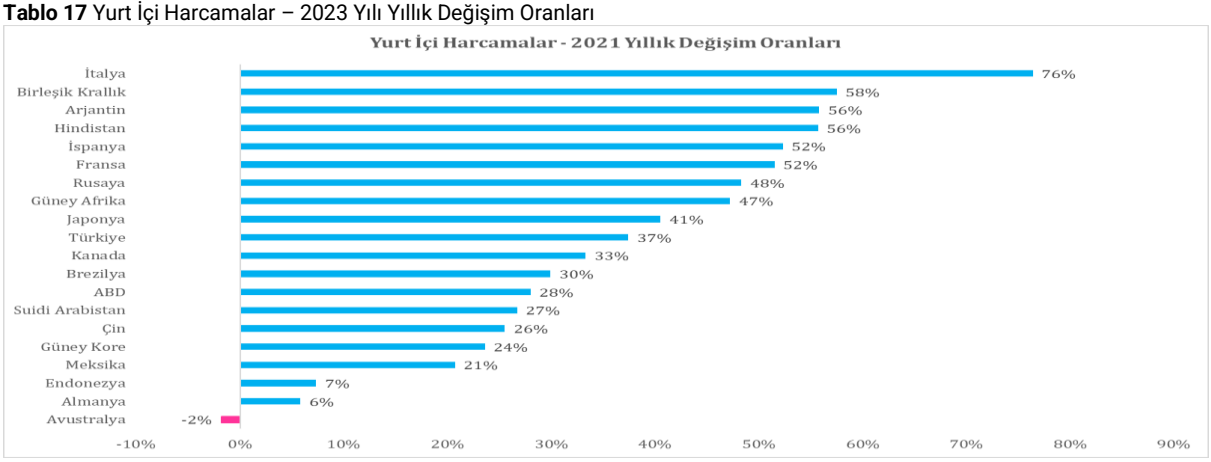
Tablo 16 Turizmin GSYH'ye Katkısı- 2023 Yılı Yıllık Değişim Oranları



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.

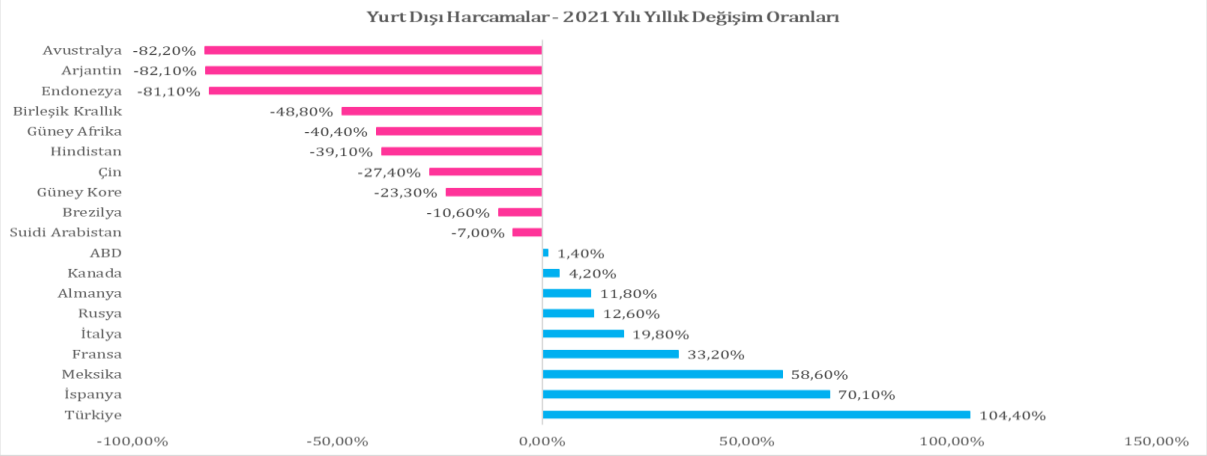
Tablo 17 Yurt İçi Harcamalar – 2023 Yılı Yıllık Değişim Oranları



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. Yeni 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.

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'lık 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.

Arz

Pandemi dolayısıyla uygulanan kısıtlamaların ortadan kalkmasıyla birlikte turizm sektöründe yaşanan olumlu havanın etkisiyle, 2023 yılında Türkiye'deki işletme belgeli turizm tesisi sayısı bir önceki yıla göre %5,8 oranında arttı. 2023 yılında Türkiye'deki Kültür ve Turizm Bakanlığı İşletme Belgeli tesislerde toplam 564.271 oda bulunuyor. Yakın gelecekte bu arza eklenmesi beklenen Yatırım Belgesi'ne sahip 64.002 oda yer alıyor.

Talep

Türkiye'yi tercih eden toplam ziyaretçi sayısı yılın 10 ayında 50,2 milyonu aştı. Kültür ve Turizm Bakanlığının verilerine göre, 2023 yılının 10 ayında toplam 50 milyon 217 bin 181 ziyaretçi ağırlanmıştır.

İSTANBUL

Sıra dışı tarihi katmanların aynı mekânda izlerinin görülebildiği, İmparatorlukların başkenti İstanbul; Boğaz, Adalar, Tarihi Yarımada gibi hem kültürel hem de doğal özelikleri 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" ve "Turizm Yatırımı Belgeli" konaklama tesislerinin tür ve sınıf bazında tesis, oda ve yatak sayıları yer almaktadır. İstanbul'da toplamda "Turizm İşletmesi Belgeli" 754 tesis, 141.049 yatak kapasitesi ile hizmet vermektedir. Yatırımların tamamlanmasıyla ilave 75 tesis ve 14.115 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	366 146	137 226	503 372	865 947	266 826	1 132 773	2,37	1,94	2,25	50,53	15,57	66,10
	4 Yıldızlı	250 438	75 320	325 758	633 104	150 473	783 577	2,53	2,00	2,41	62,06	14,75	76,81
	3 Yıldızlı	87 501	32 535	120 036	218 374	59 428	277 802	2,50	1,83	2,31	57,18	15,56	72,74
	2 Yıldızlı	18 430	6 207	24 637	42 482	11 143	53 625	2,31	1,80	2,18	58,49	15,34	73,83
	1 Yıldızlı	3 267	968	4 235	7 391	1 936	9 327	2,26	2,00	2,20	63,66	16,68	80,34
	Toplam	725 782	252 256	978 038	1 767 298	489 806	2 257 104	2,44	1,94	2,31	55,23	15,31	70,53
Termal Otel	4 Yıldızlı	215	763	978	800	2 833	3 633	3,72	3,71	3,71	16,67	59,02	75,69
Pansiyon		1 176	519	1 695	3 053	1 041	4 094	2,60	2,01	2,42	45,23	15,42	60,65
Apart Otel		4 162	1 039	5 201	19 357	2 704	22 061	4,65	2,60	4,24	59,52	8,31	67,84
Müstakil Apart Otel		3 098	419	3 517	15 757	1 517	17 274	5,09	3,62	4,91	69,11	6,65	75,76
Özel Tesis		92 960	13 979	106 939	208 021	26 766	234 787	2,24	1,91	2,20	70,30	9,05	79,35
Turizm Kompleksi		10 444	2 118	12 562	18 291	2 804	21 095	1,75	1,32	1,68	34,56	5,30	39,86
Butik Otel		14 899	3 031	17 930	36 873	5 153	42 026	2,47	1,70	2,34	64,89	9,07	73,96
B Tipi Tatil Sitesi		170	199	369	452	443	895	2,66	2,23	2,43	13,45	13,18	26,64
Basit Konaklama Tesisi	Otel	178 933	51 327	230 260	410 894	97 690	508 584	2,30	1,90	2,21	59,34	14,11	73,45
GENEL TOPLAM		1 031 839	325 650	1 357 489	2 480 796	630 757	3 111 553	2,40	1,94	2,29	56,79	14,44	71,23

		TURİZM YATIRIM BELGELİ			TURİZM İŞLETME BELGELİ		
TÜRÜ	SINIFI	TESİS	ODA	YATAK	TESİS	ODA	YATAK
Toplam		75	7.008	14.115	754	69.865	141.049
	5 Yıldızlı	15	3.096	6.381	129	31.192	62.945
	4 Yıldızlı	22	2.421	4.795	174	19.265	38.549
	3 Yıldızlı	23	1.008	1.942	153	8.060	15.856
	2 Yıldızlı	4	72	142	41	1.494	2.863
	1 Yıldızlı	1	10	20	11	272	512
Termal Otel	Toplam				1	80	160
Pansiyon	Toplam				27	324	649
Kamping	Toplam				3	286	860
Apart Otel	Toplam				4	338	1.084
Özel Tesis	Toplam	7	326	677	182	6.437	12.819
Müstakil Apart Otel	Toplam				3	233	760
Turizm Kompleksi	Toplam				1	840	1.764
Butik Otel	Toplam	3	75	158	24	1.019	2.116
B Tipi Tatil Sitesi	Toplam				1	25	112

2023 yılı itibariyle Turizm İşletmesi Belgeli tesisler için toplam tesise geliş sayısı 1.031.839'dur. Bu tesislerde yapılan toplam geceleme sayısı ise 2.246.585 olup, ortalama kalış süresi ise 2,23 gündür. İstanbul'daki konaklama tesislerinin Aralık ayı doluluk oranı ise %48,45'tür.

Fiyatlar ve Doluluk Oranı

2023 yılı Ağustos ayında İstanbul'da işletme belgeli otellerde doluluk oranı 15 puan düştü. 2022'de yaklaşık 84 olan doluluklar 2023'te % 68'e inmiştir. Bu ayda İstanbul'daki doluluklar; 5 yıldızlı otellerde 17 puan düşerek % 63'e gerilerken, 4 yıldızlı otellerde de 12 puan düşüle % 75'e inerek 3 yıldızlı otellerde de % 67'ye gerilemiştir.

GAZİOSMANPAŞA

Tablo 20 İstanbul İlçeleri Turizm İstatistikleri

İlçeler	Tesise Geliş	Geceleme	Ortalama Kalış	Doluluk	İlçeler	Tesise Geliş	Geceleme	Ortalama Kalış	Doluluk
ADALAR	4.231	6.947	1,64	13,73	GAZİOSMANPAŞA	16.823	99.193	5,90	64,08
ARNAVUTKÖY	124.053	135.756	1,09	48,16	GÜNGÖREN	59.165	116.038	1,96	39,99
ATAŞEHİR	170.255	376.774	2,04	41,37	KADIKÖY	270.760	551.945	2,04	36,95
AVCILAR	46.418	102.218	2,20	47,90	KAĞITHANE	78.624	193.635	2,46	52,85
BAĞCILAR	284.361	536.305	1,89	42,70	KARTAL	52.792	85.541	1,62	38,64
BAHÇELİEVLER	285.084	612.501	2,15	34,87	KÜÇÜKÇEKMECE	183.815	398.112	2,17	33,66
BAKIRKÖY	262.057	676.273	2,58	31,64	MALTEPE	45.069	91.992	2,04	42,05
BAŞAKŞEHİR	45.323	93.932	2,07	45,19	PENDİK	255.677	452.328	1,77	32,94
BAYRAMPAŞA	183.050	399.328	2,18	49,87	SARIYER	112.023	396.636	3,54	47,43
BEŞİKTAŞ	473.043	1.120.947	2,37	42,27	SİLİVRİ	46.352	75.265	1,62	22,26
BEYKOZ	35.701	62.743	1,76	24,86	ŞİLE	18.472	29.929	1,60	21,15
BEYLİKDÜZÜ	11.818	23.986	2,03	43,83	ŞİŞLİ	1.087.663	2.636.882	2,42	51,82
BEYOĞLU	1.389.144	3.527.115	2,54	50,20	TUZLA	78.648	197.258	2,51	41,70
BÜYÜKÇEKMECE	99.166	213.816	2,16	21,27	ÜMRANİYE	104.617	241.699	2,31	37,24
ESENLER	75.858	143.163	1,89	39,61	ÜSKÜDAR	38.521	100.139	2,60	46,46
ESENYURT	108.764	219.477	2,02	31,68	ZEYTİNBURNU	206.953	450.128	2,18	57,02
EYÜPSULTAN	49.707	117.456	2,36	30,27	**İstanbul Toplam**	**7.924.865**	**18.601.364**	**2,34**	**43,74**
FATİH	1.620.858	4.115.907	2,54	47,57	**Türkiye Toplam**	**47.312.727**	**123.716.492**	**2,61**	**42,31**

Yerli ve yabancı ziyaretçiler tarafından Turizm İşletmesi Belgeli tesislerde toplam 123.716.492 geceleme gerçekleştirilmiştir. İstanbul ilçelerinde 2023 yılında en çok gecelemenin yapıldığı ilçe Fatih ilçesidir. Otel doluluk oranları incelendiğinde ise en yüksek doluluk oranı Gaziosmanpaşa ilçesinde gerçekleşmiştir.

Harita 6 Konaklama Tesisleri Lokasyon Haritası

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

Vialand Palace		
Eyüp		
4 Yıldız		
100		
365		
Standart	Family Room	Family Suit
4.900,00	6.142,00	9.000,00
20%		
8%		
3.629,63	4.549,63	6.666,67
4.948,64		

Radison Residance		
GOP		
5 Yıldız		
148		
365		
Studio Apart	One Bedroom	Two Bedroom
4.690,00	5.362,00	7.861,00
20%		
8%		
3.474,07	3.971,85	5.822,96
4.422,96		

Golden Tulip Hotel		
Beyoğlu		
4 yıldız		
185		
365		
Standart	Delux Sea View	Delux Twin
2.386,00	4.568,00	5.584,00
20%		
8%		
1.767,41	3.383,70	4.136,30
3.095,80		

Ramada-Tekstilkent		
Esenler		
5 Yıldız		
309		
365		
Delux King Room	Süit	Executive Suit
4.200,00	13.725,00	17.156,00
20%		
8%		
3.111,11	10.166,67	12.708,15
8.661,98		

Wish More İstanbul		
Bayrampaşa		
5 Yıldız		
198		
365		
Standart	Superior	Junior Siit
5.553,00	6.319,00	7.066,00
20%		
8%		
4.113,33	4.680,74	5.234,07
4.676,05		

Movenpick Golden Horn		
Eyüp		
5 Yıldız		
136		
365		
Standart	Deluxe Deniz Man.	Junior Süit
4.644,00	5.635,00	7.521,00
20%		
8%		
3.440,00	4.174,07	5.571,11
4.395,06		

Lionel Hotel		
Bayrampaşa		
5 Yıldız		
230		
365		
Superior	Executive	Suit
4.700,00	6.894,00	8.774,00
20%		
8%		
3.481,48	5.106,67	6.499,26
5.029,14		

Lazzoni Otel		
Beyoğlu- Sütlüce		
4 Yıldız		
132		
210		
Superior	Delux	Junior Suit
4.187,00	5.509,00	6.842,00
20%		
8%		
3.101,48	4.080,74	5.068,15
4.083,46		

Ramada Wyndam Alibeyköy		
Bayrampaşa		
4 Yıldız		
150		
365		
Standart	Junior suit	King Suit
4.707,00	6.388,00	8.405,00
20%		
8%		
3.486,67	4.731,85	6.225,93
4.814,81		

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 görülmelerde doluk oranları %50 - %75 bandı arasında olduğu ifade edilmiştir. Oda fiyatları internet üzerinden acente fiyatları olup, talep edilen fiyatlarda %8 KDV ve %20 acente komisyonları dahildir. Emsal analizinde net konaklama geceleme fiyatı tespitinde talep edilen fiyatlardan bu oranlardan arındırılarak hesap edilmiştir.

Taşınmaza yakın konumda bulunan 4-5 yıldızlı konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Bu bağlamda konu taşınmazın değerleme işlemlerinde kullanılmak üzere oda fiyatını 2024 yılı için ortalama KDV hariç 4.500 TL/gece-gün olabileceği düşünülmektedir.

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 geçekleşebileceği, stabilize yıllarda ise %62,50 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 değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir.

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen 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 değerleme 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 değerin 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 takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemi arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlenen mülkin mülkiyet haklan 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 değerleme 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 değerin tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı ayni hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 ayni hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilmektedir. **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 değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlemesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Bu değerleme 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 değerleme 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 mantıki olarak niçin mümkün olduğunun değerleme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğu belirlediğinde, 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; değerleme 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 ıskontosu 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
Konum	Sarıgöl	Yeni Mah.	Şemsipaşa Mah	Fevzi Çakmak Mah.	Fevzi Çakmak Mah	Şemsipaşa Mah
İmar Hakkı	Ticaret+Konut Alanı	Ticari	Ticari+Konut	Ticari+Konut	Özel Eğitim Tesisi	Ticari+Konut
Arsa Alanı, net m²	2.260,84	1.803,00	344,00	6.495,00	1.119,00	1.500,00
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		260.000.000	26.500.000	475.000.000	83.600.000	220.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m²		144.204,10	77.034,88	73.133,18	74.709,56	146.666,67
Tahmin Edilen İskonto Oranı		10%	5%	10%	10%	10%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	**93.605,06**	129.783,69	73.183,14	65.819,86	67.238,61	132.000,00
Konum	Hamam Caddesi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama	Cadde Cepheli	-10%	-5%	15%	10%	-5%
Arsa Alan Büyüklüğü	2.260,84	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		5%	35%	-5%	10%	5%
Ulaşılabilirlik	Hamam Caddesi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		5%	-5%	21%	5%	5%
Lejant	Turizm,Ticaret, Konut Alanı	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Lejant Durumu İçin Ayarlama		0%	0%	0%	32%	0%
Yapılaşma Hakkı	4,58	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Yapılaşma Hakkı İçin Ayarlama		20%	60%	35%	35%	20%
Parsel Geometrisi, Yapılaşmaya Engel Durumu		Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi
Parsel Geometrisi, Yapılaşmaya Engel Durumu Ayarlama		-5%	0%	20%	0%	-5%
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	**148.053**	**146.806,77**	**142.663,21**	**140.954,45**	**152.230,29**	**157.608,99**
6802 Ada 1 Parsel Arsa Alanı	**2.260,84**					
HESAPLANAN DEĞER	**334.723.562,73**					
***NİHAİ GELİŞTİRİMEMİŞ BOŞ ARSA DEĞERİ, TL**	**335.000.000,00**					

Pazar Değeri Tespiti Analizi kapsamında uygulanan yaklaşım modelinde, bölge bazındaki benzer imar haklarına sahip emsallerin uyumsallaştırma sonucu birim m^2 aralığı **140.955 – 157.609 TL/m²** arasında değişmektedir. 6802 Ada 1 Parselin toplam arsa değeri işbu yaklaşım çerçevesinde **335.000.000,00.-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 birim satış değerinin **60.000 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 bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

Emsal ayarlama tablolusu oluşturularak, ilgili projede yer alacak ticari birimlerin ortalama birim satış değerinin **80.000 TL/m²** olabileceği analiz edilmiştir.

EMSAL AYARLAMA TABLOSU (SATILIK TİCARİ BİRİMLER)		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Dükkan Etkin Zemin Kat Alanı, m²		80,00	201,50	237,60	346,80	132,00
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		5.250.000	12.000.000	18.000.000	26.000.000	9.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m²		71.331,52	67.674,26	75.757,58	81.490,40	74.110,67
Tahmin Edilen İskonto Oranı		10%	10%	10%	10%	10%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	**66.665,60**	64.198,37	60.906,84	68.181,82	73.341,36	66.699,60
Konum	**Hamam Cad.**	Daha İyi	Benzer	Benzer	Benzer	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama		-5%	0%	0%	0%	-10%
Alan Büyüklüğü (Perakende Etkisi)		Daha İyi	Benzer	Benzer	Benzer	Daha İyi
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		-5%	0%	0%	0%	-5%
Ticari Hareketlilik	**Kısmen**	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik İçin Ayarlama	**Hareketli**	0%	0%	0%	0%	0%
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti		Benzer	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Cephe Uzunluğu / Reklam KabiliyetiİÇin Ayarlama		0%	0%	-10%	-5%	-5%
Bina Niteliği		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Bina Niteliği Etkisi		15%	15%	20%	15%	20%
Bina Yaşı	**0**	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Bina Yaşı İçin Ayarlama		20%	15%	0%	10%	20%
Emsal Ortalaması, Etkin Zemin Kat Alanı Bazında, TL/m²	**80.058,80**	79.955,86	80.549,29	73.636,36	88.137,98	78.014,53

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 4.000 – 8.500 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 fiyatlarının 2024 yılı için ortalama 4.500 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 fonksiyonun 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**	**e**
İlçe	GOP		791,29	**Taban Alanı**	**a x e**
Mahalle	Soğanlık Yeni		10.354,65	**Emsale Esas İnşaat Alanı**	**a x b**
Ada	6802		3.106,39	**Emsal Harici Alan (%30 Oranı Dahilindekiler)**	**a x b x %30**
Parsel	1		20	**%30 Harici Yangın Merdiveni ve Hol Alanı**	**g**
Arsa Alanı	2.260,84	**a**	600,00	**Yangın Merdiven Alanı (Zemin Üstü)**	**g x c x d**
Planda Belirtilen Emsal	1,8		837,73	**%30 Harici Satılabiir Alan Eklentileri**	**x+w+y+z**
GOP Belediyesi Tarafından Belirlenen Emsal Artışı	2,78		**14.898,77**	**Toplam Satılabilir Alan**	**h**
EMSAL HAKKI	4,58	**b**	43,88%	Satılabilir Alan / Emsale Esas Alan Farkı	**h / (axe)**
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**	**k**
Ön	-		828,37	Sıığınak & 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	**c**	837,73	Satılabilir Alana Eklenecek Alanlar	**x+w+y+z**
Blok Adeti	2	**d**	**18.307,15**	**Toplam İnşaat Alanı**	**h + k**

Otopark Yönetmeliği	1+1	2+1	3+1	4+1	Mağaza	Toplam
80m²'ye Kadar Daire Sayısı	30	-	-	-		30
80m² -120 m² Arası Daire Sayısı		40				40
120m² -180 m² Arası Daire Sayısı	-		36			36
180 m² Sonrası Daire Sayısı	-	-	-	10	5	15
Toplam	**30**	**40**	**36**	**10**	**5**	121

80m²'ye Kadar Daire Otopark	10		Her 3 Daire İçin 1 Otopark
80m² -120 m² Arası Daire Sayısı	20		Her 2 Daire İçin 1 Otopark
120m² -180 m² Arası Daire Sayısı	36		Her Daire İçin 1 Otopark
180 m² Sonrası Daire Sayısı	-		Her Daire İçin 2 Otopark
Dükkan	12		Emsale Esas Her 50 m² İçin 1 Adet
Yönetmeliğe Göre Min. Araç Sayısı	**78**		
Planlanan Otopark Sayısı	**100**	**2.500 m²**	Manevra Alanı 25 m²

DİĞER ORTAK ALAN HESAPLARI

Sığınak	517,73	Emsale Esas Her 20 m² İçin 1m²	
Teknik Hacim Alanı	310,64	Emsale Esas Alanın %3'ü	
Mescid **(x)**	150,00	Tip İmar Yönetmeliğinde Belirtilen Max. Alanları Alınmıştır	%30 Harici Satılabilir Alan Eklentileri
Çocuk Oyun Alanları & Bakım Üniteler **(y)**	100,00		
Kapıcı Dairesi **(z)**	70,00		
Yönetim, Toplantı Odaları Spor & Sosyal Mekanlar **(w)**	517,73	Emsale Esas Alanının %5', Max. 1000m²	
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 (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Birim Maliyet (USD/m²)	Geliştirme Maliyeti (TL)	Geliştirme Maliyeti (USD)
Bina Maliyetleri					
Zemin Altı İnşaat Alanı (Brüt Alan)	6.394,50	22.600	700	144.514.293	4.476.150
Zemin Üstü İnşaat Alanı (Brüt Alan)	14.342,50	32.285	1.000	463.053.350	14.342.500
Bina Maliyetleri Toplamı	**20.737,00**	**29.299**	**907**	**607.567.643**	**18.818.650**
Diğer Maliyetler					
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri		3,00%		18.227.029	564.560
Yatırımcı Sabit Gideleri		2,00%		12.151.353	376.373
Proje Yönetim Gideri		3,00%		18.227.029	564.560
Yapı Denetimi		2,00%		12.151.353	376.373
Yasal İzinler Danışmanlık		2,00%		12.151.353	376.373
Diğer Maliyetler Toplamı		**3.516**	**109**	**72.908.117**	**2.258.238**
Toplam Geliştirme Maliyeti				**680.475.760**	**21.076.888**
Bina Dışı Maliyetler					
Altyapı, Zemin İyileştirme, Hafriyat Maliyetleri	2.260,84 m²	3.229	100	7.299.212	226.084
Sert Zemin & Peysaz Düzenleme & Aydınlatma	1.469,55 m²	3.229	100	4.744.488	146.955
FF&E Konaklama Ünitesi İç Tefrişat Maliyetleri	195 Oda	322.854 TL/Oda	10.000,00 $/Oda	62.956.530	1.950.000
		-			
Bina Dışı Maliyetleri Toplamı		**3.617**	**112**	**75.000.230**	**2.323.039**
Toplam Geliştime Maliyeti	**20.737**	**36.431**	**1.128**	**755.475.990**	**23.399.927**

Tablo 26 Alternatif 2 (Maliyet Tablosu)

Toplam İnşaat Alanı, m²	18.307,15
Zemin Üstü İnşaat Alanı, m²	14.061,04
Zemin Altı İnşaat Alanı, m²	4.246,10
Arsa Alanı, m²	2.260,84
Bina Oturumu Hariç Peysaj Alanı, m²	1.469,55

PARA BİRİMLERİNE GÖRE MALİYET ÖNGÖRÜLERİ		**Birim Maliyet ABD$/m²**	**Toplam Maliyet ABD$**	**Birim Maliyet TL/m²**	**Toplam Maliyet TL**
BİNA MALİYETİ					
Kaba İnşaat (Zemin Üstü)		200	2.812.208	6.456	90.778.083
İnce İnşaat (Zemin Üstü)		210	2.952.819	6.779	95.316.987
Mekanik & Elektrik					
Mekanik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)		90	1.647.643	2.905	53.185.919
Elektrik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)		100	1.830.715	3.228	59.095.466
Zemin Altı İnşaat Maliyeti		210	891.682	6.779	28.783.491
Toplam Bina Maliyeti	**71,16%**	**553,6**	**10.135.066**	**17.871**	**327.159.946**
BİNA DIŞI MALİYETLER					
Alt Yapı		60	135.650	1.937	4.378.795
Sert Zemin & Peysaz Düzenleme & Aydınlatma		60	88.173	1.937	2.846.217
Toplam Bina Dışı Maliyetler	**1,57%**	**12**	**223.823**	**395**	**7.225.012**
BİNA + BİNA DIŞI MALİYETLER TOPLAMI	**73%**	**565,84**	**10.358.890**	**18.265**	**334.384.957**
DİĞER MALİYETLER					
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri	2,00%	11	207.178	365	6.687.699
Yatırımcı Sabit Gideleri	1,00%	6	103.589	183	3.343.850
Proje Yönetim Gideri	2,00%	11	207.178	365	6.687.699
Yapı Denetimi	1,00%	6	103.589	183	3.343.850
Yasal İzinler Danışmanlık	2,00%	11	207.178	365	6.687.699
Reklamasyon, Satış Ofisi & Açılış Harcamaları	2,00%	11	207.178	365	6.687.699
Toplam Diğer Maliyetler	**7,27%**	**57**	**1.035.889**	**1.827**	33.438.496
Toplam Geliştirme Maliyeti		**622,42**	**11.394.779**	**20.092**	**367.823.453**
Geliştirici Karı / Primi	**25%**	**155,61**	**2.848.695**	**5.023**	**91.955.863**
Geliştirici Karı Dahil Toplam Maliyet		**778,03**	**14.243.473**	**25.115**	**459.779.316**

7.4. Gelir Yaklaşımı

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı, değerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımının ana prensibi, değerin 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 Akılşarı 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 **4.500 TL** olacağı, tesisin işletmeye açılacağı 2027 yılında ise 9.318 TL olacağı kabul edilmiştir. Oda fiyatı, otelin açıldığı yıl ve sonraki yıllarda enflasyon oranı tahmininin %10 ile arttırılması ile hesaplanmıştır.
- Doluluk oranlarının 2027 yılında, satılan oda sayısıyla bağlantılı olarak %42,50 oranından başlayarak artacağı ve stabilize yıl olan 2036 yılında %65,00 seviyelerinde sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otel içinde yer alan wellness center, ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde % 9,10 oranı ile yer alacağı varsayılmıştır.
- 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 %25,25 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat ve İşletme Dönemi İçin indirgeme oranları aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.
- Dönem sonu artık değerin hesaplanması için kapitalizasyon oranı %68 olarak belirlenmiştir.
- Toplam gelir içinde, işletme giderlerinin toplam oranı %60,00 olarak gerçekleşmesi projekte edilmiştir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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

GAZİOSMANPAŞA OTEL GELİŞTİRMESİ NAKİT AKIŞI

OTEL BİLGİLERİ	
Toplam Kapalı Alan (m²)	20.737,00
Oda Sayısı (Adet)	195
Yatak Sayısı (Adet)	390
Oda Fiyatı (TL)	₺4.500,00
Oda Fiyatı (EUR)	129,30
Yatak Fiyatı (TL)	2.250,00
Yatak Fiyatı (EUR)	58,77
Otel Açık Olan Dönem	12
Otel Açık Olan Gün Sayısı	365
Ortalama Fiyat Artış Oranı (%)	21,13%
Ortalama Enflasyon Oranı	19,21%
Cap. Rate	8,00%
Disc. Rate (Gelir)	25,25%

					İşletme Dönemi									
					1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027	31.03.2028	31.03.2029	31.03.2030	31.03.2031	31.03.2032	31.03.2033	31.03.2034	31.03.2035	31.03.2036
Yatak Sayısı					195	195	195	195	195	195	195	195	195	195
Doluluk			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			0	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175
Yıllık Satılan Oda Sayısı			0	0	30.249	32.029	33.808	35.588	37.367	39.146	40.926	42.705	44.484	46.264
Enflasyon Oranı (%)	19,21%		45,00%	35,00%	25,00%	21,00%	17,50%	15,00%	13,50%	12,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
Fiyat Artış Oranı (%)	21,13%		49,50%	38,50%	27,50%	23,10%	19,25%	16,50%	14,85%	13,75%	12,65%	12,65%	12,65%	12,65%
Oda Fiyatı (TL)			₺4.500	₺6.728	₺9.318	₺11.880	₺14.624	₺17.439	₺20.317	₺23.334	₺26.542	₺29.900	₺33.682	₺37.943
Toplam Gelirler (TL)	**100%**		**0**	**0**	**310.036.318**	**418.549.030**	**543.857.959**	**682.684.858**	**835.094.253**	**1.004.777.452**	**1.194.885.913**	**1.404.562.415**	**1.648.166.209**	**1.930.925.604**
Oda Gelirleri (TL)	90,9%		0	0	281.851.198	380.499.118	494.416.326	620.622.599	759.176.594	913.434.047	1.086.259.921	1.276.874.923	1.498.332.917	1.755.386.913
Diğer Gelirler	9,1%		0	0	28.185.120	38.049.912	49.441.633	62.062.260	75.917.659	91.343.405	108.625.992	127.687.492	149.833.292	175.538.691
İNŞAAT MALİYETLERİ														
İnşaat Tamamlanma Seviyesi, %			**50%**	**50%**										
Toplam İnşaat Maliyeti, TL		**755.475.990,25**	**547.720.093**	**739.422.125**										
Net İşletme Geliri (TL)	**40,00%**	**0**	**-547.720.093**	**-739.422.125**	**124.014.527**	**167.419.612**	**217.543.183**	**273.073.943**	**334.037.701**	**401.910.981**	**477.954.365**	**561.824.966**	**659.266.484**	**9.654.628.019**

Nihai Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)	**₺322.859.997,47**
Nihai Geliştirilmiş Düzeltilmiş Arsa Değeri (TL)	**₺323.000.000,00**

Gelir yaklaşımında, Geliştirme yaklaşımı yöntemi olarak yapılan analizler kapsamında Alternatif 1 Mevcut Avan Proje Otel Fonksiyonu senaryosu ile ulaşılan arsa değeri **323.000.000,00 TL** olarak hesap edilmiştir.

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 115 Adet Daire ve 6 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 %40 olarak hesap edilmiştir. Hesap parametreleri ilgili tablolarda belirtilmiştir.
- Maliyetlerdeki fiyat artışları tahmin edilen enflasyon oranı bazında artırılmış olup, enflasyon oranlarının 2025: %45, 2026: %35, 2027: %25 olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış fiyatı 2024 sonu için ortalama olarak 60.000 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 80.000 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 %49 olacak şekilde kabul edilmiştir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

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		*Ortalama*				
Maliyet Artışı / Enflasyon Tahmini		35,0%		45,0%	35,0%	25,0%
İnşaat Maliyeti	***TL/m2***		**20.092**	**29.133**	**39.330**	**49.162**
İnşaat Gerçekleşme		*100,0%*	0,0%	40,0%	50,0%	10,0%
Ticari - Birim Satış Fiyatı	***TL/m2***		**80.000**	**116.000**	**156.600**	**195.750**
Satış Gerçekleşme Oranı		***100,00%***		15,0%	40,0%	45,0%
Satılan Alan	*791,29*			*119*	*317*	*356*
Konut Birim Satış Fiyatı, TL/m²		Ortalama	**60.000**	**87.000**	**117.450**	**146.813**
Satış Gerçekleşme Oranı		***100,00%***	*0,00%*	40,0%	45,0%	15,0%
Satılan Alan	*14.177,48*		*0*	*5.671*	*6.380*	*2.127*

KONSOLİDE NAKİT AKIŞI			2023	2024	2025	2026
YIL			Y0	Y1	Y2	Y3
			31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
HASILATLAR TOPLAMI, TL	**909.021.971**		**0**	**507.144.810**	**798.881.903**	**381.917.796**
Konut Üniteleri Satış Hasılatı	***848.496.198***		***0***	***493.376.294***	***749.315.247***	***312.214.686***
Toplam Ticari Alan Hasılatı	***60.525.772***			***13.768.516***	***49.566.656***	***69.703.110***
GELİŞTİRME MALİYETLERİ TOPLAMI (KAR DAHİL)	**TL**		**341.239.182**	**328.015.924**	**552.388.373**	**141.741.040**
Arsa Değeri (Y0'Da Paşin Ödenecek)			341.239.182			
İnşaat Maliyeti			0	213.337.603	360.007.205	90.001.801
Girişimci Karı (İnşaat Maliyeti Üzerinden)	49%			104.535.425	176.403.530	44.100.883
Satış & Pazarlama & Maliyeti	2%		0	10.142.896	15.977.638	7.638.356
ARSAYA KALAN NET NAKİT AKIŞI			**0**	**179.128.886**	**246.493.530**	**240.176.757**
ARSA GİDERİ DAHİK NET GELİR/NET NAKİT AKIŞI			**-341.239.182**	**179.128.886**	**246.493.530**	**240.176.757**
KAR HARİÇ İÇ VERİM ORANI İÇİN NET NAKİT AKIŞI			**-341.239.182**	**283.664.311**	**422.897.060**	**284.277.639**

DEĞERLEME TABLOSU	
PROJE HASILATI BUGÜNKÜ DEĞERİ, TL	909.021.971
İNŞAAT MALİYETİ (BUGÜNKÜ DEĞER)	368.860.637
ŞATIŞ PAZARLAMA (BUGÜNKÜ DEĞER)	18.180.439
YATIRIMCI KARI (ARSA + MALİYET + PAZARLAMA ÜZERİNDEN)	24,8%
ARSA DEĞERİ	**341.239.182**
DÜZELTİLMİŞ ARSA DEĞERİ	**341.200.000**
ARSA ALANI	**2.260,84**
GELİŞTİRİCİ KAR	**180.741.712**
BİRİM ARSA DEĞERİ	**150.935**
KABUL EDİLEN İNDİRGEME ORANI	**40,00%**

Gelir yaklaşımında, Geliştirme yaklaşımı yöntemi olarak yapılan analizler kapsamında Alternatif 2 Konut + Ticaret Projesi senaryosu ile ulaşılan arsa değeri **341.200.000.- 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 2 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 hakkına görüşlerimiz yer almaktadır. Konu taşınmaz arsa niteliğinde olup, hali hazırda imarlı parsel şeklindedir.

Ayrıca konu taşınmazın diğer hissedarı kamu kuruluşu olan Gaziosmanpaşa Belediyesidir. 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 değerleme çalışmasında, değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan faktör/faktörler bulunmamaktadır.

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

25.04.2024 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 değerleme 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 değerlemesi için birden fazla değerleme 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 değerin belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme 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 DEĞERLEME TABLOSU		Hesaplanan Değer	***Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
DEĞERLEME YÖNTEMİ				
**Pazar Yaklaşımı	Tam Mülkiyet Değeri	335.000.000	335.000.000	10.377.943
	**Hisse Değeri	**284.761.261**	**285.000.000**	**8.828.996**
Gelir Yaklaşımı	Tam Mülkiyet Değeri	341.239.182		
	Hisse Değeri	290.065.000		

*Rapor Müşterisinin hissesine tekabül eden, hisse değerini ifade etmektedir.
**Nihai Değerlemede kullanılan yöntemdir.
***Nihai değer, hesaplanan değerin en yakın binlik basamağa yuvarlatılarak hesaplanmıştır.

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanın 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 itibariyle 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 olmadığı kanaatine varılmıştır. Arsa için en yüksek değere ulaşan fonksiyon parsel üzerinde konut + ticaret projesinin geliştirilmesi olduğu kanaatine varılmış olup, projenin bu bağlamda revize edilmesi önerilmektedir. Ayrıca konu parsel üzerinde %15 hisse ile Gaziosmanpaşa Belediyesi hissesi bulunmakta olup, 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

NİHAYİ DEĞER TABLOSU	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
Taşınmazın Değeri, TL (KDV Hariç)	335.000.000 TL	368.500.000 TL
Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. mülkiyetindeki 192179/226084 Paylı Hisse Değeri	285.000.000 TL	313.500.000 TL
Gaziosmanpaşa Belediyesi mülkiyetindeki 33905/226084 Paylı Hisse Değeri	50.000.000 TL	55.000.000 TL

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

Dolar Kuru: 31.03.2024 tarihi itibariyle TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz alış kuru: 1USD:32.28 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazın, rapor müşterisine ait hissesine karşılık gelen piyasa değeri toplamı K.D.V. Hariç **335.000.000,00 TL** (**Üç Yüz Otuz Beş Milyon 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 hisse değeri K.D.V. Hariç **285.000.000,00 TL** (**İki Yüz Seksen Beş Milyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gaziosmanpaşa Belediyesi mülkiyetindeki 33905/226084 Paylı Hisse Değeri **50.000.000 TL (Elli Milyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gökan KALIR	**Mehmet EROL**	**Tolga ERDEM**
Lisans No: 401529	Lisans No: 410067	Lisans No: 411407
Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	Denetmen	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*