

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÜSKÜDAR İLÇESİ BULGURLU MAHALLESİ 84 ADA 95 PARSELDE YER
ALAN TAŞINMAZA AİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2024-PD-23

Değer Tarihi: 31.03.2024



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Eski Ünvanı: Süleyman Ekşi İnşaat San. ve Tic. A.Ş.)
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	25.04.2024
DEĞERLEME TARİHİ	31.03.2024
RAPOR TARİHİ	17.05.2024
RAPOR NO	2024-PD-23
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-6 rapor numaralı, 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-84 rapor numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesinde yer alan 84 ada 95 parsel numaralı taşınmazın 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.03.2024 tarihli Pazar Değeri' nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Küçük Çamlıca Mahallesi, Şeker Maslak Sokak, No: 11 Üsküdar/İstanbul (UAVT: 2053966111)
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesi 84 ada 95 parsel
SAHİBİ	Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. / Tam Mülkiyet
MEVCUT KULLANIM	İstanbul İli Üsküdar İlçesi Bulgurlu Mahallesi 84 Ada 95 Parsel üzerinde yer alan Eğitim Tesisidir.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Pazar Değeri TL (KDV Hariç)	1.343.600.000,00	TL
Taşınmazın Nihai Değeri, TL (KDV Dahil)	1.612.320.000,00	TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	- 5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI.....	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	- 5 -
1.7. DEĞERLEMEYE KONU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER	- 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	- 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI.....	- 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	- 7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER	- 12 -
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI	- 14 -
4.1. HUKUKİ TANIMI	- 14 -
4.1.1. TAPU BİLGİLERİ	- 14 -
4.1.2. YASAL İZİNLER	- 14 -
4.1.3. İMAR DURUMU.....	- 16 -
4.1.4. HUKUKİ DURUM ANALİZİ.....	- 17 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 18 -
4.2.1. KONUM, ULAŞIM VE EKONOMİK YAPI.....	- 18 -
4.2.2. YAPININ TANIMI	- 20 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 22 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	- 22 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 23 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	- 26 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	- 26 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	- 28 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 28 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ.....	- 29 -
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI.....	- 29 -
7.2. MALİYET YAKLAŞIMI	- 32 -
7.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 33 -
7.3.1. GELİR YAKLAŞIMI SONUCUNDA ULAŞILAN SONUÇ (DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ).....	- 33 -
8. SONUÇ	- 34 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	- 34 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	- 34 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 34 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI)	- 34 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 35 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 35 -
9. EKLER	- 36 -

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

TABLO 1 ÜSKÜDARIN İSTANBUL İÇİNDEKİ NÜFUS PAYI VE MAHALLELERİ 2021 YILI NÜFUSLARI VE PAYLARI.....	- 9 -
TABLO 2 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 12 -
TABLO 3 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ.....	- 12 -
TABLO 4 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ & PMI ENDEKSİ.....	- 13 -
TABLO 5 YILLARA GÖRE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR.....	- 13 -
TABLO 6 DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 13 -
TABLO 7 KONU GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	- 14 -
TABLO 8 KONU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 14 -
TABLO 9 TAPU KAYIT BİLGİLERİ (84 ADA 95 PARSEL)	- 14 -
TABLO 10 YAPI RUHSATLARI VE YAPI KULLANMA İZİN BİLGİSİ	- 15 -
TABLO 11 MİMARİ PROJELER.....	- 15 -
TABLO 12 TAŞINMAZIN ÖNEMLİ LOSYONLARA KUŞ UÇUŞU MESAFELERİ	- 20 -
TABLO 13 EMSAL TABLOSU (SATILIK BİNA DATA SETİ)	- 23 -
TABLO 14 EMSAL TABLOSU (KİRALIK BİNA DATA SETİ).....	- 24 -
TABLO 15 EMSAL TABLOSU (SATILIK ARSA DATA SETİ)	- 25 -
TABLO 16 SATILIK BİNA EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU	- 29 -
TABLO 17 KİRALIK BİNA EMSAL UYUMLAŞTIRMA TABLOSU	- 30 -
TABLO 18 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI SONUÇLARI, GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA DEĞERLERİ.....	- 31 -
TABLO 19 MALİYET YAKLAŞIMI (YAPILARIN AMORTİZE EDİLMİŞ YERİNE KOYMA MALİYETİ)	- 32 -
TABLO 20 MALİYET YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 32 -
TABLO 21 DOĞRUDAN KAPİTALİZASYON YÖNTEMİ SONUÇLARI	- 33 -
TABLO 22 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ TABLOSU.....	- 34 -
TABLO 23 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 35 -
GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 2 TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 3 İSTANBUL NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 4 İSTANBUL NÜFUSU VE CİNSİYET GÖSTERGELERİ	- 8 -
GRAFİK 5 ÜSKÜDAR NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI	- 8 -
GRAFİK 6 ÜSKÜDAR YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI	- 9 -
GRAFİK 7 ÜSKÜDAR EĞİTİM DÜZEYİ	- 10 -
GRAFİK 8 ÜSKÜDAR VE KÜÇÜK ÇAMLIÇA NÜFUSU.....	- 11 -
ŞEKİL 1 RESMİ İMAR DURUM YAZILARI.....	- 17 -
ŞEKİL 2 TOPOĞRAFİK YAPI	- 19 -
ŞEKİL 3 BJK – KABATAŞ VAKFI ÖZEL OKULLARI.....	- 20 -

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 tarihi olarak 17.05.2024 tarihinde 2024-PD-23 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, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 84 Ada 95 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

Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-6 rapor numaralı ve 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-84 rapor numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 06.10.2022 tarihli ve 58/1477 sayılı toplantısında; 11.04.2019 tarih ve 21/500 sayılı Gayrimenkul Dışındaki Varlıkların Sermaye Piyasası Mevzuatı Kapsamındaki Değerlemelerde 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, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 84 Ada 95 Parsel numaralı taşınmazın 31.03.2024 değer tarihli pazar değerinin Türk lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

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



Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

Türkiye nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %10'u 15 yaşından küçüktür.

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



Grafik 2 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

İstanbul

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



Grafik 3 İstanbul Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

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

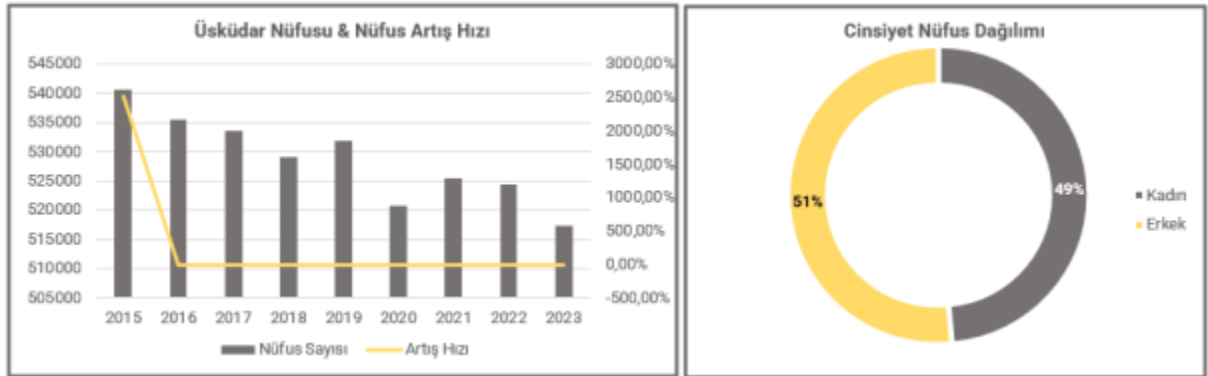
Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Grafik 4 İstanbul Nüfusu ve Cinsiyet Göstergeleri

Üsküdar

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Üsküdar ilçe nüfusu 525.395 olarak belirlenmiştir. Üsküdar ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında-%0,18 iken, 2023 yılında-%1,35 azalış kaydedilmiştir. Bu sonuçlara göre Üsküdar'da ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 7.104 kişi azalmıştır.



Grafik 5 Üsküdar Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

2023 yılı Üsküdar nüfusu irdelendiğinde, toplam nüfusun %49'unun erkekler ve %51'inin ise kadınlardan oluştuğu görülmektedir.

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. Üsküdar, 2023 yılı nüfus verilerine göre 525.395 nüfusa sahiptir. Üsküdar, İstanbul'un nüfusu en kalabalık 9. ilçesidir.

Tablo 1 Üsküdar'ın İstanbul içindeki Nüfus Payı ve Mahalleleri 2021 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%

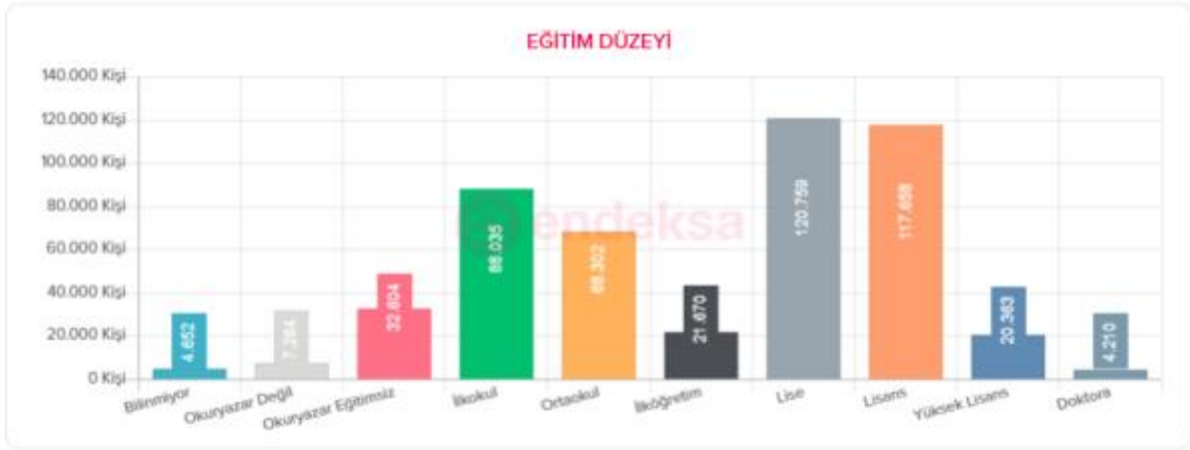
Mahalle	Nüfus	Pay	Mahalle	Nüfus	Pay	Mahalle	Nüfus	Pay
Cumhuriyet	37.816	7,20%	Barbaros	17.611	3,35%	Sultantepe	11.119	2,12%
Ünalın	34.881	6,64%	Küplüce	17.265	3,29%	K.Çamlıca	10.825	2,06%
Yavuztürk	33.035	6,29%	Burhaniye	16.504	3,14%	Salacak	9.476	1,80%
Bulgurlu	30.696	5,84%	İcadiye	16.170	3,08%	Ahmediye	9.085	1,73%
Acıbadem	24.514	4,67%	Çengelköy	13.983	2,66%	Kirazlıtepe	8.919	1,70%
Bahçelievler	22.728	4,33%	Altunizade	13.903	2,65%	A.Mahmut Hüdayi	8.775	1,67%
Ferah	21.370	4,07%	Murat Resi	13.658	2,60%	Selimie	8.638	1,64%
Validei Atik	20.784	3,96%	Selami Ali	13.286	2,53%	Beylerbeyi	5.248	1,00%
Kısıklı	20.473	3,90%	Güzeltip	13.226	2,52%	Kuzguncuk	4.206	0,80%
M.Akif	20.380	3,88%	Zeynep Kamil	12.038	2,29%	Kuleli	2.283	0,43%
Küçüksu	19.147	3,64%	Mimar Sinan	11.930	2,27%	Kandilli	1.423	0,27%
						ÜSKÜDAR	525.395	100%

**Grafik 6** Üsküdar Yaşa Göre Nüfus Dağılımı

Üsküdar ilçesinde yaşa göre nüfus dağılımı incelendiğinde 65+ yaş grubunun en yüksek orana sahip olduğu, bunu 40-44, 25-29 ve 20-24 yaş gruplarının takip ettiği görülmektedir. 0-4 ile 60-64 yaş grubunun en düşük orana sahiptir.

Üsküdar ilçesi özelinde bazı önemli veriler aşağıdaki gibi sıralanmıştır.

- Üsküdar ilçesinde **33** mahalle vardır.
- Üsküdar'da **70** ilkökul, **26** ortaokul, **3** İmam Hatip Ortaokulu, **10** Meslek ve Teknik Anadolu Lisesi, **16** Anadolu ve Fen Lisesi, **12** Anadolu İmam Hatip Lisesi bulunmaktadır.
- Üsküdar **1926** yılına kadar il statüsündeyken, **1926** yılında ilçe haline getirilip İstanbul'a bağlanmıştır.



Grafik 7 Üsküdar Eğitim Düzeyi

Üsküdar ilçesinin eğitim düzeyi incelendiğinde lise mezunu olanların en yüksek orana sahip olduğu ve bunu lisans ile ilkokulun takip ettiği görülmektedir. Üsküdar ilçesinde 7.264 kişi okuyamaz olmayıp, 33.604 kişi okuyamaz olup eğitimsizdir.



Grafik 6 Üsküdar Sosyo-Ekonomik Statü

Toplumsal kesimlerin hangi sosyo-ekonomik statü grubuna ait olduğunun belirlenebilmesi için önemli olan değişkenler çeşitli istatistiksel yöntemler yardımıyla saptanmıştır. Bu yöntemler ile kişilerin gelir miktarı, bağlı olduğu meslek grupları, üzerlerinde olan mülkiyet ve tapular, eğitim düzeyleri, ev içerisinde sahip oldukları eşyalar gibi değişkenler bazında sosyo-ekonomik statü endeksi geliştirilmiştir.

A grubu sosyo-ekonomik statü, sosyo-ekonomik düzeyi en yüksek olan gruptur. Bu grup; soylu ve köklü ailelerden, sahip oldukları servet en az 2-3 nesil geçmişten gelen ve bu serveti hala koruyanlardan, üst düzey yönetici olan kişilerden (CEO, CTO), sanayi sahipleri ve ünlü meslek sahiplerinden (doktor, avukat) oluşmaktadır.

B grubu "yeni zengin" olarak da tanımlanabilen bu ikinci grup; özel sektörde önde gelen yöneticilerden, ünlü yazarlardan, kamu üst düzey yöneticilerinden ve orta-büyük esnaf sahiplerinden oluşmaktadır. B grubu, eğitim profili

olarak A grubunu andırmaktadır, eğitim düzeyi genellikle yüksek olarak saptanmıştır. B grubu mensupları, iş gücünün önemli temsilcileri haline gelmişlerdir.

Profesyonel meslek sahiplerinden ve yöneticilerinden oluşan C1 grubu aile içinde 1 kişinin çalışma oranının en yüksek olduğu gruptur (%72). Eğitim düzeyi, özellikle lisans eğitimi, aile reisleri için genellikle söz konusu değildir. Bu gruba mensup insanlar, genellikle sahibi oldukları evlerde oturmaktadırlar. C1 sosyo-ekonomik statü grubundan insanların gelirleri genellikle sahip oldukları şirketlere ve mesleklere bağlı olduğundan bu meslekleri icra ettikleri yerlere, örneğin şirket binalarına yakın konumda arsa ve konut seçmesi olasıdır.

Sosyo-ekonomik statü gruplarından bir diğerini oluşturan C2 grubunu genellikle memurlar, işçiler ve küçük iş sahipleri (esnaf) oluşturmaktadır. Bu gruba mensup insanların konut ve arsalarını iş yerlerine, şehir merkezine ve AVM, okullar, hastaneler gibi sosyal tesislere yakın konumda seçmeleri beklenebilir.

D grubu sosyo-ekonomik statü; mavi yakalı çalışanlardan, kalifiye ve yarı kalifiye işçilerden oluşmaktadır. D grubunun akraba evlerinde oturma oranının da oldukça yüksek olduğu belirlenmiştir. En yüksek kiracılık oranı da D grubunda bulunmaktadır (%53,7) ve gecekonduda yaşamanın en yüksek oranda olduğu grup da D grubudur (%23,6). Bu gruba mensup insanların sosyal tesislere yakın, fiyatları uygun, şehrin olabildiğince merkezi yerlerinde yaşamak isteyecekleri, seçtikleri ikinci evi kiraya vererek ek gelir etmeyi planlayacakları, çalıştıkları yerlere kolayca ulaşabilecekleri konumlarda arsa ve konut arayacakları öngörülebilir.

E grubu sosyal statü; kalifiye olmayan işçiler, vücutları ile çalışanlar (tarım işçileri, hamallar vb.), küçük esnaflar ve işsizlerden oluşmaktadır. Sosyo-ekonomik statü, gelir ve eğitim seviyesi en düşük olan grup E grubudur. En yüksek kiracılık bu grupta (D) ile birlikte bulunmaktadır. %10'u da akraba evinde oturmaktadır. Bu gruba mensup insanların arsa ve konut seçimi D grubuna benzer olarak hastane, okul, belediye, AVM, sağlık ocağı gibi sosyal tesislere yakın konumlardan yana olacaktır. Ayrıca mülk sahibi olmayan ve başka ailelerin yanında yaşayan kesimlerin, olabildiğince düşük maliyetlerle arsa ve konut arayacakları, bu arsa ve konutlarda konforlu yaşam alanlarından ziyade ihtiyaçları olabildiğince karşılayan yerleri tercih edecekleri düşünülebilir.

Küçük Çamlıca Mahallesi

Küçükçamlıca, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda bulunan Üsküdar ilçesine bağlı 33 mahalleden biridir. Batısında Altunizade; kuzeyinde Burhaniye ve Kısıklı; doğusunda Cumhuriyet ve Bulgurlu, güneyinde ise Ünalın ve Acıbadem mahalleleri vardır. Adını sınırları içinde barındırdığı Küçük Çamlıca Tepesi'nden almıştır. Güneydoğusunda çok sınırlı bir alanda Ataşehir ilçesinin Fetih mahallesiyle de komşudur.



Grafik 8 Üsküdar ve Küçük Çamlıca Nüfusu

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 değerinin altında kalarak imalat sanayiinde faaliyet koşullarının zayıf bir seyr 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.

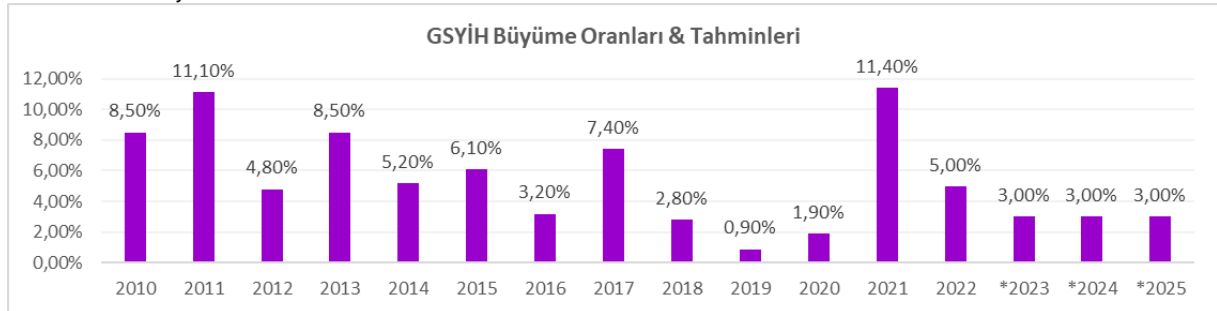
Tablo 2 Temel Ekonomik Göstergeler

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 (Milyar ABD Doları)	-40,60 \$	-21,60 \$	6,90 \$	-23,70 \$	-14,90 \$	-44,30 \$	-42,50 \$
Cari Açık / GSYİH	-4,70%	-2,70%	0,90%	-3,30%	-1,85%	-6,40%	-2,10%
ABD Doları Yıl Sonu	3,78	5,29	5,96	7,44	13,35	18,78	29,8

*Henüz resmi veri açıklanmadığından tahmini veriler paylaşılmıştır. Kaynak: TÜİK, TCMB, *Oxford Economics

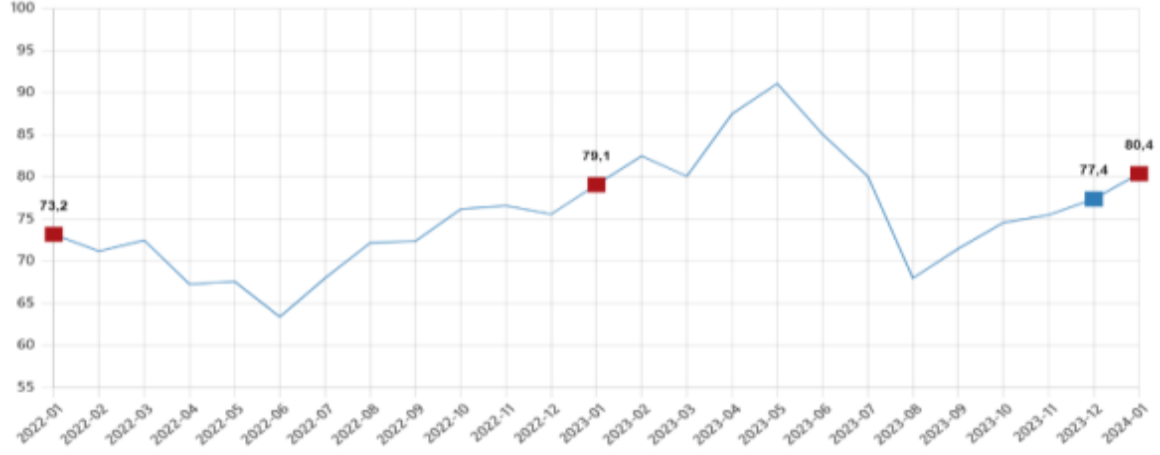
2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hane halkı tüketimi ve ihracat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

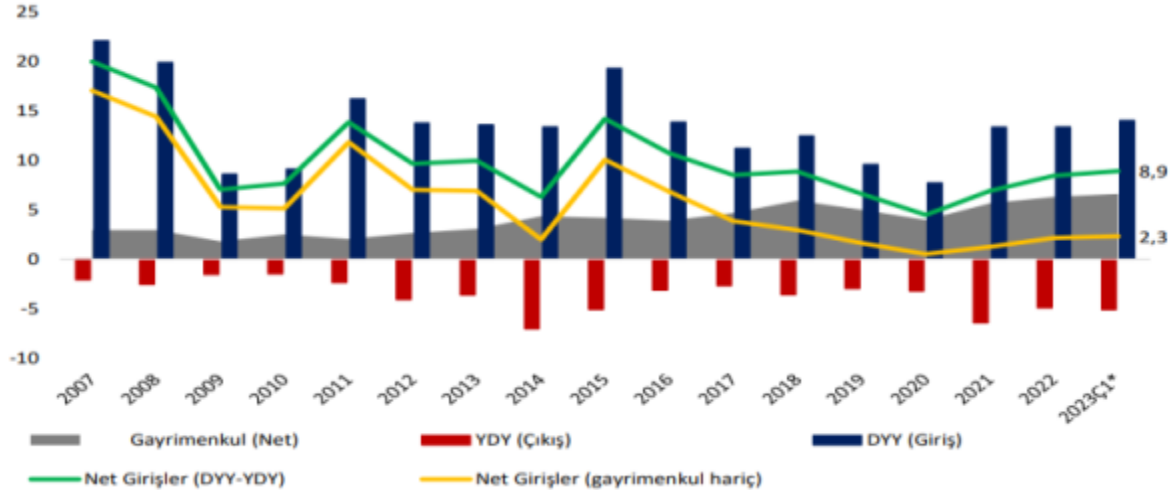
Tablo 4 Tüketici Fiyat Endeksi



*Kaynak: İstanbul Sanayi Odası & TÜİK

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.

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. 2023 yılının üçüncü çeyreğinde Euro/USD paritesi 1,07 seviyelerindedir. 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 taşınmazın 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, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 84 ada, 95 parsel olarak kayıtlı 5.437,02 m² büyüklüğündeki 9 Katlı Betonarme Sağlık ve Eğitim Kuruluşları Arsası nitelikli ana taşınmazdır. Konu gayrimenkulün tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 7 Konu Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

SAHİBİ	:	Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (1/1)
İLİ	:	İstanbul
İLÇESİ	:	Üsküdar
MAHALLESİ	:	Bulgurlu
MEVKİ	:	Şekerkaya Masl.
ANA G. NİTELİĞİ	:	9 Katlı Betonarme Sağlık ve Eğitim Kuruluşları ve Arsası

ADA NO	PARSEL NO	TAŞINMAZ ID	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	CİLT	SAYFA	YEVMIYE	TARİH
84	95	22500456	5.437,02	149	14737	1441	22.01.2016

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 Konu Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

84 Ada 95 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	Tüzel Kişiliklerin Unvan Değişikliği
Tapu Tarihi & Yevmiye	22.01.2016 / 1441

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

Tapu İncelemesi

26.04.2024 tarih ve 11:38 saati itibari ile müşteri tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Sistemi'nden dijital olarak temin edilen ve tarafımızla paylaşılan "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde aşağıdaki kayıtların bulunduğu tespit edilmiştir.

Tablo 9 Tapu Kayıt Bilgileri (84 Ada 95 Parsel)

Tür	Takyidat Bilgisi	Tarih	Yevmiye
Şerh	0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine)	28.07.2017	13771

4.1.2. Yasal İzinler

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

Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

Taşınmazın yapı denetim işlemleri Atatürk Mahallesi Alemdağ Caddesi No: 111 / 5 adresinde kayıtlı Misa Teknik Yapı Denetim Ştd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.

Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi & Mimari Projeler

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

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nden dijital ortamda alınan dosyasına göre, taşınmazın 21.03.2017 tarih 3/24 sayılı zemin altı 5, zemin üstü 4 olmak üzere toplam 9 katlı 24.244,01 m² yüzölçümlü Sağlık ve Bakım Kuruluşları için alınmış V-B sınıfı Yeni Yapı Ruhsatı, 08.04.2020 tarih 4351 sayılı zemin altı 5, zemin üstü 4 olmak üzere toplam 9 katlı 24.244,01 m² yüzölçümlü Sağlık ve Bakım Kuruluşları için alınmış V-B sınıfı Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

Taşınmaza ait 28.02.2017 tarih ve 2016/7783 numaralı mimari projesi Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nden dijital ortamda alınan dosyada incelenmiştir.

Tablo 10 Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Bilgisi

Ada /Parsel	Belge Türü	Belge Tarihi	Belge No	Kullanım Amacı	Alan, m ²
84 Ada 95 Parsel	Yeni Yapı Ruhsatı	21.03.2017	3/24	Sağlık ve Bakım Kuruluşları	24.244,01 m ²
84 Ada 95 Parsel	Yapı Kullanma İzin Belgesi	08.04.2020	4351	Sağlık ve Bakım Kuruluşları	24.244,01 m ²
84 Ada 95 Parsel	Mimari Proje Ruhsat Eki	28.02.2017	2016/7783	Hastane	24.244,01 m ²

Tablo 11 Mimari Projeler

Ada /Parsel	Belge Türü	Belge Tarihi	Belge No	Kullanım Amacı	Alan, m ²
84 Ada 95 Parsel	Ruhsata Esas Mimari Proje	28.02.2017	2016/7783	Hastane	24.244,01 m ²

Taşınmazın İmar Arşiv Dosyasında yapılan incelemelere göre; fore kazık ve kuyu perde uygulamaları yapılmaksızın hafriyat çalışmasının yapılması ve çevre, can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturması ve gerekli güvenlik önlemlerinin alınmaması nedeniyle 26.09.2017 tarih 16 sayılı Yapı Tatil Tutanağı tutulmuştur. Yapı Tatil Tutanağı'na istinaden 03.05.1985 tarih ve 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 42. Maddesine göre yapı sahibine ve yapı müteahhidine para cezası verilen 12.10.2017 tarih ve 2000 numaralı Encümen Kararı bulunmaktadır. 08.04.2020 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi alınmış olması nedeniyle Yapı Tatil Tutanağı ve Encümen Kararı'nın herhangi bir bağlayıcılığı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza ait Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nden dijital ortamda alınan dosyada herhangi bir olumsuz evrak bulunmamaktadır.

Ayrıca konu gayrimenkul hali hazırda ruhsat ve imar fonksiyonundan farklı olarak eğitim tesisi şeklinde kullanılmaktadır. Bu bağlamda T.C. Milli Eğitim Bakanlığı - Özel Öğretim Kurumları Genel Müdürlüğünden alınan İş Yeri Açma ve Çalışma Ruhsatları ilgili müşteriden temin edilmiştir. Gayrimenkul hali hazırda BJK Kabataş Vakfı Okulları tarafından kullanılmakta olup, söz konusu ruhsatlara göre tesis toplam 1584 öğrenci kapasitesine sahiptir. Söz konusu ruhsatlar rapor ekinde sunulmuştur.

Ek olarak, konu gayrimenkulün mevcut yapı kullanma izin belgesi üzerine çalışma ruhsatı ile uyumlu olacak şekilde "sağlık ve eğitim kuruluşları" ibareli kaşe eklenmiştir. İlgili müşteriden temin edilen belge örneği rapor ekinde paylaşılmıştır. Söz konusu belge konu taşınmazın sadece niteliği değişimine yönelik olduğunu ifade etmekte olup, yasal süreç cins tashihihinin 01.03.2022 tarihinde yapılması ile sonuçlanmıştır.

Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi

Değerlemeye konu taşınmaza ait 18.02.2020 tarih Y25346BE6C3C2 numaralı enerji kimlik belgesi <https://bepr.csb.gov.tr/> sisteminden tespit edilmiştir.

4.1.3. İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerlendirme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan imar durum bilgisine göre değerlendirme konusu 84 Ada 95 Parsel 11.08.1998 Tasdik Tarihli Bulgurlu Kısıklı Uygulama İmar Planı'nda, kısmen de 04.10.2007 Tasdik Tarihli, 12.11.2009 Tadilat Tarihli Küçük ve Büyük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'nda TAKS: 0,20, KAKS: 0,80, Hmax: 4 Kat yapılaşma şartlarında Özel Sağlık Tesis Alanı'nda yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın terkinin bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı Bulgurlu Kısıklı Uygulama İmar Planı Notlarında Özel Sağlık Tesis Alanı için herhangi bir açıklama bulunmamakta olup, "Açıklanmayan konularda İstanbul İmar Yönetmeliği geçerlidir." Maddesi yer almaktadır.

Plan Notları:

Bulgurlu Kısıklı Uygulama İmar Planı;

➤ Açıklanmayan konularda İstanbul İmar Yönetmeliği geçerlidir.

İstanbul İmar Yönetmeliği;

Sağlık Tesisleri Alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanları (Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.) ifade eder.

Onaylı İmar Planı Adı ve Tarihi	1/1000 Ölçekli 11.09.1998 Tasdik Tarihli Bulgurlu Kısıklı Uygulama İmar Planı ve kısmen 1/1000 Ölçekli 04.10.2007 Tasdik Tarihli, 12.11.2009 Tadilatlı Küçük ve Büyük Çamlıca Doğal ve Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı'	Ölçeği	1/1.000
84 Ada 95 Parsel			
İmar Lejandı	Özel Sağlık Tesis Alanı	Çekme Mesafeleri	
Emsal/K.A.K.S	0,80	Ön Cephe	-
T.A.K.S	0,20	Arka Cephe	-
Hmax / Kat	4 kat	Yan Cephe	-
Terk Miktarı	Yola terki bulunmamaktadır.	Net Parsel	5.437,02 m ²

Bulgurlu Kısıklı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı;

Açıklanmayan konularda İstanbul İmar Yönetmeliği geçerlidir.

İstanbul İmar Yönetmeliği;

Plan Notları

Sağlık Tesisleri Alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanları (Özel sağlık tesisi yapılacak alanlar belirlenmeden Sağlık Bakanlığının taşra teşkilatının uygun görüşü alınır.) ifade eder.

4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, sosyoekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.



Harita 1 İstanbul & Üsküdar, Lokasyon Haritası

Coğrafi olarak Türkiye'nin batısında bulunur ve İstanbul batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi oluşan kentin ortasından geçen İstanbul Boğazı Asya ve Avrupa Kıtasını birbirinden ayırır. İstanbul'un güneyi yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı olan Akdeniz iklimi, kuzeyi ise yazları sıcak, kışları ılık ve her mevsim yağışlı Karadeniz ikliminin etkisi altındadır.

Yüz ölçümü olarak 5.343 km² alandan oluşmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) tarafından hazırlanan Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi 2023 yılı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 15.655.924 olarak belirlenmiştir ve bir önceki yıla göre nüfus artış hızı-%3,7'dir. "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 olmuştur. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakasında, 14'ü Anadolu Yakasındadır.

İstanbul ili, doğudan Kocaeli ve batıdan Tekirdağ çevrilidir. Kentin kuzey ve güneyi denizle çevrilidir.

2023 yıl sonu verilerine göre İstanbul, Türkiye'deki vergi gelirlerinin %48,2'sini, toplam dış ticaretin %48,7'sini üreten İstanbul, yabancı sermayeli şirketlerin %62'sini, Türkiye ekonomisinin %31'ini oluşturmaktadır. İstanbul kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezidir. Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa kıtaları arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. İstanbul'da bulunan büyük limanlar da deniz ticareti açısından önemli bir yere sahiptir. Tarihi geçmişi, şehrin dokusu ve eşsiz bir Boğaz'a sahip olması nedeniyle turistik bir merkez haline gelmiştir.

Üsküdar, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda bulunan bir ilçesidir. Kuzeyden Beykoz, kuzeydoğudan Ümraniye, doğudan Ataşehir, güneyden Kadıköy ilçeleri ve batıdan İstanbul Boğazıyla çevrilidir.

33 mahalleden oluşan Üsküdar'ın nüfusu, 2023 ADNKS verilerine göre 525.395 kişi olarak tespit edilmiştir. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz'un, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir'e bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

Taşınmazın Konumu

Değerleme konusu taşınmaz İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Küçük Çamlıca Mahallesi, Şeker Maslak Sokak No: 11'de yer alan BJK – Kabataş Vakfı Özel Okulları'dır.

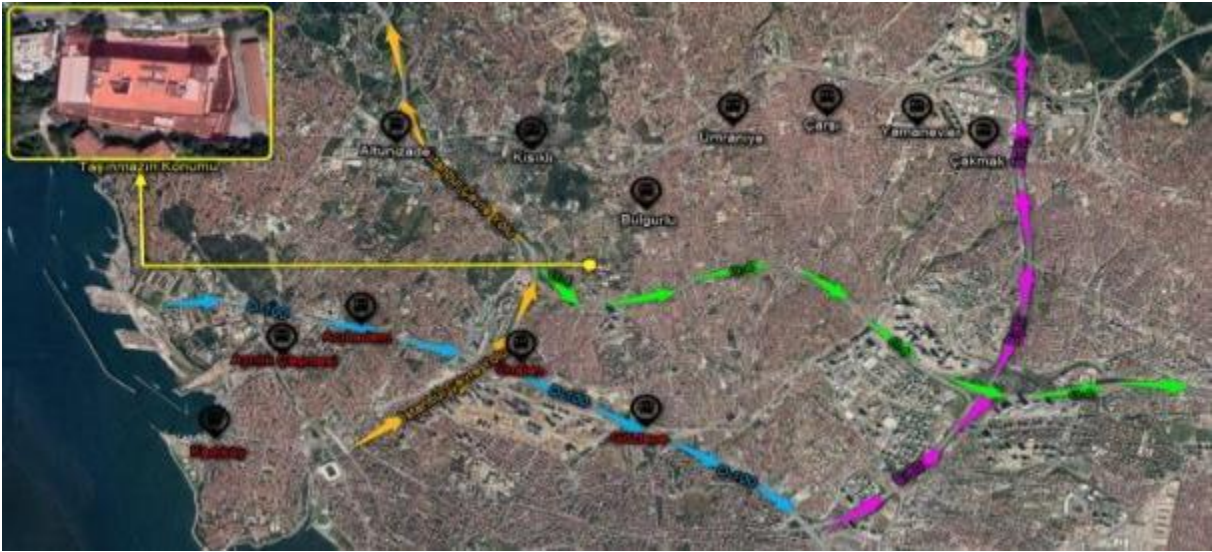
Değerlemesi yapılan taşınmaz ana ulaşım arterlerine yakın konumda olup, ulaşılabilirliği yüksektir. Taşınmaz Şeker Maslak Parkı'nın karşısında yer almakta olup, M5 Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattı Bulgurlu Metro İstasyonu'na 1,1 km., M5 Üsküdar-Çekmeköy Metro Hattı Bulgurlu Kısıklı Metro'ya 2 km., Çamlıca Kulesi'ne 1,5 km., Çamlıca Tepesi'ne 2,9 km., Çamlıca Camii'ne 4 km., Emaar Square AVM'ye 1,4 km., Altunizade Metrobüs'e 1,8 km., M4 Kadıköy- Sabiha Gökçen Metro Hattı Ünalın Metro İstasyonu'na 1,8 km., M4 Kadıköy- Sabiha Gökçen Metro Hattı Göztepe Metro İstasyonu'na 2,6 km. mesafede yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede orta ve orta-üst gelir grubunun ikamet ettiği kapalı siteler yoğunlukla bulunmakta olup, orta ve orta-üst gelir grubu tarafından konut amaçlı kullanılan yeni binalar ile orta ve orta-alt gelir grubu tarafından kullanılan fiziksel yaşı yüksek binalar yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde İSKİ Çamlıca Terfi Merkezi, Devlet Su İşleri Misafirhanesi, Devlet Su İşleri Spor Kulübü, THY Teknoloji Libadiye Yerleşkesi, Saffet Çebi Ortaokulu, Şadıman-Polat Çebi İlkokulu, Çamlıca Hayal Konakları, Küçük Çamlıca Evleri, Çamlıca Kasırları, Hakkı Ekşi konutları, Gelincik Villaları, Çamlıca Evleri ve Küçük Çamlıca Evleri yer almaktadır.



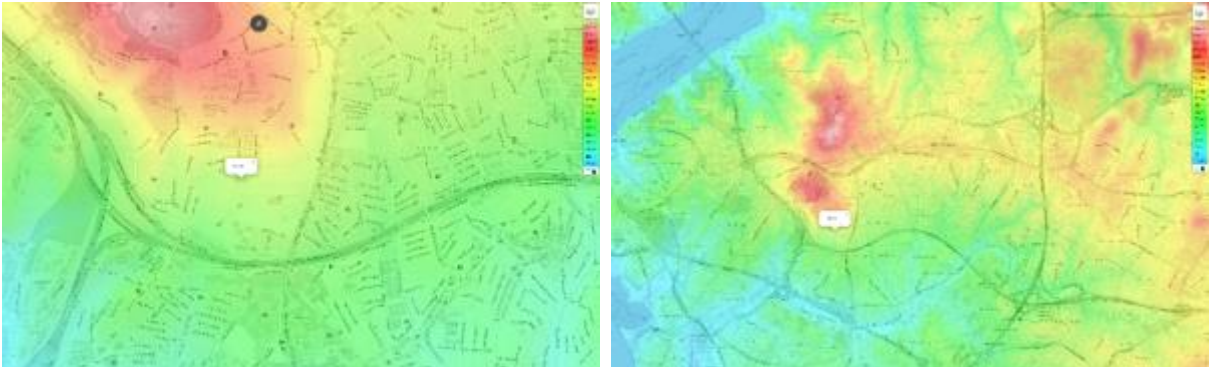
Harita 2 Makro Ölçekte Taşınmazın Konumu, Anahtar Harita



Harita 3 Mikro Ölçekte Taşınmazın Konumu, Anahtar Harita

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölgenin eğimi O1-O2 Çamlıca Bağlantısı yönüne doğru azalmakta, Küçük Çamlıca Korusu'na doğru artmaktadır. Değerleme konusu taşınmazın denize göre ortalama rakımı 116 metredir.



Şekil 2 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

İstanbul ili Türkiye'nin sosyal ve ekonomik çekim merkezi olması, ülkenin popülasyonu en yüksek şehri olması nedeniyle karayolu, deniz yolu ve hava yolu araçlarıyla erişilebilirliği yüksektir. Ulaşım bakımından ülkedeki transfer noktası niteliğinde olup, aynı zamanda Asya ve Avrupa arasında da aktarma merkezi niteliği taşımakta olup, ulaşım ve erişilebilirlik açısından ülkenin en avantajlı şehridir.

Anadolu yakasının en eski yerleşim yerlerinden olan Üsküdar ilçesine ulaşım, İETT otobüsleri, dolmuş, minibüs, metro, Marmaray, vapur ve motor ile sağlanmaktadır.

M5 Üsküdar-Çekmeköy Metro hattı, Gebze-Halkalı Marmaray, Söğütluçeşme-Beylikdüzü Metrobüs hattının Uzunçayır, Acıbadem, Altunizade, Burhaniye Mahallesi ve Boğaziçi Köprüsü durakları, Kabataş, Beşiktaş, Karaköy, Haliç'ten deniz yolu aracılığıyla Üsküdar'a ulaşım sağlanmaktadır. 2013 yılında Marmaray'ın açılışı Üsküdar'ı Anadolu ve Avrupa yakaları arasında erişimi sağlayan bağlantı noktası konumuna getirmiştir.

Önemli Lokasyonlara Mesafeler	Mesafe, Km
Kadıköy Rıhtım	4,6 Km
Beşiktaş Sahil (Vapur Hattı ile)	2,7 Km
Şişli Merkez	11 Km
Yenikapı Aktarma İstasyonu (Avrasya Tüneli)	12,5 Km
Sabiha Gökçen Havalimanı	35 Km
İstanbul Havalimanı	47 Km

Tablo 12 Taşınmazın Önemli Losyonlara Kuş Uçuşu Mesafeleri

4.2.2. Yapının Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 84 Ada 95 parselde kayıtlı, 5.437,02 m² yüzölçümüne sahip, "9 Katlı Betonarme Sağlık ve Eğitim Kuruluşları ve Arsası" nitelikli taşınmaz üzerindeki yer alan BJK – Kabataş Vakfı Özel Okulları'dır.



Şekil 3 BJK – Kabataş Vakfı Özel Okulları

Mimari projesine göre taşınmaz 5 bodrum kat, zemin kat ve 3 normal kat olmak üzere toplam 9 kattan oluşmaktadır. 5., 4. Ve 3. bodrum katların her biri 4.267,58 m², 1. Ve 2. Bodrum katların her biri 2.223,01 m², zemin kat 1.273,10 m², 1., 2. Ve 3. Normal katların her biri 1.421,14 m² ve çatı boşluğu 1.459,54 m² olmak üzere değerlendirme konusu taşınmaz toplam 24.244,01 m²'dir. Vaziyet planında bina giriş yönü belirtilmemiş olup, kat planı ile vaziyet planı karşılaştırılarak bina giriş yönü tespit edilmiştir. Bina girişi zemin kat seviyesinden kuzey yönünden sağlanmaktadır.

5. Bodrum katta 89 araçlık otopark yer almakta olup, brüt 4.267,58 m² kullanım alanına sahiptir.

4. Bodrum katta 36 araçlık otopark, kazan dairesi, teknik odalar ve teknik hacimler yer almakta olup, brüt 4.267,58 m² kullanım alanına sahiptir.

3. bodrum katta ameliyathaneler, cerrahi yoğun bakım, dahiliye yoğun bakım, doktor odaları, hemşire odaları, görüşme odaları, rezerv odalar, malzeme odaları ve diğer odalar, doğum salonları, yeni doğan yoğun bakım, mescitler ve soyunma odaları yer almakta olup, brüt 4.267,58 m² kullanım alanına sahiptir.

2. bodrum katta rezerv odalar ve yaya dolaşım alanı yer almakta olup, brüt 2.223,01 m² kullanım alanına sahiptir.

1. bodrum katta poliklinikler, idari ofisler, rezerv odalar ve teknik hacimler yer almakta olup brüt 2.223,01 m² kullanım alanına sahiptir.

Zemin katta kuzey yönünden sağlanan ana girişler ile acil servis giriş ve yangın kaçıışı, acil servis, acil bekleme alanı, triaj, müdahale odaları, doktor odası, hemşire odası, alçı odası, müşade odası, hemşire istasyonu, idari ofisler ve toplantı odası yer almakta olup, brüt 1.273,10 m² kullanım alanına sahiptir.

1. Normal, 2. Normal ve 3. Normal katların her birinde 1 tanesi engelli olmak üzere toplam 26 adet hasta odası, hemşire istasyonu, temiz depo ve kirli depo yer almakta olup, brüt 1.421,14 m² kullanım alanına sahiptir.

Çatı boşluğu brüt 1.459,54 m² kullanım alanına sahiptir.

Mahallinde yapılan tespitlerde bazı proje harici uygulamaların yapıldığı tespit edilmiştir. Projesinde hastane olan taşınmaz, mahallinde okul olarak kullanılmakta olup, okulun kullanım ihtiyacına göre iç mekanda değişiklikler yapılmıştır.

Mahallinde yapılan incelemelere göre;

5. bodrum katta odalar, su deposu, sığınak ve diğer teknik hacimler, kazan dairesi, odalar, 4. Normal kat ile ortak kullanılan konferans salonu ve WC'ler yer almakta olup yaklaşık brüt 4.267,58 m² kullanım alanına sahiptir.

4. bodrum katta odalar, konferans salonu, kulüp odaları ve diğer teknik hacimler ve 5. bodrum kat ile ortak kullanılan konferans salonu ve WC'ler yer almakta olup yaklaşık brüt 4.267,58 m² kullanım alanına sahiptir.

3. bodrum katta sınıflar, kütüphane, çok amaçlı salon, tenis oyun alanı, yemekhane, yönetim ofisleri, odalar ve WC yer almakta olup yaklaşık brüt 4.267,58 m² kullanım alanına sahiptir.

2. bodrum katta sınıflar, müzik odaları, jimnastik salonu, soyunma odası, oyun alanı, öğretmenler odası, yönetim ofisleri ve WC'ler yer almaktadır. Projesinden farklı olarak yaya dolaşım alanı olarak tabir edilen ve çevresi istinat duvarı ile çevrili yaklaşık 785m²'lik alan üzerinde, üzeri takılıp sökülebilir ve taşınabilir malzeme ile imal edilmiş olan spor & jimnastik salonunun yapıldığı tespit edilmiştir. Söz konusu bu alan takılıp, sökülebilir ve taşınabilir nitelikte malzeme ile imal edilmiş olması sebebiyle mevcut kullanım alanına dahil edilmemiştir.

1. bodrum katta sınıflar, anaokulu, yemekhane, oyun alanı, öğretmenler odası, yönetim ofisleri, uyku odası, satranç odası ve WC'ler yer almakta olup yaklaşık brüt 2.223 m² kullanım alanına sahiptir.

Zemin katta Mahallinde zemin katta yönetim ofisleri, kütüphaneler, revir, fotokopi odası, öğretmenler odaları, veli görüşme odaları, okul kıyafeti satış ofisi, öğrenci işleri ve oyun alanı bulunmakta olup, yaklaşık brüt 1273 m² kullanım alanına sahiptir.

1., 2. Ve 3. Normal katların her birinde sınıflar, oyun alanı, WC ve yönetim ofisleri yer almaktadır. Projesinde galeri boşluğu olarak tanımlanan alana doğru her bir normal katta proje hilafı olarak 160'şar m² büyüme tespit edilmiş olup, mevcutta yaklaşık brüt 1.581,14 m² kullanım alanına sahiptir. Proje hilafı olarak imalatı gerçekleştirilmiş alanlar projesine göre geri dönüştürülebilir niteliktedir.

Çatı boşluğunda, Çatı katı projesi ile uyumlu olu 1.459,14 m² kullanım alanına sahiptir. Projesinden farklı olarak projesinden çatı örtüsü ile kapalı olan yerlerini çatı örtüsünün yapılmadığı görülmüştür.

KAT	YASAL ALAN	BÜYÜME	MEVCUT ALAN
5. Bodrum Kat	4.267,31 m ²	-	4.267,31 m ²
4. Bodrum Kat	4.267,31 m ²	-	4.267,31 m ²
3. Bodrum Kat	4.267,31 m ²	-	4.267,31 m ²
2. Bodrum Kat	2.223,01 m ²		2.223,01 m ²
1. Bodrum Kat	2.223,01 m ²	-	2.223,01 m ²
Zemin Kat	1.273,10 m ²		1.273,10 m ²
1. Normal Kat	1.421,14 m ²	160,00 m ²	1.581,14 m ²
2. Normal Kat	1.421,14 m ²	160,00 m ²	1.581,14 m ²
3. Normal Kat	1.421,14 m ²	160,00 m ²	1.581,14 m ²
Çatı Boşluğu	1.459,54 m ²		1.459,54 m ²
TOPLAM	24.244,01 m²	480,00 m²	24.724,01 m²

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Gayrimenkulün yer aldığı bölgenin özel okullar açısından tercih edilen bir bölge olması
- Taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin bulunması
- Toplu taşıma araçları ve özel araçlarla ulaşılabilirliğinin yüksek olması
- Orta üst ve üst gelir grubunun ikamet ettiği bölgede yakın konumlu olması

❖ Zayıf Yanlar

- İmar Fonksiyonu ile Mevcut Kullanım fonksiyonunun uyumsuz olması
- Mimari projesinin hastaneye uygun olması
- Hastane ve / veya eğitim tesis olarak kullanıma uygun olması nedeniyle sınırlı alıcı kitlesine sahip olması

❖ Fırsatlar

- Orta üst ve üst gelir grubunun özel okullara talebinin artması
- Eski konut stoğunun dönüştüğü bir bölgede yer alması
- Yeni konut projeleri ile bölgede orta ve orta-üst gelir grubunun artması

❖ Tehditler

- Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Bölgede benzer nitelikli eğitim tesisi arzının yüksek olması

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Satılık Bina Emsalleri

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazla benzer büyüklükte ve nitelikte satışa konu boş bina yeteri miktarda bulunmaktadır. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Çalışma kapsamında, konu gayrimenkul ile benzer niteliklere sahip satılık bina emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır.



Harita 4 Emsal Haritası (Satılık Bina Konumları)

SATILIK BİNA EMSALLERİ

LOKASYON ÖZELLİKLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Konum	K.Çamlica	K.Çamlica	Kısıklı	K.Çamlica	K.Çamlica
Cepheli Aks	Bulgurlu Caddesi	Çilehane Yolu Caddesi	Bulgurlu Caddesi	Bulgurlu Caddesi	Libadiye Caddesi
Ticari Hareketlilik	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Reklam Kabiliyeti	İyi	İyi	İyi	İyi	İyi
Yakın Çevredeki Geliştirmeler	Bulgurlu Metrosu	Capitol AVM	Kısıklı Metrosu	Çamlica Kulesi	Bulgurlu Metrosu
	FSM Çamlica	K.Çamlica Subaşı Camii	Tem Otoyolu	FSM Çamlica	Emar Square
	Koru Konakları	Çamlica Panorama Sitesi	Doğa Okulları	Vecdi Diker Tüneli	TEM
TEKNİK ÖZELLİKLER					
Arsa Alanı	479	1.318	320	1.118	948
Toplam İnşaat Alanı	1.260	2.785	1.065	2.091	1.450
İnşaat Alanı / Arsa Alanı Oranı	2,63	2,11	3,33	1,87	1,53
Kat Adeti	5 Kat	6 Kat	6 Kat	4 Kat	4 Kat
Kat Dağılımı	BK+ZK+3NK	3BK+ZK+1NK+ÇK	1BK+ZK+3NK+ÇK	1BK+ZK+2NK	ZK+3NK
Bina Yaşı	24	5	7	19	10
Otopark İmkânı	Açık	Kapalı+Açık	Açık	Kapalı	Açık
Asansör	Var	Var	Var	Var	Yok
İskan Durumu	Var	Var	Var	Var	Var
Bina Durumu	İyi Durumda	İyi Durumda	İyi Durumda	İyi Durumda	İyi Durumda
FİYAT ANALİZİ	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
Talep Edilen Satış Fiyatı	113.500.000 TL	310.000.000 TL	125.000.000 TL	159.500.000 TL	120.000.000 TL
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı, TL/m²	90.079 TL/m²	111.311 TL/m²	117.371 TL/m²	76.279 TL/m²	82.759 TL/m²
İlan Açıklamaları	Bulgurlu Caddesi üzerinde 1.260 m2 kullanım alanı olan otoparklı ve asansörlü olan bina komple satılıktır. Konum olarak değerleme konusu taşınmazdan daha avantajlıdır.	Çilehane Yolu Caddesi cepheli 1.318 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 2.785 m² kapalı alanı olan binadır.	Bulgurlu Caddesi cepheli 1065 m² kapalı alanı olan binadır.	Bulgurlu Caddesi üzerinde 1118 m2 arsa üzerinde 5 bloktan oluşan 2091 m2 kapalı alanı olan binadır.	Bulgurlu Metrosuna yakın konumda yer alan yeni restore edilmiş iki adet villadır.

Tablo 13 Emsal Tablosu (Satılık Bina Analizi)

Pazar Değeri Tespiti analizinde yapının yer aldığı arsanın yüzölçümü, ana ulaşım aklarına yakınlığı ile yapının toplam inşaat alanı, otopark durumu, yaşı gibi parametrelere ile emsaller karşılaştırılmış, pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının **76.279 TL/m² – 117.371 TL/m²** aralığında olduğu görülmüştür.

Gerçekleştirilen pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış, yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir arsa satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %10 - 20 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

5.2.2. Kiralık Bina Emsalleri

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazla benzer büyüklükte ve nitelikte kiralamaya konu boş bina arzı yeteri miktarda bulunmaktadır. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkul ile benzer niteliklere sahip kiralık bina emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır.

KIRALIK BINA EMSALLERİ					
LOKASYON ÖZELLİKLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Konum	Küçükçamlıca Mahallesi	Bulgurlu	Küçükçamlıca Mahallesi	Küçükçamlıca Mahallesi	Ünalan Mahallesi
Cepheli Aks	Bağlaryolu Caddesi	Bulgurlu Mahallesi	Libadiye Caddesi	Libadiye Caddesi	Çevreyolu
Ticari Hareketlilik	İyi	Çok İyi	İyi	İyi	İyi
Reklam Kabiliyeti	İyi	Orta	İyi	İyi	İyi
Yakın Çevredeki Geliştirmeler	Bilfen Koleji FSM Çamlıca Saklı Bahçe	Bulgurlu Metro Opet Çamlıca Kulesi	Emaar Square Metro Durağı Deha Koleji	Emaar Square Metro Durağı Deha Koleji	Medeniyet Üniversitesi Boğaziçi Köprüsü Çamlıca Mediana
TEKNİK ÖZELLİKLER					
Açık Alan	150	400	500	0	0
Toplam İnşaat Alanı	400	820	3.150	810	6.628
Faydalı Alan	400	820	2.750	635	5.204
Faydalı Alan Oranı	100%	100%	87%	78%	79%
Kat Adeti	3 Kat	6 Kat	7 Kat	7 kat	14 Kat
Kat Dağılımı	ZK+2NK	1BK+ZK+3NK+ÇK	1BK+ZK+4NK+ÇK	BK+ZK+3NK+ÇK	2BK+ZK+11NK
Bina Yaşı	26	0	30	0	12
Otopark İmkani	Açık	Açık	Açık	Açık	Kapalı+Açık
Asansör	Yok	Var	Var	Var	Var
İskan Durumu	Var	Var	Var	Var	Var
Bina Durumu	İyi Durumda	Yeni İnşa Edilmiş	İyi Durumda	Yeni İnşa Edilmiş	İyi Durumda
FIYAT ANALİZİ	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
Talep Edilen Kira Fiyatı, TL/ay	150.000 TL/ay	500.000 TL/ay	575.000 TL/ay	175.000 TL/ay	1.200.000 TL/ay
Talep Edilen Br. Kira Fiyatı (Kira / İnşaat Alanı)	375 TL/m ²	610 TL/m ²	183 TL/m ²	216 TL/m ²	181 TL/m ²
Talep Edilen Br. Kira Fiyatı (Kira / Faydalı Alan)	375 TL/m ²	610 TL/m ²	209 TL/m ²	276 TL/m ²	231 TL/m ²

Tablo 14 Emsal Tablosu (Kiralık Bina Analizi)

Pazar analizinde binanın ana ulaşım aklarına yakınlık, binanın yer aldığı arsanın yüzölçümü, toplam inşaat alanı, otopark durumu, binanın yaşı gibi parametrelere ile emsaller karşılaştırılmış, pazar analizinde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının inşaat alanı üzerinden **181 TL/m² – 610 TL/m²**, faydalı alan üzerinden **209 TL/m² - 610 TL/m²** aralığında olduğu görülmüştür. Emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir bina satışlarının istenen fiyat üzerinden yaklaşık %5-20 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

5.2.3. Satılık Arsa Emsalleri

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



Harita 5 Emsal Haritası (Satılık Arsa Konumları)

ARSA EMSALLERİ

LOKASYON ÖZELLİKLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Konum	K. Çamlica	K. Çamlica	K. Çamlica	K. Çamlica	K. Çamlica
Ada Parsel	42/1	38/26	81/26	2295/10	2295/2
Cepheli Aks	İnci Sokak	Hanım Seti Sokak	ıdrum Cami Sokak	Emel Sokak	Emel Sokak
Ticari Hareketlilik	Orta	İyi	İyi	İyi	İyi
Reklam Kabiliyeti	Orta	İyi	İyi	İyi	İyi
Yakın Çevredeki Geliştirmeler	Çilehane Caddesi Çamlica Kulesi K.Çamlica Korusu	Alemdağ Caddesi Veddi Diker Tüneli K.Çamlica Korusu	Çamlica Evleri Çamlica Kulesi K.Çamlica Korusu	Çilehane Caddesi Çamlica Kulesi K.Çamlica Korusu	Çilehane Caddesi Çamlica Kulesi K.Çamlica Korusu
TEKNİK & İMAR HAKKI ÖZELLİKLERİ					
Arsa Alanı, m ²	1.470	2.118	877	502	338
Net Arsa Alanı, m ²	1.470	2.118	877	502	338
Yaklaşık Parsel Ölçleri (Cephe/ Derinlik)	47 m x 32 m	22,8 m x 45 m	84 m x 16,30 m	25,6 m x 7,50 m	19 m x 18 m
Parsel Konumu (Köşe veya Ara)	Köşe	Ara	Ara	Ara	Ara
Eğim	Hafif Eğimli	Eğimsiz	Hafif Eğimli	Hafif Eğimli	Hafif Eğimli
İmar Fonksiyonu	Konut	Konut+Ticari	Villa/konut	Konut	Konut
Yapı Nizamı	Ayrık	Ayrık	Ayrık	Ayrık	Ayrık
Yapılaşma Hakkı	-	-	-	-	-
TAKS	0,10	0,00	0,15	0,10	-
KAKS	0,20	0,20	0,30	0,20	-
Hmax	2 Kat	2 Kat	2 Kat	2 Kat	2 Kat
Bina Oturumu/Kütle	147	-	132	50	-
FIYAT ANALİZİ					
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	113.450.000 TL	180.000.000 TL	60.000.000 TL	35.000.000 TL	34.000.000 TL
Talep Edilen Br. Arsa Fiyatı TL/m ²	77.177 TL/m ²	84.986 TL/m ²	68.385 TL/m ²	69.721 TL/m ²	100.592 TL/m ²

Tablo 15 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Analizi)

Pazar Değeri Tespiti analizinde arsa nitelikli emsallerin ana ulaşım akslarına yakınlığı, alanı, şekli, konumu, eğimi, imar fonksiyonu, yapı inşaat nizamı ve yapılaşma hakkı gibi parametreler ile arsalara olan etkileri ve çevre yerleşim yerlerinde bulunan arsalar ile karşılaştırmıştır. Analizde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının **68.385 - 100.592 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 -15 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

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

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

6.1. Değerleme Yaklaşımları

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

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

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

- 2. Faz Olarak; Parsel üzerindeki yapıların doğrudan ve dolaylı maliyetleri hesap edilmektedir. Doğrudan maliyetler, bina ve bina dışı yapıların malzeme ve işçilik maliyetlerini içermektedir. Bina maliyetleri; kaba yapı, ince yapı, elektrik tesisatı, mekanik tesisat gibi kalemler paçal bazda hesaplanır. Bina dışı maliyetler ise; altyapı, sert zemin, iç yollar, peyzaj düzenlemesi, dış aydınlatma gibi genel kalemlere ek olarak, gayrimenkulün türü dolayısı ile sahip olduğu iskele, spor sahası, açık havuz, FF&E gibi elemanları da içerebilir. Maliyet kalemleri birim ya da toptan fiyat olarak hesaplanabilir. Dolaylı (diğer) maliyetler ise; inşaatın bir parçası olmayan, ancak inşaatı yapabilmek için gerekli olan izin ve harcamaları ifade etmektedir. Diğer maliyetler; mühendislik ve mimarlık ücretleri, proje yönetimi, yatırımcı sabit maliyetleri, yapı denetimi, yasal izin ve danışmanlık ücretleri, müteahhit karı gibi kalemleri içerir. Ek olarak; geliştiricinin projeye katkısı ve üstlendiği risklerin karşılığı olarak oluşan getiriyi ifade eden geliştirici primi hesaplara yansıtılmaktadır.
- 3. Faz Olarak; Yapıların yıpranma payları hesaplanır. Yıpranma payları, temel olarak üç nedene dayanmaktadır: fiziksel, işlevsel ve dışsal. Yıpranma payları hesaplanırken, gayrimenkulün fiziksel ve ekonomik ömrü dikkate alınır. Toplam yerine koyma / yeniden üretim maliyetinden, hesaplanan yıpranma payları düşülerek amortize edilmiş maliyet elde edilir. Son olarak, geliştirmelerin amortize edilmiş maliyeti ile arsa değerinin toplanması yoluyla toplam değer takdir edilir.

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

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

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü 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 değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkul ve sınırlı ayni hakka sahip gayrimenkul için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmaz karşılaştırılabilir mülklere pazarda rahatlıkla ulaşılabiliyor olması sebebiyle değerlemede Pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Maliyet yaklaşımı, arsanın geliştirilmemiş hali ile değerinin tespit edilebildiği ve yıpranma oranının sınırlı olduğu durumlarda, gayrimenkul değeri tespitinde sıklıkla kullanılmaktadır. Maliyet yaklaşımının, özel amaçla inşa edilmiş binaların ve tarihi değeri olan yapıların maliyetinin tespitinde kullanılması zor olmakla birlikte, elde edilen verilerin güvenilir / yeterli olması ve binalardaki eskimenin doğru olarak tespit edilebilmesi koşulu ile uygulanması mümkündür. **Pazarda arsa emsallerine ulaşılabiliyor olması ve konu taşınmazın yeni inşa edilmiş bir bina niteliğinde olması dikkate alınarak yerine koyma maliyetlerinin saptanabiliyor olması sebebiyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.**

Gelir getirici gayrimenkulün değerlemesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değer 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. **Değerleme konusu taşınmazın gelir getirici bir mülk niteliğinde olması ve kira satış korelasyonlarının pazardan temin edilebiliyor olması sebebiyle değerlemede gelir yaklaşımı kapsamında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmıştır.**

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

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

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı ve yasal izinler ile uyumlu olarak parsel için “Sağlık ve Eğitim Tesisi” fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz.

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkulün analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkulün 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 gayrimenkulün geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkul dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkulün geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

Satılık Bina Değeri

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen binanın değerini tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan satılık bina emsallerinin konu gayrimenkulle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, birim değer belirlenmiştir. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmaza göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

EMSAL AYARLAMA TABLOSU		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Bina Alanı, Brüt m ²	24.244,01 m ²	1.260	2.785	1.065	2.091	1.450
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		113.500.000	310.000.000	125.000.000	159.500.000	120.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²		90.079,37	111.310,59	117.370,89	76.279,29	82.758,62
Tahmin Edilen İskonto Oranı		15%	10%	15%	10%	10%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	83.929,27	76.567,46	100.179,53	99.765,26	68.651,36	74.482,76
Konum	Şeker Maslak Sokak	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama	Bina	-5%	-5%	-10%	-5%	-5%
Alan Büyüklüğü (Perakende Etkisi)	24.244,01 m ²	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		-10%	-5%	-10%	-5%	-10%
Bina Kat Sayısı	9 Katlı	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Bina Kat Sayısı İçin Ayarlama		5%	0%	0%	10%	10%
İnşaat Alanı/Arsa Alanı Oranı		Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
İnşaat Alanı/Arsa Alanı Oranı İçin Ayarlama		5%	5%	0%	5%	10%
Cepheli Olduğu Aks		Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Cepheli Olduğu Aks İçin Ayarlama		-15%	-15%	-10%	-15%	-15%
Ticari Hareketlilik		Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Ticari Hareketlilik İçin Ayarlama		-10%	-15%	-10%	-10%	-15%
Reklam Kabiliyeti		Daha İyi	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi	Daha İyi
Reklam Kabiliyeti İçin Ayarlama		-5%	-10%	0%	-15%	-15%
Manzara / Cephe		Daha Kötü	Benzer	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü
Manzara /Cephe İçin Ayarlama		5%	0%	-10%	0%	0%
Bina Niteliği	-	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi
Bina Niteliği İçin Ayarlama		5%	-5%	-15%	10%	10%
Bina Yaşı	4	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha Kötü
Bina Yaşı İçin Ayarlama		10%	-15%	0%	10%	5%
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	54.899,06	63.612,91	49.846,93	50.073,83	56.304,63	54.657,03
Taşınmazın Yasal Durum Değeri, TL	1.330.975.000,00					

Tablo 16 Emsal Ayarlama Tablosu (Satılık Bina Analizi)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan bina emsalleri araştırılmış olup, binanın konumu, toplam inşaat alanı büyüklüğü, inşaat alanı/arsa alanı oranı, cepheli olduğu aks, ticari hareketlilik, reklam kabiliyeti, manzara/cephe, bina durumu, bina yaşı ve pazarlık payı gibi parametreler dahilinde karşılaştırılmış, oluşabilecek ortalama birim m² piyasa değeri analizi yukarıdaki tabloda hesaplanmıştır. Yapılan analizler ışığında değerlendirme konusu taşınmazın birim m² değerinin **49.847 – 63.612 TL/m²** arasında olabileceği hesap edilmiştir.

Parselin Şeker Maslak Sokak'ta yer alması, Libadiye Caddesi ve Bulgurlu Metro'ya yakın konumda yer alması, alan büyüklüğü, inşaat alanı/arsa alanı oranı, cepheli olduğu aks, ticari hareketlilik, reklam kabiliyeti, manzara/cephe, bina durumu ve bina yaşı parametreleri dikkate alınarak Pazar yaklaşımı sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın yasal kullanımına esas piyasa değeri **1.330.975.000,00 TL** olarak tespit edilmiştir.

Kiralık Bina Değeri

Pazar Yaklaşımı değerlemeye konu edilen binanın yıllık kira değeri Gelir Yaklaşımında (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanmak amacıyla tespit edilmiştir. Pazar analizi bölümünde detay ve içerikleri sunulan kiralık bina emsallerinin konu gayrimenkulle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, birim değer belirlenmiştir. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmaza göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

KIRALIK BİNA EMSAL AYARLAMA TABLOSU		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Bina Alanı, Brüt m ²	24.244,01 m ²	400	820	3.150	810	6.628
Faydalı Alanı, Brüt m ²		400	820	2.750	635	5.204
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		150.000	500.000	575.000	175.000	1.200.000
Talep Edilen Birim Kira Fiyatı TL/m ² (Kira / İnşaat Alanı)		375,00	609,76	182,54	216,05	181,05
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ² (Kira / Faydalı Alan)		375,00	609,76	209,09	275,59	230,59
Tahmin Edilen İskonto Oranı		15%	20%	15%	15%	5%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	287,52	318,75	487,80	177,73	234,25	219,06
Konum	Şeker Maslak Sokak	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama	Bina	-10%	-15%	-5%	-10%	-10%
Alan Büyüklüğü (Perakende Etkisi)	24.244,01 m ²	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		20%	15%	10%	15%	5%
Bina Kat Sayısı	9 Katlı	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Bina Kat Sayısı İçin Ayarlama		10%	10%	5%	5%	0%
Faydalı Alan Oranı		Daha İyi	Benzer	Benzer	Daha İyi	Benzer
Faydalı Alan Oranı İçin Ayarlama		0%	15%	10%	15%	5%
Cepheli Olduğu Aks		Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Cepheli Olduğu Aks İçin Ayarlama		-5%	-10%	10%	-5%	-10%
Ticari Hareketlilik		Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Ticari Hareketlilik İçin Ayarlama		-15%	-20%	10%	-10%	-5%
Reklam Kabiliyeti		Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer
Reklam Kabiliyeti İçin Ayarlama		-10%	-5%	-5%	-5%	-10%
Manzara / Cephe		Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Manzara /Cephe İçin Ayarlama		-5%	-10%	-5%	-5%	-5%
Bina Niteliği	-	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
Bina Niteliği İçin Ayarlama		5%	0%	5%	0%	0%
Bina Yaşı	4	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü
Bina Yaşı İçin Ayarlama		0%	-25%	10%	0%	10%
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	244,85	274,51	278,49	270,56	225,90	174,79
Taşınmazın Aylık Kira Değeri, TL/ay	5.935.000,00					

Tablo 17 Emsal Ayarlama Tablosu (Kiralık Bina Analizi)

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan kiralık bina emsalleri araştırılmış olup, binanın konumu, toplam inşaat alanı büyüklüğü, faydalı alan oranı, cepheli olduğu aks, ticari hareketlilik, reklam kabiliyeti, manzara/cephe, bina durumu, bina yaşı ve pazarlık payı gibi parametreler dahilinde karşılaştırılmış, oluşabilecek ortalama birim m² piyasa değeri analizi yukarıdaki tabloda hesaplanmıştır. Yapılan analizler ışığında değerlendirme konusu taşınmazın aylık kira birim m² değerinin **175,00 TL/m²- 275,00 TL/m²** arasında olabileceği hesap edilmiştir.

Parselin Şeker Maslak Sokak'ta yer alması, Libadiye Caddesi ve Bulgurlu Metro'ya yakın konumda yer alması, alan büyüklüğü, faydalı alanı oranı, cepheli olduğu aks, ticari hareketlilik, reklam kabiliyeti, manzara/cephe, bina durumu ve bina yaşı parametreleri dikkate alınarak Pazar yaklaşımı sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın aylık kira değeri **5.935.000 TL** olarak tespit edilmiştir.

Arsa Değeri

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 gayrimenkulle kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek kriterler ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra, birim değer belirlenmiştir. Piyasadan temin edilen emsaller belirlenen şerefiye parametreleri ışığında konu taşınmaza göre (+) ve (-) şerefiye yüzdeleri ile uyumlaştırılarak emsal değerlendirme tablosu oluşturulmuştur. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

Parselin Şeker Maslak Sokak'ta yer alması, Libadiye Caddesi ve Bulgurlu Metro'ya yakın konumda yer alması ve mevcut imar durumunun değerini olumlu yönde etkilemesi göz önüne alınmıştır. Değerleme konusu taşınmazın Özel Sağlık Tesisi Alanı imarlı olması ve yapılaşma şartları, net arsa alanı, konumu, arsanın yüzölçümü, ulaşılabilirlik, parsel eğimi ve parsel geometrisi parametreleri dikkate alınarak emsal uyumlaştırma yapılmıştır.

EMSAL AYARLAMA TABLOSU	Konu Taşınmaz 84 Ada 95 Parsel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
	Özel Sağlık Tesisi Alanı	Konut	Konut+Ticari	Villa/konut	Konut	Konut
İmar Hakkı	KAKS: 0,80 TAKS: 0,20 Hmax: 4 Kat	KAKS: 0,20 TAKS: 0,10 Hmax: 2 Kat	KAKS: 0,40 TAKS: 0,20 Hmax: 2 Kat	KAKS: 0,30 TAKS: 0,15 Hmax: 2 Kat	KAKS: 0,30 TAKS: 0,15 Hmax: 2 Kat	
Arsa Alanı, net m ²	5.437,02	1.470,00	2.118,00	877,38	502,00	338,00
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		113.450.000	180.000.000	60.000.000	35.000.000	34.000.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²		77.176,87	84.985,84	68.385,42	69.721,12	100.591,72
Tahmin Edilen İskonto Oranı		5%	11%	10%	5%	15%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	72.448,06	73.318,03	75.637,39	61.546,88	66.235,06	85.502,96
Konum	Şeker Maslak Sokak	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama	-	10%	10%	10%	10%	10%
Parsel Konumu (Köşe & Ara)	Ara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Parsel Konumu İçin Ayarlama	-	0%	5%	10%	5%	5%
Arsa Alan Büyüklüğü (net alan)	5.437,02	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		10%	10%	15%	15%	20%
Ulaşılabilirlik	Şeker Maslak Sokak	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha İyi
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		0%	0%	0%	0%	0%
Lejant	Özel Sağlık Tesisi Alanı	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Lejant Durumu İçin Ayarlama	-	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Yapılaşma Hakkı	KAKS: 0,80 TAKS: 0,20 Hmax: 4 Kat	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Yapılaşma Hakkı İçin Ayarlama		20%	15%	20%	20%	5%
Parsel Eğimi	Eğimsiz	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Benzer
Parsel Eğimi İçin Ayarlama		0%	0%	0%	0%	-10%
Parsel Geometrisi, Yapılaşmaya Engel Durumu		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Parsel Geometrisi, Yapılaşmaya Engel Durumu Ayarlama		0%	0%	0%	0%	0%
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m ²	96.714	95.812,00	99.460,71	92.493,88	95.014,86	100.790,29
İlan Zaman Düzeltmesi						
Nihai Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	96.714,35	95.812,00	99.460,71	92.493,88	95.014,86	100.790,29

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU

84 Ada 95 Parsel	Alan	Birim Değer	Piyasa Değeri
TOPLAM	5.437,02	96.714,35	525.800.000

Tablo 18 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı (Boş Arsa Değeri)

Pazar yaklaşımı sonucunda parselin geliştirilmemiş boş arsa değeri toplam **525.800.000 TL** olarak tespit edilmiş, bu değer maliyet yaklaşımında dikkate alınmıştır.

7.2. Maliyet Yaklaşımı

Bu çalışmada Maliyet yaklaşımı, mevcut yapıların değerinin tespitinde kullanılmıştır. Geliştirme maliyetleri optimize edilmiş ulusal maliyetler ve birim maliyetlerin tam olarak belirlenmediği yerlerde de toplam maliyetler esas alınarak hesaplanmıştır. İnşaat maliyetleri geliştirici karı dahil edilerek hesaplanmıştır. Tüm fiyat keşiflerinde optimal Pazar koşulları dikkate alınmıştır. Yatırım maliyetlerindeki sapmalar ve geliştiricinin yeterlilikleri 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 ve Geliştirici Primi)

Maliyet yaklaşımı ile konu gayrimenkulün amortize edilmiş geliştirme maliyeti, fiziksel ve fonksiyonele eskime gibi faktörler göz önünde hesaplanmıştır. Amortize edilen geliştirme maliyeti tahmininde, Gelir İdaresi Başkanlığının açıklanmış olduğu amortisman oranları da göz önünde bulundurulmuştur. Genel ekonomik durum sebebiyle, belirlenen birim maliyetler döviz ve akaryakıt fiyatlarındaki değişim etkisini yansıtacak ve yayımlandığı tarih ile değerlendirme tarihi arasındaki dönemi kapsayacak şekilde enflasyon, döviz kuru, işçilik maliyetlerindeki artışlar ve bölgesel olarak inşaat işlerinin zorluk seviyesi dikkate alınarak tahmin edilmiştir. (Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2024 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliği kapsamında belirtilen birim maliyet değerleri reel piyasa koşullarını sağlamadığı için söz konusu maliyetler piyasada yapılan araştırmalar ve firma tecrübemize istinaden belirlenmiştir.) Demir ve beton gibi inşaatın temel yapı maliyetlerini oluşturan materyallerdeki dövize endeksli fiyat artışları dikkate alınarak geliştirme maliyetleri hesap edilmiştir.

Geliştirme Maliyetleri (84 Ada 95 Parsel)	Yasal Alan	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yerine Koyma Maliyet (TL)	Fiziksel Eskime Oranı	Amortize Edilmiş Yapı Değeri (TL)
Bina Maliyetleri	24.244,01	32.000	775.808.320	4,00%	744.775.987
Bina Maliyetler Toplamı			775.808.320		744.775.987
Diğer Maliyetler					
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri		3%	23.274.250	4%	22.343.280
Yasal İzinler & Danışmanlık		3%	23.274.250	4%	22.343.280
Yapı Denetim		2%	15.516.166	4%	14.895.520
Diğer Maliyetler Toplamı			62.064.666	4,00%	59.582.079
Toplam Geliştirme Maliyeti			837.872.986		804.358.066
Bina Dışı Maliyetler					
Altyapı, Zemin İyileştirme, Hafriyat Maliyetleri	5437,02	2400,00	13.048.848	0,00%	13.048.848
Çevre Düzeni Peyzaj	500,00	700,00	350.000		350.000
Bina Dışı Maliyetleri Toplamı			13.398.848	0,00%	13.398.848
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Yapı Değeri		35.113	851.271.834	33.730	817.756.914

Tablo 19 Maliyet Yaklaşımı (Yapıların Amortize Edilmiş Yerine Koyma Maliyeti Tablosu)

MALİYET YAKLAŞIMI DEĞERLEME TABLOSU	TL
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı İle Ulaşılan Boş Arsa Değeri, TL	525.800.000,00
Yapıların Değeri, TL	817.800.000,00
Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Toplam Değer	1.343.600.000,00

Tablo 20 Maliyet Yaklaşım Değerleme Tablosu

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile, konu gayrimenkulün toplam değeri **1.343.600,00 TL** olarak tespit edilmiştir.

7.3. Gelir Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

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

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer in, 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.

7.3.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Bu çalışmada, gelir yaklaşımının, basamaklarından biri olan Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi kullanılmıştır. Bu yöntem tek bir yıllık gelir beklentisini dikkate alarak değer göstergesine dönüştürülmesi için sıklıkla kullanılan bir yöntemdir. Bu yöntemde tek bir yılın beklenen net gelirinin süre gelen yıllar boyunca sabit kalacağı varsayılarak düzenli bir gelir akışını hedeflemesi sağlanmaktadır.

Bu bağlamda emsal karşılaştırma yaklaşımında, konu taşınmazın olası kira değeri hesaplanmış olup, kiralama sürecinde yaşanabilecek boşluk riski, tahsilat kaybı, sabit giderler de hesaba katılarak net gelir hesap edilmektedir. Bu bağlamda pazarda satılık ve kiralık olarak aynı anda bulunan emsaller oldukça kısıtlı olmakla beraber emlak ofisleri ile yapılan görüşmelerde bölgedeki kapitalizasyon oranının %4,5-5,5, bir başka deyişle net kira çarpanının 204-220 Ay olacağı yönünde tutarlı görüşler alınmıştır. Söz konusu bu görüşler değerlendirildiğinde, taşınmaz için oluşacak kapitalizasyon oranını %5,00 'olacağı kabul edilmiştir.

Kiralanabilir Alan	24.244 m ²
Birim Kira Değeri	244,85 TL/m ²
Aylık Kira Geliri	5.935.000,00 TL/Ay
Yıllık Potansiyeli Brüt Kira Geliri	71.220.000,00 TL/Yıl
Boşluk Tahsilat Kaybı	5%
Sabit Giderler	10%
Net Gelir	60.537.000,00 TL/Yıl
Kapitalizasyon Oranı	5,00%
Taşınmazın Hesaplanan Değeri	1.210.740.000,00 TL

Tablo 21 Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi Değerleme Tablosu

Konu taşınmazın gelir yaklaşımına esas yasal piyasa değeri **1.210.740.000,00 TL** olarak hesap edilmiştir.

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 için yapılan incelemelerde tapunun devredilmesine ilişkin herhangi bir yasal kısıtlamaya etken olabilecek bir unsura rastlanılmamıştır.

Konu gayrimenkulün mevcut yapı kullanma izin belgesi üzerine çalışma ruhsatı ile uyumlu olacak şekilde "sağlık ve eğitim kuruluşları" ibareli kaşe eklenmiştir. İlgili müşteriden temin edilen belge örneği rapor ekinde paylaşılmıştır. Söz konusu belge konu taşınmazın sadece niteliği değişimine yönelik olduğunu ifade etmekte olup, yasal süreç cins tashihihinin 01.03.2022 tarihinde yapılması ile sonuçlanmış olup, mevcut kullanım ve tapu kaydı uyumlu hale gelmiştir.

Tüm bu etmenler dikkate alınarak konu gayrimenkulün mevcut geliştirilmiş hali ile "BİNA" olarak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu taşınmazın değerlendirilmesinde, değerlendirilmesini 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 değerlendirilme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımından faydalanılmıştır. Hesaplanan değerler birbirine yakın çıkmakta olup, yöntemlere göre maliyet yöntemi esas alınarak taşınmazın nihai piyasa değeri takdir edilmiştir. (31.03.2024 tarihi itibarıyla)

Değerleme Yöntemi	Yasal Durum Piyasa Değeri (TL)	Yasal Durum Piyasa Değeri (USD)
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	1.330.975.000 TL	\$41.232.187
Maliyet Yaklaşımı	1.343.600.000 TL	\$41.623.296
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	1.210.740.000 TL	\$37.507.435

Tablo 22 Değerleme Yöntemlerine Göre Değer Tablosu

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları sonucu günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değerler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

8.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda Maliyet Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı ve Pazar Yaklaşımı ile elde edilen sonuçlar göz önünde bulundurularak maliyet yaklaşımında ulaşılan değer nihai değer olarak kullanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazı 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 gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlardan alınabilen resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		KDV Hariç	KDV Dahil
Taşınmazın Yasal Durum Piyasa Değeri, TL		1.343.600.000,00	1.612.320.000,00
Taşınmazın Yasal Durum Piyasa Değeri, USD		41.623.296,16	49.947.955,39
TOPLAM PİYASA DEĞERİ, TL		1.343.600.000,00	1.612.320.000,00
		Bir Milyar Yüz Kırk Bir Milyon Beş Yüz Yirmi Bin Türk Lirası	Bir Milyar Üç Yüz Altmış Dokuz Milyon Sekiz Yüz Yirmi Dört Bin Türk Lirası

Tablo 23 Nihai Değerleme Tablosu

KDV Uygulaması: KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışları konusunu oluşturmaktadır. Söz konusu hesaplamalarda standart KDV uygulamasının gerçekleşeceği ve etkin KDV oranının %20 olacağı kabul edilmiştir.

Dolar Kuru: 29.03.2024 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz alış kuru: 1USD:32.28TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazın piyasa değeri toplamı

K.D.V. Hariç **1.343.600.000 TL (Bir Milyar Üç Yüz Kırk Üç Milyon Altı Yüz Bin Türk Lirası)**

K.D.V. Dahil **1.612.320.000 TL (Bir Milyar Altı Yüz On İki Milyon Üç Yüz Yirmi Bin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gökhan 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
- Konum
- İmar Durum Belgesi
- Yapı Ruhsatları
- İpoteklere İlişkin Müşteri Beyan Yazısı
- Takyidat Belgeleri
- Şirkete Ait SPK Lisansı
- Uzmanlara Ait SPK Lisansları
- Uzmanlara Ait Özgeçmişler