

SERMAYE PİYASASI KURULU BAŞKANLIĞI'NA

Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için düzenlenmiş, detayları aşağıdaki tabloda listelenen gayrimenkul değerlendirme raporlarında yer alan bilgilerin sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde, gerçeğe uygun olduğunu ve bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederiz.

ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

NİTELİK	İL	İLÇE	RAPOR NO	ADA	PARSEL	RAPOR DEĞER TARİHİ
Gayrimenkul	Antalya	Gazipaşa	2024-PD-21	200	37-38-39-40-41-42	31.03.2024
Gayrimenkul	İstanbul	Gaziosmanpaşa	2024-PD-22	6802	1	31.03.2024
Gayrimenkul	İstanbul	Üsküdar	2024-PD-23	84	95	31.03.2024
Gayrimenkul	İstanbul	Pendik	2024-PD-24	3978	16	31.03.2024
Gayrimenkul	Kocaeli	Gebze	2024-PD-25	6371	6	31.03.2024
Gayrimenkul	İstanbul	Gaziosmanpaşa	2024-PD-26	6800	7	31.03.2024
Gayrimenkule Dayalı Haklar	Antalya	Gazipaşa	2024-PD-27	1470-1471	1	31.03.2024
Gayrimenkule Dayalı Haklar	Antalya	Gazipaşa	2024-PD-28	1473-1474	1	31.03.2024
Gayrimenkule Dayalı Haklar	Antalya	Gazipaşa	2024-PD-29	1471-1472-1473	1	31.03.2024

Tolga ERDEM
Yönetim Kurulu Başkanı

alesta
Kurumsal Gayrimenkul Değerleme
ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt. No:24/13
Beşiktaş / İSTANBUL
Tic. Sicil No: 18704/15 (2014) M. T. Sicil No: 266549300001
RESİTAS Y.D. 051 00 43493

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



Rapor No: 2024-PD-26

Değer Tarihi: 31.03.2024



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GÖKAN
KALIR



e-imza
Tarih: 09/07/2024
08:25

MEHMET
EROL



e-imza
Tarih: 08/07/2024
17:46

TOLGA
ERDEM



e-imza
Tarih: 09/07/2024
09:00

kimlik
numaralı GÖKAN
KALIR tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Bu belge
kimlik numaralı
MEHMET EROL
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Bu belge
kimlik numaralı
TOLGA ERDEM
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Eski Ünvanı: Süleyman Ekşi İnşaat San. ve Tic. A.Ş.)
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	25.04.2024
DEĞER TARİHİ	31.03.2024
RAPOR TARİHİ	17.05.2024
RAPOR NO	2024-PD-26
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-0018 rapor numaralı, 31.12.2023 Değer Tarihli ve 2023-PD-87 rapor numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6800 Ada 7 Parsel numaralı taşınmazın 31.08.2019 Tarihinde Resmi Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.03.2024 tarihli Pazar Değerinin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

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

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

6800 Ada 7 Parsel Üzerindeki Ünitelerin Toplam Değeri, TL (KDV Hariç)	1.643.385.000,00	TL
6800 Ada 7 Parsel Üzerindeki Ünitelerin Toplam Değeri, TL (KDV Dahil)	1.735.923.350,00	TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

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

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

- Raporunda 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.
- Raporadaki 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.
- Raporunda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI.....	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI.....	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR.....	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	- 5 -
1.7. DEĞERLEMeye KOnu TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6 -
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	- 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI.....	- 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER.....	- 10 -
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI	12 -
4.1. HUKUKİ TANIMI	- 12 -
4.1.1. TAPU BİLGİLERİ	- 12 -
4.1.2. YASAL İZİNLER.....	- 16 -
4.1.3. İMAR DURUMU.....	- 21 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 24 -
4.2.1. KONUM, ULAŞIM VE EKONOMİK YAPI	- 24 -
4.2.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	- 27 -
4.2.3. PROJENİN TANIMI.....	- 27 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	32 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	- 32 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 33 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	36 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 36 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	- 38 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	- 38 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	39 -
7.1. ŞEREFİYELENDİRME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ & PARAMETRELERİ	- 39 -
7.2. KONUT ŞEREFİYE PUAN AÇIKLAMALARI.....	- 40 -
7.3. TİCARİ BİRİMLER ŞEREFİYE PUAN AÇIKLAMALARI.....	- 40 -
7.4. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI.....	- 41 -
7.4.1. ŞEREFİYE PUAN HESAP DETAYLARI	- 43 -
7.5. KONUTLARIN DEĞERLEME TABLOSU	- 44 -
7.6. TİCARİ BİRİMLER DEĞER TABLOSU.....	- 47 -
8. SONUÇ	48 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	- 48 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	- 48 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 48 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI).....	- 48 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 49 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	- 49 -
9. EKLER	50 -

TABLO-GRAFİK-ŞEKİL VE HARİTA

TABLO 1 GAZİOSMANPAŞA'NIN İSTANBUL İÇİNDEKİ NÜFUS PAYI VE MAHALLELERİ 2023 YILI NÜFUSLARI VE PAYLARI	- 9 -
TABLO 2 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 10 -
TABLO 3 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ	- 10 -
TABLO 4 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ	- 11 -
TABLO 5 YILLARA GÖRE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR	- 11 -
TABLO 6 DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 11 -
TABLO 7 ANA GAYRİMENKULÜN TAPU BİLGİLERİ	- 12 -
TABLO 8 MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 12 -
TABLO 9 YAPI RUHSATLARI VE YAPI KULLANMA İZİN BİLGİSİ	- 19 -
TABLO 10 MİMARİ PROJELER	- 21 -
TABLO 11 MARKALI KONUT EMSALLERİ TABLOSU	- 33 -
TABLO 12 PROJELERİN SATIŞ PERFORMANSI	- 34 -
TABLO 13 DAİRE TİPLERİNE GÖRE ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ ANALİZİ	- 34 -
TABLO 14 EMSAL TABLOSU (SATILIK TİCARİ BİRİMLER)	- 35 -
TABLO 15 KONUT ŞEREFİYE TESPİTİNDE KULLANILAN PARAMETRELER	- 39 -
TABLO 16 TİCARİ ŞEREFİYE TESPİTİNDE KULLANILAN PARAMETRELER	- 39 -
TABLO 17 EMSAL AYARLAMA TABLOSU (SATILIK TİCARİ BİRİMLER)	- 42 -
TABLO 18 ÖRNEK ŞEREFİYE HESAP TABLOSU (KONUT)	- 43 -
TABLO 19 ÖRNEK ŞEREFİYE HESAP TABLOSU (DÜKKAN)	- 44 -
TABLO 20 KONUTLARIN SATIŞ DEĞER ANALİZİ	- 46 -
TABLO 21 ŞEREFİYE ÇALIŞMASI KAPSAMINDA DÜKKANLARIN SATIŞ DEĞER ANALİZİ	- 47 -
TABLO 22 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 48 -
TABLO 23 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 49 -
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 GAZİOSMANPAŞA NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI	- 8 -
ŞEKİL 1 PARSELLERİN KADASTRO İNCELEMESİ	- 16 -
ŞEKİL 2 İMAR DURUM GÖRSELİ	- 21 -
ŞEKİL 3 RİSKLİ ALANLAR HARİTASI	- 23 -
ŞEKİL 4 TOPOĞRAFİK YAPI	- 26 -
ŞEKİL 5 GAZİOSMANPAŞA ÖNEMLİ ULAŞIM AKSLARI	- 26 -
ŞEKİL 6 GAZİOSMANPAŞA 7B BÖLGESİ VAZİYET PLANI	- 28 -
ŞEKİL 7 GAZİOSMANPAŞA 7B BÖLGESİ PROJE GÖRSELLERİ	- 29 -
HARİTA 1 İSTANBUL & GAZİOSMANPAŞA, LOKASYON HARİTASI	- 24 -
HARİTA 2 MAKRO ÖLÇEKTE TAŞINMAZIN KONUMU, ANAHTAR HARİTA	- 25 -
HARİTA 3 MİKRO ÖLÇEKTE TAŞINMAZIN KONUMU, ANAHTAR HARİTA	- 25 -
HARİTA 4 EMSAL HARİTASI (SATILIK KONUT PROJELERİ KONUMLARI)	- 33 -
HARİTA 5 EMSAL HARİTASI (SATILIK DÜKKAN KONUMLARI)	- 35 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile 25.04.2024 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 31.03.2024 değerlendirme tarihi olarak 17.05.2024 tarihinde 2024-PD-26 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

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

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Gökân 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 değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 25.04.2024 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.03.2024 tarihli değeri tespit edilerek, 17.05.2024 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

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

Şirketimiz tarafından söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihi 2023-PD-18 rapor numaralı ve 31.12.2023 Değer Tarihi 2023-PD-87 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 değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Bav. Çınar Apt No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme 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 değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6800 Ada 7 Parsel numaralı taşınmaz üzerinde yer alan 174 adet konut ve 28 adet dükkan ve 1 adet ticari yapının 31.03.2024 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

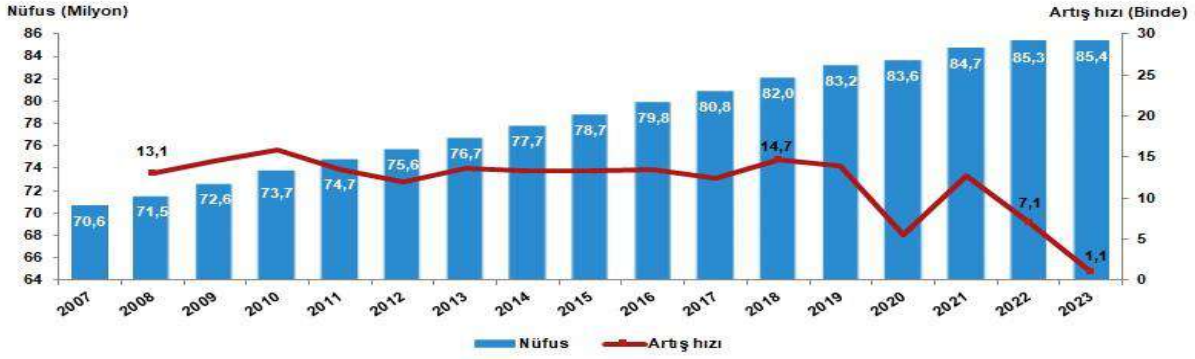
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

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



Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

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

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



Grafik 2 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

İstanbul

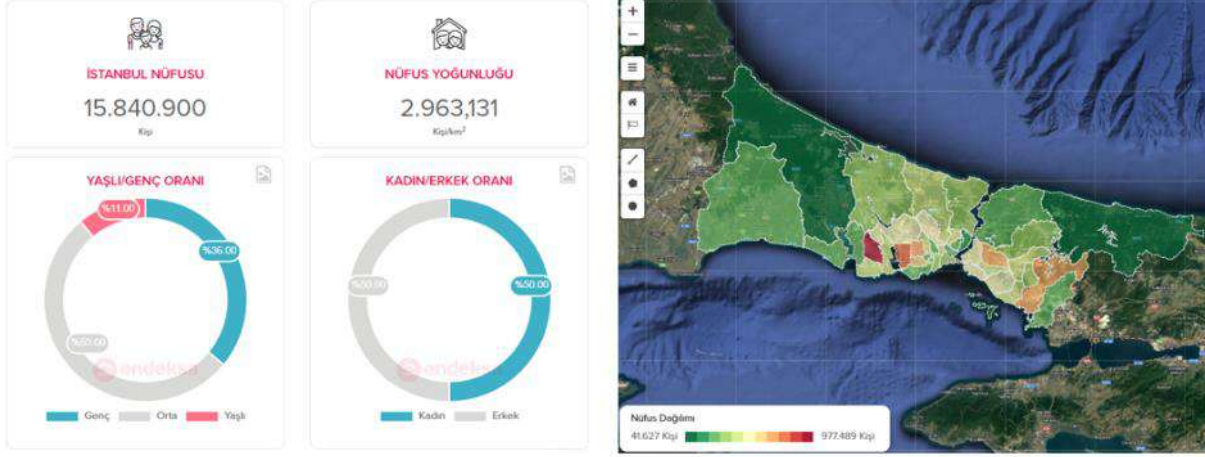
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla İstanbul nüfusu 15.840.900 olarak belirlenmiştir. İstanbul yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında %3 iken, 2020 yılında %0,4 oranında nüfus azalmış olup, 2023 yılında %-2 azalmıştır. Bu sonuçlara göre İstanbul'da ikamet eden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



Grafik 3 İstanbul Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

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

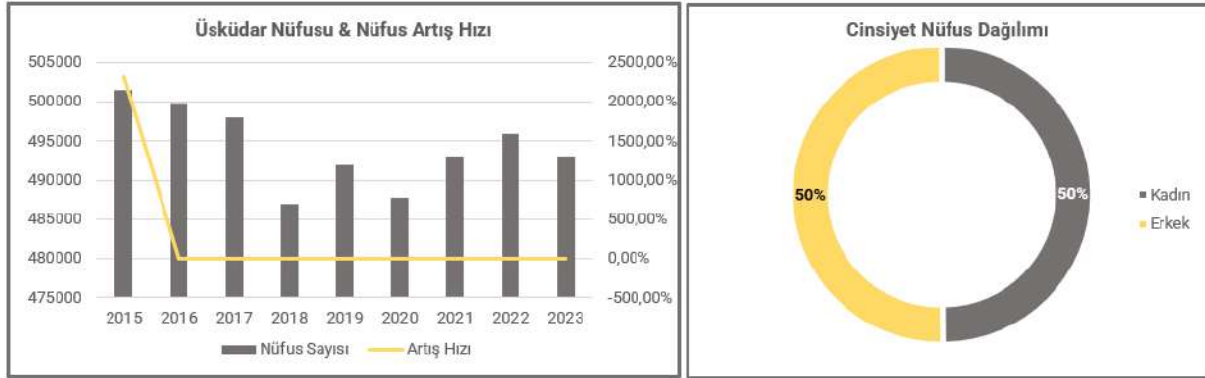
Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Grafik 4 İstanbul Nüfusu ve Cinsiyet Göstergeleri

Gaziosmanpaşa

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



Grafik 5 Gaziosmanpaşa Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Ekonomik Veriler

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

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

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

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

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

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

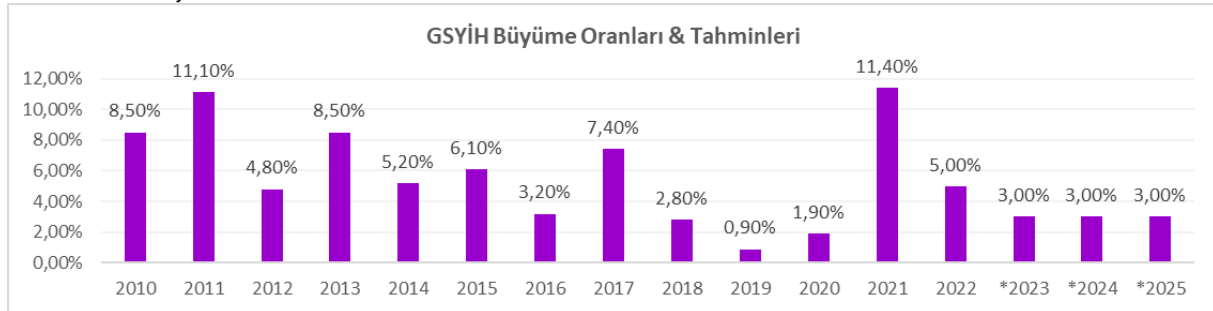
Tablo 2 Temel Ekonomik Göstergeler

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

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

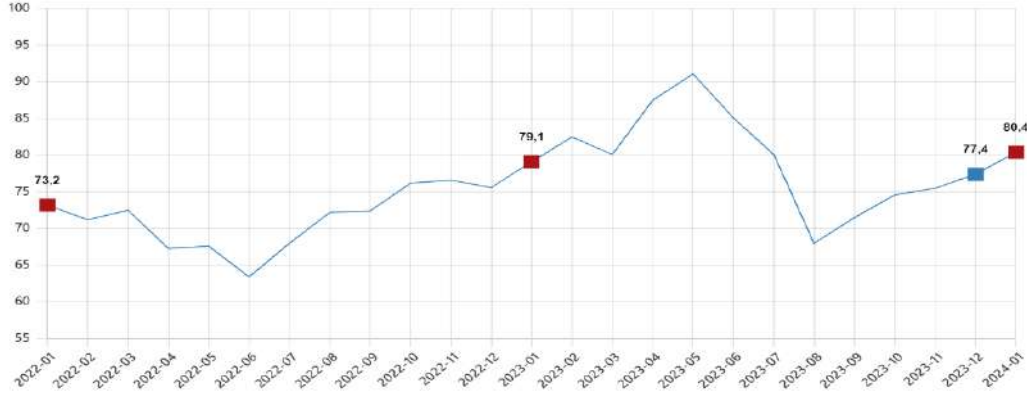
2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hane halkı tüketimi ve ihracat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

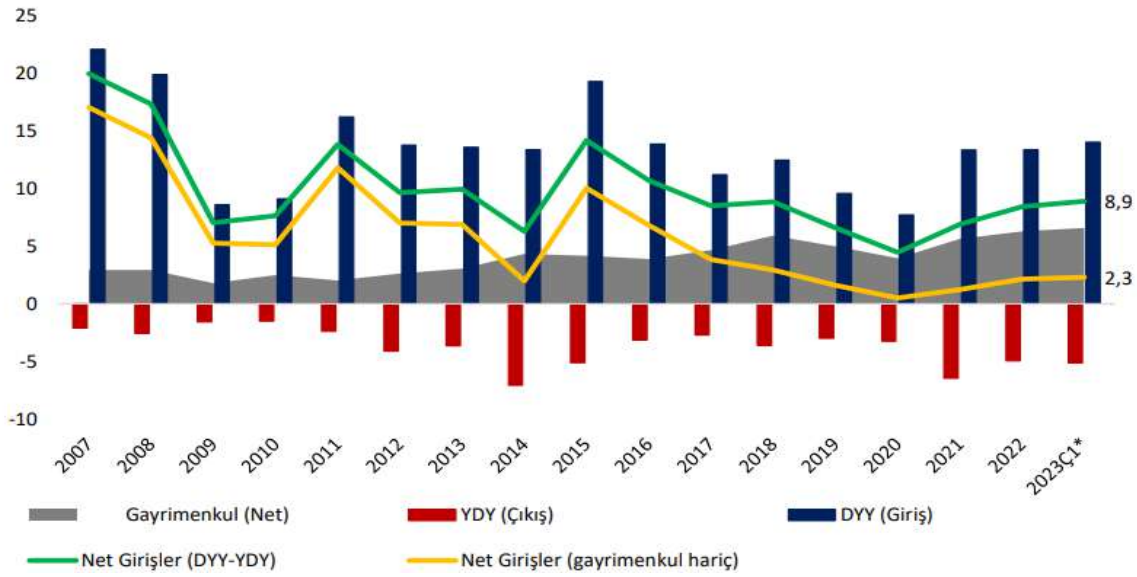
Tablo 4 Tüketici Fiyat Endeksi



*Kaynak: İstanbul Sanayi Odası & TÜİK

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

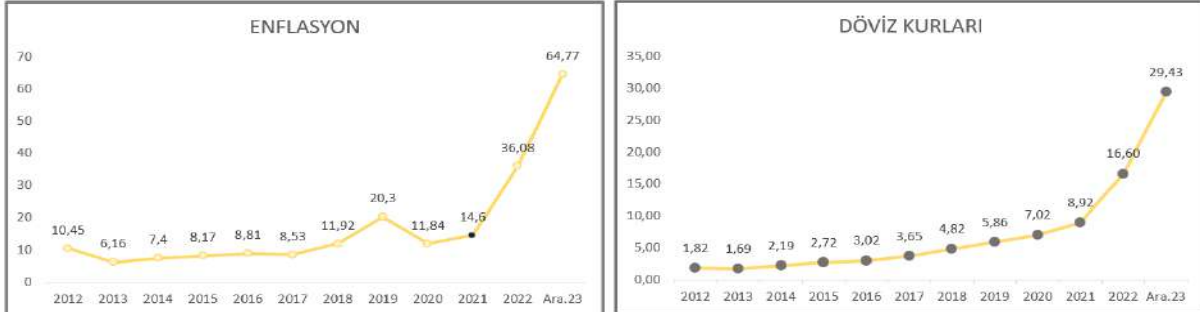
Tablo 5 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar



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

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

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

Tablo 7 Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

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

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

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

Tablo 8 Mülkiyet Bilgileri

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

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

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

Tapu İncelemesi

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

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

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

Değerlemeye konu taşınmazları kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Kadastro İncelemesi

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



Şekil 1 Parsellerin Kadastro İncelemesi

4.1.2. Yasal İzinler

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

Yapı Denetim Kuruluşu Hakkında Bilgi

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

Yapı Ruhsatı, Yapı Kullanma İzin Belgesi & Mimari Projeler

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

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

Yapı Kullanma İzin Belgeleri:

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

- B2 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 8 belge numaralı 47 mesken ve 1 ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 5.282,95 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- B3 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 9 belge numaralı 47 mesken ve 1 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 5.282,95 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- B4 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 10 belge numaralı 47 mesken olmak üzere toplam 5.282,95 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- C1 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 11 belge numaralı 55 mesken ve 4 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 15.617,8 m² yüzölçümü, 5 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 17 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- C2 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 12 belge numaralı 55 mesken ve 4 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 17.091,84 m² yüzölçümü, 4 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 16 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- D1 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 13 belge numaralı 66 mesken, 5 ofis ve işyeri, 1 ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 15.792,89 m² yüzölçümü, 3 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 15 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- D2 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 14 belge numaralı 66 mesken, 5 ofis ve işyeri, 1 ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 16.800,63 m² yüzölçümü, 4 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 16 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- D3 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 15 belge numaralı 68 mesken ve 5 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 9.547,62 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- D4 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 3 belge numaralı 60 mesken olmak üzere toplam 8.673,94 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- D5 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 16 belge numaralı 58 mesken olmak üzere toplam 8.656,44 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- T1 Blok'a ait 16.01.2023 tarih 17 belge numaralı 1 ofis ve işyerine ait 1.296 m² yüzölçümü, 2 yol altı 2 yol üstü olmak üzere toplam 4 kat ve 3-B yapı sınıfı için alınmış Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunmaktadır.

2020 Yılı İsim Değişikliği Ruhsatları:

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

- D1 Blok'a ait 23.12.2020 tarih 194 belge numaralı 66 mesken, 5 ofis ve işyeri, 1 ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 15.792,89 m² yüzölçümü, 3 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 15 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı,
- D2 Blok'a ait 23.12.2020 tarih 195 belge numaralı 66 mesken, 5 ofis ve işyeri, 1 ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 16.800,63 m² yüzölçümü, 4 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 16 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı,
- D3 Blok'a ait 23.12.2020 tarih 196 belge numaralı 68 mesken ve 5 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 9.547,62 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı,
- D4 Blok'a ait 23.12.2020 tarih 197 belge numaralı 60 mesken olmak üzere toplam 8.673,94 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı,
- D5 Blok'a ait 23.12.2020 tarih 198 belge numaralı 58 mesken olmak üzere toplam 8.656,44 m² yüzölçümü, 2 yol altı 12 yol üstü olmak üzere toplam 14 kat ve 4-C yapı sınıfı için alınmış İsim Değişikliği Ruhsatı,

2020 Yılı Yeni Yapı ve Tadilat Ruhsatları:

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

Yeni Yapı Ruhsatları:

- A Blok'a ait 12.12.2017 tarih 267 ruhsat numaralı 205 mesken ile ofis ve işyeri olmak üzere toplam 35.171 m² yüzölçümü, 6 yol altı 20 yol üstü olmak üzere toplam 26 kat ve 5-A yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,

- B Blok'a ait 12.12.2017 tarih 268 ruhsat numaralı 233 mesken, ofis ve işyeri ile ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 52.443 m² yüzölçümü, 4 yol altı 21 yol üstü olmak üzere toplam 25 kat ve 5-A yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
- C Blok'a ait 12.12.2017 tarih 269 ruhsat numaralı 218 mesken, 6 ofis ve işyeri ile ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 48.532 m² yüzölçümü, 4 yol altı 20 yol üstü olmak üzere toplam 24 kat ve 5-A yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
- D Blok'a ait 12.12.2017 tarih 270 ruhsat numaralı 220 mesken ve 6 ofis ve işyeri olmak üzere toplam 62.972 m² yüzölçümü, 6 yol altı 19 yol üstü olmak üzere toplam 25 kat ve 5-A yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
- E Blok'a ait 12.12.2017 tarih 271 ruhsat numaralı 204 mesken olmak üzere toplam 23.486 m² yüzölçümü, 1 yol altı 21 yol üstü olmak üzere toplam 22 kat ve 5-A yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
- F Blok'a ait 12.12.2017 tarih 272 ruhsat numaralı 186 mesken ve ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 22.332 m² yüzölçümü, 1 yol altı 21 yol üstü olmak üzere toplam 22 kat ve 5-A yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
- G Blok'a ait 12.12.2017 tarih 273 ruhsat numaralı 177 mesken ve ortak alan (kapıcı dairesi) olmak üzere toplam 23.804 m² yüzölçümü, 1 yol altı 19 yol üstü olmak üzere toplam 20 kat ve 5-A yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı,
- H Blok'a ait 12.12.2017 tarih 274 ruhsat numaralı 177 mesken olmak üzere toplam 25.007 m² yüzölçümü, 1 yol altı 19 yol üstü olmak üzere toplam 20 kat ve 5-A yapı sınıfı için alınmış Yeni Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.

Tablo 9 Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Bilgisi

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

6800 / 7	B4	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	191	Mesken ve Ofis ve İşyeri	5.282,95 m ²
6800 / 7	C1	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	192	Mesken ve Ofis ve İşyeri	15.617,80 m ²
6800 / 7	C2	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	193	Mesken ve Ofis ve İşyeri	17.091,84 m ²
6800 / 7	D1	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	194	Mesken ve Ofis ve İşyeri	15.792,89 m ²
6800 / 7	D2	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	195	Mesken ve Ofis ve İşyeri	16.800,63 m ²
6800 / 7	D3	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	196	Mesken ve Ofis ve İşyeri	9.547,62 m ²
6800 / 7	D4	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	197	Mesken	8.673,94 m ²
6800 / 7	D5	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	198	Mesken	8.656,44 m ²
6800 / 7	T1	İsim Değişikliği Ruhsatı	23.12.2020	199	Ofis ve İşyeri	1.296 m ²
6800 / 7	A1	Tadilat Ruhsatı	02.07.2020	94	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	10.178,44 m ²
6800 / 7	A2	Tadilat Ruhsatı	02.07.2020	95	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	14.543,36 m ²
6800 / 7	A3	Tadilat Ruhsatı	02.07.2020	96	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	10.200,94 m ²
6800 / 7	B1	Yeni Yapı Ruhsatı	02.07.2020	97	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	5.282,95 m ²
6800 / 7	B2	Tadilat Ruhsatı	03.07.2020	98	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	5.282,95 m ²
6800 / 7	B3	Yeni Yapı Ruhsatı	03.07.2020	99	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	5.282,95 m ²
6800 / 7	B4	Tadilat Ruhsatı	03.07.2020	100	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	5.282,95 m ²
6800 / 7	C1	Tadilat Ruhsatı	03.07.2020	101	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	15.617,80 m ²
6800 / 7	C2	Yeni Yapı Ruhsatı	03.07.2020	102	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	17.091,54 m ²
6800 / 7	D1	Yeni Yapı Ruhsatı	03.07.2020	103	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	15.792,89 m ²
6800 / 7	D2	Tadilat Ruhsatı	03.07.2020	104	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	16.800,63 m ²
6800 / 7	D3	Yeni Yapı Ruhsatı	03.07.2020	105	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	9.547,62 m ²
6800 / 7	D4	Yeni Yapı Ruhsatı	03.07.2020	106	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	8.673,94 m ²
6800 / 7	D5	Tadilat Ruhsatı	03.07.2020	107	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	8.656,44 m ²
6800 / 7	T1	Yeni Yapı Ruhsatı	03.07.2020	108	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	1.296 m ²
6800 / 7	A	Yeni Yapı Ruhsatı	12.12.2017	267	Mesken ve Ofis ve İşyeri	35.171 m ²
6800 / 7	B	Yeni Yapı Ruhsatı	12.12.2017	268	Mesken, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	52.443 m ²
6800 / 7	C	Yeni Yapı Ruhsatı	12.12.2017	269	Mesken ve Ofis ve İşyeri	48.532 m ²
6800 / 7	D	Yeni Yapı Ruhsatı	12.12.2017	270	Mesken, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	62.972 m ²
6800 / 7	E	Yeni Yapı Ruhsatı	12.12.2017	271	Mesken	23.486 m ²
6800 / 7	F	Yeni Yapı Ruhsatı	12.12.2017	272	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	22.332 m ²
6800 / 7	G	Yeni Yapı Ruhsatı	12.12.2017	273	Mesken ve Ortak Alan (Kapıcı Dairesi)	23.804 m ²
6800 / 7	H	Yeni Yapı Ruhsatı	12.12.2017	274	Mesken	25.007 m ²

Tablo 10 Mimari Projeler

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

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

Gayrimenkulün Enerji Kimlik Belgesi Hakkında Bilgi

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

4.1.3. İmar Durumu



Şekil 2 İmar Durum Görseli

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

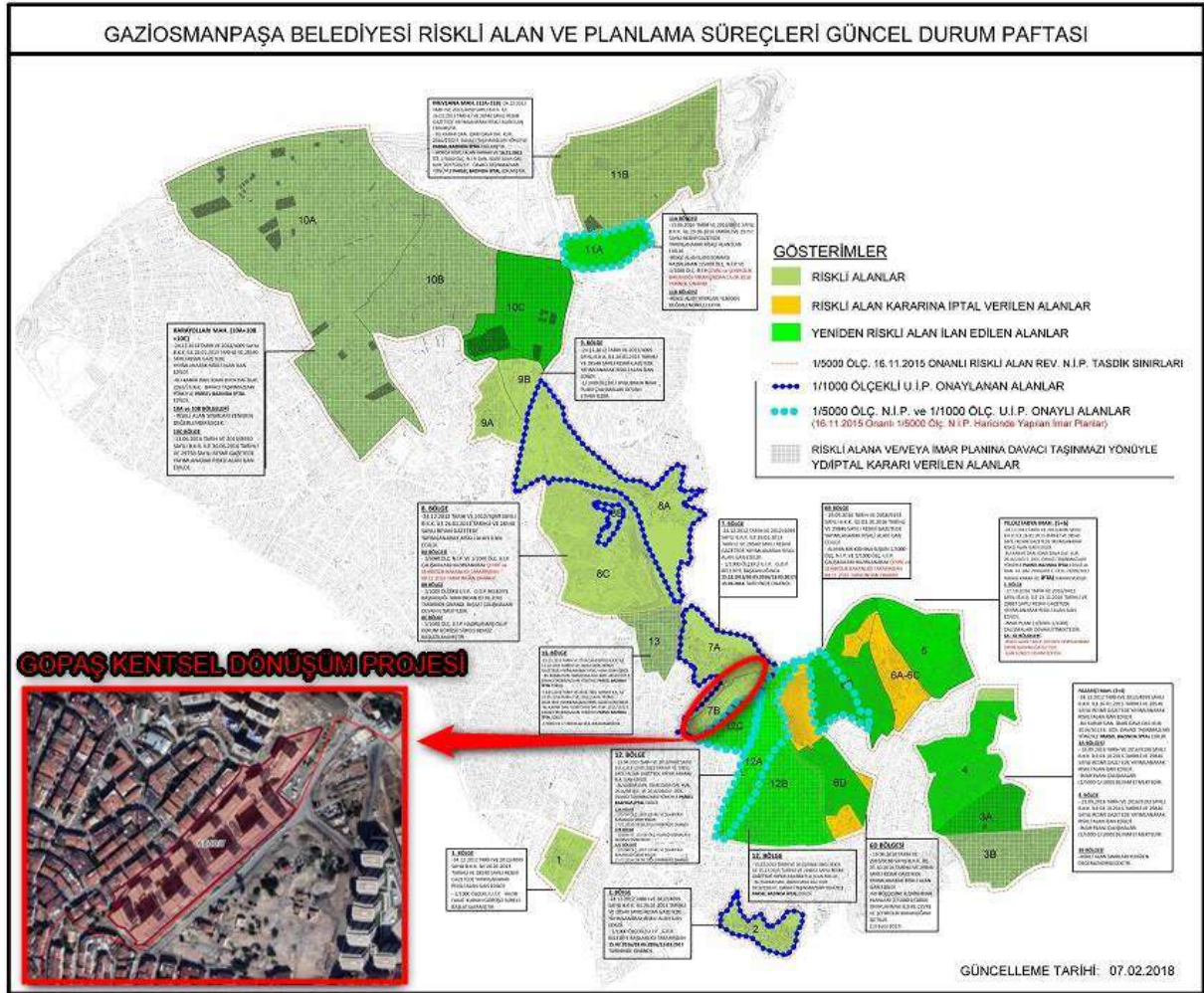
25-Planlama alanında mimari çözümlerinde esneklik sağlamak amacıyla, rüzgar ve güneşleme ile yönlenme dikkate alınarak planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında blok ebatları, blok şekilleri, yapı nizamı, kat yükseklikleri, yapı yaklaşma mesafeleri, bloklar arası mesafeler, çatı şekli, TAKS gibi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

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

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

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

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



Şekil 3 Riskli Alanlar Haritası

4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı



Harita 1 İstanbul & Gaziosmanpaşa, Lokasyon Haritası

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

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

Gaziosmanpaşa İlçesi

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

Konum



Harita 2 Makro Ölçekte Taşınmazın Konumu, Anahtar Harita



Harita 3 Mikro Ölçekte Taşınmazın Konumu, Anahtar Harita

Değerlemeye konu taşınmazlar İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, Haşim Yılmaz Caddesi, 6800 Ada 7 Parsel üzerindeki GOPAŞ Kentsel Dönüşüm Projesi – İstanbul Vadi Evleri 6. Kısım Kentsel Dönüşüm Projesi'nde A1 Blok (No: 1), T1 Blok (No: 3), C1 Blok (No: 5), C2 Blok (No: 7), C2 Blok (No: 9), D1 Blok (No: 11), D2 Blok (No: 13), D3 Blok (No: 15), A3 Blok (No: 17), B4 Blok (No: 19), D5 Blok (No: 21), D4 Blok (No: 23), B3 Blok (No: 25), B2 Blok (No: 27), B1 Blok (No: 29)'da yer alan 174 konut, 28 dükkan ve 1 ticari yapıdır.

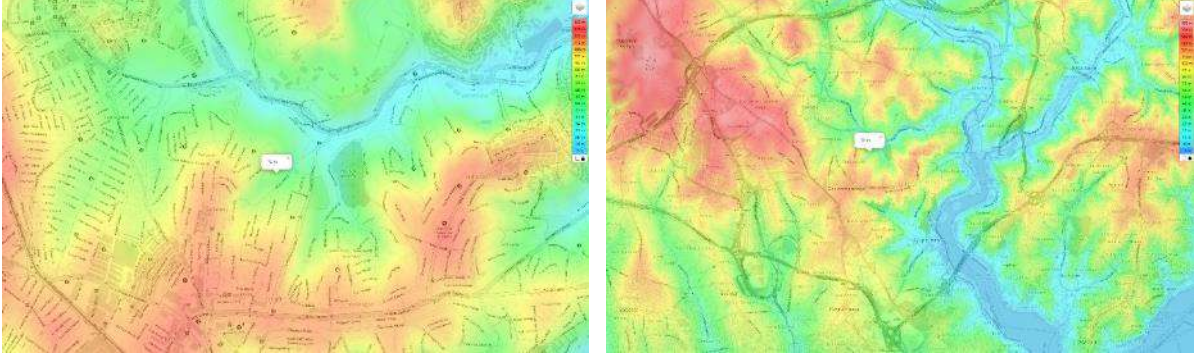
Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Gaziosmanpaşa Meydanı Ordu Caddesi üzerinden ayrılarak Okul Sokak üzerinden Laleli Caddesi aracılığıyla Nazlı Sokak'a bağlanılır. Nazlı Sokak sonunda sola dönülerek Güzel Sokak aracılığıyla sola dönülerek Haşim Yılmaz Caddesi'ne erişildiğinde taşınmazlar solda yer almaktadır. Adres Kayıt Sisteminde Haşim Yılmaz Caddesi olarak görünen aks haritalarda Bilgin Sokak olarak isimlendirilmiştir.

Taşınmazların yakın çevresinde Vialand, Avrupa Özel Şafak Hastanesi, Gaziosmanpaşa Belediyesi, Gaziosmanpaşa Kartaltepe Mezarlığı, Ertuğrul Gazi İlkokulu, TOKİ Sarıgül 1. Etap Toplu Konutları, Sarıgül Kent Konutları 2. Etap, Kırçesme Camii, Dobruca Ortaokulu, Oğuzhan Öztürk Spor Kulübü ve Gaziosmanpaşa Merkez Camii bulunmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde 3-4 katlı fiziksel yaşı yüksek binalar ile inşaatı yakın zamanda tamamlanmış toplu konut siteleri ile mevcutta inşaatı devam etmekte olan kapalı konut siteleri yer almaktadır. Taşınmazların yakın çevresinde orta-alt ve alt gelir grubunun ikamet etmektedir.

Topoğrafik Yapı

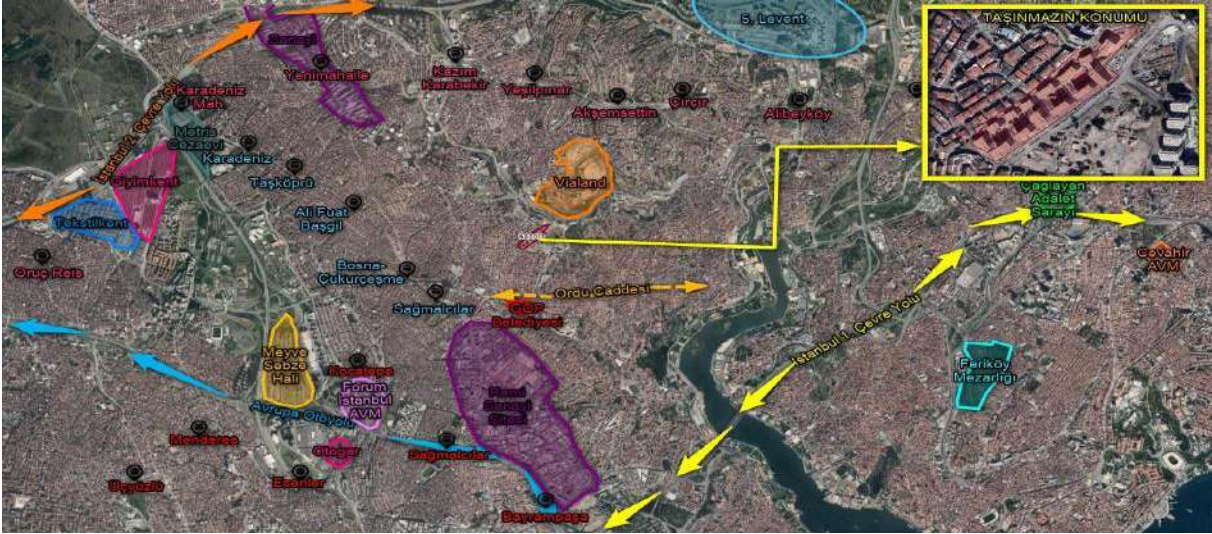
Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli olmakla birlikte bölgede gözle görülebilir bir yükseklik farkı bulunmaktadır. Güney ve batı yönünde doğru ilerledikçe yükseklik artmakta ve kuzey yönüne doğru ilerledikçe yükseklik azalmaktadır. Taşınmazların yer aldığı Bilgin Sokak'tan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



Şekil 4 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

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



Şekil 5 Gaziosmanpaşa Önemli Ulaşım Aksları

Şehir İçi

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

Karayolu

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

Demiryolu

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

4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

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

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

4.2.3. Projenin Tanımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Şekil 6 Gaziosmanpaşa 7B Bölgesi Vaziyet Planı

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





Şekil 7 Gaziosmanpaşa 7B Bölgesi Proje Görselleri

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ					TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ						
Blok	Kat	BB NO	Niteliği	Dükkan Giriş	Mimari Proje Brüt Alan	Cephe Sayısı	Cephe Uzunluğu (Giriş Kapısı)	Cepheli Olduğu Aks	Reklam Kabiliyeti	Bina İçindeki Konumu	Ticari Sirkülasyon
A2	2.Bodrum Kat	69(T1)	Dükkan	2.Bodrum Kat-Giriş	147,77 m ²	1	5,65	Site İçi	Düşük	Ara	Düşük
A2	2.Bodrum Kat	70(T2)	Dükkan	2.Bodrum Kat-Giriş	125,66 m ²	1	16,80	Site İçi	Düşük	Ara	Düşük
A2	2.Bodrum Kat	71(T3)	Dükkan	2.Bodrum Kat-Giriş	131,79 m ²	1	5,85	Site İçi	Düşük	Ara	Düşük
A2	Zemin Kat	72(T4)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	115,94 m ²	2	9,95	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Orta
A2	Zemin Kat	73(T5)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	120,87 m ²	2	9,90	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Orta
C1	1.Bodrum Kat	56(T1)	Dükkan	1.Bodrum Kat-Giriş	169,15 m ²	1	15,00	Site İçi	Düşük	Ara	Düşük
C1	Zemin Kat	57(T2)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	113,14 m ²	3	7,05	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Yüksek
C1	Zemin Kat	58(T3)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	183,80 m ²	1	15,20	Bilgin Sokak	Yüksek	Ara	Yüksek
C1	Zemin Kat	59(T4)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	104,87 m ²	3	12,35	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Yüksek
C2	1.Bodrum Kat	56(T1)	Dükkan	1.Bodrum Kat-Giriş	169,15 m ²	2	15,00	Site İçi	Düşük	Ara	Düşük
C2	Zemin Kat	57(T2)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	113,14 m ²	3	7,05	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Orta
C2	Zemin Kat	58(T3)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	183,80 m ²	1	15,20	Bilgin Sokak	Yüksek	Ara	Orta
C2	Zemin Kat	59(T4)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	104,87 m ²	3	12,35	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Orta
D1	2.Bodrum Kat	67(T1)	Dubleks Dükkan	2.Bodrum Kat-Giriş	107,68 m ²	2	8,30	Site İçi	Düşük	Ara	Düşük
D1	1.Bodrum Kat	67(T1)	Dubleks Dükkan	1.Bodrum Kat-Depo	107,68 m ²	2	0,00	Site İçi	Düşük	Ara	Düşük
D1	Zemin Kat	68(T2)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	107,48 m ²	3	7,50	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Yüksek
D1	Zemin Kat	69(T3)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	107,78 m ²	1	12,90	Bilgin Sokak	Yüksek	Ara	Yüksek
D1	Zemin Kat	70(T4)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	82,33 m ²	1	13,30	Bilgin Sokak	Yüksek	Ara	Yüksek
D1	Zemin Kat	71(T5)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	83,37 m ²	3	7,50	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Yüksek
D2	2.Bodrum Kat	67(T1)	Dubleks Dükkan	2.Bodrum Kat-Giriş	107,68 m ²	1	8,30	Site İçi	Düşük	Ara	Düşük
D2	1.Bodrum Kat	67(T1)	Dubleks Dükkan	1.Bodrum Kat-Depo	107,68 m ²	1	0,00	Site İçi	Düşük	Ara	Düşük
D2	Zemin Kat	68(T2)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	107,48 m ²	3	7,50	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Yüksek
D2	Zemin Kat	69(T3)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	107,78 m ²	1	13,00	Bilgin Sokak	Yüksek	Ara	Yüksek
D2	Zemin Kat	70(T4)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	82,33 m ²	1	12,95	Bilgin Sokak	Yüksek	Ara	Yüksek
D2	Zemin Kat	71(T5)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	83,37 m ²	3	7,50	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Yüksek
D3	1.Bodrum Kat	69(T1)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	107,86 m ²	1	7,50	Park	Orta	Ara	Orta
D3	1.Bodrum Kat	70(T2)	Dubleks Dükkan	1.Bodrum Kat-Giriş	82,28 m ²	1	13,40	Park	Orta	Ara	Orta
D3	1.Bodrum Kat	71(T3)	Dükkan	1.Bodrum Kat-Giriş	83,40 m ²	1	12,90	Park	Orta	Ara	Orta
D3	1.Bodrum Kat	72(T4)	Dükkan	1.Bodrum Kat-Giriş	108,51 m ²	2	7,50	Park	Orta	Köşe	Orta
D3	Zemin Kat	70(T2)	Dubleks Dükkan	Zemin Kat-Depo	83,55 m ²	0	0,00	Park	Orta	Ara	Orta
D3	Zemin Kat	73(T5)	Dükkan	Zemin Kat-Giriş	107,48 m ²	3	7,50	Bilgin Sokak	Yüksek	Köşe	Yüksek
T1	2BK+1BK+ZK+1NK	T1	Dükkan	2BK+1BK+ZK+1NK	1298,00 m ²	3	15,00	Bilgin Sokak	Çok Yüksek	Köşe	Yüksek
TİCARİ BİRİMLER TOPLAM					4.845,67 m²						

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

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ					TAŞINMAZIN ÖZELLİKLERİ						
Sıra No	Blok	Bağımsız Bölüm Numarası	Kat	Tip	Satışa Esas Brüt Alan	Mimari Proje Brüt Alan	Balkon Sayısı	Cephe Sayısı	Konum	Cephe	Manzara
95	D4	1	Zemin Kat	3+1	132,94 m ²	109,68 m ²	2	2	Köşe	GD-GB	Site İçi
96	D4	2	Zemin Kat	3+1	133,95 m ²	110,02 m ²	2	2	Köşe	GD-KD	Site İçi
97	D4	3	Zemin Kat	2+1	105,40 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GD	Site İçi
98	D4	55	11.Normal Kat	3+1	132,94 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KB	Mithatpaşa Sokak
99	D4	57	11.Normal Kat	1+1	63,14 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KB	Mithatpaşa Sokak
100	D4	58	11.Normal Kat	3+1	133,35 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-KD-KB	Mithatpaşa Sokak
101	D5	1	Zemin Kat	3+1	130,84 m ²	109,68 m ²	2	2	Köşe	GD-GB	Site İçi
102	D5	2	Zemin Kat	3+1	131,25 m ²	110,02 m ²	2	2	Köşe	GD-KD	Site İçi
103	D5	3	Zemin Kat	2+1	103,74 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GD	Site İçi
104	D5	53	11.Normal Kat	3+1	130,84 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KB	Mithatpaşa Sokak
105	D5	55	11.Normal Kat	1+1	62,14 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KB	Mithatpaşa Sokak
106	D5	56	11.Normal Kat	3+1	131,85 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-KD-KB	Mithatpaşa Sokak
107	D3	1	Zemin Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
108	D3	2	Zemin Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
109	D3	3	1.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
110	D3	4	1.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
111	D3	5	1.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
112	D3	6	1.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
113	D3	7	1.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
114	D3	8	1.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
115	D3	9	2.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
116	D3	10	2.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
117	D3	11	2.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
118	D3	12	2.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
119	D3	13	2.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
120	D3	14	2.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
121	D3	15	3.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
122	D3	16	3.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
123	D3	17	3.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
124	D3	18	3.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
125	D3	19	3.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
126	D3	20	3.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
127	D3	21	4.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
128	D3	22	4.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
129	D3	23	4.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
130	D3	24	4.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
131	D3	25	4.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
132	D3	26	4.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
133	D3	27	5.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
134	D3	28	5.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
135	D3	29	5.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
136	D3	30	5.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
137	D3	31	5.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
138	D3	32	5.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
139	D3	33	6.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
140	D3	34	6.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
141	D3	35	6.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
142	D3	36	6.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
143	D3	37	6.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
144	D3	38	6.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
145	D3	39	7.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
146	D3	40	7.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
147	D3	41	7.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
148	D3	42	7.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
149	D3	43	7.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
150	D3	44	7.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
151	D3	45	8.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
152	D3	46	8.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
153	D3	47	8.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
154	D3	48	8.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
155	D3	49	8.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
156	D3	50	8.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
157	D3	51	9.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
158	D3	52	9.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
159	D3	53	9.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
160	D3	54	9.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
161	D3	55	9.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
162	D3	56	9.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
163	D3	57	10.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
164	D3	58	10.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
165	D3	59	10.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
166	D3	60	10.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
167	D3	61	10.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
168	D3	62	10.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
169	D3	63	11.Normal Kat	3+1	130,80 m ²	110,02 m ²	2	3	Köşe	GD-GB-KD	Bilgin Sokak-Site İçi-Park
170	D3	64	11.Normal Kat	2+1	103,39 m ²	86,96 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
171	D3	65	11.Normal Kat	2+1	104,71 m ²	88,07 m ²	1	1	Ara	GB	Site İçi
172	D3	66	11.Normal Kat	3+1	130,40 m ²	109,68 m ²	2	3	Köşe	GB-KB-KD	Site İçi-Park
173	D3	67	11.Normal Kat	2+1	84,91 m ²	71,42 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
174	D3	68	11.Normal Kat	1+1	61,93 m ²	52,09 m ²	1	1	Ara	KD	Site İçi
KONUTLAR TOPLAM					19.948,07 m²	16.379 m²					

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

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

❖ Zayıf Yanlar

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

❖ Fırsatlar

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

❖ Tehditler

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

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

Değerleme konusu 174 adet daire ve 28 adet dükkân ve 1 adet ticari yapı nitelikli taşınmazların değer takdiri aşamasında şerefiyelendirme çalışması yapılmıştır. Şerefiyelendirme çalışmasında baz birim m² değeri takdir edebilmek için değerlendirme konusu taşınmazların yakın çevresinde yer alan konut ve dükkân piyasası araştırılmıştır.

5.2.1. Konut Piyasası

Konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin ve yakın çevresinin riskli alan ilan edilmesi ile birlikte bölge büyük bir dönüşüme girmiş ve konut projelerinin üretimi hızlanmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgedeki inşai faaliyetler ve konut gelişim projeleri henüz gelişimi tamamlanmamıştır. TOKİ aracılığı ile üretilen konut stoğu konu bölgede oldukça fazla olmakla beraber henüz stoklar erimemiştir. Bu bağlamda taşınmazın yakın çevresinde bulunan markalı konut projeleri incelenmiştir.

Türkiye'de yaşam maliyetinin Avrupa ve Amerika kentlerine oranla görece düşük olması, Euro, Dolar ve Sterlin'in TL karşısında değer kazanması Türkiye'deki gayrimenkul yatırımını yabancılar için cazip hale getirmiştir. Yabancıların yüksek talep gösterdiği geniş ve lüks konutlar ilçenin daha fazla tercih edilen bölgesi olan TEM aksında ve yakın çevresinde yer almaktadır. Taşınmazların yer aldığı bölgede geliştirici firmaların yabancı yatırımcıların talebine yönelik konut arzı sağlamakta yetersiz kaldığı görülmüştür. Bölgedeki konut arzının düşük alanlı ve uygun fiyat aralığına sahip konutlardan oluşması nedeniyle yabancı yatırımların bölgeye olan talebinin artması beklenmektedir.

Tablo 11 Markalı Konut Emsalleri Tablosu

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

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

Yapılan araştırmaya göre, emsal projelerde gerçekleşen satış fiyatları istenen satış fiyatlarının %4 ila %10 altında seyretmektedir.



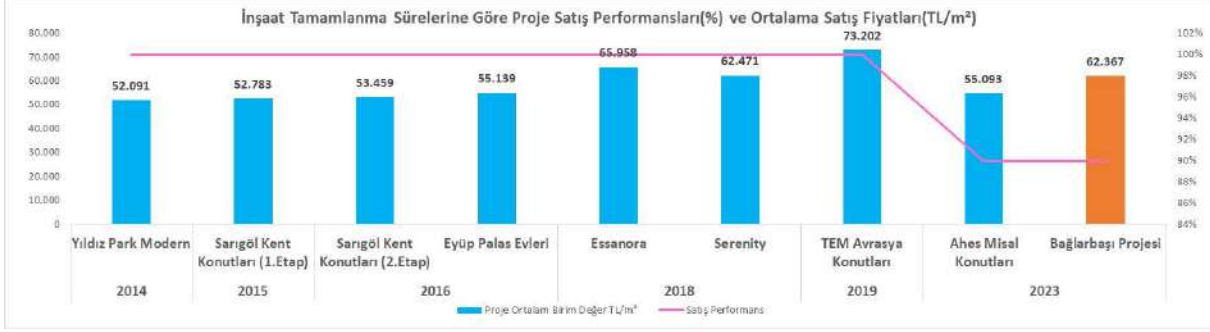
Harita 4 Emsal Haritası (Satılık Konut Projeleri Konumları)

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

Satış Performansı

Aşağıdaki grafikte 2014-2024 yılları arasında inşaatı tamamlanmış ve tamamlanacak projelerin satış performansları ve talep edilen proje ortalama satış fiyatları görülmektedir.

Tablo 12 Projelerin Satış Performansı



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

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

Ortalama Birim Satış Değeri

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

Tablo 13 Daire Tiplerine Göre Ortalama Birim Satış Değeri Analizi



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

5.2.2. Perakende / Ticari Birimler Piyasası

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



Harita 5 Emsal Haritası (Satılık Dükkan Konumları)

Satılık Ticari Mükler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
İletişim	0 (537) 789 78 88	0 (544) 470 76 11	0 (532) 242 14 61	0 (532) 285 58 96	0 (535) 746 24 25
Konum	Sarıgöl	Bağlarbaşı	Bağlarbaşı	Bağlarbaşı	Merkez Mah.
Proje / Bina Adı	Münferit Bina	Münferit Bina	Münferit Bina	Münferit Bina	Münferit Bina
Cepheli Olduğu Aks	Tulumba Caddesi	Küçükköy Caddesi	Bağlarbaşı Caddesi	Bağlarbaşı Caddesi	Bağlar Caddesi
Ticari Hareketlilik	Orta Ticari Aktivite	Orta Ticari Aktivite	Orta Ticari Aktivite	Orta Ticari Aktivite	İyi Ticari Aktivite
Bina Yaşı	30-35	20-25	0	10-15	25-30
Bina / Proje Niteliği	Standart	Standart	İnşa Halinde	Standart	Standart
Ulaşılabilirlik	Kolay	Orta	Orta	Orta	Kolay
Yakın Çevre Geliştirmeleri	Sarıgöl Camii	Ahes Misal	Sarıgöl Camii	Sarıgöl Camii	Sarıgöl Camii
	Şehir Tiyatroları	Sarıgöl 1.Etap	Şehir Tiyatroları	Şehir Tiyatroları	Şehir Tiyatroları
	GOP Kaymakamlığı	Sarıgöl 2. Etap	GOP Kaymakamlığı	GOP Kaymakamlığı	GOP Kaymakamlığı
Dükkan Cephe Uzunluğu	8 m	10 m	25 m	15 m	10 m
Köşe / Ara Özelliği	Köşe Dükkan	Ara Dükkan	Köşe Dükkan	Ara Dükkan	Ara Dükkan
Bulunduğu Kat / Kat Dağılımı	ZK	ZK+AK+BK	ZK	ZK+BK	ZK+AK
Pazarlanan Alan	80	450	270	612	180
Bodrum Kat	0	150	0	312	0
Zemin Kat	80	150	270	300	100
Yüksek Giriş	0	0	0	0	0
Asma Kat	0	150	0	0	80
Diğer Normal Katlar	0	0	0	0	0
Gerçekçi Brüt Alan	80	232,5	270	346,8	132
Kiralanabilir Alan / Brüt Alan Fı	8%	12%	12%	8%	8%
Etkin Zemin Kat Alanı, m ²	74	205	238	319	121
Talep Edilen Satış Fiyatı	5.250.000,00	12.000.000,00	18.000.000,00	26.000.000,00	9.000.000,00
İstenen Birim Fiyat, TL/brüt m ²	71.331,52	58.651,03	75.757,58	81.490,40	74.110,67

Tablo 14 Emsal Tablosu (Satılık Ticari Birimler)

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

Bölgede ticari birimler için talep edilen birim fiyatlar 58.651-81.490 TL/m² arasında olup pazarlık payları bulunmaktadır. Taşınmazın bulunduğu bölgede talep edilen birim fiyatlar 70.000- 90.000 TL/m² iken, ticari olarak daha gelişmiş Ordu Caddesi ve Bağlarbaşı Caddesi bölgesinde birim fiyatların 80.000-120.000 TL/m² yükseldiği tespit edilmiştir. Ticari birimlerin taşınmazın bulunduğu gölgede kısıtlı olduğu daha çok Gaziosmanpaşa merkezde talep gördüğü, taşınmazın bulunduğu bölge de inşai faaliyetlerin tamamlanmaması nedeniyle ticari olarak bir aksın henüz gelişmediği ve ana yaya aksının konut amaçlı olduğu gözlenmiştir.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

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

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

6.1. Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.1 ve 10.4'e göre; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın 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, geliştirilmemiş arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurularak 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 kullanılabilirliği vurgulanmıştır.

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

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

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

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

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

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

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

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

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

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

Gelir Yaklaşımı, Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı 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. **Bu değerlendirme çalışmasında Pazar yaklaşımı yöntemi ile konut ve ticari nitelikli birimlerin değer takdirinin yapılabilir olması nedeniyle Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılmamıştır.**

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

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

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

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

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Şerefiyelendirme Yaklaşımı Yöntemi & Parametreleri

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

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

Tablo 15 Konut Şerefiye Tespitinde Kullanılan Parametreler

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

Tablo 16 Ticari Şerefiye Tespitinde Kullanılan Parametreler

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

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

7.2. Konut Şerefiye Puan Açıklamaları

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

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

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

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

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

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

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

7.3. Ticari Birimler Şerefiye Puan Açıklamaları

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.4. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

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

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

KONUT DEĞERİ TESPİTİ

Konut pazarında yapılan araştırmalar neticesinde yeni geliştirilecek projelerde oluşacak ortalama birim satış değerinin **62.378 TL/m²** olduğu analiz edilmiştir.

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

Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda bulunan konutlar için emsalin yer aldığı proje, konum, alan, cephe, kat, manzara ve pazarlık payı gibi parametreler dahilinde karşılaştırılmış, oluşabilecek ortalama m² birim piyasa değeri analizi yapılmıştır. Yapılan Analizler ışığında şerefiyesi en yüksek olarak tespit edilen değerlendirme konusu taşınmazlardan D3 Blok 63 Numaralı konutun satışa esas alana ait birim m² satış değeri ise **68.000,00 TL/m²** olarak hesap edilmiştir.

EMSAL AYARLAMA TABLOSU	Taşınmaz	Yıldız Park Modern	Sarıgöl Kent Konutları (1.Etap)	Sarıgöl Kent Konutları (2.Etap)	Eyüp Palas Evleri	Essanora	Serenity	TEM Avrasya Konutları	Ahes Misal Konutları
Proje Ortalama Birim Değer TL/m ²		52.091	52.783	53.459	55.139	65.958	62.471	73.202	55.093
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı, TL		50.000	50.000	50.000	52.500	62.385	60.000	68.000	53.000
Tahmin Edilen İskonto Oranı		4%	5%	6%	5%	5%	4%	7%	4%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	55.735,63	50.000,00	50.000,00	50.000,00	52.500,00	62.385,00	60.000,00	68.000,00	53.000,00
Konum		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konum İçin Ayarlama		0%	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	0%
Alan Büyüklüğü		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		0%	5%	5%	0%	0%	0%	0%	0%
Şerefiye Özellikleri		Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Şerefiye Özellikler için Ayarlama		10%	10%	10%	10%	-5%	-5%	-5%	10%
Bina Yaşı & Bina Niteliği		Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Bina Yaşı İçin Ayarlama		10%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%
Emsal Ortalaması, Etkin Zemin Kat Alanı Bazında, TL/m ²	62.377,85	60.500,00	63.525,00	63.525,00	60.348,75	62.229,04	59.850,00	67.830,00	61.215,00

Pazar araştırması sonucunda 62.378,00 TL/m² birim değer, projede yer alan dairelerin bloğu, katı, alanı, daire tipi, manzarası, yönü ve cephe sayısı dikkate alınarak konutların erişebileceği ortalama baz değer olarak hesaplanmış, detayları şerefiye analizi bölümünde anlatılmıştır.

DÜKKAN DEĞERİ TESPİTİ

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

EMSAL AYARLAMA TABLOSU (SATILIK TİCARİ BİRİMLER)	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	
Dükkan Etkin Zemin Kat Alanı, m ²	80,00	232,50	237,60	346,80	132,00	
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	5.250.000	12.000.000	18.000.000	26.000.000	9.000.000	
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²	71.331,52	58.651,03	75.757,58	81.490,40	74.110,67	
Tahmin Edilen İskonto Oranı	5%	0%	5%	10%	5%	
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	68.426,43	67.764,95	58.651,03	71.969,70	73.341,36	70.405,14
Konum	Hamam Cad.	Daha İyi	Benzer	Benzer	Benzer	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama		-5%	0%	0%	0%	-10%
Alan Büyüklüğü (Perakende Etkisi)		Daha İyi	Benzer	Benzer	Benzer	Daha İyi
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		-5%	0%	0%	0%	-5%
Ticari Hareketlilik	Kısmen	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Ticari Hareketlilik İçin Ayarlama	Hareketli	0%	0%	0%	0%	0%
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti		Benzer	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Cephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti için Ayarlama		0%	0%	-10%	-5%	-5%
Bina Niteliği		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Bina Niteliği Etkisi		20%	15%	20%	15%	20%
Bina Yaşı	0	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü
Bina Yaşı İçin Ayarlama		20%	15%	0%	10%	20%
Emsal Ortalaması, Etkin Zemin Kat Alanı Bazında, TL/m ²	82.769,44	88.067,32	77.565,98	77.727,27	88.137,98	82.348,67

Tablo 17 Emsal Ayarlama Tablosu (Satılık Ticari Birimler)

Taşınmazın bulunduğu aks ticari olarak henüz gelişmemiş olması, projede oturma başlamamış olması, yakın çevrede yer alan konut projelerinin inşaa faaliyetlerinin halen devam ediyor olması nedeniyle bölgede benzer nitelikli projede yer alan dükkan emsalleri kısıtlı olup, projelerde yer alan dükkan emsallerine ek olarak bölgelerdeki ticari

emsallerden faydalanılmıştır. Bu emsallerin sahip olduğu şerefiye parametrelerine ve kriterlerine göre aşağıda belirtilen emsal düzeltmeleri hesaplanarak emsal ayarlama tablosu oluşturulmuştur. Yapılan analizler ışığında projede yer alan ticari nitelikli taşınmazların ortalama birim m² satış değeri **82.769 TL/m²** olarak hesap edilmiştir. Yapılan Analizler ışığında en yüksek olarak tespit edilen değerlendirme konusu taşınmazlardan C1 Blok 58 Numaralı dükkan satışa esas alana ait birim m² satış değeri ise **90.000 TL/m²** olarak hesap edilmiştir.

Pazar araştırması sonucunda 90.000 TL/m² birim değer, projede yer alan dükkanın bloğu, katı, alanı, dükkan tipi, manzarası, yönü ve cephe sayısı dikkate alınarak dükkanların erişebileceği en yüksek olan baz değer olarak hesaplanmış, detayları şerefiye analizi bölümünde anlatılmıştır.

7.4.1. Şerefiye Puan Hesap Detayları

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

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

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

BİRİM ŞEREFIYESİ EN YÜKSEK DAİRE		Parametre Nitelik	Blok	Parametre Nitelik	Kat	Parametre Nitelik	Alan
Blok	D3	D3	100,00	11.Normal Kat	100,00	125 m ² ve üzeri	80,00
Bağımsız Bölüm	63	Ağırlık	25%	Ağırlık	25%	Ağırlık	15%
Konut Alanı	130,80 m ²	Puan (a)	25	Puan (b)	25	Puan (c)	12
Parametre Nitelik	Daire Tipi	Parametre Nitelik	Manzara Aks	Parametre Derece	Cephe	Parametre Nitelik	Cephe Sayısı
3+1	90,00	Bilgin Sokak-Site İçi-Park	100,00	GD-GB-KD	96,00	3	100,00
Ağırlık	5%	Ağırlık	15%	Ağırlık	10%	Ağırlık	5%
Puan (d)	4,5	Puan (e)	15	Puan (f)	9,6	Puan (g)	5
Puan Hesabı: D3 Blok, 63							
7 Parametre Puanlar Toplamı		96,1	Birim Değer (i)	59.000,00 TL/m²			
(a+b+c+d+e+f+g)			Toplam Değer (j)	7.717.000 TL			
Şerefiye %	96,10%		(j=h x i)				
Birim Şerefiye %	100,00%						
(h)							

Tablo 18 Örnek Şerefiye Hesap Tablosu (Konut)

BİRİM ŞEREFİYESİ EN YÜKSEK DÜKKAN		Parametre	Blok	Parametre	Kat	Parametre	Alan
Blok	C1	Nitelik	C1	Nitelik	Zemin Kat	Aralık	90,00
Bağımsız Bölün	58 (T3)	Ağırlık	95,00	Ağırlık	100,00	Ağırlık	15%
Dükkan Alanı	183,80 m ²		5%		25%		
		Puan (a)	4,75	Puan (b)	25	Puan (c)	13,5
Parametre	Cephe Genişliği	Parametre	Cephe Aksı	Parametre	Reklam Kab.	Parametre	Konum
Nitelik	14 metre üzeri	Aks	Bilgin Sokak	Derece	Yüksek	Nitelik	Ara
Ağırlık	100,00	Ağırlık	100,00	Ağırlık	95,00	Ağırlık	90,00
	10%		16%		8%		8%
Puan (d)	10	Puan (e)	16	Puan (f)	7,6	Puan (g)	7,2
Parametre	Ticari Sirkülasyon	Parametre	Nitelik	Puan Hesabı: C1 Blok, 58 (T3)			
Nitelik	Yüksek	Aks	Dükkan	7 Parametre Puanlar Toplamı			
Ağırlık	100,00	Ağırlık	100,00	(a+b+c+d+e+f+g+h+i)			
	8%		5%	97,05			
Puan (h)	8	Puan (i)	5	Şerefiye % 0,00%			
				Birim Değer (k) 76.001,09 TL/m ²			
				Birim Şerefiye % 100,00%			
				Toplam Değer (l) 13.969.000 TL			
				(j) (l=j x k)			

Tablo 19 Örnek Şerefiye Hesap Tablosu (Dükkan)

7.5. Konutların Değerleme Tablosu

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ				NİCELİK ÖZELLİKLERİ			NİHAİ DEĞER BİLGİLERİ	
BLOK	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT	TİP	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN, m ²	KONUM	CEPHE	TAŞINMAZIN DEĞERİ, TL	Birim Değer, TL/m ²
A1	2	Zemin Kat	3+1	146,54 m ²	Köşe	KD-KB	7.935.000 TL	54.149 TL/m ²
A1	62	11.Normal Kat	3+1	146,54 m ²	Köşe	GB-KB	9.355.000 TL	63.839 TL/m ²
A1	64	11.Normal Kat	3+1	146,54 m ²	Köşe	KD-KB	9.230.000 TL	62.986 TL/m ²
A1	1	Zemin Kat	2+1	82,12 m ²	Ara	KB	4.540.000 TL	55.285 TL/m ²
A2	1	Zemin Kat	2+1	80,55 m ²	Ara	KB	4.435.000 TL	55.059 TL/m ²
A2	2	Zemin Kat	3+1	143,73 m ²	Köşe	KD-KB	7.755.000 TL	53.955 TL/m ²
A2	4	1.Normal Kat	3+1	143,73 m ²	Köşe	KD-KB	8.645.000 TL	60.147 TL/m ²
A2	10	2.Normal Kat	3+1	143,73 m ²	Köşe	KD-KB	8.725.000 TL	60.704 TL/m ²
A2	16	3.Normal Kat	3+1	143,73 m ²	Köşe	KD-KB	8.750.000 TL	60.878 TL/m ²
A2	22	4.Normal Kat	3+1	143,73 m ²	Köşe	KD-KB	8.775.000 TL	61.052 TL/m ²
A2	28	5.Normal Kat	3+1	143,73 m ²	Köşe	KD-KB	8.800.000 TL	61.226 TL/m ²
A2	34	6.Normal Kat	3+1	143,73 m ²	Köşe	KD-KB	8.825.000 TL	61.400 TL/m ²
A2	40	7.Normal Kat	3+1	143,73 m ²	Köşe	KD-KB	8.850.000 TL	61.574 TL/m ²
A2	46	8.Normal Kat	3+1	143,73 m ²	Köşe	KD-KB	8.875.000 TL	61.748 TL/m ²
A2	52	9.Normal Kat	3+1	143,73 m ²	Köşe	KD-KB	8.900.000 TL	61.922 TL/m ²
A2	58	10.Normal Kat	3+1	143,73 m ²	Köşe	KD-KB	8.965.000 TL	62.374 TL/m ²
A2	68	11.Normal Kat	3+1	140,96 m ²	Köşe	GB-KB	8.935.000 TL	63.387 TL/m ²
A2	64	11.Normal Kat	3+1	143,73 m ²	Köşe	KD-KB	9.030.000 TL	62.826 TL/m ²
A3	8	1.Normal Kat	3+1	146,72 m ²	Köşe	GD-KD	9.120.000 TL	62.159 TL/m ²
A3	13	2.Normal Kat	3+1	146,72 m ²	Köşe	GD-KD	9.200.000 TL	62.704 TL/m ²
A3	18	3.Normal Kat	3+1	146,72 m ²	Köşe	GD-KD	9.225.000 TL	62.875 TL/m ²
A3	23	4.Normal Kat	3+1	146,72 m ²	Köşe	GD-KD	9.250.000 TL	63.045 TL/m ²
A3	27	5.Normal Kat	3+1	143,89 m ²	Köşe	KD-KB	8.910.000 TL	61.922 TL/m ²
A3	29	5.Normal Kat	3+1	146,72 m ²	Köşe	GD-KD	9.275.000 TL	63.216 TL/m ²
A3	33	6.Normal Kat	3+1	143,89 m ²	Köşe	KD-KB	8.935.000 TL	62.096 TL/m ²
A3	35	6.Normal Kat	3+1	146,72 m ²	Köşe	GD-KD	9.300.000 TL	63.386 TL/m ²
A3	39	7.Normal Kat	3+1	143,89 m ²	Köşe	KD-KB	8.960.000 TL	62.270 TL/m ²
A3	41	7.Normal Kat	3+1	146,72 m ²	Köşe	GD-KD	9.330.000 TL	63.591 TL/m ²
A3	45	8.Normal Kat	3+1	143,89 m ²	Köşe	KD-KB	8.990.000 TL	62.478 TL/m ²
A3	47	8.Normal Kat	3+1	146,72 m ²	Köşe	GD-KD	9.355.000 TL	63.761 TL/m ²
A3	51	9.Normal Kat	3+1	143,89 m ²	Köşe	KD-KB	9.015.000 TL	62.652 TL/m ²
A3	53	9.Normal Kat	3+1	146,72 m ²	Köşe	GD-KD	9.380.000 TL	63.931 TL/m ²
A3	57	10.Normal Kat	3+1	143,89 m ²	Köşe	KD-KB	9.075.000 TL	63.069 TL/m ²
A3	59	10.Normal Kat	3+1	146,72 m ²	Köşe	GD-KD	9.445.000 TL	64.374 TL/m ²
A3	1	Zemin Kat	2+1	104,18 m ²	Ara	GB	5.625.000 TL	53.993 TL/m ²
A3	2	Zemin Kat	2+1	82,12 m ²	Ara	KD	4.590.000 TL	55.894 TL/m ²

A3	3	Zemin Kat	3+1	146,73 m ² Köşe	GD-KD	8.215.000 TL	55.987 TL/m ²
A3	63	11.Normal Kat	3+1	143,89 m ² Köşe	KD-KB	9.140.000 TL	63.521 TL/m ²
A3	65	11.Normal Kat	3+1	146,72 m ² Köşe	GD-KD	9.510.000 TL	64.817 TL/m ²
B1	1	Zemin Kat	3+1	142,36 m ² Ara	GB	7.205.000 TL	50.611 TL/m ²
B1	44	11.Normal Kat	3+1	142,36 m ² Köşe	GD-KD-KB	8.665.000 TL	60.867 TL/m ²
B1	2	Zemin Kat	1+1	79,85 m ² Köşe	GD-GB	4.395.000 TL	55.041 TL/m ²
B1	3	Zemin Kat	1+1	65,68 m ² Köşe	GD-KD	3.575.000 TL	54.431 TL/m ²
B1	46	11.Normal Kat	1+1	77,28 m ² Köşe	GD-GB	4.855.000 TL	62.823 TL/m ²
B1	47	11.Normal Kat	1+1	66,10 m ² Köşe	GB-KB	4.190.000 TL	63.389 TL/m ²
B2	1	Zemin Kat	3+1	142,36 m ² Ara	GB	7.205.000 TL	50.611 TL/m ²
B2	44	11.Normal Kat	3+1	142,36 m ² Köşe	GD-KD-KB	8.665.000 TL	60.867 TL/m ²
B2	2	Zemin Kat	1+1	79,85 m ² Köşe	GD-GB	4.395.000 TL	55.041 TL/m ²
B2	3	Zemin Kat	1+1	65,68 m ² Köşe	GD-KD	3.575.000 TL	54.431 TL/m ²
B2	46	11.Normal Kat	1+1	77,28 m ² Köşe	GD-GB	4.855.000 TL	62.823 TL/m ²
B2	47	11.Normal Kat	1+1	66,10 m ² Köşe	GB-KB	4.190.000 TL	63.389 TL/m ²
B3	1	Zemin Kat	3+1	142,36 m ² Ara	GB	7.205.000 TL	50.611 TL/m ²
B3	44	11.Normal Kat	3+1	142,36 m ² Köşe	GD-KD-KB	8.665.000 TL	60.867 TL/m ²
B3	2	Zemin Kat	1+1	79,85 m ² Köşe	GD-GB	4.395.000 TL	55.041 TL/m ²
B3	3	Zemin Kat	1+1	65,68 m ² Köşe	GD-KD	3.575.000 TL	54.431 TL/m ²
B3	46	11.Normal Kat	1+1	77,28 m ² Köşe	GD-GB	4.855.000 TL	62.823 TL/m ²
B3	47	11.Normal Kat	1+1	66,10 m ² Köşe	GB-KB	4.190.000 TL	63.389 TL/m ²
B4	1	Zemin Kat	3+1	142,36 m ² Ara	GB	7.310.000 TL	51.349 TL/m ²
B4	44	11.Normal Kat	3+1	142,36 m ² Köşe	GD-KD-KB	8.765.000 TL	61.569 TL/m ²
B4	2	Zemin Kat	1+1	79,85 m ² Köşe	GD-GB	4.450.000 TL	55.729 TL/m ²
B4	3	Zemin Kat	1+1	65,68 m ² Köşe	GD-KD	3.625.000 TL	55.192 TL/m ²
B4	46	11.Normal Kat	1+1	77,28 m ² Köşe	GD-GB	4.910.000 TL	63.535 TL/m ²
B4	47	11.Normal Kat	1+1	66,10 m ² Köşe	GB-KB	4.235.000 TL	64.070 TL/m ²
C1	52	11.Normal Kat	3+1	128,21 m ² Ara	GD	8.225.000 TL	64.153 TL/m ²
C1	51	11.Normal Kat	3+1	140,40 m ² Köşe	GD-GB-KB	9.120.000 TL	64.957 TL/m ²
C1	55	11.Normal Kat	1+1	52,54 m ² Ara	KB	3.430.000 TL	65.284 TL/m ²
C2	51	11.Normal Kat	3+1	140,40 m ² Köşe	GD-GB-KB	9.025.000 TL	64.281 TL/m ²
C2	52	11.Normal Kat	3+1	128,21 m ² Köşe	GD-GB-KB	8.240.000 TL	64.270 TL/m ²
C2	55	11.Normal Kat	1+1	52,54 m ² Ara	KB	3.390.000 TL	64.522 TL/m ²
D1	61	11.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-GB-KB	8.545.000 TL	64.272 TL/m ²
D1	63	11.Normal Kat	1+1	63,14 m ² Ara	KB	4.075.000 TL	64.539 TL/m ²
D1	64	11.Normal Kat	3+1	133,36 m ² Köşe	GD-KD-KB	8.540.000 TL	64.037 TL/m ²
D2	1	1.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-GB-KB	8.190.000 TL	61.602 TL/m ²
D2	4	1.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-KD-KB	8.165.000 TL	61.414 TL/m ²
D2	7	2.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-GB-KB	8.260.000 TL	62.129 TL/m ²
D2	10	2.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-KD-KB	8.235.000 TL	61.941 TL/m ²
D2	13	3.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-GB-KB	8.285.000 TL	62.317 TL/m ²
D2	16	3.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-KD-KB	8.255.000 TL	62.091 TL/m ²
D2	19	4.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-GB-KB	8.310.000 TL	62.505 TL/m ²
D2	22	4.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-KD-KB	8.280.000 TL	62.279 TL/m ²
D2	25	5.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-GB-KB	8.335.000 TL	62.693 TL/m ²
D2	28	5.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-KD-KB	8.305.000 TL	62.467 TL/m ²
D2	31	6.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-GB-KB	8.355.000 TL	62.843 TL/m ²
D2	34	6.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-KD-KB	8.330.000 TL	62.655 TL/m ²
D2	37	7.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-GB-KB	8.380.000 TL	63.031 TL/m ²
D2	40	7.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-KD-KB	8.350.000 TL	62.806 TL/m ²
D2	43	8.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-GB-KB	8.405.000 TL	63.219 TL/m ²
D2	46	8.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-KD-KB	8.375.000 TL	62.994 TL/m ²
D2	49	9.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-GB-KB	8.425.000 TL	63.370 TL/m ²
D2	52	9.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-KD-KB	8.400.000 TL	63.182 TL/m ²
D2	55	10.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-GB-KB	8.485.000 TL	63.821 TL/m ²
D2	61	11.Normal Kat	3+1	132,95 m ² Köşe	GD-KD-KB	8.515.000 TL	64.047 TL/m ²
D2	63	11.Normal Kat	1+1	63,14 m ² Ara	KB	4.075.000 TL	64.539 TL/m ²
D2	64	11.Normal Kat	3+1	133,36 m ² Köşe	GD-KD-KB	8.540.000 TL	64.037 TL/m ²
D4	1	Zemin Kat	3+1	132,94 m ² Köşe	GD-GB	7.090.000 TL	53.332 TL/m ²
D4	2	Zemin Kat	3+1	133,95 m ² Köşe	GD-KD	7.105.000 TL	53.042 TL/m ²
D4	3	Zemin Kat	2+1	105,40 m ² Ara	GD	5.665.000 TL	53.748 TL/m ²
D4	55	11.Normal Kat	3+1	132,94 m ² Köşe	GD-GB-KB	8.120.000 TL	61.080 TL/m ²
D4	57	11.Normal Kat	1+1	63,14 m ² Ara	KB	3.940.000 TL	62.401 TL/m ²
D4	58	11.Normal Kat	3+1	133,35 m ² Köşe	GD-KD-KB	8.115.000 TL	60.855 TL/m ²
D5	1	Zemin Kat	3+1	130,84 m ² Köşe	GD-GB	6.980.000 TL	53.348 TL/m ²
D5	2	Zemin Kat	3+1	131,25 m ² Köşe	GD-KD	6.965.000 TL	53.067 TL/m ²
D5	3	Zemin Kat	2+1	103,74 m ² Ara	GD	5.575.000 TL	53.740 TL/m ²
D5	53	11.Normal Kat	3+1	130,84 m ² Köşe	GD-GB-KB	7.990.000 TL	61.067 TL/m ²
D5	55	11.Normal Kat	1+1	62,14 m ² Ara	KB	3.880.000 TL	62.440 TL/m ²
D5	56	11.Normal Kat	3+1	131,85 m ² Köşe	GD-KD-KB	8.025.000 TL	60.865 TL/m ²
D3	1	Zemin Kat	3+1	130,80 m ² Köşe	GD-GB-KD	7.735.000 TL	59.136 TL/m ²
D3	2	Zemin Kat	2+1	103,39 m ² Ara	GB	5.920.000 TL	57.259 TL/m ²
D3	3	1.Normal Kat	3+1	130,80 m ² Köşe	GD-GB-KD	8.545.000 TL	65.329 TL/m ²
D3	4	1.Normal Kat	2+1	103,39 m ² Ara	GB	6.560.000 TL	63.449 TL/m ²
D3	5	1.Normal Kat	2+1	104,71 m ² Ara	GB	6.645.000 TL	63.461 TL/m ²
D3	6	1.Normal Kat	3+1	130,40 m ² Köşe	GB-KB-KD	8.365.000 TL	64.149 TL/m ²
D3	7	1.Normal Kat	2+1	84,91 m ² Ara	KD	5.370.000 TL	63.243 TL/m ²
D3	8	1.Normal Kat	1+1	61,93 m ² Ara	KD	3.980.000 TL	64.266 TL/m ²
D3	9	2.Normal Kat	3+1	130,80 m ² Köşe	GD-GB-KD	8.615.000 TL	65.864 TL/m ²
D3	10	2.Normal Kat	2+1	103,39 m ² Ara	GB	6.615.000 TL	63.981 TL/m ²
D3	11	2.Normal Kat	2+1	104,71 m ² Ara	GB	6.700.000 TL	63.986 TL/m ²
D3	12	2.Normal Kat	3+1	130,40 m ² Köşe	GB-KB-KD	8.435.000 TL	64.686 TL/m ²
D3	13	2.Normal Kat	2+1	84,91 m ² Ara	KD	5.415.000 TL	63.773 TL/m ²
D3	14	2.Normal Kat	1+1	61,93 m ² Ara	KD	4.010.000 TL	64.751 TL/m ²

D3	15	3.Normal Kat	3+1	130,80 m ² Köşe	GD-GB-KD	8.640.000 TL	66.055 TL/m ²
D3	16	3.Normal Kat	2+1	103,39 m ² Ara	GB	6.635.000 TL	64.174 TL/m ²
D3	17	3.Normal Kat	2+1	104,71 m ² Ara	GB	6.720.000 TL	64.177 TL/m ²
D3	18	3.Normal Kat	3+1	130,40 m ² Köşe	GB-KB-KD	8.455.000 TL	64.839 TL/m ²
D3	19	3.Normal Kat	2+1	84,91 m ² Ara	KD	5.430.000 TL	63.950 TL/m ²
D3	20	3.Normal Kat	1+1	61,93 m ² Ara	KD	4.020.000 TL	64.912 TL/m ²
D3	21	4.Normal Kat	3+1	130,80 m ² Köşe	GD-GB-KD	8.665.000 TL	66.246 TL/m ²
D3	22	4.Normal Kat	2+1	103,39 m ² Ara	GB	6.650.000 TL	64.320 TL/m ²
D3	23	4.Normal Kat	2+1	104,71 m ² Ara	GB	6.735.000 TL	64.321 TL/m ²
D3	24	4.Normal Kat	3+1	130,40 m ² Köşe	GB-KB-KD	8.480.000 TL	65.031 TL/m ²
D3	25	4.Normal Kat	2+1	84,91 m ² Ara	KD	5.445.000 TL	64.127 TL/m ²
D3	26	4.Normal Kat	1+1	61,93 m ² Ara	KD	4.035.000 TL	65.154 TL/m ²
D3	27	5.Normal Kat	3+1	130,80 m ² Köşe	GD-GB-KD	8.685.000 TL	66.399 TL/m ²
D3	28	5.Normal Kat	2+1	103,39 m ² Ara	GB	6.670.000 TL	64.513 TL/m ²
D3	29	5.Normal Kat	2+1	104,71 m ² Ara	GB	6.755.000 TL	64.512 TL/m ²
D3	30	5.Normal Kat	3+1	130,40 m ² Köşe	GB-KB-KD	8.505.000 TL	65.222 TL/m ²
D3	31	5.Normal Kat	2+1	84,91 m ² Ara	KD	5.460.000 TL	64.303 TL/m ²
D3	32	5.Normal Kat	1+1	61,93 m ² Ara	KD	4.045.000 TL	65.316 TL/m ²
D3	33	6.Normal Kat	3+1	130,80 m ² Köşe	GD-GB-KD	8.710.000 TL	66.590 TL/m ²
D3	34	6.Normal Kat	2+1	103,39 m ² Ara	GB	6.690.000 TL	64.706 TL/m ²
D3	35	6.Normal Kat	2+1	104,71 m ² Ara	GB	6.775.000 TL	64.703 TL/m ²
D3	36	6.Normal Kat	3+1	130,40 m ² Köşe	GB-KB-KD	8.525.000 TL	65.376 TL/m ²
D3	37	6.Normal Kat	2+1	84,91 m ² Ara	KD	5.475.000 TL	64.480 TL/m ²
D3	38	6.Normal Kat	1+1	61,93 m ² Ara	KD	4.055.000 TL	65.477 TL/m ²
D3	39	7.Normal Kat	3+1	130,80 m ² Köşe	GD-GB-KD	8.730.000 TL	66.743 TL/m ²
D3	40	7.Normal Kat	2+1	103,39 m ² Ara	GB	6.705.000 TL	64.852 TL/m ²
D3	41	7.Normal Kat	2+1	104,71 m ² Ara	GB	6.790.000 TL	64.846 TL/m ²
D3	42	7.Normal Kat	3+1	130,40 m ² Köşe	GB-KB-KD	8.550.000 TL	65.567 TL/m ²
D3	43	7.Normal Kat	2+1	84,91 m ² Ara	KD	5.490.000 TL	64.657 TL/m ²
D3	44	7.Normal Kat	1+1	61,93 m ² Ara	KD	4.065.000 TL	65.639 TL/m ²
D3	45	8.Normal Kat	3+1	130,80 m ² Köşe	GD-GB-KD	8.755.000 TL	66.934 TL/m ²
D3	46	8.Normal Kat	2+1	103,39 m ² Ara	GB	6.725.000 TL	65.045 TL/m ²
D3	47	8.Normal Kat	2+1	104,71 m ² Ara	GB	6.810.000 TL	65.037 TL/m ²
D3	48	8.Normal Kat	3+1	130,40 m ² Köşe	GB-KB-KD	8.570.000 TL	65.721 TL/m ²
D3	49	8.Normal Kat	2+1	84,91 m ² Ara	KD	5.505.000 TL	64.833 TL/m ²
D3	50	8.Normal Kat	1+1	61,93 m ² Ara	KD	4.075.000 TL	65.800 TL/m ²
D3	51	9.Normal Kat	3+1	130,80 m ² Köşe	GD-GB-KD	8.780.000 TL	67.125 TL/m ²
D3	52	9.Normal Kat	2+1	103,39 m ² Ara	GB	6.745.000 TL	65.238 TL/m ²
D3	53	9.Normal Kat	2+1	104,71 m ² Ara	GB	6.830.000 TL	65.228 TL/m ²
D3	54	9.Normal Kat	3+1	130,40 m ² Köşe	GB-KB-KD	8.595.000 TL	65.913 TL/m ²
D3	55	9.Normal Kat	2+1	84,91 m ² Ara	KD	5.520.000 TL	65.010 TL/m ²
D3	56	9.Normal Kat	1+1	61,93 m ² Ara	KD	4.085.000 TL	65.962 TL/m ²
D3	57	10.Normal Kat	3+1	130,80 m ² Köşe	GD-GB-KD	8.835.000 TL	67.546 TL/m ²
D3	58	10.Normal Kat	2+1	103,39 m ² Ara	GB	6.790.000 TL	65.674 TL/m ²
D3	59	10.Normal Kat	2+1	104,71 m ² Ara	GB	6.875.000 TL	65.658 TL/m ²
D3	60	10.Normal Kat	3+1	130,40 m ² Köşe	GB-KB-KD	8.655.000 TL	66.373 TL/m ²
D3	61	10.Normal Kat	2+1	84,91 m ² Ara	KD	5.560.000 TL	65.481 TL/m ²
D3	62	10.Normal Kat	1+1	61,93 m ² Ara	KD	4.115.000 TL	66.446 TL/m ²
D3	63	11.Normal Kat	3+1	130,80 m ² Köşe	GD-GB-KD	8.895.000 TL	68.005 TL/m ²
D3	64	11.Normal Kat	2+1	103,39 m ² Ara	GB	6.835.000 TL	66.109 TL/m ²
D3	65	11.Normal Kat	2+1	104,71 m ² Ara	GB	6.920.000 TL	66.087 TL/m ²
D3	66	11.Normal Kat	3+1	130,40 m ² Köşe	GB-KB-KD	8.710.000 TL	66.794 TL/m ²
D3	67	11.Normal Kat	2+1	84,91 m ² Ara	KD	5.595.000 TL	65.893 TL/m ²
D3	68	11.Normal Kat	1+1	61,93 m ² Ara	KD	4.140.000 TL	66.850 TL/m ²
KONUT BİRİMLERİ TOPLAM				19.948,07 m²		1.242.835.000 TL	62.378 TL/m²

Tablo 20 Konutların Satış Değer Analizi

Konutların Piyasa Satış Değeri: Elde edilen çalışmalar sonucunda; değerlendirme konusu 14 blokta yer alan 174 adet konut nitelikleri ünitelerin değeri;1.242.835.000. -TL olarak tespit edilmiştir.

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

7.6. Ticari Birimler Değer Tablosu

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

BAĞIMSIZ BÖLÜM BİLGİLERİ						
BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	MİMARİ PROJE BRÜT ALAN, m ²	BİRİM DEĞER, TL/m ²	TAŞINMAZIN DEĞERİ, TL
A2	2.Bodrum Kat	69(T1)	Dükkan	147,77	77.418 TL/m ²	11.440.000 TL
A2	2.Bodrum Kat	70(T2)	Dükkan	125,66	81.569 TL/m ²	10.250.000 TL
A2	2.Bodrum Kat	71(T3)	Dükkan	131,79	77.472 TL/m ²	10.210.000 TL
A2	Zemin Kat	72(T4)	Dükkan	115,94	87.373 TL/m ²	10.130.000 TL
A2	Zemin Kat	73(T5)	Dükkan	120,87	86.953 TL/m ²	10.510.000 TL
C1	1.Bodrum Kat	56(T1)	Dükkan	169,15	82.530 TL/m ²	13.960.000 TL
C1	Zemin Kat	57(T2)	Dükkan	113,14	88.563 TL/m ²	10.020.000 TL
C1	Zemin Kat	58(T3)	Dükkan	183,80	89.989 TL/m ²	16.540.000 TL
C1	Zemin Kat	59(T4)	Dükkan	104,87	89.444 TL/m ²	9.380.000 TL
C2	1.Bodrum Kat	56(T1)	Dükkan	169,15	82.412 TL/m ²	13.940.000 TL
C2	Zemin Kat	57(T2)	Dükkan	113,14	87.679 TL/m ²	9.920.000 TL
C2	Zemin Kat	58(T3)	Dükkan	183,80	89.119 TL/m ²	16.380.000 TL
C2	Zemin Kat	59(T4)	Dükkan	104,87	88.586 TL/m ²	9.290.000 TL
D1	2.Bodrum Kat + 1.Bodrum Kat	67(T1)	Dubleks Dükkan	215,36	70.997 TL/m ²	15.290.000 TL
D1	Zemin Kat	68(T2)	Dükkan	107,48	88.109 TL/m ²	9.470.000 TL
D1	Zemin Kat	69(T3)	Dükkan	107,78	88.235 TL/m ²	9.510.000 TL
D1	Zemin Kat	70(T4)	Dükkan	82,33	88.668 TL/m ²	7.300.000 TL
D1	Zemin Kat	71(T5)	Dükkan	83,37	88.401 TL/m ²	7.370.000 TL
D2	2.Bodrum Kat + 1.Bodrum Kat	67(T1)	Dubleks Dükkan	215,36	70.997 TL/m ²	15.290.000 TL
D2	Zemin Kat	68(T2)	Dükkan	107,48	88.109 TL/m ²	9.470.000 TL
D2	Zemin Kat	69(T3)	Dükkan	107,78	88.235 TL/m ²	9.510.000 TL
D2	Zemin Kat	70(T4)	Dükkan	82,33	88.668 TL/m ²	7.300.000 TL
D2	Zemin Kat	71(T5)	Dükkan	83,37	88.401 TL/m ²	7.370.000 TL
D3	1.Bodrum Kat	69(T1)	Dükkan	107,86	83.812 TL/m ²	9.040.000 TL
D3	1.Bodrum Kat + Zemin Kat	70(T2)	Dubleks Dükkan	165,83	75.137 TL/m ²	12.460.000 TL
D3	1.Bodrum Kat	71(T3)	Dükkan	83,40	83.933 TL/m ²	7.000.000 TL
D3	1.Bodrum Kat	72(T4)	Dükkan	108,51	83.402 TL/m ²	9.050.000 TL
D3	Zemin Kat	73(T5)	Dükkan	107,48	88.295 TL/m ²	9.490.000 TL
T1	2BK+1BK+ZK+1NK	T1	Dükkan	1296,00	79.985 TL/m ²	103.660.000 TL
TİCARİ BİRİMLER TOPLAM				4.845,67 m²	82.661,43 m²	400.550.000 TL

Tablo 21 Şerefiye Çalışması Kapsamında Dükkanların Satış Değer Analizi

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

- **Ticari Birimlerin Toplam Piyasa Satış Değeri:** 400.550.000 -TL olarak tespit edilmiştir.

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

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

- **Toplam Piyasa Satış Değeri:** 1.643.385.000 -TL olarak tespit 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.

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

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

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

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

05.12.2023 tarihi, 0030 numaralı sözleşmenin 6. Maddesinde Belirtilen "Müşteri Tarafından Sağlanması Talep Edilen Bilgi Ve Dokümanlar" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu ve aktif kayıtları gösterir tapu kaydı temin edilmiş olup raporda yer verilmiş, pasif kayıtları gösterir tapu kaydı güncel olarak müşteriden temin edilemediği için raporda yer verilememiştir.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

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

Değerleme konusu taşınmazların değer takdirinde, sahada taşınmaz ile benzer nitelikteki konut ve dükkân arzının yeterli olması sebebiyle Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı yöntemiyle kullanılmıştır.

Tablo 22 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Konutların Piyasa Değeri Toplamı	1.242.835.000 TL
Dükkanların Piyasa Değeri Toplamı	400.550.000 TL
Taşınmazların Toplam Piyasa Değeri	1.643.385.000 TL

Değerlemede Pazar Yaklaşımı yöntemi kullanılmış olup, değerlemeye tabi tutulan gayrimenkullerin fonksiyonlara esas olarak belirlenmiş değerleri toplamı 1.643.385.000 TL olarak takdir edilmiştir.

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Konu gayrimenkul üzerinde geliştirilmiş gayrimenkul projesi yer almakta olup, kat mülkiyeti kurulmuş olup, bağımsız bölüm niteliğindedir. Konu gayrimenkullerin bağımsız bölüm mülkiyetli olması sebebiyle mevcut halî GYO portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8.6. Nihai Değer Takdiri

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

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

Tablo 23 Nihai Değerleme Tablosu

NIHAI DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil	KDV Hariç	KDV Dahil
174 Adet Konut	1.242.835.000 TL	1.255.263.350 TL	38.501.704 USD	38.886.721 USD
29 Adet Ticari Birim	400.550.000 TL	480.660.000 TL	12.408.612 USD	14.890.335 USD
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	1.643.385.000 TL	1.735.923.350 TL	50.910.316 USD	53.777.055 USD

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

Dolar Kuru: 29.03.2024 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz alış kuru: 1USD:32,28 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazların piyasa değeri toplamı

K.D.V. Hariç **1.643.385.000 TL (Bir Milyar Altı Yüz Kırk Üç Milyon Üç Yüz Seksen Beş Bin Türk Lirası)**

K.D.V. Dahil **1.735.923.350 TL (Bir Milyar Yedi Yüz Otuz Beş Milyon Dokuz Yüz Yirmi Üç Bin Üç Yüz Elli Türk Lirası)**

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gökkan KALIR

Lisans No: 401529

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Mehmet EROL

Lisans No: 410067

Denetmen

Tolga ERDEM

Lisans No: 411407

Sorumlu Değerleme Uzmanı

9. EKLER

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



Rapor No: 2024-PD-22

Değer Tarihi: 31.03.2024



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GÖKAN
KALIR



Bu belge
kimlik
numaralı
KALIR tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/07/2024
08:27

MEHMET
EROL



Bu belge
kimlik numaralı
MEHMET EROL
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 08/07/2024
17:41

TOLGA
ERDEM



Bu belge
kimlik numaralı
TOLGA ERDEM
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

Tarih: 09/07/2024
08:48

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Eski Ünvanı: Süleyman Ekşi İnşaat San. ve Tic. A.Ş.)
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	25.04.2024
DEĞER TARİHİ	31.03.2024
RAPOR TARİHİ	17.05.2024
RAPOR NO	2024-PD-22
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-5 rapor numaralı ve 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-83 rapor numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6802 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazın 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.03.2024 tarihli Pazar Değer'inin tespiti amacıyla hazırlanmıştır

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Sarıgöl Mahallesi, Hamam Caddesi, 6802 Ada 1 Parsel, Gaziosmanpaşa/İstanbul
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mah., 6802 Ada 1 Parsel
SAHİBİ	Gaziosmanpaşa Belediyesi (33905/226084) ve Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (192179/226084)
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel Boş durumdadır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Değeri, TL (KDV Hariç)	335.000.000,00	TL
Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. 192179/226084 Paylı Hisse Değeri, TL (KDV Hariç)	285.000.000,00	TL
Gaziosmanpaşa Belediyesi 33905/226084 Paylı Hisse Değeri, TL (KDV Hariç)	50.000.000,00	TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Gökân 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 bildide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete 'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI.....	5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI.....	5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR.....	5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ.....	5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI.....	5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	5 -
1.7. DEĞERLEMeye KOnU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU.....	5 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6 -
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER.....	6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI.....	6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER.....	10 -
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI	13 -
4.1. HUKUKİ TANIMI.....	13 -
4.1.1. TAPU BİLGİLERİ.....	13 -
4.1.2. İMAR DURUMU.....	14 -
4.1.3. HUKUKİ DURUM ANALİZİ.....	16 -
4.2. FİZİKİ TANIMI.....	17 -
4.2.1. KONUM, ULAŞIM VE EKONOMİK YAPI.....	17 -
4.2.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI.....	19 -
4.2.3. AVAN PROJE TANIMI.....	19 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	21 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	21 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ.....	22 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	30 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	30 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ.....	32 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	32 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	33 -
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI.....	33 -
7.2. PROJE GELİŞTİRME VE GELİR YAKLAŞIMINA ALTLIK OLARAK KONUT, TİCARİ BİRİM VE KONAKLAMA BİRİM FİYAT ANALİZİ.....	34 -
7.3. PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI.....	34 -
7.3.1. PROJE GELİŞTİRME VARSAYIMLARI.....	34 -
7.3.2. GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLARI.....	36 -
7.4. GELİR YAKLAŞIMI.....	38 -
7.4.1. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKILŞARI ANALİZİ.....	38 -
8. SONUÇ	42 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU HAKKINDAKİ GÖRÜŞ.....	42 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	42 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	42 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI).....	42 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ.....	43 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	43 -
9. EKLER	44 -

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile 25.04.2024 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 31.03.2024 değerlendirme tarihi olarak 17.05.2024 tarihinde 2024-PD-22 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6802 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Gökkan 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 değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 25.04.2024 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.03.2024 tarihli değeri tespit edilerek, 17.05.2024 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

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

Şirketimiz tarafından söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihi 2023-PD-5 rapor numaralı ve 31.12.2023 Değer Tarihi 2023-PD-83 numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme 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 değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6802 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazın 31.03.2024 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

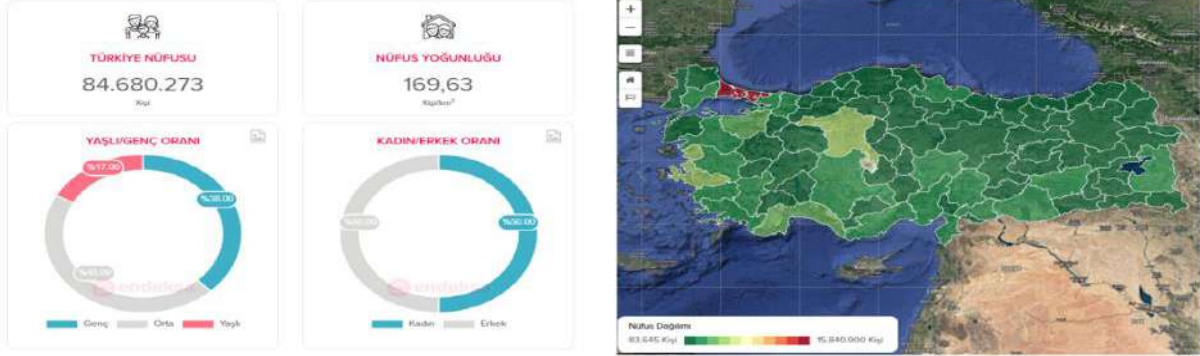
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 olarak belirlenmiştir. Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1,3 iken, 2022 yılında %0,7'lere, 2023 yılında ise %0,1'e düşmüştür. Bu sonuçlara göre Türkiye’de ikamet eden nüfus 2023 yılında,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



Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Göstergeleri

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

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



Grafik 2 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

İstanbul

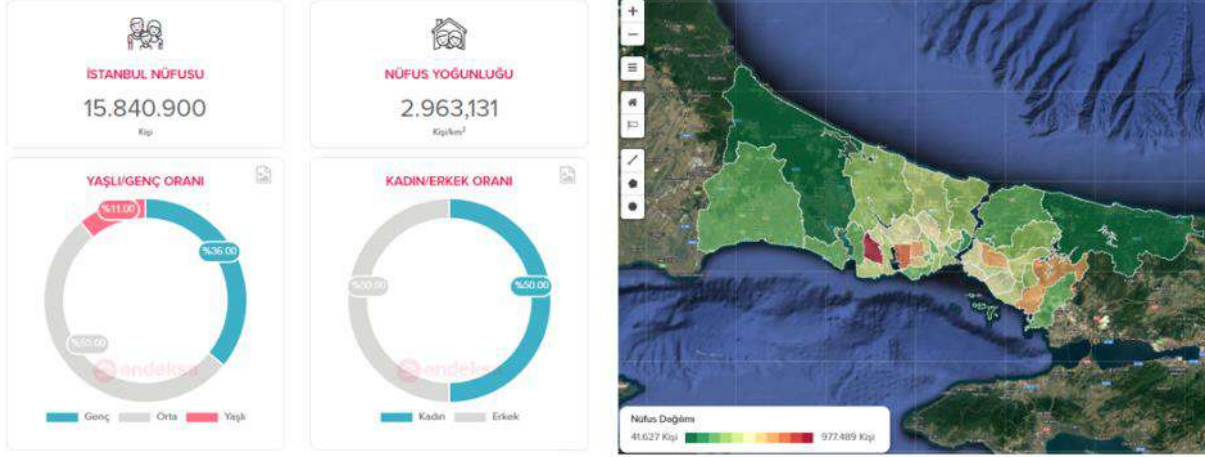
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla İstanbul nüfusu 15.840.900 olarak belirlenmiştir. İstanbul yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında %3 iken, 2020 yılında %0,4 oranında nüfus azalmış olup, 2023 yılında %-2 azalmıştır. Bu sonuçlara göre İstanbul’da ikamet eden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



Grafik 3 İstanbul Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

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

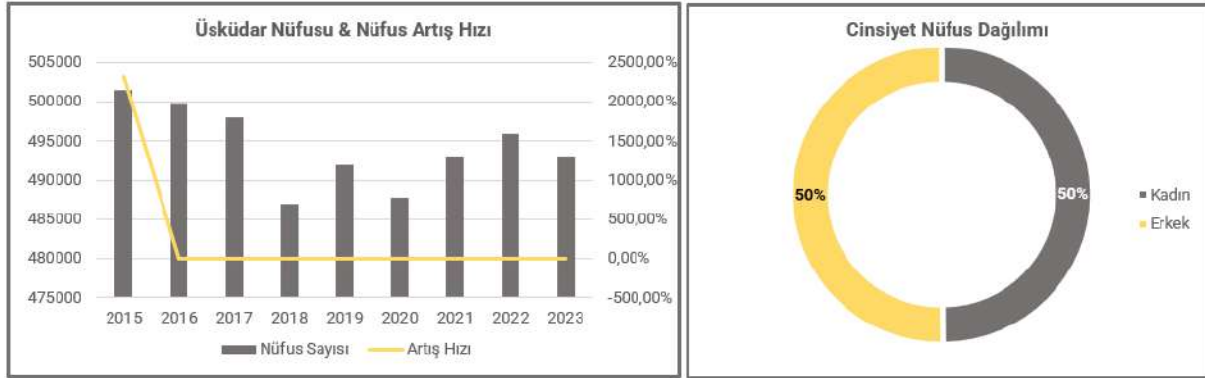
Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Grafik 4 İstanbul Nüfusu ve Cinsiyet Göstergeleri

Gaziosmanpaşa

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



Grafik 5 Gaziosmanpaşa Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

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

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

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

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

İlçe	Nüfus	Pay	İlçe	Nüfus	Pay	İlçe	Nüfus	Pay
ESENYURT	977.489	6,17%	SANCAKTEPE	474.668	3,00%	TUZLA	284.443	1,80%
KÜÇÜKÇEKMECE	805.930	5,09%	AVCILAR	457.981	2,89%	ŞİŞLİ	284.294	1,79%
BAĞCILAR	744.351	4,70%	KAĞITHANE	454.550	2,87%	GÜNGÖREN	283.083	1,79%
PENDİK	741.895	4,68%	ESENLER	447.116	2,82%	BAYRAMPAŞA	274.884	1,74%
ÜMRANİYE	726.758	4,59%	ATAŞEHİR	427.217	2,70%	BÜYÜKÇEKMECE	269.160	1,70%
BAHÇELİEVLER	605.300	3,82%	EYÜPSULTAN	417.360	2,63%	BEYKOZ	248.595	1,57%
SULTANGAZİ	543.380	3,43%	BEYLİKDÜZÜ	398.122	2,51%	BEYOĞLU	233.322	1,47%
MALTEPE	525.566	3,32%	FATİH	382.990	2,42%	BAKIRKÖY	228.759	1,44%
ÜSKÜDAR	525.395	3,32%	SARIYER	349.968	2,21%	SİLİVRİ	209.014	1,32%
BAŞAKŞEHİR	503.243	3,18%	SULTANBEYLİ	349.485	2,21%	BEŞİKTAŞ	178.938	1,13%
GAZİOSMANPAŞA	493.096	3,11%	ARNAVUTKÖY	312.023	1,97%	ÇATALCA	76.131	0,48%
KADIKÖY	485.233	3,06%	ZEYTİNBURNU	293.839	1,85%	ŞİLE	41.627	0,26%
KARTAL	480.738	3,03%	ÇEKMEKÖY	288.585	1,82%	ADALAR	16.372	0,10%
						İSTANBUL	15.840.900	100%
Mahalle	Nüfus	Pay	Mahalle	Nüfus	Pay	Mahalle	Nüfus	Pay
Karadeniz	73.525	14,91%	Bağlarbaşı	28.234	5,73%	Fevziçakmak	23.057	4,68%
Barbaros H. Paşa	50.480	10,24%	Hürriyet	28.104	5,70%	Karlıtepe	19.156	3,88%
Kazım Karabekir	44.581	9,04%	Sarıgöl	25.254	5,12%	Pazarıçı	12.945	2,63%
Karayolları	40.202	8,15%	Yıldıztabya	24.828	5,04%	Yenidoğan	8.074	1,64%
Yeni	36.913	7,49%	Şemsipaşa	24.753	5,02%			
Merkez	29.501	5,98%	Mevlana	23.486	4,76%			
						İSTANBUL	493.093	100%

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

3.2. Ekonomik Veriler

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

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

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

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

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

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

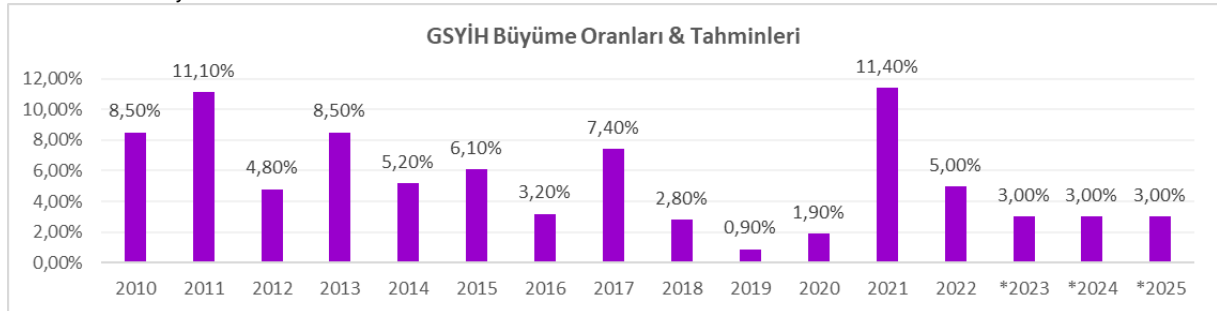
Tablo 2 Temel Ekonomik Göstergeler

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

Kaynak: TUIK, TCMB, Oxford Economics

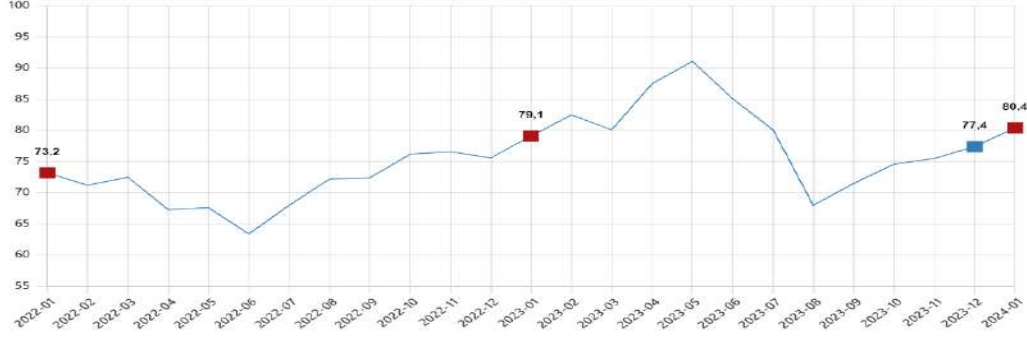
2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hane halkı tüketimi ve ihracat olarak öne çıkmıştır. Kaydedilen güçlü büyüme 2022 yılında da devam ederek, son GSYH verilerine göre 2Ç 2022'de yıllık bazda %7,6 oranında büyüme ile sonuçlanmıştır. 1Ç 2022'de çeyreklik bazda kaydedilen %0,7 büyüme, 2Ç 2022'de çeyreklik bazda %2,1'e yükselmiştir. Kaydedilen performansta özel tüketimdeki artış ve net ihracatın pozitif katkısı öne çıkmıştır. IMF Türkiye için 2023 yılında yıllık %3,0 oranında büyüme öngörmüştür.

Tablo 3 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



*Kaynak: TUIK

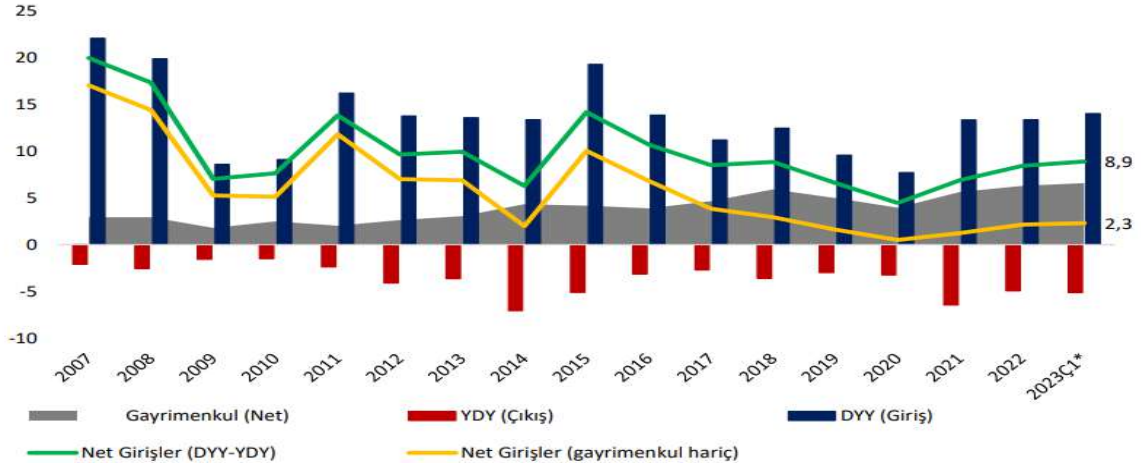
Tablo 4 Tüketici Fiyat Endeksi



*Kaynak: İstanbul Sanayi Odası & TÜİK

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

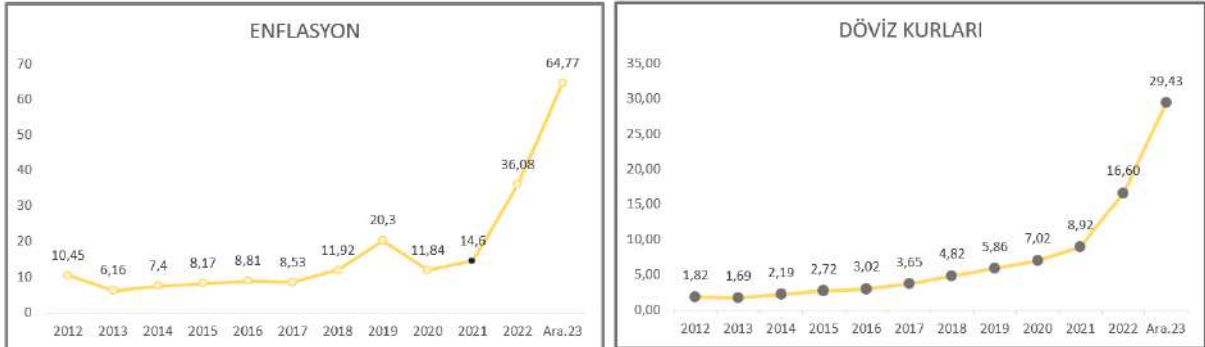
Tablo 5 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar



*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. 2022 yılı genelinde toplam 13.339 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 1.485 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %50,55 lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 461 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %65,13 'lük bir azalış kaydedilmiştir.

Tablo 6 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



*Kaynak: TCMB

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

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

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

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

4.1. Hukuki Tanımı

4.1.1. Tapu Bilgileri

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

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul; İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6802 ada, 1 parsel olarak kayıtlı 2.260,84 m² büyüklüğündeki arsadır. Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 7 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

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

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

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

Tablo 8 6802 Ada 1 Parselin Mülkiyet Bilgileri

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

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

Tapu İncelemesi

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

Tablo 9 Tapu Kayıt Bilgileri

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

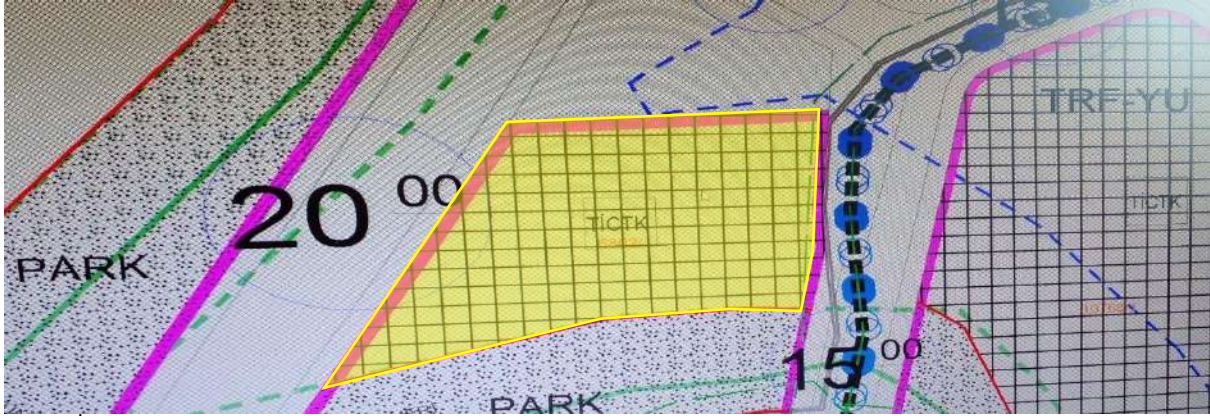
Kadastro İncelemesi

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



Şekil 1 Parsellerin kadastro incelemesi

4.1.2. İmar Durumu



Şekil 2 İmar Durum Görseli

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

Taşınmazın Plan Kapsamında yapılaşma şartları ve hakları

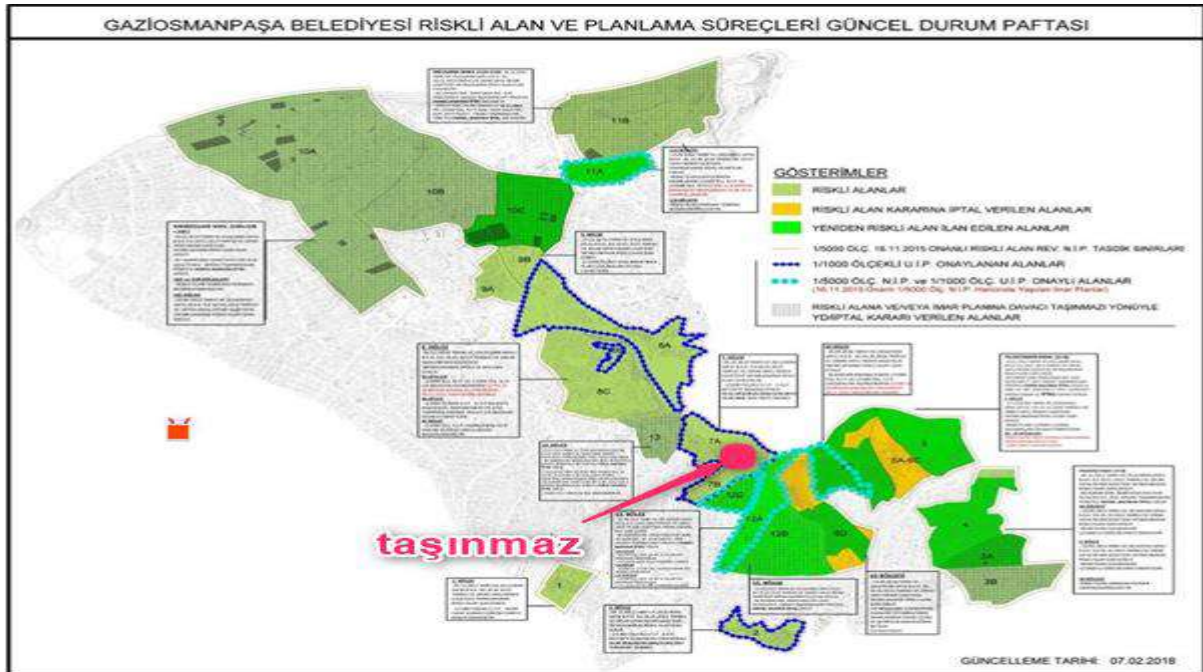
- **Fonksiyon:** Ticari+Turizm+Konut
- **Emsal:** 1,80

olarak belirlenmiştir.

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

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

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



Şekil 3 Riskli Alanlar Haritası

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




Plan notlarında; Plan raporunda, plan notlarında ve imar planında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve bu planın onaylandığı tarihte yürürlükte olan imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

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

- 18- Planlama alanında E(emsal):1.80'dir. Emsal hesabı plan onama sınırlarının çevrelediği alandan BL-4 sembolü verilen parsellerin alanı çıkarılarak kalan alan üzerinden yapılacak olup, hesap edilen katlar alanı net imar parsellerine (konut, ticaret-konut, ticaret-turizm-konut) alanları oranına göre dağıtılacaktır.
- 19- Konut alanlarında mahreç aldığı yola cepheli binaların zemin katları ile açığa çıkan bodrum katlarında ve ada içlerinde 2 katı geçmeyen bağımsız yapı olarak emsale karşılık gelen katlar alanının %10'unu geçmemek şartıyla ticaret yapılabilir.
- 20- Ticaret-konut alanında; iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağaza, çarşı, otel, motel, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, sergi salonları, restoran, kafe, lokanta, gibi yeme içme üniteleri, yönetim binaları, banka ve finans kurumları, apart konut, rezidans kullanımları yer alabilir. Toplam inşaat alanının en fazla %80'i konut olarak iskân edilecektir.
- 21- Ticaret-Turizm-Konut alanında, 50 kişiye kadar çalışanı bulunan, satış faaliyetini üretimle bir arada yürüten kirlenici özelliği düşük imalat birimleri aynı yapı içerisinde konut iskanı olmamak kaydıyla ruhsatlandırılabilir.
- 22- Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskân edilebilir ve emsale dahildir.
- 23- Bodrum katlarda pencere serbest olup derinliği 1,20 metreyi geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan yan ve arka cepheye ortak kullanım alanlarından çıkış yapılabilir.
- 24- Planlama alanı içerisinde yapılacak olan trafo, elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon vs. gibi teknik altyapı üniteleri ile ilgili yapılar imar adaları içinde ayrı bir yapı olarak yapılabileceği gibi bina içerisindeki katlarda da (bağımsız birim olarak) yer alabilecektir.
- 25- Planlama alanında mimari çözümlerle esneklik sağlamak amacıyla, rüzgâr ve güneşleme ile yönlenme dikkate alınarak planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında blok ebatları, blok şekilleri, yapı nizamı, kat yükseklikleri, yapı yaklaşma mesafeleri, bloklar arası mesafeler, çatı şekli, TAKS gibi mimari tasarımı ilgilendiren hususlar serbest olup, kentsel tasarım projesi aşamasında belirlenecektir.
- 26- Aynı ada içerisinde yer alan ve kademe hattı ile ayrılan konut ile ticaret-konut alanlarında ifraz zorunlu olmayıp, aynı parselde iki fonksiyon yer alabilir.
- Planlama alanında mimari çözümlerle esneklik sağlamak amacıyla, rüzgâr ve güneşleme ile yönlenme dikkate alınarak planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında blok ebatları, blok şekilleri, yapı nizamı, kat yükseklikleri, yapı yaklaşma mesafeleri, bloklar arası mesafeler, çatı şekli, TAKS gibi mimari tasarımı ilgilendiren hususlar serbest olup, kentsel tasarım projesi aşamasında belirlenecektir.
- Aynı ada içerisinde yer alan ve kademe hattı ile ayrılan konut ile ticaret-konut alanlarında ifraz zorunlu olmayıp, aynı parselde iki fonksiyon yer alabilir.

Müşteri tarafından tarafımıza iletilmiş olan ve ilgili belediye tarafından onaylanan avan projesi incelenmiştir. İşbu proje kapsamında parselin brüt 1,80 emsal (parsel sınırları içerisinde avan proje hazırlanmadan yapılaşma yoğunluğu belirlenen emsal) değerinin net 4,58 emsal (avan / kentsel tasarım projesinin plan notları kapsamında (olanak / esneklik sağlanan yapılaşma ve tasarım projesindeki) yoğunluğunu belirten emsal) değerine artırıldığı görülmüştür.

Değerleme kapsamında yapılacak hesaplamalarda imar transferi sonrasında oluşan durum dikkate alınmıştır. Söz konusu belge aşağıda belirtilmiştir.

TİCARİ BLOK PROJE BİLGİLERİ	
İLİ	İSTANBUL
İLÇESİ	GAZİOSMANPAŞA
MAHALLESİ	BAĞLARBAŞI
PARTE NO	F21-C-19-D-3-C
ADA - PARSEL NO	5802-1
YÜZ ÖLÇÜMÜ	2.260,84 m ²

İMAR BİLGİLERİ	
KKMS	4.58
TAKS	BERBERİST

KAKS HESABI (EMSAİL)	
ZEMİN ALAN	4.587 m ² ZEMİN ALAN
TOPLAM KAKS	10.354,65 m ²

İNŞAAT ALANI HESABI	
KATLAR	TOPLAM
12.50 KOTU	1278,9
31.00 KOTU	1278,9
24.00 KOTU	1278,9
18.00 KOTU	1278,9
11.50 KOTU	1278,9
TOPLAM	5397,5

BÜYÜT ALANI	
KATLAR	TOPLAM
12.50 KOTU	1278,9
31.00 KOTU	1278,9
24.00 KOTU	1278,9
18.00 KOTU	1278,9
11.50 KOTU	1278,9
TOPLAM	5397,5

SİĞİRT HESABI

BEYER ADI: 20.000 m² LİNEER ALAN DİĞER FORMAZI: 0.000 m²

TOPLAM: 20.000 m² (TOPLAM ALAN) - (0.000 m² DİĞER ALAN) = 20.000 m²

SİĞİRT HESABI

ODA SAYISI: 115

KİŞİ SAYISI: 1950 (1950 KİŞİ)

GENİRLİK ALANI: 3900 m²

SATILAN ALAN: 500,00 m²

488,00 m² < 500,00 m² SİĞİRT SAĞLANMIŞTIR.

NOT:
"OTELLERDE SİĞİRT HESABI İÇİN KİŞİ SAYISI HESABI, YATAK SAYISININ %20 ARTIRILMASI İLE BULUNUR."

Bölgeye Göre	Otopark Yönetmeliği Gereği	Gereken Otopark Adedi
OTEL	1950 KİŞİ İÇİN 1 Otopark	65
TOPLAM	TOPLAM Gereken Otopark Adedi	65

TOPLAM GEREKEN OTOPIYAK ADEDI: 65

SAĞLANAN TOPLAM OTOPIYAK ADEDI: 772 Adet

772 > 65 Adet

AGAÇ HESABI

GENELİ AGAÇ SAYISI = (İNŞAAT ALANI / ZEMİN ÖLÇÜMÜ) * 25

GENELİ AGAÇ SAYISI = (5397,5 / 25) = 215,9

Alınacak izin raporları toplam 10 adet olarak alınmaktadır.

İmaratın bitirilmesi için gerekli olan izinler:

1. İnşaat izni (1 adet)

2. İnşaat izni (1 adet)

3. İnşaat izni (1 adet)

4. İnşaat izni (1 adet)

5. İnşaat izni (1 adet)

6. İnşaat izni (1 adet)

7. İnşaat izni (1 adet)

8. İnşaat izni (1 adet)

9. İnşaat izni (1 adet)

10. İnşaat izni (1 adet)

Alınacak izin raporları toplam 10 adet olarak alınmaktadır.

Alınacak izin raporları toplam 10 adet olarak alınmaktadır.

İmaratın bitirilmesi için gerekli olan izinler:

1. İnşaat izni (1 adet)

2. İnşaat izni (1 adet)

3. İnşaat izni (1 adet)

4. İnşaat izni (1 adet)

5. İnşaat izni (1 adet)

6. İnşaat izni (1 adet)

7. İnşaat izni (1 adet)

8. İnşaat izni (1 adet)

9. İnşaat izni (1 adet)

10. İnşaat izni (1 adet)

Alınacak izin raporları toplam 10 adet olarak alınmaktadır.

Alınacak izin raporları toplam 10 adet olarak alınmaktadır.

İmaratın bitirilmesi için gerekli olan izinler:

1. İnşaat izni (1 adet)

2. İnşaat izni (1 adet)

3. İnşaat izni (1 adet)

4. İnşaat izni (1 adet)

5. İnşaat izni (1 adet)

6. İnşaat izni (1 adet)

7. İnşaat izni (1 adet)

8. İnşaat izni (1 adet)

9. İnşaat izni (1 adet)

10. İnşaat izni (1 adet)

Alınacak izin raporları toplam 10 adet olarak alınmaktadır.

Alınacak izin raporları toplam 10 adet olarak alınmaktadır.

İmaratın bitirilmesi için gerekli olan izinler:

1. İnşaat izni (1 adet)

2. İnşaat izni (1 adet)

3. İnşaat izni (1 adet)

4. İnşaat izni (1 adet)

5. İnşaat izni (1 adet)

6. İnşaat izni (1 adet)

7. İnşaat izni (1 adet)

8. İnşaat izni (1 adet)

9. İnşaat izni (1 adet)

10. İnşaat izni (1 adet)

Alınacak izin raporları toplam 10 adet olarak alınmaktadır.

Alınacak izin raporları toplam 10 adet olarak alınmaktadır.

İmaratın bitirilmesi için gerekli olan izinler:

1. İnşaat izni (1 adet)

2. İnşaat izni (1 adet)

3. İnşaat izni (1 adet)

4. İnşaat izni (1 adet)

5. İnşaat izni (1 adet)

6. İnşaat izni (1 adet)

7. İnşaat izni (1 adet)

8. İnşaat izni (1 adet)

9. İnşaat izni (1 adet)

10. İnşaat izni (1 adet)

Alınacak izin raporları toplam 10 adet olarak alınmaktadır.

Alınacak izin raporları toplam 10 adet olarak alınmaktadır.

İmaratın bitirilmesi için gerekli olan izinler:

1. İnşaat izni (1 adet)

2. İnşaat izni (1 adet)

3. İnşaat izni (1 adet)

4. İnşaat izni (1 adet)

5. İnşaat izni (1 adet)

6. İnşaat izni (1 adet)

7. İnşaat izni (1 adet)

8. İnşaat izni (1 adet)

9. İnşaat izni (1 adet)

10. İnşaat izni (1 adet)

Alınacak izin raporları toplam 10 adet olarak alınmaktadır.

Alınacak izin raporları toplam 10 adet olarak alınmaktadır.

İmaratın bitirilmesi için gerekli olan izinler:

1. İnşaat izni (1 adet)

2. İnşaat izni (1 adet)

3. İnşaat izni (1 adet)

4. İnşaat izni (1 adet)

5. İnşaat izni (1 adet)

6. İnşaat izni (1 adet)

7. İnşaat izni (1 adet)

8. İnşaat izni (1 adet)

9. İnşaat izni (1 adet)

10. İnşaat izni (1 adet)

Alınacak izin raporları toplam 10 adet olarak alınmaktadır.

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

Konu gayrimenkul üzerinde alternatif olarak belirlenen imar fonksiyonlarına esas, imar hakları doğrultusunda 2 adet (alternatif 1 ve alternatif 2) proje geliştirme varsayımları uygulanmıştır.

Tahmin edilen proje alanları alternatif 1 için müşteriden temin edilen avan proje verileri değiştirilmeden kullanılmış, alternatif 2 için ise plan notları, tip imar yönetmeliği, otopark yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, yangın yönetmeliği gibi resmi dayanaklardan faydalanılarak olası proje alanları tahmin edilmiştir.

Alternatif 1:

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

Alternatif 2:

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

Bölgedeki ticari potansiyelin düşük olması sebebiyle ticari birimler sadece zemin kat kotunda olacağı kabul edilerek satılabilir ticari alan %35 TAKS kullanımına karşılık gelen 791,29 m² olarak hesaplanmıştır.

Projede 115 adet daire (4 farklı daire tipi, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1) ve 6 adet ticari birim olacağı varsayılmıştır. Ayrıca projenin ihtiyaç duyacağı otopark alanı, sığınak alanı ve teknik hacimler alanı toplamı 4.246,10 m² olarak öngörülmüştür.

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

4.1.3. Hukuki Durum Analizi

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

4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı



Harita 1 İstanbul & Gaziosmanpaşa, Lokasyon Haritası

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

İstanbul'da 1766 yılından sonra yine önemli depremler meydana gelse de asıl yıkımın olduğu deprem 1999 yılındaki Gölcük depremidir. 18 bin insanın öldüğü deprem de yapıların hemen hepsi zarar görmüştür. Deprem uzmanları, İstanbul'da yakın bir zamanda yıkıcı bir depremin yaşanacağını belirtiyor. İstanbul coğrafi konumu nedeniyle iklim olarak da çok zengindir. Karadeniz ve Akdeniz iklimlerine yakınlığıyla nedeniyle iki iklimin birleşim noktası gibidir. İstanbul iklimi, genel yapısı itibarıyla ılımandır. Yazları sıcak ve nemli, kışları ise yağışlı ve karlıdır. Zengin iklimi nedeniyle hava sıcaklıklarında ciddi farklar yaşanabiliyor. İstanbul'da bugüne kadar ölçülmüş en düşük sıcaklık 1929 yılında -16,1 derece olarak kaydedilmiştir. Öte yandan en yüksek sıcaklık ise 2000 yılında 40,5 derece olarak ölçülmüştür. İstanbul her geçen yıl düzenli olarak artış gösteren nüfusu ile dikkat çekiyor. İstanbul için Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı son veriler şehirdeki nüfus artışının ciddiyetini ortaya koyuyor. 2017 verilerine göre İstanbul nüfusu 14.804.116'dır. İstanbul'un en kalabalık ilçesi Esenyurt iken en düşük nüfuslu ilçesi Adalar'dır.

Gaziosmanpaşa İlçesi

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

Konum



Harita 2 Makro Ölçekte Taşınmazların Konumu, Anahtar Harita

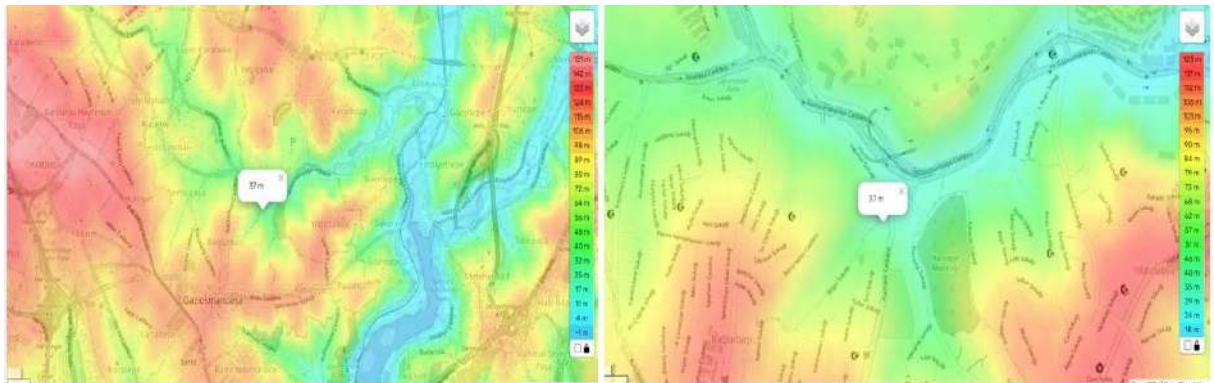
Değerlemeye konu taşınmazlar: İstanbul ili, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, Sarıgöl Mevkii, Hamam Caddesi, 6802 Ada 1 numaralı Parseldir.

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

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

Topoğrafik Yapı

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



Şekil 5 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

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



Şekil 6 Gaziosmanpaşa Önemli Ulaşım Aksları

Şehir içi

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

Karayolu

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

Demiryolu

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

4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

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

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

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

4.2.3. Avan Proje Tanımı

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

Tablo 10 Avan Proje Bilgileri

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



5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

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

❖ Zayıf Yanlar

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

❖ Fırsatlar

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

❖ Tehditler

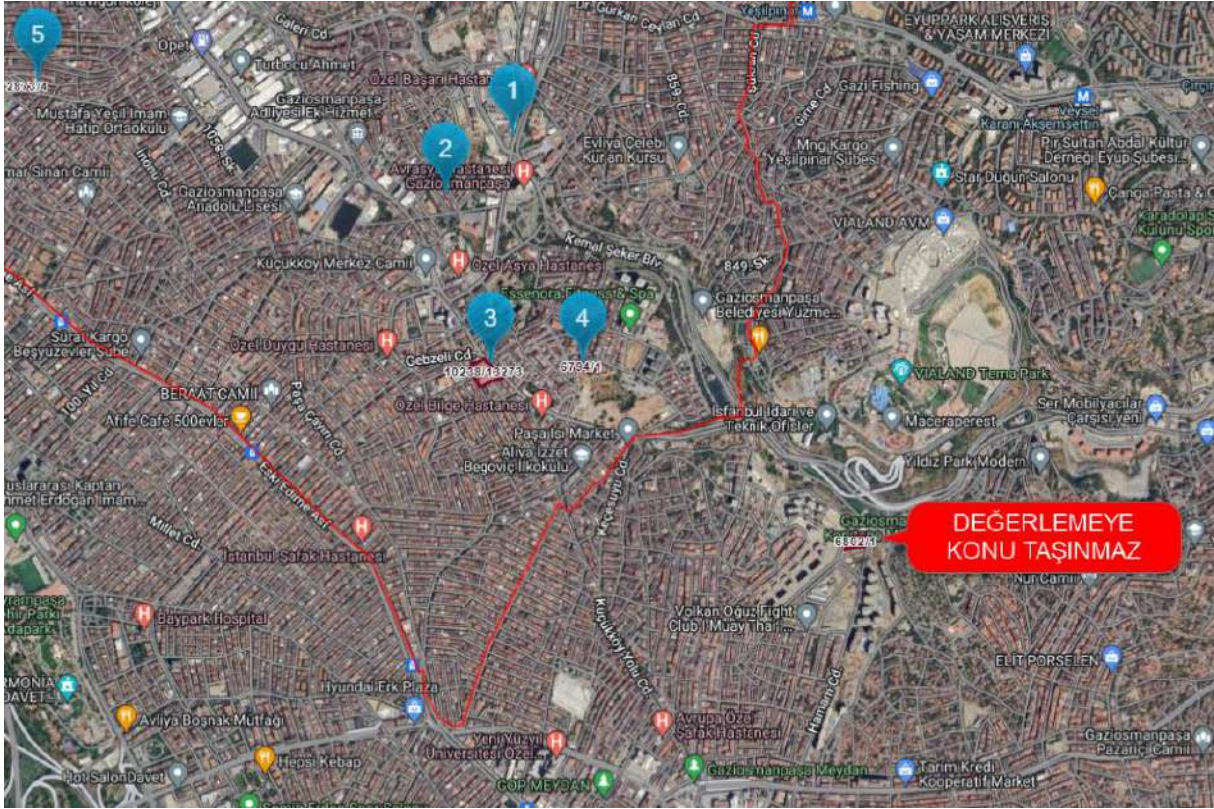
- Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul ve turizm piyasasına yansıtacak etkileri
- 2.derece deprem bölgesinde yer alması

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Arsa Piyasası

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

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



Harita 3 Emsal Haritası (Satılık Arsa Konumları)

ARSA EMSALLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Konum	Yeni Mah.	Şemsiapaşa Mah	Fevzi Çakmak Mah.	Fevzi Çakmak Mah	Şemsiapaşa Mah
Ulaşılabilirlik	N/a	N/a	10238 Ada 13273 Parsel	6794 Ada 1 Parsel	N/a
Reklam Kabiliyeti / Görünebilirlik	Hekim Suyu Caddesi	G.O.P Caddesi	İstanbul Caddesi	774/1. Sok.	İstanbul Caddesi
Reklam Kabiliyeti	Ara Parsel	Köşe Parsel	Köşe Parsel	Köşe Parsel	Ara Parsel
Parsel Geometrisi	Çok İyi	İyi	İyi	Çok İyi	Çok İyi
İmar Durumu	Dikdörtgen	Dikdörtgen	Dikdörtgen	Yamuk	Dörtgen
Fonksiyon	Ticari	Ticari+Konut	Ticari+Konut	Özel Eğitim Tesisi	Ticari+Konut
Emsal	-	-	-	2,25	-
Emsal Transferi Sonrası Olası Emsal	-	-	-	-	-
Kat Yükselişi	-	15,50 m.	24,50 m	-	51,50 m
Kat Yükseliğine Bağlı Yaklaşık Emsal	2	-	-	-	-
Arsa Alanı, brüt m ²	1.803,00	344,00	6.495,00	1.119,00	1.500,00
Arsa Alanı, net m ²	1.803,00	344,00	6.495,00	1.119,00	1.500,00
İstenen Fiyat	260.000.000,00	26.500.000,00	475.000.000,00	83.600.000,00	220.000.000,00
İstenen Birim Fiyat, TL/net m ²	144.204,10	77.034,88	73.133,18	74.709,56	146.666,67

Tablo 11 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Analizi)

Pazar Değeri Tespiti analizinde arsa nitelikli emsallerin caddeye cephesinin bulunup bulunmadığı, imar hakları, reklam kabiliyeti, arsalarla olan etkileri ve çevre yerleşim yerlerinde bulunan arsalar ile karşılaştırmıştır. Analizde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının **73.133,18 - 146.667 TL/m²** olduğu görülmüştür.

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

5.2.2. Ticari Birimler Mağaza Emsalleri

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

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



Harita 4 Emsal Haritası (Satılık Mağaza Konumları)

Satılık Ticari Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
Konum	Sarıgöl	Bağlarbaşı	Bağlarbaşı	Bağlarbaşı	Merkez Mah.
Proje/ Bina Adı	Münferit Bina	Münferit Bina	Münferit Bina	Münferit Bina	Münferit Bina
Cepheli Olduğu Aks	Tulumba Caddesi	Küçükköy Caddesi	Bağlarbaşı Caddesi	Bağlarbaşı Caddesi	Bağlar Caddesi
Ticari Hareketlilik	Orta Ticari Aktivite	Orta Ticari Aktivite	Orta Ticari Aktivite	Orta Ticari Aktivite	İyi Ticari Aktivite
Bina Yaşı	30-35	20-25	0	10-15	25-30
Bina / Proje Niteliği	Standart	Standart	İnşa Halinde	Standart	Standart
Ulaşılabilirlik	Kolay	Orta	Orta	Orta	Kolay
Yakın Çevre Geliştirmeleri	Sarıgöl Cami Şehir Tiyatroları GOP Kaymakamlığı	Ahes Misal Sarıgöl 1.Etap Sarıgöl 2. Etap	Sarıgöl Cami Şehir Tiyatroları GOP Kaymakamlığı	Sarıgöl Cami Şehir Tiyatroları GOP Kaymakamlığı	Sarıgöl Cami Şehir Tiyatroları GOP Kaymakamlığı
Dükkan Cephe Uzunluğu	8 m	10 m	25 m	15 m	10 m
Köşe / Ara Özelliği	Köşe Dükkan	Ara Dükkan	Köşe Dükkan	Ara Dükkan	Ara Dükkan
Bulunduğu Kat / Kat Dağılımı	ZK	ZK+AK+BK	ZK	ZK+BK	ZK+AK
Pazarlanan Alan	80	390	270	612	180
Bodrum Kat	0	130	0	312	0
Zemin Kat	80	130	270	300	100
Yüksek Giriş	0	0	0	0	0
Asma Kat	0	130	0	0	80
Diğer Normal Katlar	0	0	0	0	0
Zemine İndirgenmiş Brüt Alan	80	201,5	270	346,8	132
Kiralabilir Alan / Brüt Alan Fı	8%	12%	12%	8%	8%
Etkin Zemin Kat Alanı, m ²	74	177	238	319	121
Talep Edilen Satış Fiyatı	5.250.000,00	12.000.000,00	18.000.000,00	26.000.000,00	9.000.000,00
İstenen Birim Fiyat, TL/brüt m ²	71.331,52	67.674,26	75.757,58	81.490,40	74.110,67

Tablo 12 Emsal Tablosu (Satılık Mağaza Analizleri)

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

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

Ticari olarak daha gelişmiş olduğu belirlenen Ordu ve Bağlarbaşı Caddeleri bölgesinde ise birim fiyatların **75.000 - 100.000 TL/m²** yükseldiği tespit edilmiştir. Ticari birimlerin taşınmazın bulunduğu bölgede kısıtlı olup daha çok Gaziosmanpaşa İlçesi merkezinde talep görmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge de inşai faaliyetlerin tamamlanmaması nedeniyle ticari olarak bir aksın henüz gelişmediği ve ana yaya aksının konut amaçlı olduğu gözlenmiştir.

5.2.3. Konut Piyasası

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

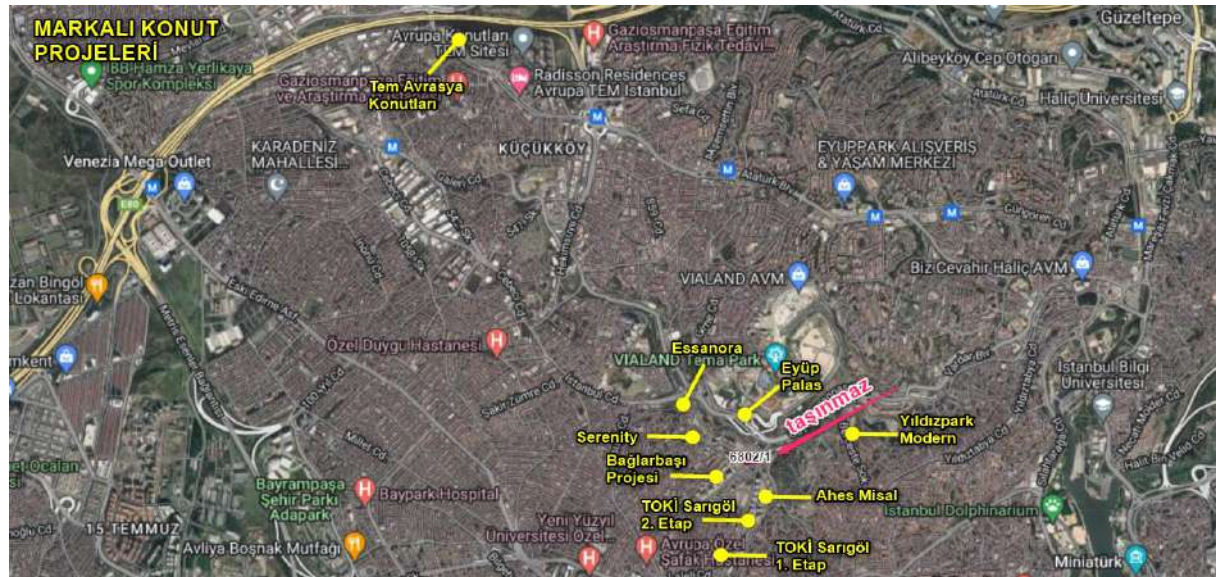
Türkiye’de yaşam maliyetinin görece düşük olması ve Euro, Dolar ve Sterlin ‘in güçlü konumları, gayrimenkul yatırımcıları yabancılar için cazip hale getirmiştir. Konut inşaatlarında son yıllarda yaşanan yabancı yatırım artışı genellikle daha ucuz olan küçük evler üzerine yoğunlaşmıştır. Daha geniş ve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

Tablo 13 Emsal Tablosu (Satılık Markalı Konut Projeleri Analizi)

Proje	Konum	Ünite Sayısı	Oda Sayısı	Ünite Büyüklüğü (m ²)	Satış Fiyatı, TL		Birim Fiyatı, TL/m ²		Teslim Edilme Şekli	KDV	Tamamlanma Tarihi *	Satış Performansı
					Minimum, TL	Maksimum, TL	Minimum, TL/m ²	Maksimum, TL/m ²				
Sarıgöl Kent Konutları (1.Etap)	Sarıgöl	319	1+1	55	2.800.000	3.600.000	50.909	65.455	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçsiz	1%	1.09.2015	100%
			1+1	65	3.000.000	3.700.000	46.154	56.923				
			2+1	92	3.500.000	5.000.000	38.043	54.348				
			3+1	115	5.700.000	7.000.000	49.565	60.870				
Sarıgöl Kent Konutları (2.Etap)	Sarıgöl	406	1+1	55	3.300.000	3.500.000	60.000	63.636	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçsiz	1%	1.01.2016	100%
			2+1	67	3.150.000	3.950.000	47.015	58.955				
			2+1	90	4.000.000	5.100.000	44.444	56.667				
			3+1	115	5.400.000	5.750.000	46.957	50.000				
Ahes Misal Konutları	Sarıgöl	796	2+1	86	4.750.000	5.700.000	55.233	66.279	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçsiz	1%	1.01.2022	100%
			3+1	105	4.700.000	6.000.000	44.762	57.143				
			1+1	55	2.900.000	3.200.000	52.727	58.182				
			2+1	70	3.500.000	4.000.000	50.000	57.143				
2 Etaplı, 7B Bölgesi 813 Konutlu Bağlarbaşı Projesi	Bağlarbaşı	813	1+1	55	2.900.000	3.200.000	52.727	58.182	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçsiz	1%	1.07.2022	100%
			2+1	67	3.500.000	4.800.000	52.239	71.642				
			2+1	82	4.250.000	6.750.000	51.829	82.517				
			3+1	100	5.000.000	8.000.000	50.000	80.000				
Yıldız Park Modern	Yıldız Tabya	397	1+1	55	2.850.000	3.200.000	51.818	58.182	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçsiz	1%	1.07.2014	100%
			2+1	95	4.500.000	5.400.000	47.368	56.842				
			3+1	120	4.600.000	7.200.000	38.333	60.000				
			1+1	55	3.200.000	4.000.000	58.182	72.727				
Essanora	Fevzi Çakmak	785	2+1	80	4.500.000	6.200.000	56.250	77.500	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçli	1%	1.08.2018	100%
			3+1	110	6.600.000	8.200.000	60.000	74.545				
			3+1	130	8.200.000	8.500.000	63.077	65.385				
			1+1	55	3.600.000	4.075.000	65.455	74.091				
Serenity	Fevzi Çakmak	248	2+1	75	3.850.000	4.650.000	51.333	62.000	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçli	1%	1.08.2018	100%
			3+1	105	6.250.000	6.750.000	59.524	64.286				
			4+1	130	7.500.000	8.500.000	57.692	65.385				
			2+1	95	6.000.000	7.700.000	63.158	81.053				
TEM Avrasya Konutları	Karayolları	612	3+1	140	9.300.000	11.000.000	66.429	78.571	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçli	1%	1.03.2019	100%
			4+1	190	13.000.000	15.500.000	68.421	81.579				
			1+1	45	2.500.000	3.000.000	55.556	66.667				
			2+1	90	3.850.000	5.000.000	42.778	55.556				

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

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



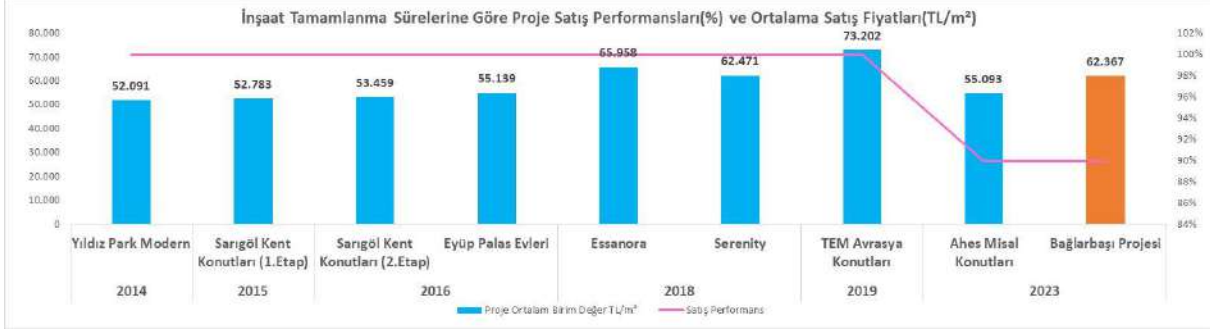
Harita 5 Emsal Haritası (Satılık Markalı Konut Projeleri Konumları)

Bölge henüz gelişimini tamamlamış olması ve tamamlana projelerdeki teslim sorunları sebebiyle gayrimenkul piyasasında fiyatlar tam oturmamıştır. Bu nedenle taşınmazın yakın çevresinde inşaatı tamamlanmış oturumların başlamış olduğu projelerde incelemeye tabi tutularak fiyat analizi gerçekleştirilmiştir.

Satış Performansı

Aşağıdaki grafikte 2014-2024 yılları arasında inşaatı tamamlanmış ve tamamlanacak projelerin satış performansları ve talep edilen proje ortalama satış fiyatları görülmektedir.

Tablo 14 Projelerin Satış Performansı



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

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

Ortalama Birim Satış Değeri

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

Tablo 15 Daire Tiplerine Göre Ortalama Birim Satış Değeri Analizi



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

5.2.4. Otel ve Konaklama Piyasası

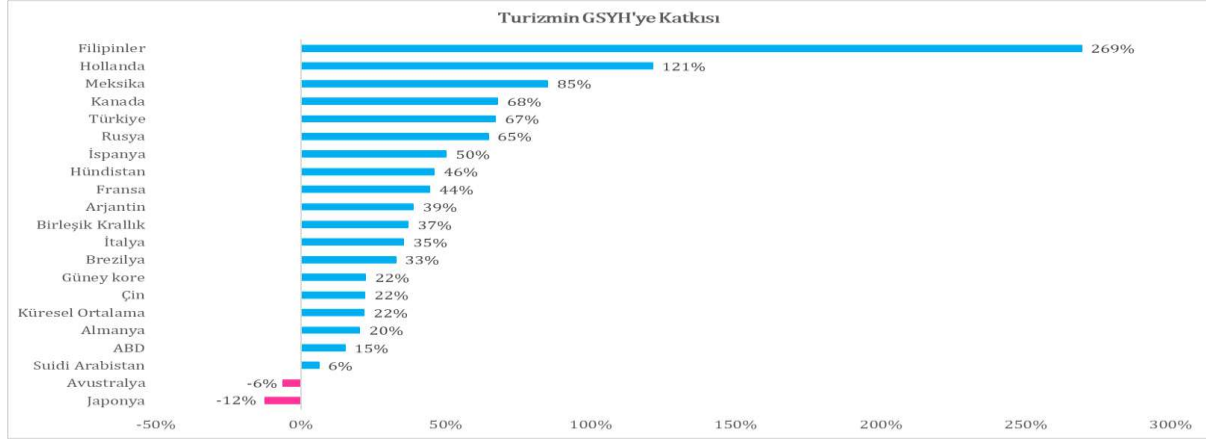
DÜNYA

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

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

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

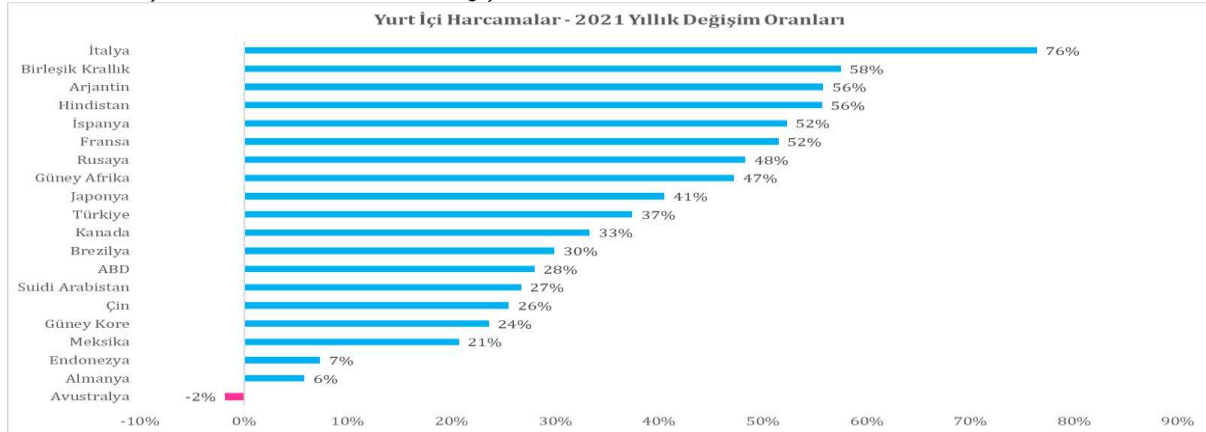
Tablo 16 Turizmin GSYH'ye Katkısı- 2023 Yılı Yıllık Değişim Oranları



Kaynak: WTTC

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

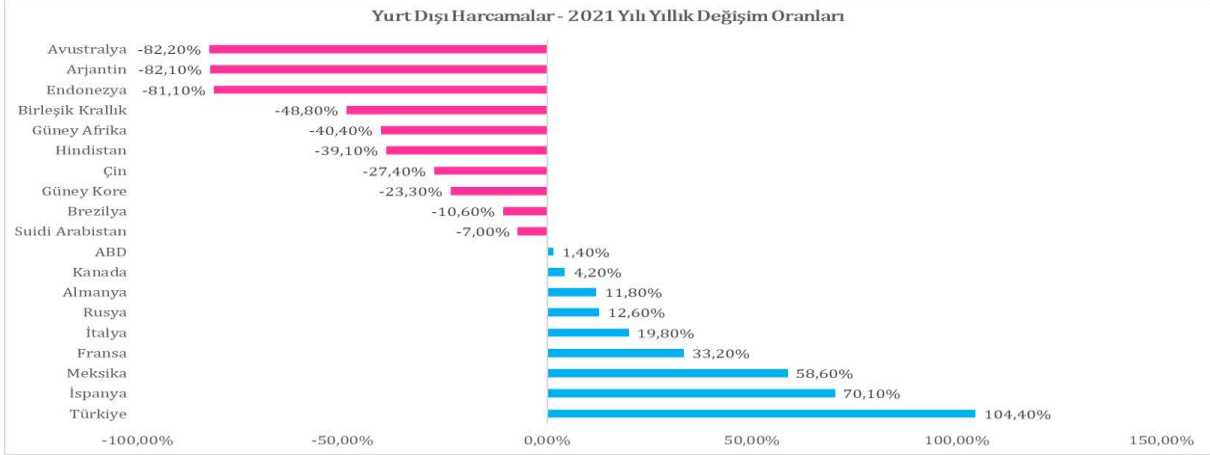
Tablo 17 Yurt İçi Harcamalar – 2023 Yılı Yıllık Değişim Oranları



Kaynak: WTTC

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

Tablo 18 Yurt Dışı Harcamalar – 2023 Yılı Yıllık Değişim Oranları



Kaynak: WTTC

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

TÜRKİYE

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

Veriler, 2023 ilk yarısında Türkiye'ye en çok turisti önceki yıla göre %34 oranında artarak 5,2 milyon kişiye ulaşan Rus ziyaretçilerin oluşturduğunu gösteriyor. Rusya'dan gelen ziyaretçiler toplam ziyaretçi sayısının %13'ünü, ikinci sıradaki Almanya'dan gelen turistler ise %12'sini oluşturuyor. İngiltere'den gelen ziyaretçi sayısı da önceki yılın aynı dönemine göre %12 oranında artış göstererek 3. sırada yer alıyor. Türkiye'nin turizm gelirleri 2023 yılının ilk yarısında yıllık bazda %27 artışla 21,7 milyar ABD dolarına yükseldi. İstanbul'da 10 Haziran'da Inter Milan ile Manchester City arasında oynanan Şampiyonlar Ligi finali, ev sahibi şehre yaklaşık 75 milyon Euro (80 milyon ABD doları) ekonomik katkı sağladı.

Arz

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

Talep

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

İSTANBUL

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

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

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

Aşağıdaki tabloda Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan "Turizm İşletmesi Belgeli" ve "Turizm Yatırımı Belgeli" konaklama tesislerinin tür ve sınıf bazında tesis, oda ve yatak sayıları yer almaktadır. İstanbul'da toplamda "Turizm İşletmesi Belgeli" 754 tesis, 141.049 yatak kapasitesi ile hizmet vermektedir. Yatırımların tamamlanmasıyla ilave 75 tesis ve 14.115 yatak İstanbul'un konaklama kapasitesine dâhil olacaktır.

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

TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	366 146	137 226	503 372	865 947	266 826	1 132 773	2,37	1,94	2,25	50,53	15,57	66,10
	4 Yıldızlı	250 438	75 320	325 758	633 104	150 473	783 577	2,53	2,00	2,41	62,06	14,75	76,81
	3 Yıldızlı	87 501	32 535	120 036	218 374	59 428	277 802	2,50	1,83	2,31	57,18	15,56	72,74
	2 Yıldızlı	18 430	6 207	24 637	42 482	11 143	53 625	2,31	1,80	2,18	58,49	15,34	73,83
	1 Yıldızlı	3 267	968	4 235	7 391	1 936	9 327	2,26	2,00	2,20	63,66	16,68	80,34
	Toplam	725 782	252 256	978 038	1 767 298	489 806	2 257 104	2,44	1,94	2,31	55,23	15,31	70,53
Termal Otel	4 Yıldızlı	215	763	978	800	2 833	3 633	3,72	3,71	3,71	16,67	59,02	75,69
Pansiyon		1 176	519	1 695	3 053	1 041	4 094	2,60	2,01	2,42	45,23	15,42	60,65
Apart Otel		4 162	1 039	5 201	19 357	2 704	22 061	4,65	2,60	4,24	59,52	8,31	67,84
Müstakil Apart Otel		3 098	419	3 517	15 757	1 517	17 274	5,09	3,62	4,91	69,11	6,65	75,76
Özel Tesis		92 960	13 979	106 939	208 021	26 766	234 787	2,24	1,91	2,20	70,30	9,05	79,35
Turizm Kompleksi		10 444	2 118	12 562	18 291	2 804	21 095	1,75	1,32	1,68	34,56	5,30	39,86
Butik Otel		14 899	3 031	17 930	36 873	5 153	42 026	2,47	1,70	2,34	64,89	9,07	73,96
B Tipi Tatil Sitesi		170	199	369	452	443	895	2,66	2,23	2,43	13,45	13,18	26,64
Basit Konaklama Tesisi	Otel	178 933	51 327	230 260	410 894	97 690	508 584	2,30	1,90	2,21	59,34	14,11	73,45
GENEL TOPLAM		1 031 839	325 650	1 357 489	2 480 796	630 757	3 111 553	2,40	1,94	2,29	56,79	14,44	71,23

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

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

Fiyatlar ve Doluluk Oranı

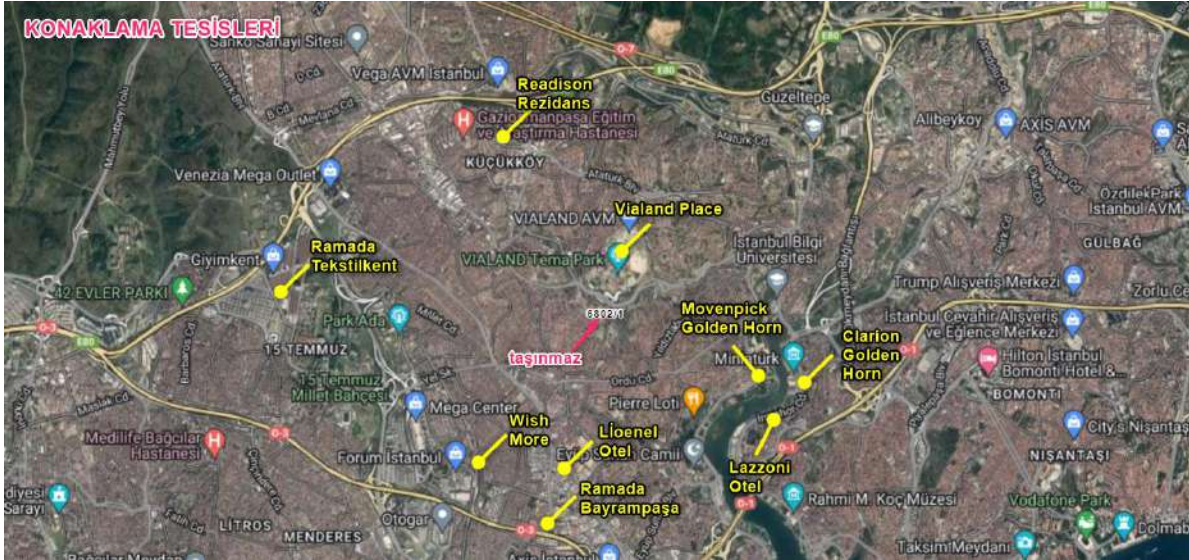
2023 yılı Ağustos ayında İstanbul'da işletme belgeli otellerde doluluk oranı 15 puan düştü. 2022'de yaklaşık 84 olan doluluklar 2023'te % 68'e inmiştir. Bu ayda İstanbul'daki doluluklar; 5 yıldızlı otellerde 17 puan düşerek % 63'e gerilerken, 4 yıldızlı otellerde de 12 puan düşüle % 75'e inerek 3 yıldızlı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

GAZİOSMANPAŞA

Tablo 20 İstanbul İlçeleri Turizm İstatistikleri

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

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



Harita 6 Konaklama Tesisleri Lokasyon Haritası

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

Vialand Palace			Radison Residence			Golden Tulip Hotel		
Eyüp			GOP			Beyoğlu		
4 Yıldız			5 Yıldız			4 yıldız		
100			148			185		
365			365			365		
Standart	Family Room	Family Suit	Studio Apart	One Bedroom	Two Bedroom	Standart	Delux Sea View	Delux Twin
4.900,00	6.142,00	9.000,00	4.690,00	5.362,00	7.861,00	2.386,00	4.568,00	5.584,00
20%			20%			20%		
8%			8%			8%		
3.629,63	4.549,63	6.666,67	3.474,07	3.971,85	5.822,96	1.767,41	3.383,70	4.136,30
4.948,64			4.422,96			3.095,80		
Ramada-Tekstilent			Wish More İstanbul			Movenpick Golden Horn		
Esenler			Bayrampaşa			Eyüp		
5 Yıldız			5 Yıldız			5 Yıldız		
309			198			136		
365			365			365		
Delux King Room	Süit	Executive Suit	Standart	Superior	Junior Süit	Standart	Deluxe Deniz Man.	Junior Süit
4.200,00	13.725,00	17.156,00	5.553,00	6.319,00	7.066,00	4.644,00	5.635,00	7.521,00
20%			20%			20%		
8%			8%			8%		
3.111,11	10.166,67	12.708,15	4.113,33	4.680,74	5.234,07	3.440,00	4.174,07	5.571,11
8.661,98			4.676,05			4.395,06		
Lionel Hotel			Lazzoni Otel			Ramada Wyndam Alibeyköy		
Bayrampaşa			Beyoğlu- Sütlüce			Bayrampaşa		
5 Yıldız			4 Yıldız			4 Yıldız		
230			132			150		
365			210			365		
Superior	Executive	Suit	Superior	Delux	Junior Suit	Standart	Junior suit	King Suit
4.700,00	6.894,00	8.774,00	4.187,00	5.509,00	6.842,00	4.707,00	6.388,00	8.405,00
20%			20%			20%		
8%			8%			8%		
3.481,48	5.106,67	6.499,26	3.101,48	4.080,74	5.068,15	3.486,67	4.731,85	6.225,93
5.029,14			4.083,46			4.814,81		

Taşınmaza yakın konumda bulunan konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Emsal olarak alınan otelleri statüsü 4 ve 5 yıldızlı oteller olarak seçilmiştir. Otel yetkilileri ile yapılan görüşmelerde otelin niteliği, oda sayısı ve marka algısına göre doluluk oranları ve fiyatları değişmekte olup yapılan görüşmelerde doluluk oranları %50 - %75 bandı arasında olduğu ifade edilmiştir. Oda fiyatları internet üzerinden acente fiyatları olup, talep edilen fiyatlarda %8 KDV ve %20 acente komisyonları dahildir. Emsal analizinde net konaklama geceleme fiyatı tespitinde talep edilen fiyatlardan bu oranlardan arındırılarak hesap edilmiştir.

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

Bölgenin henüz gelişimini tamamlamaması, ulaşımda yaşanabilecek problemler gibi olumsuzluklar irdelendiğinde turizm sektörü açısından potansiyelin az olarak değerlendirilmesine sebebiyet vermektedir. Bu nedenle otelin yeni açılacak olması dikkate alındığında başlangıç yılındaki doluluk oranının %40 oranı olarak gerçekleşebileceği, stabilize yıllarda ise %62,50 doluluğa ulaşacağı analiz edilmiştir.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

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

Rapordaki değer türünü ifade eden pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile 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 kullanılabilmesi vurgulanmıştır.

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

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

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

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değer tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı aynı hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı aynı hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar arsa bazında pazar datasını ulaşılabiliyor olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında arsanın değer tespitinde kullanılmıştır.**

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

Gelir Yaklaşımı, Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerlerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Bu değerlendirme çalışmasında parsel üzerinde meri imar hakları çerçevesinde proje geliştirme çalışması yapılmış olup bu verilerin finansal projeksiyonları ışığında taşınmazın arsa değeri hesaplanmıştır.**

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

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

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

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

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkullerin değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkullerin geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ TESPİTİ

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

Tablo 22 Pazar Yaklaşımı Sonuçları

ARSA EMSALLERİ AYARLAMA TABLOSU						
Konum	Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İmar Hakkı	Sarıgül	Yeni Mah.	Şemsipaşa Mah	Fevzi Çakmak Mah.	Fevzi Çakmak Mah	Şemsipaşa Mah
Arsa Alanı, net m ²	Ticaret+Konut Alanı	Ticari	Ticari+Konut	Ticari+Konut	Özel Eğitim Tesisi	Ticaret+Konut
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	2.260,84	1.803,00	344,00	6.495,00	1.119,00	1.500,00
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²		260.000.000	26.500.000	475.000.000	83.600.000	220.000.000
Tahmin Edilen İskonto Oranı		144.204,10	77.034,88	73.133,18	74.709,56	146.666,67
		10%	5%	10%	10%	10%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	93.605,06	129.783,69	73.183,14	65.819,86	67.238,61	132.000,00
Konum	Hamam Caddesi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama	Cadde Cephesi	-10%	-5%	15%	10%	-5%
Arsa Alan Büyüklüğü	2.260,84	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		5%	35%	-5%	10%	5%
Ulaşılabilirlik	Hamam Caddesi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		5%	-5%	21%	5%	5%
Lejant	Turizm,Ticaret, Konut Alanı	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Lejant Durumu İçin Ayarlama		0%	0%	0%	32%	0%
Yapılaşma Hakkı	4,58	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Yapılaşma Hakkı İçin Ayarlama		20%	60%	35%	35%	20%
Parsel Geometrisi, Yapılaşmaya Engel Durumu		Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi
Parsel Geometrisi, Yapılaşmaya Engel Durumu Ayarlama		-5%	0%	20%	0%	-5%
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	148.053	146.806,77	142.663,21	140.954,45	152.230,29	157.608,99
6802 Ada 1 Parsel Arsa Alanı	2.260,84					
HESAPLANAN DEĞER	334.723.562,73					
*NİHAİ GELİŞTİRİLMİŞ BOŞ ARSA DEĞERİ, TL	335.000.000,00					

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

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

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

Konut: Konut nitelikli emsallerin araştırıldığı Pazar Değeri Analizinde elde edilen veriler neticesinde yeni geliştirilecek projelerde oluşacak birim satış değerinin **60.000 TL/m²** olduğu belirlenmiştir.

Mağaza: Taşınmazın konumlu olduğu ulaşım aksının ticari olarak henüz yeterli aktifliğinin bulunmaması ve gelişmemiş olması ile kısıtlı sayıda benzer nitelikli emsal bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

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

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

Tablo 23 Emsal Ayarlama Tablosu (Satılık Ticari Birimler)

Konaklama Birimleri: Taşınmaza yakın konumda ve çevre ilçelerde yer alan 4 ve 5 yıldızlı oteller araştırmaya konu edilmiş olup, ortalama geceleme fiyatları analiz edilmiştir. Yapılan araştırmalar neticesinde ortalama geceleme fiyatlarının 4.000 – 8.500 TL/gece arasında olduğu analiz edilmiş olup, fiyatların lokasyon ve otel markasına göre değiştiği analiz edilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu lokasyon ve hali hazırda sahip olduğu avantajlar ve dezavantajlar irdelendiğinde geliştirilecek projede yer alması muhtemel oda geceleme fiyatlarının 2024 yılı için ortalama 4.500 TL/gece olabileceği analiz edilmiştir.

7.3. Proje Geliştirme Yaklaşımı

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

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

7.3.1. Proje Geliştirme Varsayımları

Bu başlıkta 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre taşınmazın emsali 1,80 olup Gaziosmanpaşa Belediyesi'nce onaylanan avan proje kapsamında parselin imar transferi yoluyla emsal hakkının 4,58'e artırıldığı bilgisine ilişkin olarak belirlenen imar fonksiyonlarına esas, imar hakları doğrultusunda proje geliştirme varsayımları uygulanmıştır. Belirlenen fonksiyonlar ve proje geliştirme varsayımları konsept niteliği taşımaklar beraber, değişecek imar koşullarında revize edilmesi gerekmektedir. Tahmin edilen proje alanları alternatif 1 için müşteriden temin edilen avan proje verileri değiştirilmeden kullanılmış, alternatif 2 için ise plan notları, tip imar yönetmeliği, otopark yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, yangın yönetmeliği gibi resmi dayanaklardan faydalanılarak olası proje alanları tahmin edilmiştir.

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

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

GELİŞTİRME PARAMETRELERİ

İl	İstanbul	35%	Kullanılan TAKS	e
İlçe	GOP	791,29	Taban Alanı	a x e
Mahalle	Soğanlık Yeni	10.354,65	Emsale Esas İnşaat Alanı	a x b
Ada	6802	3.106,39	Emsal Harici Alan (%30 Oranı Dahilindekiler)	a x b x %30
Parsel	1	20	%30 Harici Yangın Merdiveni ve Hol Alanı	g
Arsa Alanı	2.260,84	600,00	Yangın Merdiven Alanı (Zemin Üstü)	g x c x d
Planda Belirtilen Emsal	1,8	837,73	%30 Harici Satılabilir Alan Eklentileri	x+w+y+z
GOP Belediyesi Tarafından Belirlenen Emsal Artışı	2,78	14.898,77	Toplam Satılabilir Alan	h
EMSAL HAKKI	4,58	43,88%	Satılabilir Alan / Emsale Esas Alan Farkı	h / (axe)
Hmax - Blok Yüksekliği (BK Dahil)	Serbest	791,29	Mağaza	
TAKS	0,35	14.107,48	Konut	
Çekme Mesafeleri		4.246,10	Zemin Altı Ortak İnşaat Alanı	k
Ön	-	828,37	Sığınak & Teknik Hacim	
Arka & Yan	-	80,00	Yangın Merdiven Alanı (Zemin Altı)	
Kat Dağılımı	2BK+ZK+14NK	2.500,00	Otopark Alanı	
Toplam Kat Adeti	17	837,73	Satılabilir Alana Eklenecek Alanlar	x+w+y+z
Blok Adeti	2	18.307,15	Toplam İnşaat Alanı	h + k

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

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

DiĞER ORTAK ALAN HESAPLARI

Sığınak	517,73	Emsale Esas Her 20 m ² İçin 1m ²
Teknik Hacim Alanı	310,64	Emsale Esas Alanın %3'ü
Mescid (x)	150,00	Tip İmar Yönetmeliğinde Belirtilen %30 Harici
Çocuk Oyun Alanları & Bakım Üniteler (y)	100,00	Satılabilir Alan
Kapıcı Dairesi (z)	70,00	Max. Alanları Alınmıştır
Yönetim, Toplantı Odaları Spor & Sosyal Mekanlar (w)	517,73	Emsale Esas Alanının %5', Max. 1000m ² Eklentileri
Toplam	1.666,10	

Tablo 24 Alternatif 2 Proje Geliştirme Varsayımlarına Esas Alan Kullanımları

7.3.2. Geliştirme Maliyeti Hesapları

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

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

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

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

Projelerin İnşaat Süreleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir

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

Alternatiflere Göre Hesaplanan Geliştirme Maliyetleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

Tablo 25 Alternatif 1 (Maliyet Tablosu)

ALTERNATIF 1 (OTEL PROJESİ) GELİŞTİRME MALİYETİ	Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Birim Maliyet (USD/m²)	Geliştirme Maliyeti (TL)	Geliştirme Maliyeti (USD)
Bina Maliyetleri					
Zemin Altı İnşaat Alanı (Brüt Alan)	6.394,50	22.600	700	144.514.293	4.476.150
Zemin Üstü İnşaat Alanı (Brüt Alan)	14.342,50	32.285	1.000	463.053.350	14.342.500
Bina Maliyetleri Toplamı	20.737,00	29.299	907	607.567.643	18.818.650
Diğer Maliyetler					
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri		3,00%		18.227.029	564.560
Yatırımcı Sabit Gideleri		2,00%		12.151.353	376.373
Proje Yönetim Gideri		3,00%		18.227.029	564.560
Yapı Denetimi		2,00%		12.151.353	376.373
Yasal İzinler Danışmanlık		2,00%		12.151.353	376.373
Diğer Maliyetler Toplamı		3.516	109	72.908.117	2.258.238
Toplam Geliştirme Maliyeti				680.475.760	21.076.888
Bina Dışı Maliyetler					
Altyapı, Zemin İyileştirme, Hafriyat Maliyetleri	2.260,84 m ²	3.229	100	7.299.212	226.084
Sert Zemin & Peyzaj Düzenleme & Aydınlatma	1.469,55 m ²	3.229	100	4.744.488	146.955
FF&E Konaklama Ünitesi İç Tefrişat Maliyetleri	195 Oda	322.854 TL/Oda	10.000,00 \$/Oda	62.956.530	1.950.000
Bina Dışı Maliyetleri Toplamı		3.617	112	75.000.230	2.323.039
Toplam Geliştirme Maliyeti	20.737	36.431	1.128	755.475.990	23.399.927

Tablo 26 Alternatif 2 (Maliyet Tablosu)

Toplam İnşaat Alanı, m ²			18.307,15		
Zemin Üstü İnşaat Alanı, m ²			14.061,04		
Zemin Altı İnşaat Alanı, m ²			4.246,10		
Arsa Alanı, m ²			2.260,84		
Bina Oturumu Hariç Peysaj Alanı, m ²			1.469,55		
PARA BİRİMLERİNE GÖRE MALİYET ÖNGÖRÜLERİ					
	Birim Maliyet	Toplam Maliyet	Birim Maliyet	Toplam Maliyet	
	ABD\$/m²	ABD\$	TL/m²	TL	
BİNA MALİYETİ					
Kaba İnşaat (Zemin Üstü)	200	2.812.208	6.456	90.778.083	
İnce İnşaat (Zemin Üstü)	210	2.952.819	6.779	95.316.987	
Mekanik & Elektrik					
Mekanik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)	90	1.647.643	2.905	53.185.919	
Elektrik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)	100	1.830.715	3.228	59.095.466	
Zemin Altı İnşaat Maliyeti	210	891.682	6.779	28.783.491	
Toplam Bina Maliyeti	71,16%	553,6	10.135.066	17.871	327.159.946
BİNA DIŞI MALİYETLER					
Alt Yapı	60	135.650	1.937	4.378.795	
Sert Zemin & Peysaj Düzenleme & Aydınlatma	60	88.173	1.937	2.846.217	
Toplam Bina Dışı Maliyetler	1,57%	12	223.823	395	7.225.012
BİNA + BİNA DIŞI MALİYETLER TOPLAMI					
	73%	565,84	10.358.890	18.265	334.384.957
DIĞER MALİYETLER					
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri	2,00%	11	207.178	365	6.687.699
Yatırımcı Sabit Gideleri	1,00%	6	103.589	183	3.343.850
Proje Yönetim Gideri	2,00%	11	207.178	365	6.687.699
Yapı Denetimi	1,00%	6	103.589	183	3.343.850
Yasal İzinler Danışmanlık	2,00%	11	207.178	365	6.687.699
Reklamasyon, Satış Ofisi & Açılış Harcamaları	2,00%	11	207.178	365	6.687.699
Toplam Diğer Maliyetler	7,27%	57	1.035.889	1.827	33.438.496
Toplam Geliştirme Maliyeti		622,42	11.394.779	20.092	367.823.453
Geliştirici Karı / Primi	25%	155,61	2.848.695	5.023	91.955.863
Geliştirici Karı Dahil Toplam Maliyet		778,03	14.243.473	25.115	459.779.316

7.4. Gelir Yaklaşımı

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

7.4.1. İndirgenmiş Nakit Akışarı Analizi

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

Alternatif 1 Mevcut Avan Proje (Otel Senaryosu)

- Otelin statüsünün 5 yıldızlı olacağı ve yatak sayısının mevcut projedeki oda sayısı olan 195 odanın yıllar itibarıyla sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- İnşaat süresinin 2 yıl, işletme süresinin 10 yıl olacak şekilde nakit akışı kurgulanmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı kabul edilmiştir.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür.
- Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, oda fiyatının 2024 yılı için **4.500 TL** olacağı, tesisin işletmeye açılacağı 2027 yılında ise 9.318 TL olacağı kabul edilmiştir. Oda fiyatı, otelin açıldığı yıl ve sonraki yıllarda enflasyon oranı tahmininin %10 ile artırılması ile hesaplanmıştır.
- Doluluk oranlarının 2027 yılında, satılan oda sayısı ile bağlantılı olarak %42,50 oranından başlayarak artacağı ve stabilize yıl olan 2036 yılında %65,00 seviyelerinde sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otel içinde yer alan wellness center, ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde % 9,10 oranı ile yer alacağı varsayılmıştır.
- Tesisin, zincir otel markası tarafından işletileceği varsayılmış bu nedenle nakit akışlarında işletme ve elde edilecek işletme karından baz ücretleri ayrılmıştır.
- Çalışmalara KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında ülkedeki ekonomik konjoktür nedeniyle dalgalı enflasyon oranlarının gerçekleşmesi ve gelecek tahminlerindeki fark oluşması nedeniyle farklı indirgeme oranları kullanılmıştır. Projenin ortalama indirgeme oranı %25,25 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat ve İşletme Dönemi için indirgeme oranları aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.
- Dönem sonu artık değer in hesaplanması için kapitalizasyon oranı %68 olarak belirlenmiştir.
- Toplam gelir içinde, işletme giderlerinin toplam oranı %60,00 olarak gerçekleşmesi projekte edilmiştir.

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

GAZİOSMANPAŞA OTEL GELİŞTİRMESİ NAKİT AKIŞI

OTEL BİLGİLERİ														
Toplam Kapalı Alan (m ²)	20.737,00													
Oda Sayısı (Adet)	195													
Yatak Sayısı (Adet)	390													
Oda Fiyatı (TL)	₺4.500,00													
Oda Fiyatı (EUR)	129,30													
Yatak Fiyatı (TL)	2.250,00													
Yatak Fiyatı (EUR)	58,77													
Otel Açık Olan Dönem	12													
Otel Açık Olan Gün Sayısı	365													
Ortalama Fiyat Artış Oranı (%)	21,13%													
Ortalama Enflasyon Oranı	19,21%													
Cap. Rate	8,00%													
Disc. Rate (Gelir)	25,25%													
		İşletme Dönemi												
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
		31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027	31.03.2028	31.03.2029	31.03.2030	31.03.2031	31.03.2032	31.03.2033	31.03.2034	31.03.2035	31.03.2036
Yatak Sayısı					195	195	195	195	195	195	195	195	195	195
Doluluk			0,00%	0,00%	42,50%	45,00%	47,50%	50,00%	52,50%	55,00%	57,50%	60,00%	62,50%	65,00%
Yıllık Oda Kapasitesi		0	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175
Yıllık Satılan Oda Sayısı		0	0	30.249	32.029	33.808	35.588	37.367	39.146	40.926	42.705	44.484	46.264	48.043
Enflasyon Oranı (%)	19,21%	45,00%	35,00%	25,00%	21,00%	17,50%	15,00%	13,50%	12,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
Fiyat Artış Oranı (%)	21,13%	49,50%	38,50%	27,50%	23,10%	19,25%	16,50%	14,85%	13,75%	12,65%	12,65%	12,65%	12,65%	12,65%
Oda Fiyatı (TL)		₺4.500	₺6.728	₺9.318	₺11.880	₺14.624	₺17.439	₺20.317	₺23.334	₺26.542	₺29.900	₺33.682	₺37.943	₺42.684
Toplam Gelirler (TL)	100%	0	0	310.036.318	418.549.030	543.857.959	682.684.858	835.094.253	1.004.777.452	1.194.885.913	1.404.562.415	1.648.166.209	1.930.925.604	
Oda Gelirleri (TL)	90,9%	0	0	281.851.198	380.499.118	494.416.326	620.622.599	759.176.594	913.434.047	1.086.259.921	1.276.874.923	1.498.332.917	1.755.386.913	
Diğer Gelirler	9,1%	0	0	28.185.120	38.049.912	49.441.633	62.062.260	75.917.659	91.343.405	108.625.992	127.687.492	149.833.292	175.538.691	
İNŞAAT MALİYETLERİ														
İnşaat Tamamlanma Seviyesi, %			50%	50%										
Toplam İnşaat Maliyeti, TL		755.475.990,25	547.720.093	739.422.125										
Net İşletme Geliri (TL)	40,00%	0	-547.720.093	-739.422.125	124.014.527	167.419.612	217.543.183	273.073.943	334.037.701	401.910.981	477.954.365	561.824.966	659.266.484	9.654.628.019
Nihai Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		₺322.859.997,47												
Nihai Geliştirilmiş Düzeltilmiş Arsa Değeri (TL)		₺323.000.000,00												

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

Alternatif 2 Konut + Ticaret Projesi

- Proje kapsamında bütün birimler satışa konu edilmiştir.
- İnşaat Süresi 3 yıl olarak planlanmıştır.
- Geliştiricinin satış süresi inşaatın bitimiyle tamamlanacağı ve 3 yıl süreceği varsayılmıştır.
- İnşaat gerçekleşme hızı 1. Yıl: %40, 2. Yıl: %50, 3.Yıl: %10 olarak gerçekleşmesi planlanmıştır.
- Satışa Konu 115 Adet Daire ve 6 Adet Ticari Birim Öngörülmüştür.
- İndirgeme Oranı; 3 Yıllık Devlet Tahvili (TL) getiri oranı ortalamalarının, Piyasa Getirisi ile Risksizi Getiri Oranı farkının ve gelişmekte olan ülkelerdeki gayrimenkul geliştiricileri ortalama betası değerinin kabul edilmesi ile Diğer Risk Primi'nin yapılan analizler sonucunda belirlenerek kabul edilmesi ile %40 olarak hesap edilmiştir. Hesap parametreleri ilgili tablolarda belirtilmiştir.
- Maliyetlerdeki fiyat artışları tahmin edilen enflasyon oranı bazında artırılmış olup, enflasyon oranlarının 2025: %45, 2026: %35, 2027: %25 olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış fiyatı 2024 sonu için ortalama olarak 60.000 TL/m² olarak belirlenmiş olup, fiyat artışı bulunduğu yılın enflasyon oranı ile aynı olacak şekilde artabileceği varsayılmıştır.
- Konutların stok erime hızı 2025 yılında % 40, 2026 yılında %45 ve 2027 yılında %15 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Ticari birimleri satış fiyatı 2024 sonu için 80.000 TL/m² olarak belirlenmiş olup, fiyat artışı bulunduğu yılın enflasyon oranı ile aynı olacak şekilde artabileceği varsayılmıştır.
- Ticari ünitelerin stok erime hızı 2025 yılında %15, 2026 yılında %40 ve 2027 yılında %45 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Satış pazarlama giderleri, satış komisyonlarını ve tapu harçlarını içermektedir.
- Çalışma kapsamında geliştirici karı düşülerek arsaya kalan değer hesap edilmiş olup, geliştirici karı, geliştirme, pazarlama ve arsa maliyeti toplamı üzerinden %49 olacak şekilde kabul edilmiştir.

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

ALTERNATİF 2 KONUT + TİCARET FONKSİYONU		2024	2025	2026	2027
YIL		Y0	Y1	Y2	Y3
		31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
Temel Parametreler		Ortalama			
Maliyet Artışı / Enflasyon Tahmini		35,0%	45,0%	35,0%	25,0%
İnşaat Maliyeti	TL/m2	20.092	29.133	39.330	49.162
İnşaat Gerçekleşme		100,0%	0,0%	40,0%	50,0%
Ticari - Birim Satış Fiyatı	TL/m2	80.000	116.000	156.600	195.750
Satış Gerçekleşme Oranı		100,0%	15,0%	40,0%	45,0%
Satılan Alan	791,29		119	317	356
Konut Birim Satış Fiyatı, TL/m²	Ortalama	60.000	87.000	117.450	146.813
Satış Gerçekleşme Oranı		100,0%	0,0%	40,0%	15,0%
Satılan Alan	14.177,48	0	5.671	6.380	2.127
KONSOLİDE NAKİT AKIŞI		2023	2024	2025	2026
YIL		Y0	Y1	Y2	Y3
		31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
HASILATLAR TOPLAMI, TL	909.021.971	0	507.144.810	798.881.903	381.917.796
Konut Üniteleri Satış Hasılatı	848.496.198	0	493.376.294	749.315.247	312.214.686
Toplam Ticari Alan Hasılatı	60.525.772		13.768.516	49.566.656	69.703.110
GELİŞTİRME MALİYETLERİ TOPLAMI (KAR DAHİL)	TL	341.239.182	328.015.924	552.388.373	141.741.040
Arsa Değeri (Y0'Da Paşın Ödenecek)		341.239.182			
İnşaat Maliyeti		0	213.337.603	360.007.205	90.001.801
Girişimci Karı (İnşaat Maliyeti Üzerinden)	49%		104.535.425	176.403.530	44.100.883
Satış & Pazarlama & Maliyeti	2%	0	10.142.896	15.977.638	7.638.356
ARSAYA KALAN NET NAKİT AKIŞI		0	179.128.886	246.493.530	240.176.757
ARSA GİDERİ DAHİL NET GELİR/NET NAKİT AKIŞI		-341.239.182	179.128.886	246.493.530	240.176.757
KAR HARIÇ İÇ VERİM ORANI İÇİN NET NAKİT AKIŞI		-341.239.182	283.664.311	422.897.060	284.277.639
DEĞERLEME TABLOSU					
PROJE HASILATI BUGÜNKÜ DEĞERİ, TL	909.021.971				
İNŞAAT MALİYETİ (BUGÜNKÜ DEĞER)	368.860.637				
ŞATIŞ PAZARLAMA (BUGÜNKÜ DEĞER)	18.180.439				
YATIRIMCI KARI (ARSA + MALİYET + PAZARLAMA ÜZERİNDEN)	24,8%				
ARSA DEĞERİ	341.239.182				
DÜZELTİLMİŞ ARSA DEĞERİ	341.200.000				
ARSA ALANI	2.260,84				
GELİŞTİRİCİ KAR	180.741.712				
BİRİM ARSA DEĞERİ	150.935				
KABUL EDİLEN İNDİRGEME ORANI	40,00%				

Gelir yaklaşımında, Geliştirme yaklaşımı yöntemi olarak yapılan analizler kapsamında Alternatif 2 Konut + Ticaret Projesi senaryosu ile ulaşılan arsa değeri **341.200.000.- TL** olarak hesap edilmiştir.

Geliştirme tabanlı gelir yaklaşımında 2 farklı alternatif imar senaryosu incelenmiş olup, arsa bazında en yüksek değeri oluşturan senaryonun Alternatif 2 Konut + Ticaret senaryosu olduğu analiz edilmiştir. Bu alternatif, konu taşınmaz için en iyi ve en verimli kullanım olarak belirlenerek, rapor içeriğinde arsa değeri takdirinde bu değer baz alınmıştır.

Alternatiflerin Analizi

Senaryolar kapsamında en iyi ve en verimli kullanım alternatif 2 olarak değerlendirilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu Hakkındaki Görüş

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüşlerimiz yer almaktadır. Konu taşınmaz arsa niteliğinde olup, hali hazırda imarlı parsel şeklindedir.

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

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

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

25.04.2024 tarihli sözleşmenin 6. Maddesinde belirtilen "Müşteri Tarafından Sağlanması Talep Edilen Bilgi Ve Dokümanlar" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu ve aktif kayıtları gösterir tapu kaydı temin edilmiş olup raporda yer verilmiş, pasif kayıtları gösterir tapu kaydı güncel olarak müşteriden temin edilemediği için raporda yer verilememiştir.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Geliştirme Tabanlı Gelir Yaklaşımı yöntemlerinde faydalanılmıştır. UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlendirme gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kapsamında sahada taşınmaz ile benzer nitelikteki arsa arzının kısıtlı olması sebebiyle karşılaştırılabilirlik sınırlı kalmıştır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımında elde edilen arsa değeri nihai arsa değeri olarak değerlendirilmiştir.

Tablo 29 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		Hesaplanan Değer	***Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
DEĞERLEME YÖNTEMİ				
**Pazar Yaklaşımı	Tam Mülkiyet Değeri	335.000.000	335.000.000	10.377.943
	*Hisse Değeri	284.761.261	285.000.000	8.828.996
Gelir Yaklaşımı	Tam Mülkiyet Değeri	341.239.182		
	*Hisse Değeri	290.065.000		

*Rapor Müşterisinin hissesine tekabül eden, hisse değerini ifade etmektedir.

**Nihai Değerlemede kullanılan yöntemdir.

***Nihai değer, hesaplanan değer en yakın binlik basamağa yuvarlatılarak hesaplanmıştır.

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları sonucu günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değerler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Konu taşınmaz içinde 195 odalı olarak öngörülüp otel fonksiyonuna göre hazırlanmış olan avan projenin yapılan hesap ve analizler ışığında en iyi ve en verimli kullanım olmadığı kanaatine varılmıştır. Arsa için en yüksek değere ulaşan fonksiyon parsel üzerinde konut + ticaret projesinin geliştirilmesi olduğu kanaatine varılmış olup, projenin bu bağlamda revize edilmesi önerilmektedir. Ayrıca konu parsel üzerinde %15 hisse ile Gaziosmanpaşa Belediyesi hissesi bulunmakta olup, proje geliştirme çalışmalarında hisse devrinin yapılması önerilmektedir.

8.6. Nihai Değer Takdiri

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

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

Tablo 30 Nihai Değerleme Tablosu

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

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

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

Sonuç olarak;

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

AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. (Eski Unvanı: Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.) mülkiyetindeki 192179/226084 hisse değeri K.D.V. Hariç **285.000.000,00 TL (İki Yüz Seksen Beş Milyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Gökkan KALIR

Mehmet EROL

Tolga ERDEM

Lisans No: 401529

Lisans No: 410067

Lisans No: 411407

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Denetmen

Sorumlu Değerleme Uzmanı

9. EKLER

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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



Rapor No: 2024-PD-22

Değer Tarihi: 31.03.2024



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

GÖKAN
KALIR

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

MEHMET
EROL

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

TOLGA
ERDEM

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

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Eski Ünvanı: Süleyman Ekşi İnşaat San. ve Tic. A.Ş.)
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	25.04.2024
DEĞER TARİHİ	31.03.2024
RAPOR TARİHİ	17.05.2024
RAPOR NO	2024-PD-22
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Hisseli Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-5 rapor numaralı ve 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-83 rapor numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6802 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazın 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.03.2024 tarihli Pazar Değer'inin tespiti amacıyla hazırlanmıştır

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Sarıgöl Mahallesi, Hamam Caddesi, 6802 Ada 1 Parsel, Gaziosmanpaşa/İstanbul
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mah., 6802 Ada 1 Parsel
SAHİBİ	Gaziosmanpaşa Belediyesi (33905/226084) ve Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (192179/226084)
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel Boş durumdadır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Değeri, TL (KDV Hariç)	335.000.000,00	TL
Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. 192179/226084 Paylı Hisse Değeri, TL (KDV Hariç)	285.000.000,00	TL
Gaziosmanpaşa Belediyesi 33905/226084 Paylı Hisse Değeri, TL (KDV Hariç)	50.000.000,00	TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Gökân 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 bildide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Raporda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete 'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	5
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	5
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	5
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	5
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	5
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	5
1.7. DEĞERLEMeye KOnU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	5
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER	6
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	6
2.4. İŞİN KAPSAMI	6
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	7
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	7
3.2. EKONOMİK VERİLER	10
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI	13
4.1. HUKUKİ TANIMI	13
4.1.1. TAPU BİLGİLERİ	13
4.1.2. İMAR DURUMU	14
4.1.3. HUKUKİ DURUM ANALİZİ	16
4.2. FİZİKİ TANIMI	17
4.2.1. KONUM, ULAŞIM VE EKONOMİK YAPI	17
4.2.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	19
4.2.3. AVAN PROJE TANIMI	19
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	21
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	21
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	22
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	30
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	30
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	32
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	32
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	33
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	33
7.2. PROJE GELİŞTİRME VE GELİR YAKLAŞIMINA ALTLIK OLARAK KONUT, TİCARİ BİRİM VE KONAKLAMA BİRİM FİYAT ANALİZİ	34
7.3. PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	34
7.3.1. PROJE GELİŞTİRME VARSAYIMLARI	34
7.3.2. GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLARI	36
7.4. GELİR YAKLAŞIMI	38
7.4.1. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKILŞARI ANALİZİ	38
8. SONUÇ	42
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	42
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	42
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	42
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI)	42
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	43
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	43
9. EKLER	44

TABLO-GRAFİK ve HARİTA

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

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile 25.04.2024 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 31.03.2024 değerlendirme tarihi olarak 17.05.2024 tarihinde 2024-PD-22 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

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

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6802 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Gökkan 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 değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 25.04.2024 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.03.2024 tarihli değeri tespit edilerek, 17.05.2024 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

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

Şirketimiz tarafından söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihi 2023-PD-5 rapor numaralı ve 31.12.2023 Değer Tarihi 2023-PD-83 numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.

2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketimiz, 2019 yılında, Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. unvanı ile çeşitli kurum ve kuruluşlara Uluslararası Değerleme Standartlarına ve Türkiye’de yürürlükte bulunan mevzuata uygun olarak gayrimenkul değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme 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 değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6802 Ada 1 Parsel numaralı taşınmazın 31.03.2024 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

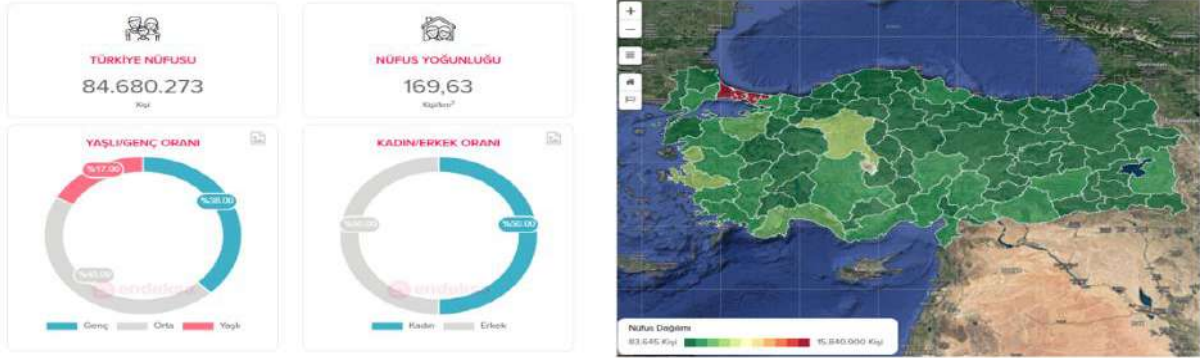
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu 85.372.377 olarak belirlenmiştir. Türkiye’de yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1,3 iken, 2022 yılında %0,7'lere, 2023 yılında ise %0,1'e düşmüştür. Bu sonuçlara göre Türkiye’de ikamet eden nüfus 2023 yılında,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



Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Göstergeleri

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

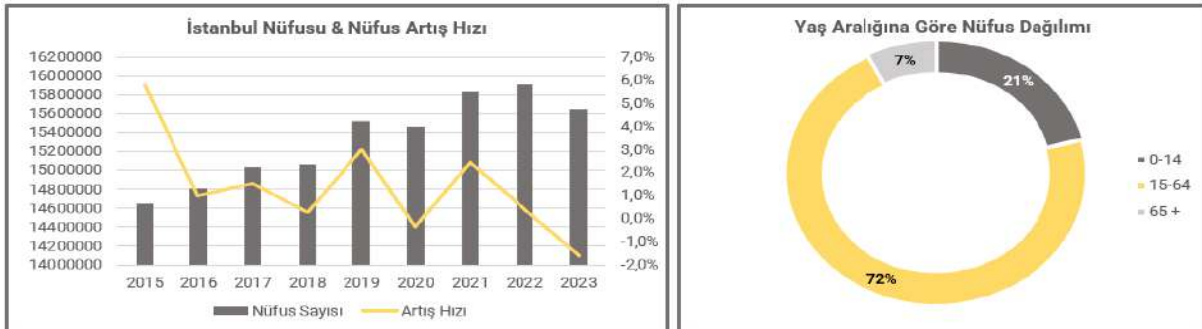
Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Grafik 2 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

İstanbul

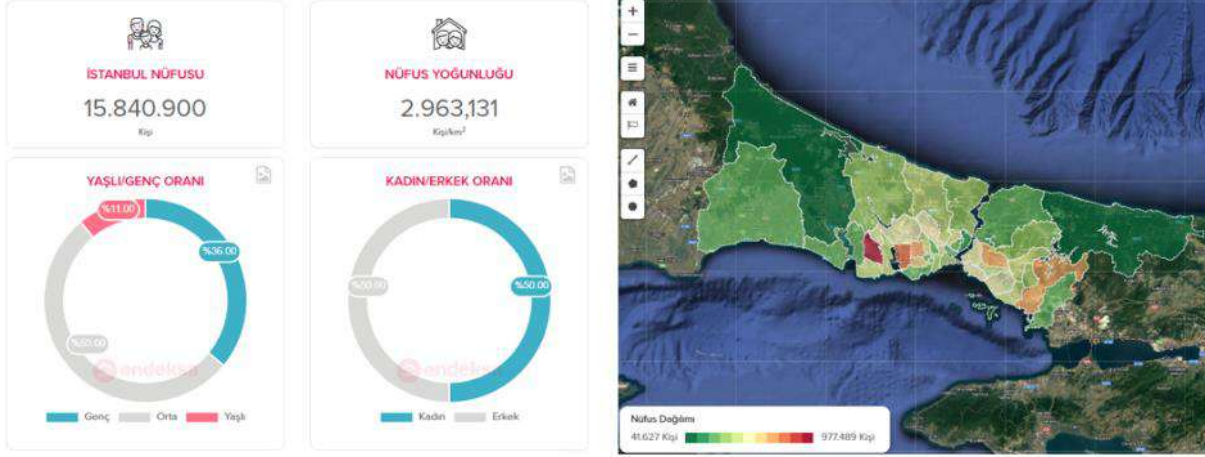
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla İstanbul nüfusu 15.840.900 olarak belirlenmiştir. İstanbul yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında %3 iken, 2020 yılında %0,4 oranında nüfus azalmış olup, 2023 yılında %-2 azalmıştır. Bu sonuçlara göre İstanbul’da ikamet eden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



Grafik 3 İstanbul Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

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

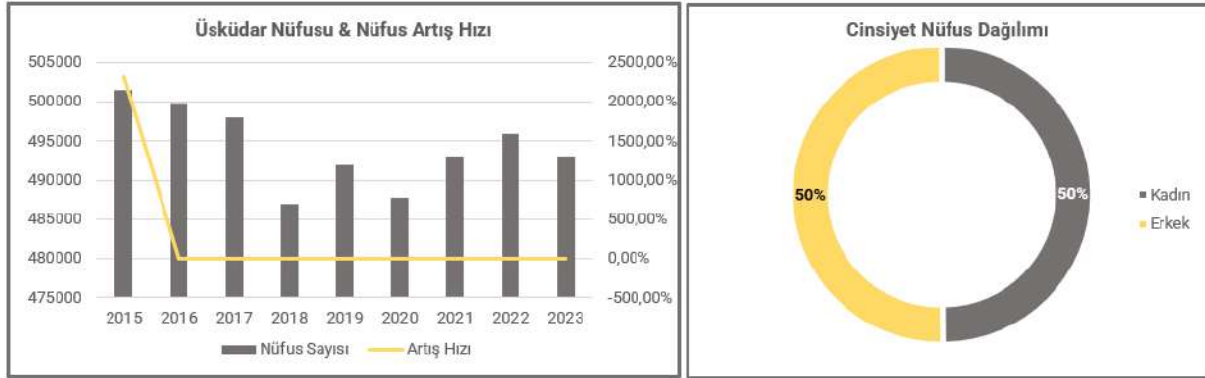
Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



Grafik 4 İstanbul Nüfusu ve Cinsiyet Göstergeleri

Gaziosmanpaşa

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



Grafik 5 Gaziosmanpaşa Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Ekonomik Veriler

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

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

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

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

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

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

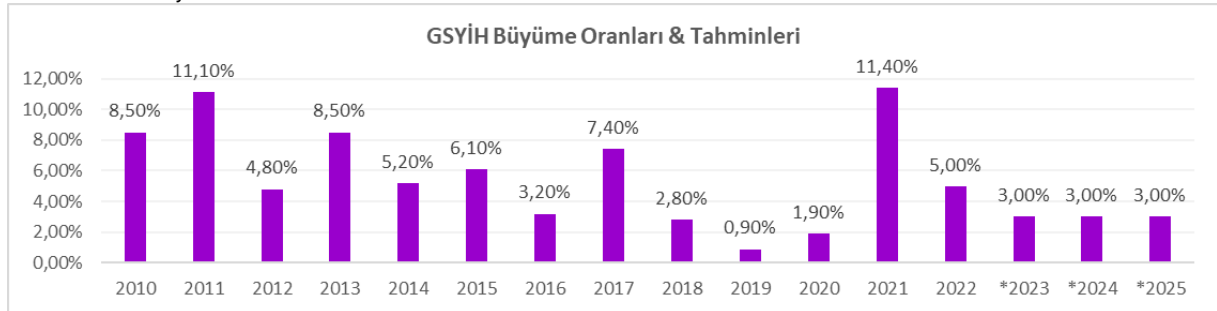
Tablo 2 Temel Ekonomik Göstergeler

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

Kaynak: TUIK, TCMB, Oxford Economics

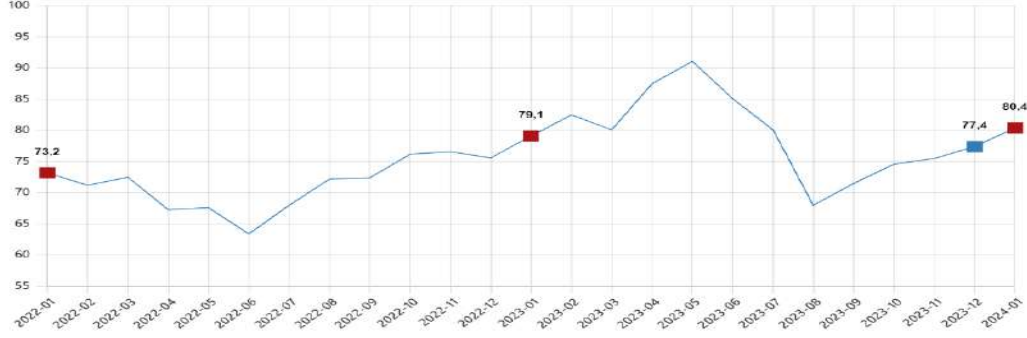
2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hane halkı tüketimi ve ihracat olarak öne çıkmıştır. Kaydedilen güçlü büyüme 2022 yılında da devam ederek, son GSYH verilerine göre 2Ç 2022'de yıllık bazda %7,6 oranında büyüme ile sonuçlanmıştır. 1Ç 2022'de çeyreklik bazda kaydedilen %0,7 büyüme, 2Ç 2022'de çeyreklik bazda %2,1'e yükselmiştir. Kaydedilen performansta özel tüketimdeki artış ve net ihracatın pozitif katkısı öne çıkmıştır. IMF Türkiye için 2023 yılında yıllık %3,0 oranında büyüme öngörmüştür.

Tablo 3 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



*Kaynak: TUIK

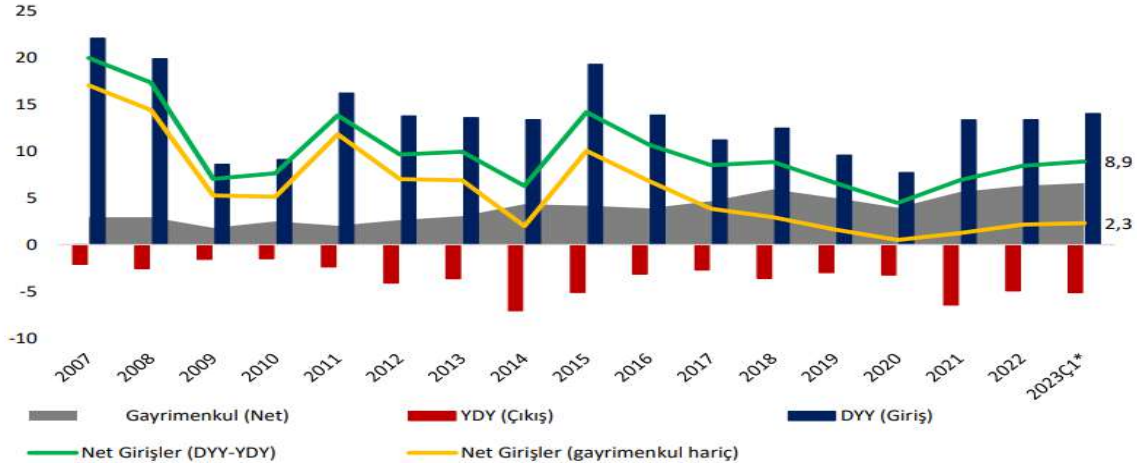
Tablo 4 Tüketici Fiyat Endeksi



*Kaynak: İstanbul Sanayi Odası & TÜİK

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

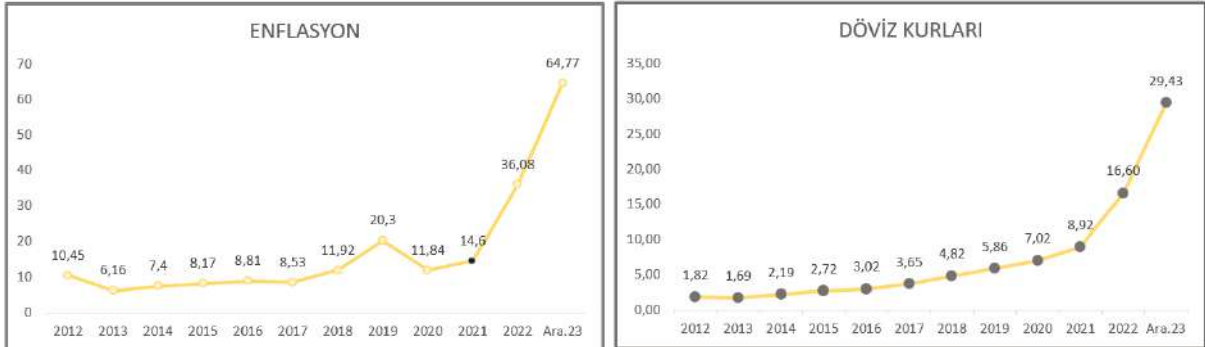
Tablo 5 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar



*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. 2022 yılı genelinde toplam 13.339 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 1.485 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %50,55'lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 461 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %65,13'lük bir azalış kaydedilmiştir.

Tablo 6 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



*Kaynak: TCMB

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

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

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

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

4.1. Hukuki Tanımı

4.1.1. Tapu Bilgileri

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

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul; İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 6802 ada, 1 parsel olarak kayıtlı 2.260,84 m² büyüklüğündeki arsadır. Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 7 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

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

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

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

Tablo 8 6802 Ada 1 Parselin Mülkiyet Bilgileri

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

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

Tapu İncelemesi

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

Tablo 9 Tapu Kayıt Bilgileri

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

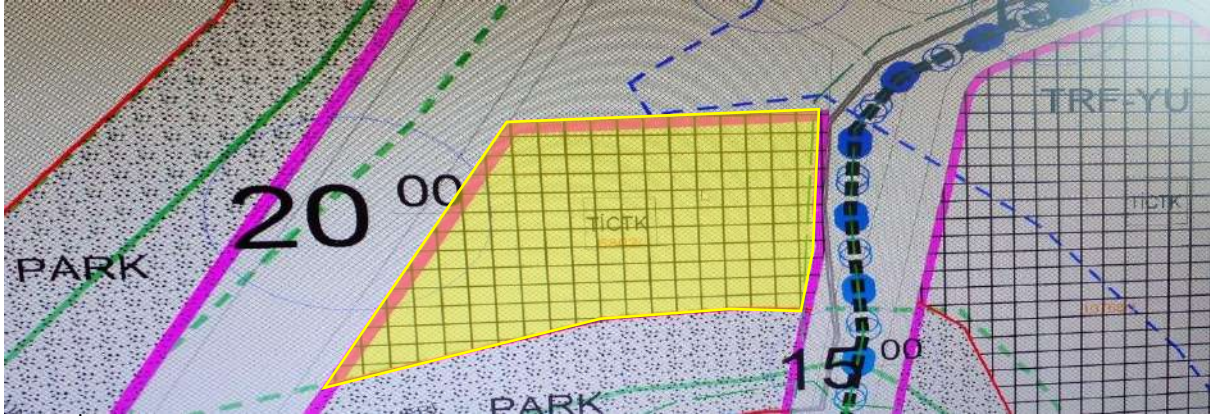
Kadastro İncelemesi

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



Şekil 1 Parsellerin kadastro incelemesi

4.1.2. İmar Durumu



Şekil 2 İmar Durum Görseli

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

Taşınmazın Plan Kapsamında yapılaşma şartları ve hakları

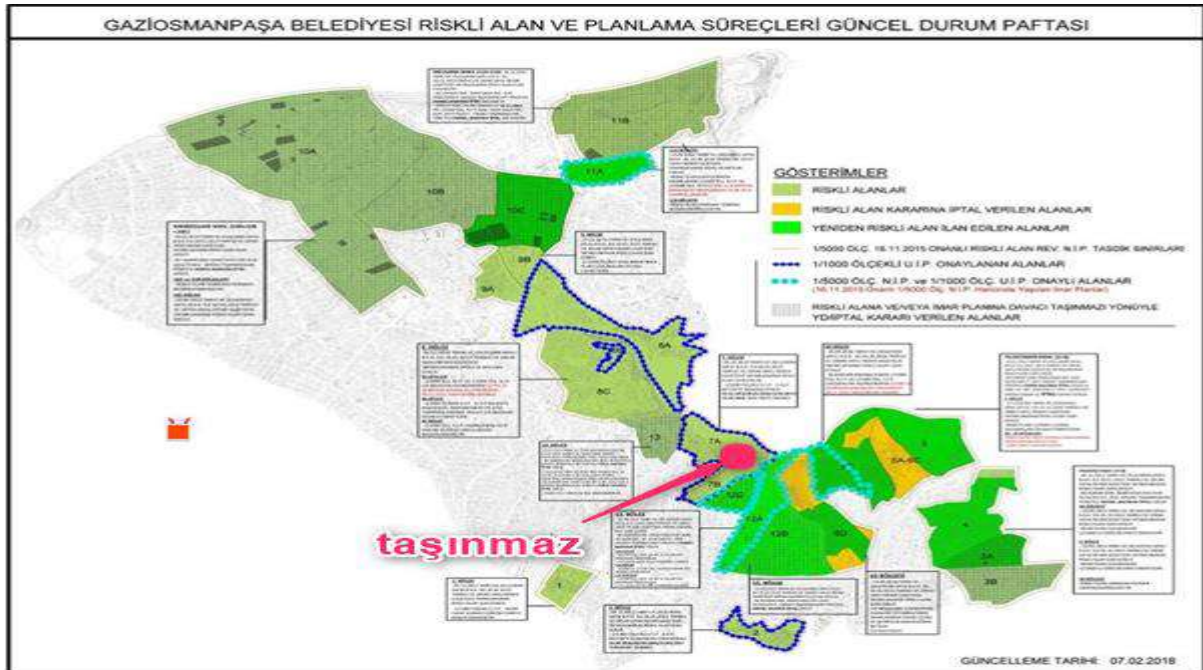
- **Fonksiyon:** Ticari+Turizm+Konut
- **Emsal:** 1,80

olarak belirlenmiştir.

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

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

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



Şekil 3 Riskli Alanlar Haritası

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

Plan notlarında; Plan raporunda, plan notlarında ve imar planında belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı imar kanunu ve bu planın onaylandığı tarihte yürürlükte olan imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

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

- 18- Planlama alanında E(emsal):1.80'dir. Emsal hesabı plan onama sınırlarının çevrelediği alandan BL-4 sembolü verilen parsellerin alanı çıkarılarak kalan alan üzerinden yapılacak olup, hesap edilen katlar alanı net imar parsellerine (konut, ticaret-konut, ticaret-turizm-konut) alanları oranına göre dağıtılacaktır.
- 19- Konut alanlarında mahreç aldığı yola cepheli binaların zemin katları ile açığa çıkan bodrum katlarında ve ada içlerinde 2 katı geçmeyen bağımsız yapı olarak emsale karşılık gelen katlar alanının %10'unu geçmemek şartıyla ticaret yapılabilir.
- 20- Ticaret-konut alanında; iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağaza, çarşı, otel, motel, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, sergi salonları, restoran, kafe, lokanta, gibi yeme içme üniteleri, yönetim binaları, banka ve finans kurumları, apart konut, rezidans kullanımları yer alabilir. Toplam inşaat alanının en fazla %80'i konut olarak iskân edilecektir.
- 21- Ticaret-Turizm-Konut alanında, 50 kişiye kadar çalışanı bulunan, satış faaliyetini üretimle bir arada yürüten kirlenici özelliği düşük imalat birimleri aynı yapı içerisinde konut iskanı olmamak kaydıyla ruhsatlandırılabilir.
- 22- Eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar iskân edilebilir ve emsale dahildir.
- 23- Bodrum katlarda pencere serbest olup derinliği 1,20 metreyi geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan yan ve arka cepheye ortak kullanım alanlarından çıkış yapılabilir.
- 24- Planlama alanı içerisinde yapılacak olan trafo, elektrik, su, doğalgaz, kanalizasyon vs. gibi teknik altyapı üniteleri ile ilgili yapılar imar adaları içinde ayrı bir yapı olarak yapılabileceği gibi bina içerisindeki katlarda da (bağımsız birim olarak) yer alabilecektir.
- 25- Planlama alanında mimari çözümlerle esneklik sağlamak amacıyla, rüzgâr ve güneşleme ile yönlenme dikkate alınarak planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında blok ebatları, blok şekilleri, yapı nizamı, kat yükseklikleri, yapı yaklaşma mesafeleri, bloklar arası mesafeler, çatı şekli, TAKS gibi mimari tasarımı ilgilendiren hususlar serbest olup, kentsel tasarım projesi aşamasında belirlenecektir.
- 26- Aynı ada içerisinde yer alan ve kademe hattı ile ayrılan konut ile ticaret-konut alanlarında ifraz zorunlu olmayıp, aynı parselde iki fonksiyon yer alabilir.
- Planlama alanında mimari çözümlerle esneklik sağlamak amacıyla, rüzgâr ve güneşleme ile yönlenme dikkate alınarak planlama alanı içerisinde kalan yapı adalarında blok ebatları, blok şekilleri, yapı nizamı, kat yükseklikleri, yapı yaklaşma mesafeleri, bloklar arası mesafeler, çatı şekli, TAKS gibi mimari tasarımı ilgilendiren hususlar serbest olup, kentsel tasarım projesi aşamasında belirlenecektir.
- Aynı ada içerisinde yer alan ve kademe hattı ile ayrılan konut ile ticaret-konut alanlarında ifraz zorunlu olmayıp, aynı parselde iki fonksiyon yer alabilir.

Müşteri tarafından tarafımıza iletilmiş olan ve ilgili belediye tarafından onaylanan avan projesi incelenmiştir. İşbu proje kapsamında parselin brüt 1,80 emsal (parsel sınırları içerisinde avan proje hazırlanmadan yapılaşma yoğunluğu belirlenen emsal) değerinin net 4,58 emsal (avan / kentsel tasarım projesinin plan notları kapsamında (olanak / esneklik sağlanan yapılaşma ve tasarım projesindeki) yoğunluğunu belirten emsal) değerine artırıldığı görülmüştür.

Değerleme kapsamında yapılacak hesaplamalarda imar transferi sonrasında oluşan durum dikkate alınmıştır. Söz konusu belge aşağıda belirtilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi
Müşteri İstanbul

TİCARİ BLOK PROJE BİLGİLERİ
İLİ: İSTANBUL
İLÇESİ: GAZİOSMANPAŞA
MAHALLESİ: BAĞLARBAŞI
PARTE NO: F21-C-19-B-3-C
ADA - PARSEL NO: 6802-1
YÜZ ÖLÇÜMÜ: 2.260,84 m²

İMAR BİLGİLERİ
KMSK: 4-SB
TAKS: BERBEREST
KMSK HESABI (EMSAİL):
ZEMİN ALAN KATI YATIRIM EMSAL DEĞERİ: 0,53 ADET
ZEMİN ALAN KATI YATIRIM EMSAL DEĞERİ: 0,53 ADET

İNŞAAT ALANI HESABI

KATLARI	ÖTEL	TOPLAM
15.00 KOTU	1278,9	1278,9
21.00 KOTU	1278,9	1278,9
24.00 KOTU	1278,9	1278,9
30.00 KOTU	1278,9	1278,9
35.00 KOTU	1278,9	1278,9
TOPLAM	5802,5	5802,5

BÜYÜK ALAN

KATLARI	ÖTEL	TOPLAM
1. KAT	802,5	802,5
2. KAT	802,5	802,5
3. KAT	802,5	802,5
4. KAT	802,5	802,5
5. KAT	802,5	802,5
6. KAT	802,5	802,5
7. KAT	802,5	802,5
8. KAT	802,5	802,5
9. KAT	802,5	802,5
10. KAT	802,5	802,5
11. KAT	802,5	802,5
12. KAT	802,5	802,5
13. KAT	802,5	802,5
14. KAT	802,5	802,5
15. KAT	802,5	802,5
TOPLAM	11917,5	11917,5

SİLİDİT HESABI
BELİR ADI: 30/03/2004
LİNEER ALAN DÜZENİ FORMASI: H MAJ
SİLİDİT YERİNE KİMLİK: 30/03
İÇMUR: 30/03
SİLİDİT HESABI: 488,00 m² < 500,00 m² SİĞIRNAK SAĞLANMIŞTIR.

SİĞIRNAK HESABI
ÖDE SAĞIRNAK: 115
KİŞİ SAYISI: 195
GEMİRLİ ALAN: 39000 m²
SAĞIRNAK ALANI: 500,00 m²

NOT:
"OTELERDE SİĞIRNAK HESABI İÇİN KİŞİ SAYISI HESABI, YATAK SAĞIRNAKININ 1/20 ARTIRILMASI İLE BULUNUR."

ÖZKAN ÖZVURT
GAZİOSMANPAŞA BELEDİYESİ
KENTSEL DÖNÜŞÜM MÜDÜRLÜĞÜ

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

Konu gayrimenkul üzerinde alternatif olarak belirlenen imar fonksiyonlarına esas, imar hakları doğrultusunda 2 adet (alternatif 1 ve alternatif 2) proje geliştirme varsayımları uygulanmıştır.

Tahmin edilen proje alanları alternatif 1 için müşteriden temin edilen avan proje verileri değiştirilmeden kullanılmış, alternatif 2 için ise plan notları, tip imar yönetmeliği, otopark yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, yangın yönetmeliği gibi resmi dayanaklardan faydalanılarak olası proje alanları tahmin edilmiştir.

Alternatif 1:

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

Alternatif 2:

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

Bölgedeki ticari potansiyelin düşük olması sebebiyle ticari birimler sadece zemin kat kotunda olacağı kabul edilerek satılabilir ticari alan %35 TAKS kullanımına karşılık gelen 791,29 m² olarak hesaplanmıştır.

Projede 115 adet daire (4 farklı daire tipi, 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1) ve 6 adet ticari birim olacağı varsayılmıştır. Ayrıca projenin ihtiyaç duyacağı otopark alanı, sığınak alanı ve teknik hacimler alanı toplamı 4.246,10 m² olarak öngörülmüştür.

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

4.1.3. Hukuki Durum Analizi

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

4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı



Harita 1 İstanbul & Gaziosmanpaşa, Lokasyon Haritası

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

İstanbul'da 1766 yılından sonra yine önemli depremler meydana gelse de asıl yıkımın olduğu deprem 1999 yılındaki Gölcük depremidir. 18 bin insanın öldüğü deprem de yapıların hemen hepsi zarar görmüştür. Deprem uzmanları, İstanbul'da yakın bir zamanda yıkıcı bir depremin yaşanacağını belirtiyor. İstanbul coğrafi konumu nedeniyle iklim olarak da çok zengindir. Karadeniz ve Akdeniz iklimlerine yakınlığıyla nedeniyle iki iklimin birleşim noktası gibidir. İstanbul iklimi, genel yapısı itibarıyla ılımandır. Yazları sıcak ve nemli, kışları ise yağışlı ve karlıdır. Zengin iklimi nedeniyle hava sıcaklıklarında ciddi farklar yaşanabiliyor. İstanbul'da bugüne kadar ölçülmüş en düşük sıcaklık 1929 yılında -16,1 derece olarak kaydedilmiştir. Öte yandan en yüksek sıcaklık ise 2000 yılında 40,5 derece olarak ölçülmüştür. İstanbul her geçen yıl düzenli olarak artış gösteren nüfusu ile dikkat çekiyor. İstanbul için Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı son veriler şehirdeki nüfus artışının ciddiyetini ortaya koyuyor. 2017 verilerine göre İstanbul nüfusu 14.804.116'dır. İstanbul'un en kalabalık ilçesi Esenyurt iken en düşük nüfuslu ilçesi Adalar'dır.

Gaziosmanpaşa İlçesi

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

Konum



Harita 2 Makro Ölçekte Taşınmazların Konumu, Anahtar Harita

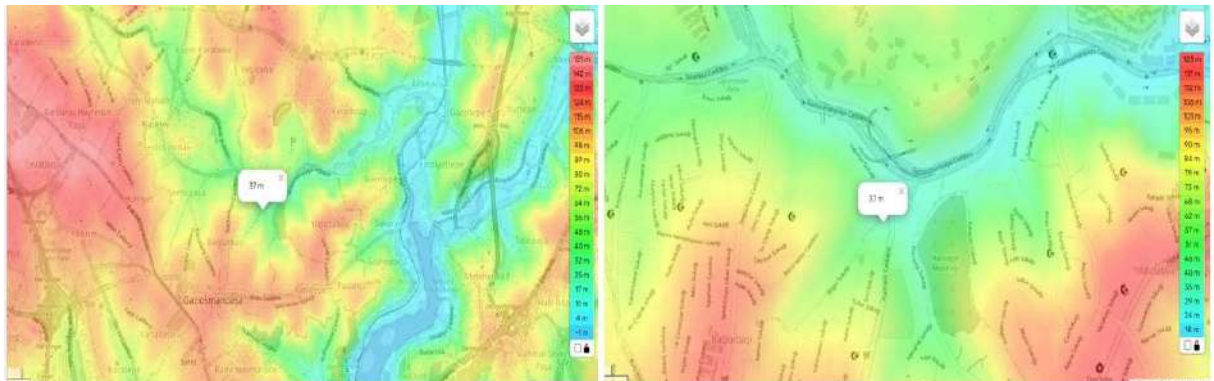
Değerlemeye konu taşınmazlar: İstanbul ili, Gaziosmanpaşa İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, Sarıgöl Mevkii, Hamam Caddesi, 6802 Ada 1 numaralı Parseldir.

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

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

Topoğrafik Yapı

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



Şekil 5 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

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



Şekil 6 Gaziosmanpaşa Önemli Ulaşım Aksları

Şehir içi

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

Karayolu

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

Demiryolu

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

4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

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

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

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

4.2.3. Avan Proje Tanımı

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

Tablo 10 Avan Proje Bilgileri

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



5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

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

❖ Zayıf Yanlar

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

❖ Fırsatlar

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

❖ Tehditler

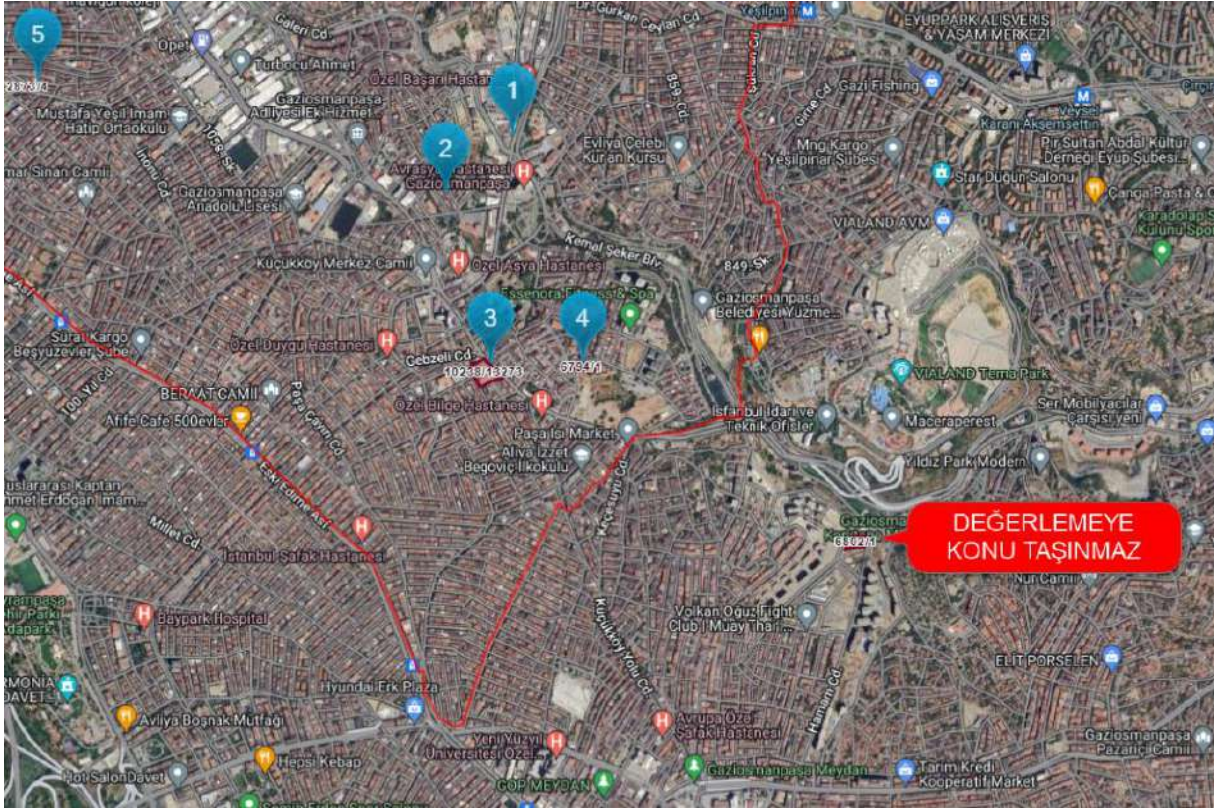
- Ülke ekonomisindeki dalgalanmaların gayrimenkul sektörü üzerindeki olumsuz etkileri
- Genel ekonomik dalgalanmalar ve belirsizliklerin gayrimenkul ve turizm piyasasına yansıtacak etkileri
- 2.derece deprem bölgesinde yer alması

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Arsa Piyasası

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

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



Harita 3 Emsal Haritası (Satılık Arsa Konumları)

ARSA EMSALLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Konum	Yeni Mah.	Şemsiapaşa Mah	Fevzi Çakmak Mah.	Fevzi Çakmak Mah	Şemsiapaşa Mah
	N/a	N/a	10238 Ada 13273 Parsel	6794 Ada 1 Parsel	N/a
Ulaşılabilirlik	Hekim Suyu Caddesi	G.O.P Caddesi	İstanbul Caddesi	774/1. Sok.	İstanbul Caddesi
Reklam Kabiliyeti / Görünebilirlik	Cadde Üzerinde	Cadde Üzerinde	Cadde Üzerinde	Sokak Üzerinde	Cadde Üzerinde
Reklam Kabiliyeti	Ara Parsel	Köşe Parsel	Köşe Parsel	Köşe Parsel	Ara Parsel
Parsel Geometrisi	Çok İyi	İyi	İyi	Çok İyi	Çok İyi
İmar Durumu	Dikdörtgen	Dikdörtgen	Dikdörtgen	Yamuk	Dörtgen
Fonksiyon	Ticari	Ticari+Konut	Ticari+Konut	Özel Eğitim Tesisi	Ticari+Konut
Emsal	-	-	-	2,25	-
Emsal Transferi Sonrası Olası Emsal	-	-	-	-	-
Kat Yükselişi	-	15,50 m.	24,50 m	-	51,50 m
Kat Yükseliğine Bağlı Yaklaşık Emsal	2	-	-	-	-
Arsa Alanı, brüt m ²	1.803,00	344,00	6.495,00	1.119,00	1.500,00
Arsa Alanı, net m ²	1.803,00	344,00	6.495,00	1.119,00	1.500,00
İstenen Fiyat	260.000.000,00	26.500.000,00	475.000.000,00	83.600.000,00	220.000.000,00
İstenen Birim Fiyat, TL/net m ²	144.204,10	77.034,88	73.133,18	74.709,56	146.666,67

Tablo 11 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Analizi)

Pazar Değeri Tespiti analizinde arsa nitelikli emsallerin caddeye cephesinin bulunup bulunmadığı, imar hakları, reklam kabiliyeti, arsalarla olan etkileri ve çevre yerleşim yerlerinde bulunan arsalar ile karşılaştırmıştır. Analizde tespit edilen emsaller için istenen birim fiyat aralığının **73.133,18 - 146.667 TL/m²** olduğu görülmüştür.

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

5.2.2. Ticari Birimler Mağaza Emsalleri

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

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



Harita 4 Emsal Haritası (Satılık Mağaza Konumları)

Satılık Ticari Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
Konum	Sarıgöl	Bağlarbaşı	Bağlarbaşı	Bağlarbaşı	Merkez Mah.
Proje/ Bina Adı	Münferit Bina	Münferit Bina	Münferit Bina	Münferit Bina	Münferit Bina
Cepheli Olduğu Aks	Tulumba Caddesi	Küçükköy Caddesi	Bağlarbaşı Caddesi	Bağlarbaşı Caddesi	Bağlar Caddesi
Ticari Hareketlilik	Orta Ticari Aktivite	Orta Ticari Aktivite	Orta Ticari Aktivite	Orta Ticari Aktivite	İyi Ticari Aktivite
Bina Yaşı	30-35	20-25	0	10-15	25-30
Bina / Proje Niteliği	Standart	Standart	İnşa Halinde	Standart	Standart
Ulaşılabilirlik	Kolay	Orta	Orta	Orta	Kolay
Yakın Çevre Geliştirmeleri	Sarıgöl Cami Şehir Tiyatroları GOP Kaymakamlığı	Ahes Misal Sarıgöl 1.Etap Sarıgöl 2. Etap	Sarıgöl Cami Şehir Tiyatroları GOP Kaymakamlığı	Sarıgöl Cami Şehir Tiyatroları GOP Kaymakamlığı	Sarıgöl Cami Şehir Tiyatroları GOP Kaymakamlığı
Dükkan Cephe Uzunluğu	8 m	10 m	25 m	15 m	10 m
Köşe / Ara Özelliği	Köşe Dükkan	Ara Dükkan	Köşe Dükkan	Ara Dükkan	Ara Dükkan
Bulunduğu Kat / Kat Dağılımı	ZK	ZK+AK+BK	ZK	ZK+BK	ZK+AK
Pazarlanan Alan	80	390	270	612	180
Bodrum Kat	0	130	0	312	0
Zemin Kat	80	130	270	300	100
Yüksek Giriş	0	0	0	0	0
Asma Kat	0	130	0	0	80
Diğer Normal Katlar	0	0	0	0	0
Zemine İndirgenmiş Brüt Alan	80	201,5	270	346,8	132
Kiralabilir Alan / Brüt Alan Fı	8%	12%	12%	8%	8%
Etkin Zemin Kat Alanı, m ²	74	177	238	319	121
Talep Edilen Satış Fiyatı	5.250.000,00	12.000.000,00	18.000.000,00	26.000.000,00	9.000.000,00
İstenen Birim Fiyat, TL/brüt m ²	71.331,52	67.674,26	75.757,58	81.490,40	74.110,67

Tablo 12 Emsal Tablosu (Satılık Mağaza Analizleri)

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

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

Ticari olarak daha gelişmiş olduğu belirlenen Ordu ve Bağlarbaşı Caddeleri bölgesinde ise birim fiyatların **75.000 - 100.000 TL/m²** yükseldiği tespit edilmiştir. Ticari birimlerin taşınmazın bulunduğu bölgede kısıtlı olup daha çok Gaziosmanpaşa İlçesi merkezinde talep görmektedir. Taşınmazın bulunduğu bölge de inşai faaliyetlerin tamamlanmaması nedeniyle ticari olarak bir aksın henüz gelişmediği ve ana yaya aksının konut amaçlı olduğu gözlenmiştir.

5.2.3. Konut Piyasası

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

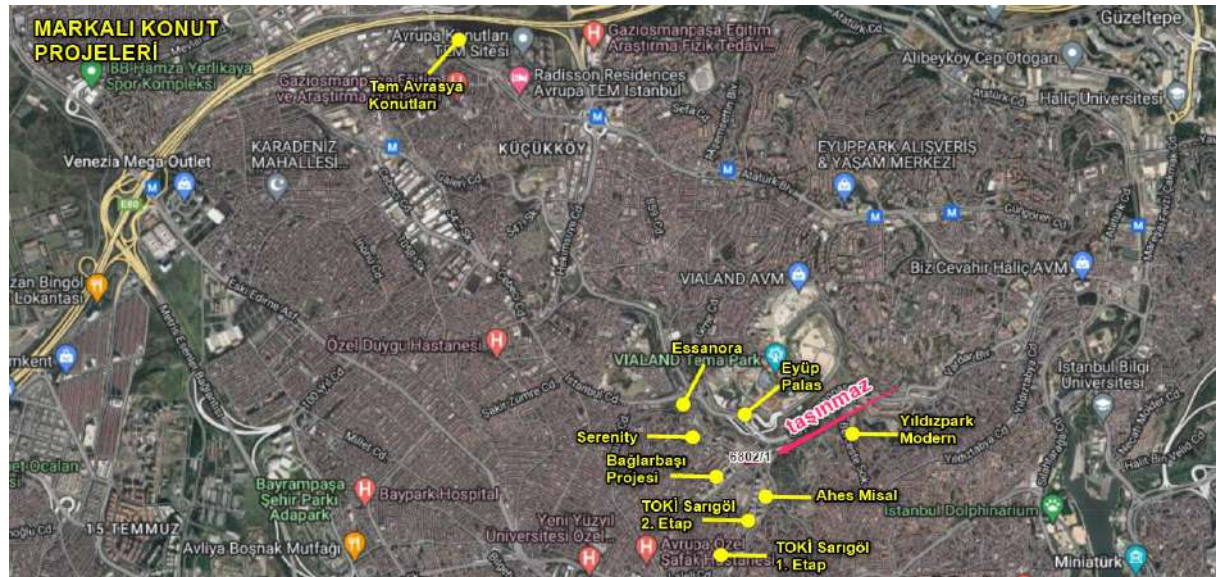
Türkiye’de yaşam maliyetinin görece düşük olması ve Euro, Dolar ve Sterlin ‘in güçlü konumları, gayrimenkul yatırımcıları yabancılar için cazip hale getirmiştir. Konut inşaatlarında son yıllarda yaşanan yabancı yatırım artışı genellikle daha ucuz olan küçük evler üzerine yoğunlaşmıştır. Daha geniş ve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

Tablo 13 Emsal Tablosu (Satılık Markalı Konut Projeleri Analizi)

Proje	Konum	Ünite Sayısı	Oda Sayısı	Ünite Büyüklüğü (m ²)	Satış Fiyatı, TL		Birim Fiyatı, TL/m ²		Teslim Edilme Şekli	KDV	Tamamlanma Tarihi *	Satış Performansı
					Minimum, TL	Maksimum, TL	Minimum, TL/m ²	Maksimum, TL/m ²				
Sarıgöl Kent Konutları (1.Etap)	Sarıgöl	319	1+1	55	2.800.000	3.600.000	50.909	65.455	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçsiz	1%	1.09.2015	100%
			1+1	65	3.000.000	3.700.000	46.154	56.923				
			2+1	92	3.500.000	5.000.000	38.043	54.348				
			3+1	115	5.700.000	7.000.000	49.565	60.870				
Sarıgöl Kent Konutları (2.Etap)	Sarıgöl	406	1+1	55	3.300.000	3.500.000	60.000	63.636	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçsiz	1%	1.01.2016	100%
			2+1	67	3.150.000	3.950.000	47.015	58.955				
			2+1	90	4.000.000	5.100.000	44.444	56.667				
			3+1	115	5.400.000	5.750.000	46.957	50.000				
Ahes Misal Konutları	Sarıgöl	796	2+1	86	4.750.000	5.700.000	55.233	66.279	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçsiz	1%	1.01.2022	100%
			3+1	105	4.700.000	6.000.000	44.762	57.143				
			1+1	55	2.900.000	3.200.000	52.727	58.182				
			2+1	70	3.500.000	4.000.000	50.000	57.143				
2 Etaplı, 7B Bölgesi 813 Konutlu Bağlarbaşı Projesi	Bağlarbaşı	813	1+1	55	2.900.000	3.200.000	52.727	58.182	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçsiz	1%	1.07.2022	100%
			2+1	67	3.500.000	4.800.000	52.239	71.642				
			2+1	82	4.250.000	6.750.000	51.829	82.517				
			3+1	100	5.000.000	8.000.000	50.000	80.000				
Yıldız Park Modern	Yıldız Tabya	397	1+1	55	2.850.000	3.200.000	51.818	58.182	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçsiz	1%	1.07.2014	100%
			2+1	95	4.500.000	5.400.000	47.368	56.842				
			3+1	120	4.600.000	7.200.000	38.333	60.000				
			1+1	55	3.200.000	4.000.000	58.182	72.727				
Essanora	Fevzi Çakmak	785	2+1	80	4.500.000	6.200.000	56.250	77.500	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçli	1%	1.08.2018	100%
			3+1	110	6.600.000	8.200.000	60.000	74.545				
			3+1	130	8.200.000	8.500.000	63.077	65.385				
			1+1	55	3.600.000	4.075.000	65.455	74.091				
Serenity	Fevzi Çakmak	248	2+1	75	3.850.000	4.650.000	51.333	62.000	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçli	1%	1.08.2018	100%
			3+1	105	6.250.000	6.750.000	59.524	64.286				
			4+1	130	7.500.000	8.500.000	57.692	65.385				
			2+1	95	6.000.000	7.700.000	63.158	81.053				
TEM Avrasya Konutları	Karayolları	612	3+1	140	9.300.000	11.000.000	66.429	78.571	Dekorasyonlu ve Mutfak Gereçli	1%	1.03.2019	100%
			4+1	190	13.000.000	15.500.000	68.421	81.579				
			1+1	45	2.500.000	3.000.000	55.556	66.667				
			2+1	90	3.850.000	5.000.000	42.778	55.556				

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

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



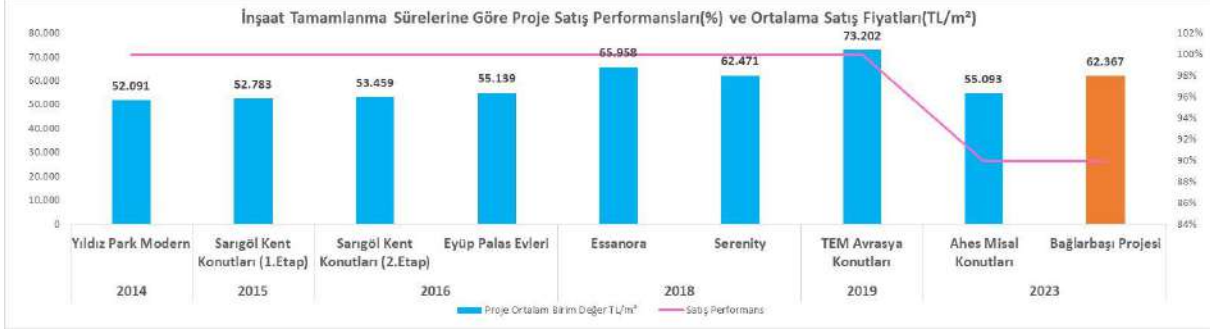
Harita 5 Emsal Haritası (Satılık Markalı Konut Projeleri Konumları)

Bölge henüz gelişimini tamamlamış olması ve tamamlana projelerdeki teslim sorunları sebebiyle gayrimenkul piyasasında fiyatlar tam oturmamıştır. Bu nedenle taşınmazın yakın çevresinde inşaatı tamamlanmış oturumların başlamış olduğu projelerde incelemeye tabi tutularak fiyat analizi gerçekleştirilmiştir.

Satış Performansı

Aşağıdaki grafikte 2014-2024 yılları arasında inşaatı tamamlanmış ve tamamlanacak projelerin satış performansları ve talep edilen proje ortalama satış fiyatları görülmektedir.

Tablo 14 Projelerin Satış Performansı



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

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

Ortalama Birim Satış Değeri

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

Tablo 15 Daire Tiplerine Göre Ortalama Birim Satış Değeri Analizi



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

5.2.4. Otel ve Konaklama Piyasası

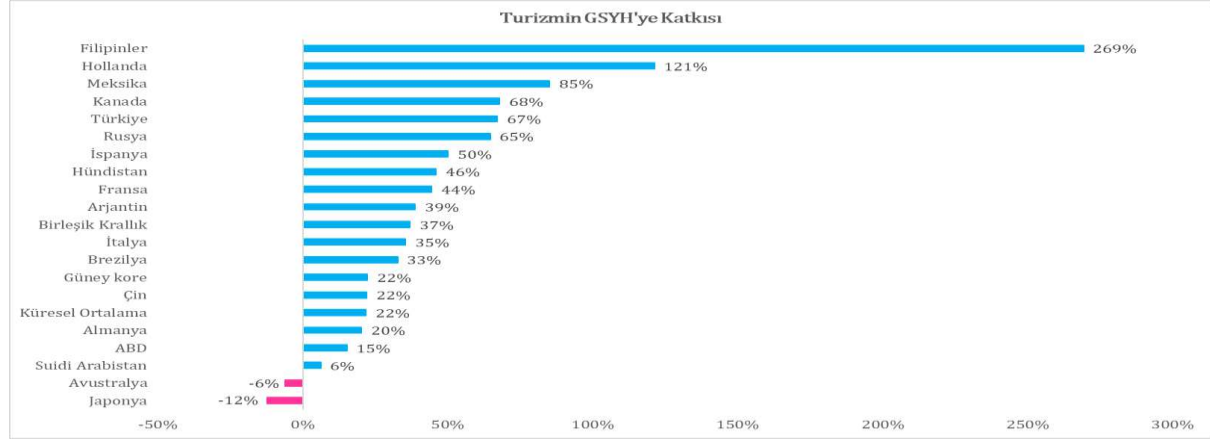
DÜNYA

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

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

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

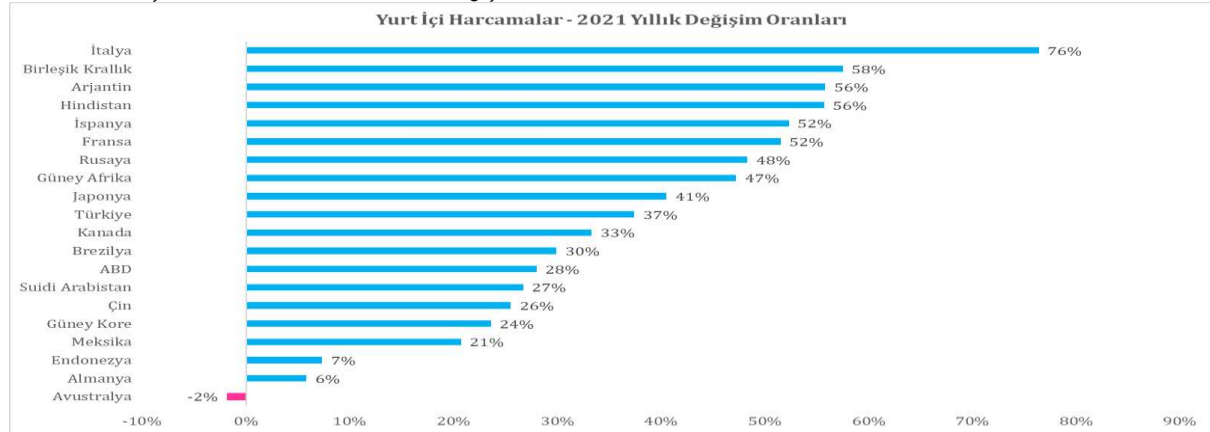
Tablo 16 Turizmin GSYH'ye Katkısı- 2023 Yılı Yıllık Değişim Oranları



Kaynak: WTTC

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

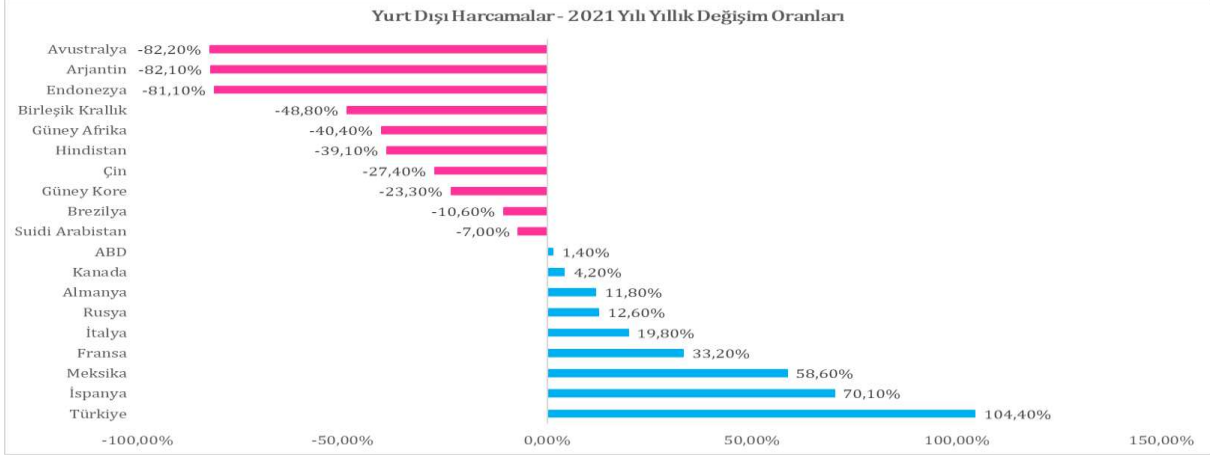
Tablo 17 Yurt İçi Harcamalar – 2023 Yılı Yıllık Değişim Oranları



Kaynak: WTTC

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

Tablo 18 Yurt Dışı Harcamalar – 2023 Yılı Yıllık Değişim Oranları



Kaynak: WTTC

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

TÜRKİYE

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

Veriler, 2023 ilk yarısında Türkiye'ye en çok turisti önceki yıla göre %34 oranında artarak 5,2 milyon kişiye ulaşan Rus ziyaretçilerin oluşturduğunu gösteriyor. Rusya'dan gelen ziyaretçiler toplam ziyaretçi sayısının %13'ünü, ikinci sıradaki Almanya'dan gelen turistler ise %12'sini oluşturuyor. İngiltere'den gelen ziyaretçi sayısı da önceki yılın aynı dönemine göre %12 oranında artış göstererek 3. sırada yer alıyor. Türkiye'nin turizm gelirleri 2023 yılının ilk yarısında yıllık bazda %27 artışla 21,7 milyar ABD dolarına yükseldi. İstanbul'da 10 Haziran'da Inter Milan ile Manchester City arasında oynanan Şampiyonlar Ligi finali, ev sahibi şehre yaklaşık 75 milyon Euro (80 milyon ABD doları) ekonomik katkı sağladı.

Arz

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

Talep

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

İSTANBUL

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

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

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

Aşağıdaki tabloda Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan "Turizm İşletmesi Belgeli" ve "Turizm Yatırımı Belgeli" konaklama tesislerinin tür ve sınıf bazında tesis, oda ve yatak sayıları yer almaktadır. İstanbul'da toplamda "Turizm İşletmesi Belgeli" 754 tesis, 141.049 yatak kapasitesi ile hizmet vermektedir. Yatırımların tamamlanmasıyla ilave 75 tesis ve 14.115 yatak İstanbul'un konaklama kapasitesine dâhil olacaktır.

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

TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	366 146	137 226	503 372	865 947	266 826	1 132 773	2,37	1,94	2,25	50,53	15,57	66,10
	4 Yıldızlı	250 438	75 320	325 758	633 104	150 473	783 577	2,53	2,00	2,41	62,06	14,75	76,81
	3 Yıldızlı	87 501	32 535	120 036	218 374	59 428	277 802	2,50	1,83	2,31	57,18	15,56	72,74
	2 Yıldızlı	18 430	6 207	24 637	42 482	11 143	53 625	2,31	1,80	2,18	58,49	15,34	73,83
	1 Yıldızlı	3 267	968	4 235	7 391	1 936	9 327	2,26	2,00	2,20	63,66	16,68	80,34
	Toplam	725 782	252 256	978 038	1 767 298	489 806	2 257 104	2,44	1,94	2,31	55,23	15,31	70,53
Termal Otel	4 Yıldızlı	215	763	978	800	2 833	3 633	3,72	3,71	3,71	16,67	59,02	75,69
Pansiyon		1 176	519	1 695	3 053	1 041	4 094	2,60	2,01	2,42	45,23	15,42	60,65
Apart Otel		4 162	1 039	5 201	19 357	2 704	22 061	4,65	2,60	4,24	59,52	8,31	67,84
Müstakil Apart Otel		3 098	419	3 517	15 757	1 517	17 274	5,09	3,62	4,91	69,11	6,65	75,76
Özel Tesis		92 960	13 979	106 939	208 021	26 766	234 787	2,24	1,91	2,20	70,30	9,05	79,35
Turizm Kompleksi		10 444	2 118	12 562	18 291	2 804	21 095	1,75	1,32	1,68	34,56	5,30	39,86
Butik Otel		14 899	3 031	17 930	36 873	5 153	42 026	2,47	1,70	2,34	64,89	9,07	73,96
B Tipi Tatil Sitesi		170	199	369	452	443	895	2,66	2,23	2,43	13,45	13,18	26,64
Basit Konaklama Tesisi	Otel	178 933	51 327	230 260	410 894	97 690	508 584	2,30	1,90	2,21	59,34	14,11	73,45
GENEL TOPLAM		1 031 839	325 650	1 357 489	2 480 796	630 757	3 111 553	2,40	1,94	2,29	56,79	14,44	71,23

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

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

Fiyatlar ve Doluluk Oranı

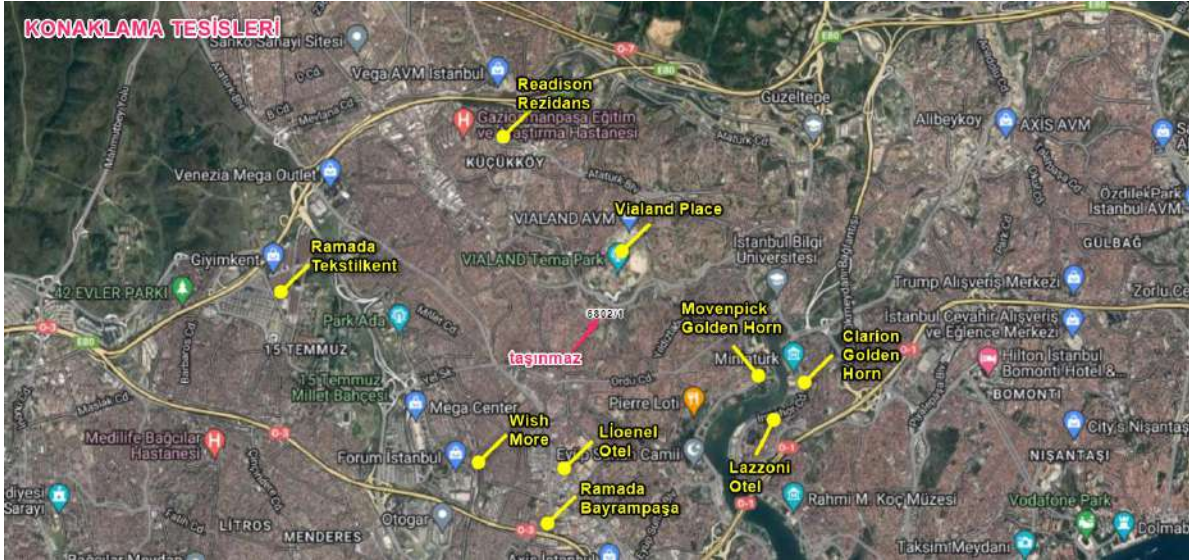
2023 yılı Ağustos ayında İstanbul'da işletme belgeli otellerde doluluk oranı 15 puan düştü. 2022'de yaklaşık 84 olan doluluklar 2023'te % 68'e inmiştir. Bu ayda İstanbul'daki doluluklar; 5 yıldızlı otellerde 17 puan düşerek % 63'e gerilerken, 4 yıldızlı otellerde de 12 puan düşüle % 75'e inerek 3 yıldızlı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

GAZİOSMANPAŞA

Tablo 20 İstanbul İlçeleri Turizm İstatistikleri

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

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



Harita 6 Konaklama Tesisleri Lokasyon Haritası

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

Vialand Palace			Radison Residence			Golden Tulip Hotel		
Eyüp			GOP			Beyoğlu		
4 Yıldız			5 Yıldız			4 yıldız		
100			148			185		
365			365			365		
Standart	Family Room	Family Suit	Studio Apart	One Bedroom	Two Bedroom	Standart	Delux Sea View	Delux Twin
4.900,00	6.142,00	9.000,00	4.690,00	5.362,00	7.861,00	2.386,00	4.568,00	5.584,00
20%			20%			20%		
8%			8%			8%		
3.629,63	4.549,63	6.666,67	3.474,07	3.971,85	5.822,96	1.767,41	3.383,70	4.136,30
4.948,64			4.422,96			3.095,80		
Ramada-Tekstilent			Wish More İstanbul			Movenpick Golden Horn		
Esenler			Bayrampaşa			Eyüp		
5 Yıldız			5 Yıldız			5 Yıldız		
309			198			136		
365			365			365		
Delux King Room	Süit	Executive Suit	Standart	Superior	Junior Süit	Standart	Deluxe Deniz Man.	Junior Süit
4.200,00	13.725,00	17.156,00	5.553,00	6.319,00	7.066,00	4.644,00	5.635,00	7.521,00
20%			20%			20%		
8%			8%			8%		
3.111,11	10.166,67	12.708,15	4.113,33	4.680,74	5.234,07	3.440,00	4.174,07	5.571,11
8.661,98			4.676,05			4.395,06		
Lionel Hotel			Lazzoni Otel			Ramada Wyndam Alibeyköy		
Bayrampaşa			Beyoğlu- Sütlüce			Bayrampaşa		
5 Yıldız			4 Yıldız			4 Yıldız		
230			132			150		
365			210			365		
Superior	Executive	Suit	Superior	Delux	Junior Suit	Standart	Junior suit	King Suit
4.700,00	6.894,00	8.774,00	4.187,00	5.509,00	6.842,00	4.707,00	6.388,00	8.405,00
20%			20%			20%		
8%			8%			8%		
3.481,48	5.106,67	6.499,26	3.101,48	4.080,74	5.068,15	3.486,67	4.731,85	6.225,93
5.029,14			4.083,46			4.814,81		

Taşınmaza yakın konumda bulunan konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Emsal olarak alınan otelleri statüsü 4 ve 5 yıldızlı oteller olarak seçilmiştir. Otel yetkilileri ile yapılan görüşmelerde otelin niteliği, oda sayısı ve marka algısına göre doluluk oranları ve fiyatları değişmekte olup yapılan görüşmelerde doluluk oranları %50 - %75 bandı arasında olduğu ifade edilmiştir. Oda fiyatları internet üzerinden acente fiyatları olup, talep edilen fiyatlarda %8 KDV ve %20 acente komisyonları dahildir. Emsal analizinde net konaklama geceleme fiyatı tespitinde talep edilen fiyatlardan bu oranlardan arındırılarak hesap edilmiştir.

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

Bölgenin henüz gelişimini tamamlamaması, ulaşımda yaşanabilecek problemler gibi olumsuzluklar irdelendiğinde turizm sektörü açısından potansiyelin az olarak değerlendirilmesine sebebiyet vermektedir. Bu nedenle otelin yeni açılacak olması dikkate alındığında başlangıç yılındaki doluluk oranının %40 oranı olarak gerçekleşebileceği, stabilize yıllarda ise %62,50 doluluğa ulaşacağı analiz edilmiştir.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

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

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

6.1. Değerleme Yaklaşımları

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

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

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

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

İndirgenmiş nakit akışları yöntemi ise; belirlenen projeksiyon dönemi boyunca meydana gelen net nakit akışının uygun bir indirgeme oranı kullanılarak bugünkü değer tespit edilmesine dayanmaktadır. Öncelikle; en uygun periyot seçilerek, söz konusu süre için yıllık net gelir öngörülür. Sonrasında, belirlenen projeksiyon dönemi sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün devam eden değeri ya da dönem sonu değeri hesaplanır. Devam eden değer, gayrimenkulün projeksiyon döneminin son yılından ekonomik ömrünü tamamlayıncaya kadar olan sürede üreteceği net işletme gelirlerinin indirgenmesi ile belirlenen değerdir. Dönem sonu değeri ise, periyot sonunda değerlemeye konu gayrimenkulün elden çıkarılması ile oluşacak değeri ifade etmektedir. Değerlemeye konu gayrimenkul tam mülkiyete konu ise, binanın ekonomik ömrünü tamamlamasından sonra arsa değeri devam edeceğinden dönem sonu değeri hesaplanır. Değerlemeye konu gayrimenkul sınırlı aynı hakka sahip ise, dönem sonu değeri hak sahibi açısından söz konusu değildir. Gayrimenkulün devam eden veya dönem sonu değeri ile birlikte toplam net nakit akışları öngörüldükten sonra, uygun indirgeme oranı hesaplanır ve nakit akışları indirgenerek net bugünkü değere ulaşılır. Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

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

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı aynı hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar arsa bazında pazar datasını ulaşılabiliyor olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında arsanın değer tespitinde kullanılmıştır.**

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

Gelir Yaklaşımı, Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerlerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Bu değerlendirme çalışmasında parsel üzerinde meri imar hakları çerçevesinde proje geliştirme çalışması yapılmış olup bu verilerin finansal projeksiyonları ışığında taşınmazın arsa değeri hesaplanmıştır.**

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

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

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

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

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkullerin değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkullerin geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ TESPİTİ

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

Tablo 22 Pazar Yaklaşımı Sonuçları

ARSA EMSALLERİ AYARLAMA TABLOSU						
Konum	Konu Taşınmaz	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İmar Hakkı	Sarıgül	Yeni Mah.	Şemsipaşa Mah	Fevzi Çakmak Mah.	Fevzi Çakmak Mah	Şemsipaşa Mah
Arsa Alanı, net m ²	Ticaret+Konut Alanı	Ticari	Ticari+Konut	Ticari+Konut	Özel Eğitim Tesisi	Ticaret+Konut
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL	2.260,84	1.803,00	344,00	6.495,00	1.119,00	1.500,00
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ²		260.000,000	26.500,000	475.000,000	83.600,000	220.000,000
Tahmin Edilen İskonto Oranı		144.204,10	77.034,88	73.133,18	74.709,56	146.666,67
		10%	5%	10%	10%	10%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	93.605,06	129.783,69	73.183,14	65.819,86	67.238,61	132.000,00
Konum	Hamam Caddesi	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama	Cadde Cephesi	-10%	-5%	15%	10%	-5%
Arsa Alan Büyüklüğü	2.260,84	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		5%	35%	-5%	10%	5%
Ulaşılabilirlik	Hamam Caddesi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		5%	-5%	21%	5%	5%
Lejant	Turizm,Ticaret, Konut Alanı	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Lejant Durumu İçin Ayarlama		0%	0%	0%	32%	0%
Yapılaşma Hakkı	4,58	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Yapılaşma Hakkı İçin Ayarlama		20%	60%	35%	35%	20%
Parsel Geometrisi, Yapılaşmaya Engel Durumu		Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi
Parsel Geometrisi, Yapılaşmaya Engel Durumu Ayarlama		-5%	0%	20%	0%	-5%
Ayarlanmış Birim Değer, TL/m²	148.053	146.806,77	142.663,21	140.954,45	152.230,29	157.608,99
6802 Ada 1 Parsel Arsa Alanı	2.260,84					
HESAPLANAN DEĞER	334.723.562,73					
*NİHAİ GELİŞTİRİLMİŞ BOŞ ARSA DEĞERİ, TL	335.000.000,00					

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

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

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

Konut: Konut nitelikli emsallerin araştırıldığı Pazar Değeri Analizinde elde edilen veriler neticesinde yeni geliştirilecek projelerde oluşacak birim satış değerinin **60.000 TL/m²** olduğu belirlenmiştir.

Mağaza: Taşınmazın konumlu olduğu ulaşım aksının ticari olarak henüz yeterli aktifliğinin bulunmaması ve gelişmemiş olması ile kısıtlı sayıda benzer nitelikli emsal bulunmadığı tespit edilmiştir.

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

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

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

Tablo 23 Emsal Ayarlama Tablosu (Satılık Ticari Birimler)

Konaklama Birimleri: Taşınmaza yakın konumda ve çevre ilçelerde yer alan 4 ve 5 yıldızlı oteller araştırmaya konu edilmiş olup, ortalama geceleme fiyatları analiz edilmiştir. Yapılan araştırmalar neticesinde ortalama geceleme fiyatlarının 4.000 – 8.500 TL/gece arasında olduğu analiz edilmiş olup, fiyatların lokasyon ve otel markasına göre değiştiği analiz edilmiştir. Konu taşınmazın bulunduğu lokasyon ve hali hazırda sahip olduğu avantajlar ve dezavantajlar irdelendiğinde geliştirilecek projede yer alması muhtemel oda geceleme fiyatlarının 2024 yılı için ortalama 4.500 TL/gece olabileceği analiz edilmiştir.

7.3. Proje Geliştirme Yaklaşımı

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

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

7.3.1. Proje Geliştirme Varsayımları

Bu başlıkta 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre taşınmazın emsali 1,80 olup Gaziosmanpaşa Belediyesi'nce onaylanan avan proje kapsamında parselin imar transferi yoluyla emsal hakkının 4,58'e artırıldığı bilgisine ilişkin olarak belirlenen imar fonksiyonlarına esas, imar hakları doğrultusunda proje geliştirme varsayımları uygulanmıştır. Belirlenen fonksiyonlar ve proje geliştirme varsayımları konsept niteliği taşımaklar beraber, değişecek imar koşullarında revize edilmesi gerekmektedir. Tahmin edilen proje alanları alternatif 1 için müşteriden temin edilen avan proje verileri değiştirilmeden kullanılmış, alternatif 2 için ise plan notları, tip imar yönetmeliği, otopark yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, yangın yönetmeliği gibi resmi dayanaklardan faydalanılarak olası proje alanları tahmin edilmiştir.

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

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

GELİŞTİRME PARAMETRELERİ

İl	İstanbul	35%	Kullanılan TAKS	e
İlçe	GOP	791,29	Taban Alanı	a x e
Mahalle	Soğanlık Yeni	10.354,65	Emsale Esas İnşaat Alanı	a x b
Ada	6802	3.106,39	Emsal Harici Alan (%30 Oranı Dahilindekiler)	a x b x %30
Parsel	1	20	%30 Harici Yangın Merdiveni ve Hol Alanı	g
Arsa Alanı	2.260,84	600,00	Yangın Merdiven Alanı (Zemin Üstü)	g x c x d
Planda Belirtilen Emsal	1,8	837,73	%30 Harici Satılabilir Alan Eklentileri	x+w+y+z
GOP Belediyesi Tarafından Belirlenen Emsal Artışı	2,78	14.898,77	Toplam Satılabilir Alan	h
EMSAL HAKKI	4,58	43,88%	Satılabilir Alan / Emsale Esas Alan Farkı	h / (axe)
Hmax - Blok Yüksekliği (BK Dahil)	Serbest	791,29	Mağaza	
TAKS	0,35	14.107,48	Konut	
Çekme Mesafeleri		4.246,10	Zemin Altı Ortak İnşaat Alanı	k
Ön	-	828,37	Sığınak & Teknik Hacim	
Arka & Yan	-	80,00	Yangın Merdiven Alanı (Zemin Altı)	
Kat Dağılımı	2BK+ZK+14NK	2.500,00	Otopark Alanı	
Toplam Kat Adeti	17	837,73	Satılabilir Alana Eklenecek Alanlar	x+w+y+z
Blok Adeti	2	18.307,15	Toplam İnşaat Alanı	h + k

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

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

DiĞER ORTAK ALAN HESAPLARI

Sığınak	517,73	Emsale Esas Her 20 m ² İçin 1m ²
Teknik Hacim Alanı	310,64	Emsale Esas Alanın %3'ü
Mescid (x)	150,00	Tip İmar Yönetmeliğinde Belirtilen %30 Harici
Çocuk Oyun Alanları & Bakım Üniteler (y)	100,00	Satılabilir Alan
Kapıcı Dairesi (z)	70,00	Max. Alanları Alınmıştır
Yönetim, Toplantı Odaları Spor & Sosyal Mekanlar (w)	517,73	Emsale Esas Alanının %5', Max. 1000m ² Eklentileri
Toplam	1.666,10	

Tablo 24 Alternatif 2 Proje Geliştirme Varsayımlarına Esas Alan Kullanımları

7.3.2. Geliştirme Maliyeti Hesapları

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

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

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

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

Projelerin İnşaat Süreleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir

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

Alternatiflere Göre Hesaplanan Geliştirme Maliyetleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

Tablo 25 Alternatif 1 (Maliyet Tablosu)

ALTERNATIF 1 (OTEL PROJESİ) GELİŞTİRME MALİYETİ	Alan (m²)	Birim Maliyet (TL/m²)	Birim Maliyet (USD/m²)	Geliştirme Maliyeti (TL)	Geliştirme Maliyeti (USD)
Bina Maliyetleri					
Zemin Altı İnşaat Alanı (Brüt Alan)	6.394,50	22.600	700	144.514.293	4.476.150
Zemin Üstü İnşaat Alanı (Brüt Alan)	14.342,50	32.285	1.000	463.053.350	14.342.500
Bina Maliyetleri Toplamı	20.737,00	29.299	907	607.567.643	18.818.650
Diğer Maliyetler					
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri		3,00%		18.227.029	564.560
Yatırımcı Sabit Gideleri		2,00%		12.151.353	376.373
Proje Yönetim Gideri		3,00%		18.227.029	564.560
Yapı Denetimi		2,00%		12.151.353	376.373
Yasal İzinler Danışmanlık		2,00%		12.151.353	376.373
Diğer Maliyetler Toplamı		3.516	109	72.908.117	2.258.238
Toplam Geliştirme Maliyeti				680.475.760	21.076.888
Bina Dışı Maliyetler					
Altyapı, Zemin İyileştirme, Hafriyat Maliyetleri	2.260,84 m ²	3.229	100	7.299.212	226.084
Sert Zemin & Peyzaj Düzenleme & Aydınlatma	1.469,55 m ²	3.229	100	4.744.488	146.955
FF&E Konaklama Ünitesi İç Tefrişat Maliyetleri	195 Oda	322.854 TL/Oda	10.000,00 \$/Oda	62.956.530	1.950.000
Bina Dışı Maliyetleri Toplamı		3.617	112	75.000.230	2.323.039
Toplam Geliştirme Maliyeti	20.737	36.431	1.128	755.475.990	23.399.927

Tablo 26 Alternatif 2 (Maliyet Tablosu)

Toplam İnşaat Alanı, m ²			18.307,15		
Zemin Üstü İnşaat Alanı, m ²			14.061,04		
Zemin Altı İnşaat Alanı, m ²			4.246,10		
Arsa Alanı, m ²			2.260,84		
Bina Oturumu Hariç Peysaj Alanı, m ²			1.469,55		
PARA BİRİMLERİNE GÖRE MALİYET ÖNGÖRÜLERİ					
	Birim Maliyet	Toplam Maliyet	Birim Maliyet	Toplam Maliyet	
	ABD\$/m²	ABD\$	TL/m²	TL	
BİNA MALİYETİ					
Kaba İnşaat (Zemin Üstü)	200	2.812.208	6.456	90.778.083	
İnce İnşaat (Zemin Üstü)	210	2.952.819	6.779	95.316.987	
Mekanik & Elektrik					
Mekanik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)	90	1.647.643	2.905	53.185.919	
Elektrik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)	100	1.830.715	3.228	59.095.466	
Zemin Altı İnşaat Maliyeti	210	891.682	6.779	28.783.491	
Toplam Bina Maliyeti	71,16%	553,6	10.135.066	17.871	327.159.946
BİNA DIŞI MALİYETLER					
Alt Yapı	60	135.650	1.937	4.378.795	
Sert Zemin & Peysaj Düzenleme & Aydınlatma	60	88.173	1.937	2.846.217	
Toplam Bina Dışı Maliyetler	1,57%	12	223.823	395	7.225.012
BİNA + BİNA DIŞI MALİYETLER TOPLAMI					
	73%	565,84	10.358.890	18.265	334.384.957
DiĞER MALİYETLER					
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri	2,00%	11	207.178	365	6.687.699
Yatırımcı Sabit Gideleri	1,00%	6	103.589	183	3.343.850
Proje Yönetim Gideri	2,00%	11	207.178	365	6.687.699
Yapı Denetimi	1,00%	6	103.589	183	3.343.850
Yasal İzinler Danışmanlık	2,00%	11	207.178	365	6.687.699
Reklamasyon, Satış Ofisi & Açılış Harcamaları	2,00%	11	207.178	365	6.687.699
Toplam Diğer Maliyetler	7,27%	57	1.035.889	1.827	33.438.496
Toplam Geliştirme Maliyeti		622,42	11.394.779	20.092	367.823.453
Geliştirici Karı / Primi	25%	155,61	2.848.695	5.023	91.955.863
Geliştirici Karı Dahil Toplam Maliyet		778,03	14.243.473	25.115	459.779.316

7.4. Gelir Yaklaşımı

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

7.4.1. İndirgenmiş Nakit Akışarı Analizi

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

Alternatif 1 Mevcut Avan Proje (Otel Senaryosu)

- Otelin statüsünün 5 yıldızlı olacağı ve yatak sayısının mevcut projedeki oda sayısı olan 195 odanın yıllar itibariyle sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- İnşaat süresinin 2 yıl, işletme süresinin 10 yıl olacak şekilde nakit akışı kurgulanmıştır.
- Tesisin yıl boyunca 365 gün açık kalacağı kabul edilmiştir.
- Otel fiyatları, oda-kahvaltı sistemde olacak şekilde öngörülmüştür.
- Turizm sektöründe ve bölgede yapılan incelemeler göz önünde bulundurularak, oda fiyatının 2024 yılı için **4.500 TL** olacağı, tesisin işletmeye açılacağı 2027 yılında ise 9.318 TL olacağı kabul edilmiştir. Oda fiyatı, otelin açıldığı yıl ve sonraki yıllarda enflasyon oranı tahmininin %10 ile artırılması ile hesaplanmıştır.
- Doluluk oranlarının 2027 yılında, satılan oda sayısı ile bağlantılı olarak %42,50 oranından başlayarak artacağı ve stabilize yıl olan 2036 yılında %65,00 seviyelerinde sabit kalacağı öngörülmüştür.
- Otel içinde yer alan wellness center, ekstra harcamalar vb. diğer gelirler kalemlerinde % 9,10 oranı ile yer alacağı varsayılmıştır.
- Tesisin, zincir otel markası tarafından işletileceği varsayılmış bu nedenle nakit akışlarında işletme ve elde edilecek işletme karından baz ücretleri ayrılmıştır.
- Çalışmalara KDV dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında ülkedeki ekonomik konjoktür nedeniyle dalgalı enflasyon oranlarının gerçekleşmesi ve gelecek tahminlerindeki fark oluşması nedeniyle farklı indirgeme oranları kullanılmıştır. Projenin ortalama indirgeme oranı %25,25 olarak gerçekleşmiştir. İnşaat ve İşletme Dönemi için indirgeme oranları aşağıdaki gibi hesaplanmıştır.
- Dönem sonu artık değer in hesaplanması için kapitalizasyon oranı %68 olarak belirlenmiştir.
- Toplam gelir içinde, işletme giderlerinin toplam oranı %60,00 olarak gerçekleşmesi projekte edilmiştir.

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

GAZİOSMANPAŞA OTEL GELİŞTİRMESİ NAKİT AKIŞI

OTEL BİLGİLERİ															
Toplam Kapalı Alan (m ²)	20.737,00														
Oda Sayısı (Adet)	195														
Yatak Sayısı (Adet)	390														
Oda Fiyatı (TL)	₺4.500,00														
Oda Fiyatı (EUR)	129,30														
Yatak Fiyatı (TL)	2.250,00														
Yatak Fiyatı (EUR)	58,77														
Otel Açık Olan Dönem	12														
Otel Açık Olan Gün Sayısı	365														
Ortalama Fiyat Artış Oranı (%)	21,13%														
Ortalama Enflasyon Oranı	19,21%														
Cap. Rate	8,00%														
Disc. Rate (Gelir)	25,25%														
		İşletme Dönemi													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10				
		31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027	31.03.2028	31.03.2029	31.03.2030	31.03.2031	31.03.2032	31.03.2033	31.03.2034	31.03.2035	31.03.2036	
Yatak Sayısı					195	195		195	195	195	195	195	195	195	
Doluluk			0,00%	0,00%	42,50%	45,00%		47,50%	50,00%	52,50%	55,00%	57,50%	60,00%	62,50%	65,00%
Yıllık Oda Kapasitesi		0	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	71.175	
Yıllık Satılan Oda Sayısı		0	0	30.249	32.029		33.808	35.588	37.367	39.146	40.926	42.705	44.484	46.264	
Enflasyon Oranı (%)	19,21%		45,00%	35,00%	25,00%	21,00%		17,50%	15,00%	13,50%	12,50%	11,50%	11,50%	11,50%	
Fiyat Artış Oranı (%)	21,13%		49,50%	38,50%	27,50%	23,10%		19,25%	16,50%	14,85%	13,75%	12,65%	12,65%	12,65%	
Oda Fiyatı (TL)		₺4.500	₺6.728	₺9.318	₺11.880		₺14.624	₺17.439	₺20.317	₺23.334	₺26.542	₺29.900	₺33.682	₺37.943	
Toplam Gelirler (TL)	100%	0	0	310.036.318	418.549.030		543.857.959	682.684.858	835.094.253	1.004.777.452	1.194.885.913	1.404.562.415	1.648.166.209	1.930.925.604	
Oda Gelirleri (TL)	90,9%	0	0	281.851.198	380.499.118		494.416.326	620.622.599	759.176.594	913.434.047	1.086.259.921	1.276.874.923	1.498.332.917	1.755.386.913	
Diğer Gelirler	9,1%	0	0	28.185.120	38.049.912		49.441.633	62.062.260	75.917.659	91.343.405	108.625.992	127.687.492	149.833.292	175.538.691	
İNŞAAT MALİYETLERİ															
İnşaat Tamamlanma Seviyesi, %			50%	50%											
Toplam İnşaat Maliyeti, TL		755.475.990,25	547.720.093	739.422.125											
Net İşletme Geliri (TL)	40,00%	0	-547.720.093	-739.422.125	124.014.527	167.419.612		217.543.183	273.073.943	334.037.701	401.910.981	477.954.365	561.824.966	659.266.484	9.654.628.019
Nihai Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)		₺322.859.997,47													
Nihai Geliştirilmiş Düzeltilmiş Arsa Değeri (TL)		₺323.000.000,00													

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

Alternatif 2 Konut + Ticaret Projesi

- Proje kapsamında bütün birimler satışa konu edilmiştir.
- İnşaat Süresi 3 yıl olarak planlanmıştır.
- Geliştiricinin satış süresi inşaatın bitimiyle tamamlanacağı ve 3 yıl süreceği varsayılmıştır.
- İnşaat gerçekleşme hızı 1. Yıl: %40, 2. Yıl: %50, 3.Yıl: %10 olarak gerçekleşmesi planlanmıştır.
- Satışa Konu 115 Adet Daire ve 6 Adet Ticari Birim Öngörülmüştür.
- İndirgeme Oranı; 3 Yıllık Devlet Tahvili (TL) getiri oranı ortalamalarının, Piyasa Getirisi ile Risksizi Getiri Oranı farkının ve gelişmekte olan ülkelerdeki gayrimenkul geliştiricileri ortalama betası değerinin kabul edilmesi ile Diğer Risk Primi'nin yapılan analizler sonucunda belirlenerek kabul edilmesi ile %40 olarak hesap edilmiştir. Hesap parametreleri ilgili tablolarda belirtilmiştir.
- Maliyetlerdeki fiyat artışları tahmin edilen enflasyon oranı bazında artırılmış olup, enflasyon oranlarının 2025: %45, 2026: %35, 2027: %25 olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış fiyatı 2024 sonu için ortalama olarak 60.000 TL/m² olarak belirlenmiş olup, fiyat artışı bulunduğu yılın enflasyon oranı ile aynı olacak şekilde artabileceği varsayılmıştır.
- Konutların stok erime hızı 2025 yılında % 40, 2026 yılında %45 ve 2027 yılında %15 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Ticari birimleri satış fiyatı 2024 sonu için 80.000 TL/m² olarak belirlenmiş olup, fiyat artışı bulunduğu yılın enflasyon oranı ile aynı olacak şekilde artabileceği varsayılmıştır.
- Ticari ünitelerin stok erime hızı 2025 yılında %15, 2026 yılında %40 ve 2027 yılında %45 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Satış pazarlama giderleri, satış komisyonlarını ve tapu harçlarını içermektedir.
- Çalışma kapsamında geliştirici karı düşülerek arsaya kalan değer hesap edilmiş olup, geliştirici karı, geliştirme, pazarlama ve arsa maliyeti toplamı üzerinden %49 olacak şekilde kabul edilmiştir.

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

ALTERNATİF 2 KONUT + TİCARET FONKSİYONU		2024	2025	2026	2027
YIL		Y0	Y1	Y2	Y3
		31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
Temel Parametreler		Ortalama			
Maliyet Artışı / Enflasyon Tahmini		35,0%	45,0%	35,0%	25,0%
İnşaat Maliyeti	TL/m2	20.092	29.133	39.330	49.162
İnşaat Gerçekleşme	100,0%	0,0%	40,0%	50,0%	10,0%
Ticari - Birim Satış Fiyatı	TL/m2	80.000	116.000	156.600	195.750
Satış Gerçekleşme Oranı	100,00%		15,0%	40,0%	45,0%
Satılan Alan	791,29		119	317	356
Konut Birim Satış Fiyatı, TL/m²	Ortalama	60.000	87.000	117.450	146.813
Satış Gerçekleşme Oranı	100,00%	0,00%	40,0%	45,0%	15,0%
Satılan Alan	14.177,48	0	5.671	6.380	2.127
KONSOLİDE NAKİT AKIŞI		2023	2024	2025	2026
YIL		Y0	Y1	Y2	Y3
		31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
HASILATLAR TOPLAMI, TL	909.021.971	0	507.144.810	798.881.903	381.917.796
Konut Üniteleri Satış Hasılatı	848.496.198	0	493.376.294	749.315.247	312.214.686
Toplam Ticari Alan Hasılatı	60.525.772		13.768.516	49.566.656	69.703.110
GELİŞTİRME MALİYETLERİ TOPLAMI (KAR DAHİL)	TL	341.239.182	328.015.924	552.388.373	141.741.040
Arsa Değeri (Y0'Da Paşın Ödenecek)		341.239.182			
İnşaat Maliyeti		0	213.337.603	360.007.205	90.001.801
Girişimci Karı (İnşaat Maliyeti Üzerinden)	49%		104.535.425	176.403.530	44.100.883
Satış & Pazarlama & Maliyeti	2%	0	10.142.896	15.977.638	7.638.356
ARSAYA KALAN NET NAKİT AKIŞI		0	179.128.886	246.493.530	240.176.757
ARSA GİDERİ DAHİL NET GELİR/NET NAKİT AKIŞI		-341.239.182	179.128.886	246.493.530	240.176.757
KAR HARIÇ İÇ VERİM ORANI İÇİN NET NAKİT AKIŞI		-341.239.182	283.664.311	422.897.060	284.277.639
DEĞERLEME TABLOSU					
PROJE HASILATI BUGÜNKÜ DEĞERİ, TL	909.021.971				
İNŞAAT MALİYETİ (BUGÜNKÜ DEĞER)	368.860.637				
ŞATIŞ PAZARLAMA (BUGÜNKÜ DEĞER)	18.180.439				
YATIRIMCI KARI (ARSA + MALİYET + PAZARLAMA ÜZERİNDEN)	24,8%				
ARSA DEĞERİ	341.239.182				
DÜZELTİLMİŞ ARSA DEĞERİ	341.200.000				
ARSA ALANI	2.260,84				
GELİŞTİRİCİ KAR	180.741.712				
BİRİM ARSA DEĞERİ	150.935				
KABUL EDİLEN İNDİRGEME ORANI	40,00%				

Gelir yaklaşımında, Geliştirme yaklaşımı yöntemi olarak yapılan analizler kapsamında Alternatif 2 Konut + Ticaret Projesi senaryosu ile ulaşılan arsa değeri **341.200.000.- TL** olarak hesap edilmiştir.

Geliştirme tabanlı gelir yaklaşımında 2 farklı alternatif imar senaryosu incelenmiş olup, arsa bazında en yüksek değeri oluşturan senaryonun Alternatif 2 Konut + Ticaret senaryosu olduğu analiz edilmiştir. Bu alternatif, konu taşınmaz için en iyi ve en verimli kullanım olarak belirlenerek, rapor içeriğinde arsa değeri takdirinde bu değer baz alınmıştır.

Alternatiflerin Analizi

Senaryolar kapsamında en iyi ve en verimli kullanım alternatif 2 olarak değerlendirilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu Hakkındaki Görüş

Bu bölümde yasal gereklerin yerine getirilmediği ve mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olup olmadığı hakkında görüşlerimiz yer almaktadır. Konu taşınmaz arsa niteliğinde olup, hali hazırda imarlı parsel şeklindedir.

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

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

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

25.04.2024 tarihli sözleşmenin 6. Maddesinde belirtilen "Müşteri Tarafından Sağlanması Talep Edilen Bilgi Ve Dokümanlar" maddesi ve KVKK kapsamı gereğince son 3 yıllık aktif/pasif kayıt belgelerini içeren takyidat belgesinin ve son 3 sene içerisinde imar planında değişiklik olup olmadığını belirten resmi imar durum yazılarının temini müşteri yükümlülüğünde olup müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu ve aktif kayıtları gösterir tapu kaydı temin edilmiş olup raporda yer verilmiş, pasif kayıtları gösterir tapu kaydı güncel olarak müşteriden temin edilemediği için raporda yer verilememiştir.

8.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Geliştirme Tabanlı Gelir Yaklaşımı yöntemlerinde faydalanılmıştır. UDS. 105'de belirtildiği üzere "10.4. Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlendirilmesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlendirme gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dâhilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir. Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kapsamında sahada taşınmaz ile benzer nitelikteki arsa arzının kısıtlı olması sebebiyle karşılaştırılabilirlik sınırlı kalmıştır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımında elde edilen arsa değeri nihai arsa değeri olarak değerlendirilmiştir.

Tablo 29 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		Hesaplanan Değer	***Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
DEĞERLEME YÖNTEMİ				
**Pazar Yaklaşımı	Tam Mülkiyet Değeri	335.000.000	335.000.000	10.377.943
	*Hisse Değeri	284.761.261	285.000.000	8.828.996
Gelir Yaklaşımı	Tam Mülkiyet Değeri	341.239.182		
	*Hisse Değeri	290.065.000		

*Rapor Müşterisinin hissesine tekabül eden, hisse değerini ifade etmektedir.

**Nihai Değerlemede kullanılan yöntemdir.

***Nihai değer, hesaplanan değer en yakın binlik basamağa yuvarlatılarak hesaplanmıştır.

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazların mahallinde yapılan incelemesi, konum, büyüklük, fiziksel özellik, mevcut imar durumu ve çevrede yapılan piyasa araştırmaları sonucu günümüz ekonomik koşulları itibarıyla toplam değerler aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Konu taşınmaz içinde 195 odalı olarak öngörülüp otel fonksiyonuna göre hazırlanmış olan avan projenin yapılan hesap ve analizler ışığında en iyi ve en verimli kullanım olmadığı kanaatine varılmıştır. Arsa için en yüksek değere ulaşan fonksiyon parsel üzerinde konut + ticaret projesinin geliştirilmesi olduğu kanaatine varılmış olup, projenin bu bağlamda revize edilmesi önerilmektedir. Ayrıca konu parsel üzerinde %15 hisse ile Gaziosmanpaşa Belediyesi hissesi bulunmakta olup, proje geliştirme çalışmalarında hisse devrinin yapılması önerilmektedir.

8.6. Nihai Değer Takdiri

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

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

Tablo 30 Nihai Değerleme Tablosu

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

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

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

Sonuç olarak;

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

AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş. (Eski Unvanı: Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.) mülkiyetindeki 192179/226084 hisse değeri K.D.V. Hariç **285.000.000,00 TL (iki Yüz Seksen Beş Milyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

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

Gökkan KALIR

Mehmet EROL

Tolga ERDEM

Lisans No: 401529

Lisans No: 410067

Lisans No: 411407

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Denetmen

Sorumlu Değerleme Uzmanı

9. EKLER

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ PENDİK İLÇESİ KURTKÖY MAHALLESİ, 3978 ADA 16 PARSELE AİT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2024-PD-24

Değer Tarihi: 31.03.2024



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

GÖKAN KALIR Bu belge ***** kimlik numaralı GÖKAN KALIR tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 09/07/2024 08:26

MEHMET EROL Bu belge ***** kimlik numaralı MEHMET EROL tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 08/07/2024 17:43

TOLGA ERDEM Bu belge ***** kimlik numaralı TOLGA ERDEM tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 09/07/2024 08:49

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Eski Ünvanı: Süleyman Ekşi İnşaat San. ve Tic. A.Ş.)
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	25.04.2024
DEĞER TARİHİ	31.03.2024
RAPOR TARİHİ	17.05.2024
RAPOR NO	2024-PD-24
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-16 numaralı, 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-85 numaralı değerleme raporları düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, 3978 Ada 16 Parsel numaralı taşınmazın 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.03.2024 tarihli Pazar Değeri' nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Yenişehir Mahallesi, Akkaya Sokak, 3978 Ada 16 Parsel, Pendik/İstanbul
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, 3978 Ada 16 Parsel
SAHİBİ	Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel Boş durumdadır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Nihai Değeri, TL (KDV Hariç)	805.000.000,00 TL
Taşınmazın Nihai Değeri, TL (KDV Dahil)	885.500.000,00 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

- Raporunda 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.
- Raporadaki 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.
- Raporunda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI	5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI	5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR	5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	5 -
1.7. DEĞERLEMeye KOnU TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	5 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6 -
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER	6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR	6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI	6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER	10 -
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI	13 -
4.1. HUKUKİ TANIMI	13 -
4.1.1. TAPU BİLGİLERİ	13 -
4.1.2. İMAR DURUMU	14 -
4.1.3. HUKUKİ DURUM ANALİZİ	15 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	16 -
4.2.1. KONUM, ULAŞIM VE EKONOMİK YAPI	16 -
4.2.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	19 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	20 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	20 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	21 -
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. PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	30 -
7.2.1. PROJE GELİŞTİRME VARSAYIMLARI	30 -
7.2.2. GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLARI	31 -
7.3. GELİR YAKLAŞIMI	32 -
7.3.1. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞARI ANALİZİ	32 -
8. SONUÇ	34 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUMLAR 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 PENDİK'İN İSTANBUL İÇİNDEKİ NÜFUS PAYI VE MAHALLELERİ 2021 YILI NÜFUSLARI VE PAYLARI	- 9 -
TABLO 2 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 10 -
TABLO 3 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ	- 10 -
TABLO 4 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ & PMI ENDEKSİ	- 11 -
TABLO 5 YILLARA GÖRE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR	- 11 -
TABLO 6 DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 12 -
TABLO 7 KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 8 3978 ADA 16 PARSELİN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 9 EMSAL TABLOSU (SATILIK ARSA ANALİZİ)	- 21 -
TABLO 10 EMSAL TABLOSU (SATILIK MAĞAZA ANALİZİ)	- 22 -
TABLO 11 EMSAL TABLOSU (SATILIK OFİS ANALİZİ)	- 23 -
TABLO 12 EMSAL TABLOSU (SATILIK KONUT ANALİZİ)	- 24 -
TABLO 13 PROJELERİN SATIŞ PERFORMANSI	- 25 -
TABLO 14 DAİRE TIPLERİNE GÖRE ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ ANALİZİ	- 25 -
TABLO 15 PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 29 -
TABLO 16 PROJE GELİŞTİRME VARSAYIMLARINA ESAS ALAN KULLANIMLARI	- 30 -
TABLO 17 PROJE GELİŞTİRME MALİYETİ	- 31 -
TABLO 18 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI TABLOSU	- 33 -
TABLO 19 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 34 -
TABLO 20 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 35 -
GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 2 İSTANBUL NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 3 PENDİK NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI	- 8 -
GRAFİK 4 KURTKÖY (YENİŞEHİR) NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI	- 8 -
ŞEKİL 1 PARSELLERİN KADASTRO İNCELEMESİ	- 13 -
ŞEKİL 2 İMAR DURUM GÖRSELİ (BİR ÖNCEKİ 1/5000 & 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI)	- 14 -
ŞEKİL 3 İMAR DURUM GÖRSELİ (GÜNCEL 1/1000 & 1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLAN GÖRSELLERİ)	- 14 -
ŞEKİL 4 TOPOĞRAFİK YAPI	- 18 -
ŞEKİL 5 TAŞINMAZIN KONUMU	- 18 -
ŞEKİL 6 TAŞINMAZIN KONUMU YAKIN ÖLÇEK	- 19 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile 25.04.2024 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 31.03.2024 değerlendirme tarihli olarak 17.05.2024 tarihinde 2024-PD-24 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme 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, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, 3978 Ada 16 Parsel numaralı taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Gökân 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 değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 25.04.2024 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.03.2024 tarihli değeri tespit edilerek, 17.05.2024 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

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

Şirketimiz tarafından söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-16 numaralı ve 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-85 numaralı değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirme 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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme 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 değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, 3978 Ada 16 Parsel numaralı taşınmazın 31.03.2024 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

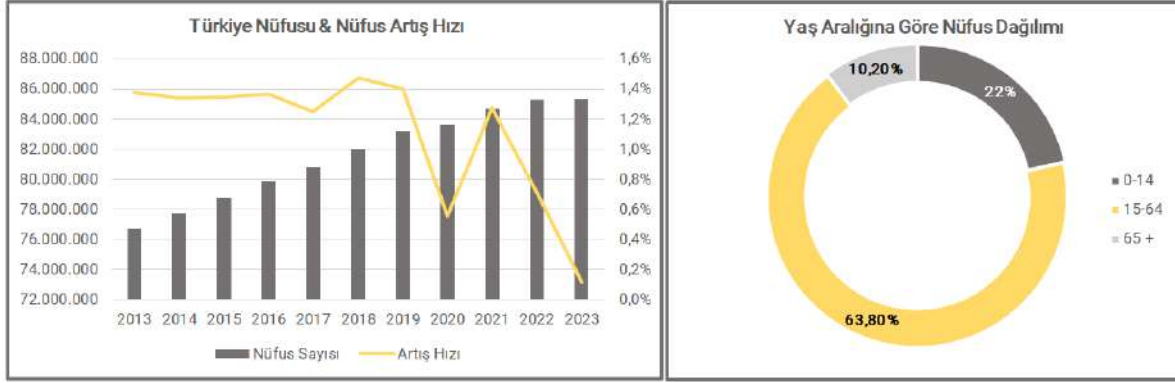
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

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



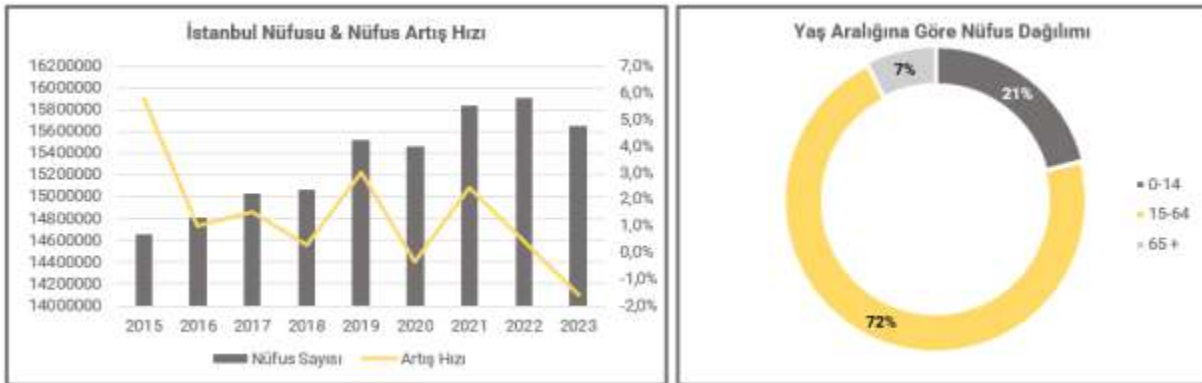
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

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.

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.



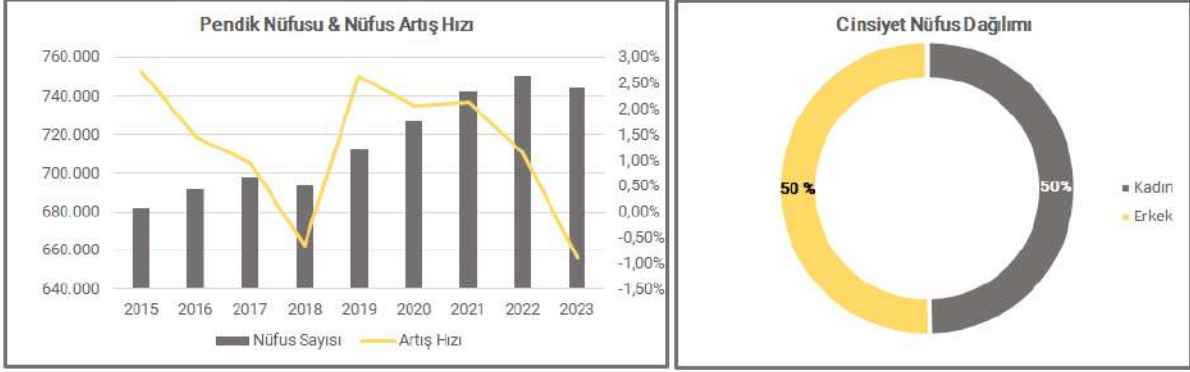
Grafik 2 İstanbul Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

İstanbul nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. İstanbul genel anlamda genç orta yaş aralığında bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %21'i 15 yaşından küçüktür, çalışan nüfus yaş aralığının %70'lik oranı doğrultusunda Türkiye ortalaması ile aynı düzeydedir.

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

Pendik

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Pendik ilçe nüfusu 743.774 olarak belirlenmiştir. Pendik ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında 1,15% iken, 2023 yılında -0,89% düşüş olmuştur. Bu sonuçlara göre Pendik de ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 6.661 kişi azalmıştır. .



Grafik 3 Pendik Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

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

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

Pendik, 2023 yılı nüfus verilerine göre 743.774 nüfusa sahiptir. Pendik, İstanbul'un nüfusu en kalabalık 3. ilçesidir.

Kurtköy (Yenişehir)

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Kurtköy (Yenişehir) mahalle nüfusu 65.548 olarak belirlenmiştir. Kurtköy (Yenişehir) mahallesinin yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında 1,50% iken, 2023 yılında -0,58%'lere düşme olmuştur. Bu sonuçlara göre Yenişehir de ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 381 kişi azalmıştır.



Grafik 4 Kurtköy (Yenişehir) Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

Tablo 1 Pendik'in İstanbul İçindeki 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	Yüz Ölçümü (km ²)	Yoğunluk	Mahalle	Nüfus	Yüz Ölçümü (km ²)	Yoğunluk	Mahalle	Nüfus	Yüz Ölçümü (km ²)	Yoğunluk
Yenişehir	64.941	6,62	9.810	Sülentepe	24.714	1,38	17.909	Bahçelievler	12.773	0,78	16.376
Kavakpınar	64.932	2,87	22.624	Fatih	21.420	0,64	33.469	Sapanbağları	12.414	0,49	25.335
Kaynarca	47.531	2,93	16.222	Çınardere	19.903	1,18	16.867	Harmandere	8.913	1,26	7.074
Velibaba	41.375	3,38	12.241	Çamlık	19.316	4,14	4.666	Yeşilbağlar	6.501	0,36	18.058
Fevzi Çakmak	37.892	1,85	20.482	Şeyhli	19.023	1,34	14.196	Orta	5.585	0,31	18.016
Kurtköy	37.149	1,85	20.081	Güllü Bağlar	17.607	1,25	14.086	Sanayi	3.095	13,55	228
Güzelyalı	33.985	1,66	20.473	Doğu	16.306	1,11	14.690	Ramazanoğlu	2.696	2,16	1.248
Esenler	33.603	1,04	32.311	Yeni	16.221	0,78	20.796	Göçbeyli	1.390	25,68	54
Çamçeşme	31.654	1,16	27.288	Esenyalı	14.195	0,49	28.969	Kurna	1.146	32,70	35
Ahmet Yesevi	29.609	1,41	20.999	Batı	13.500	1,19	11.345	Ballica	544	24,03	23
Orhangazi	28.390	0,81	35.049	Yayalar	13.085	1,48	8.841	Kurtdoğan	452	31,62	14
Dumlupınar	26.883	1,42	18.932	Ertuğrul Gazi	12.932	1,72	7.519	Emirli	220	14,28	15
						PENDİK	741.895	191	3.886		

22 Mart 2008 tarih ve 26824 Mükerrer Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" gereğince kurulan Pendik İlçesinde 36 mahalle bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı Yenişehir Mahallesi, Pendik ilçesinin en kalabalık ilçesidir.

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

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 Temmuz'da %9,4 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 seyir izlediğine işaret etmiştir.

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

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

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

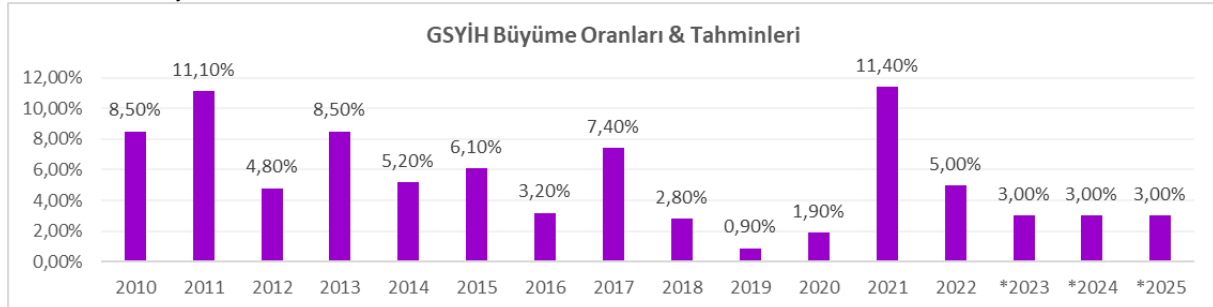
Tablo 2 Temel Ekonomik Göstergeler

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

Kaynak: TUIK, TCMB, *Oxford Economics

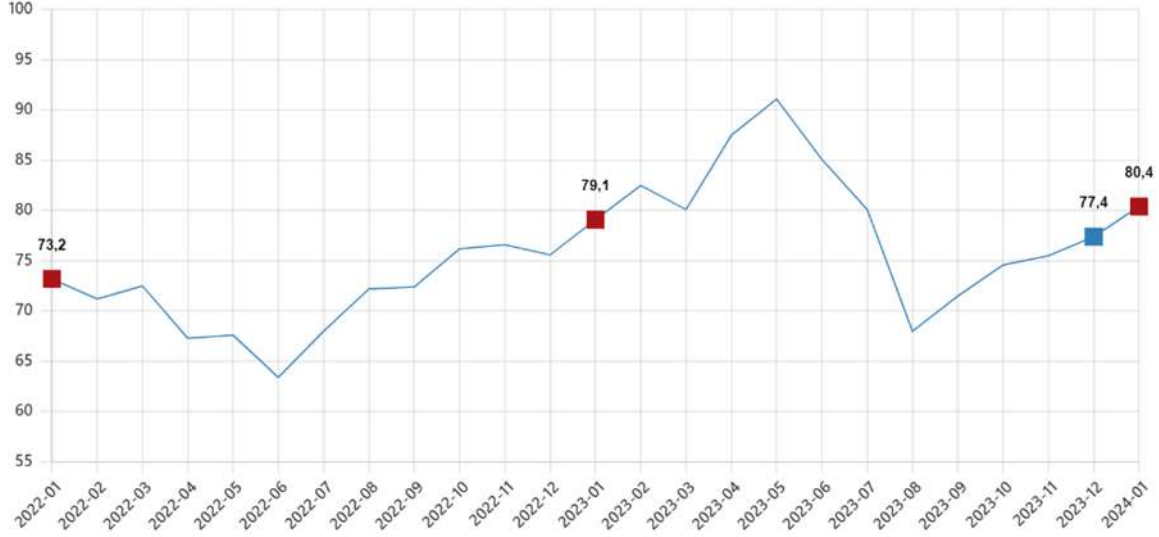
2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hane halkı tüketimi ve ihracat olarak öne çıkmıştır. Kaydedilen güçlü büyüme 2022 yılında da devam ederek, son GSYH verilerine göre 2Ç 2022'de yıllık bazda %7,6 oranında büyüme ile sonuçlanmıştır. 1Ç 2022'de çeyreklik bazda kaydedilen %0,7 büyüme, 2Ç 2022'de çeyreklik bazda %2,1'e yükselmiştir. Kaydedilen performansta özel tüketimdeki artış ve net ihracatın pozitif katkısı öne çıkmıştır. IMF Türkiye için 2023 yılında yıllık %3,0 oranında büyüme öngörmüştür.

Tablo 3 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



*Kaynak: TUIK

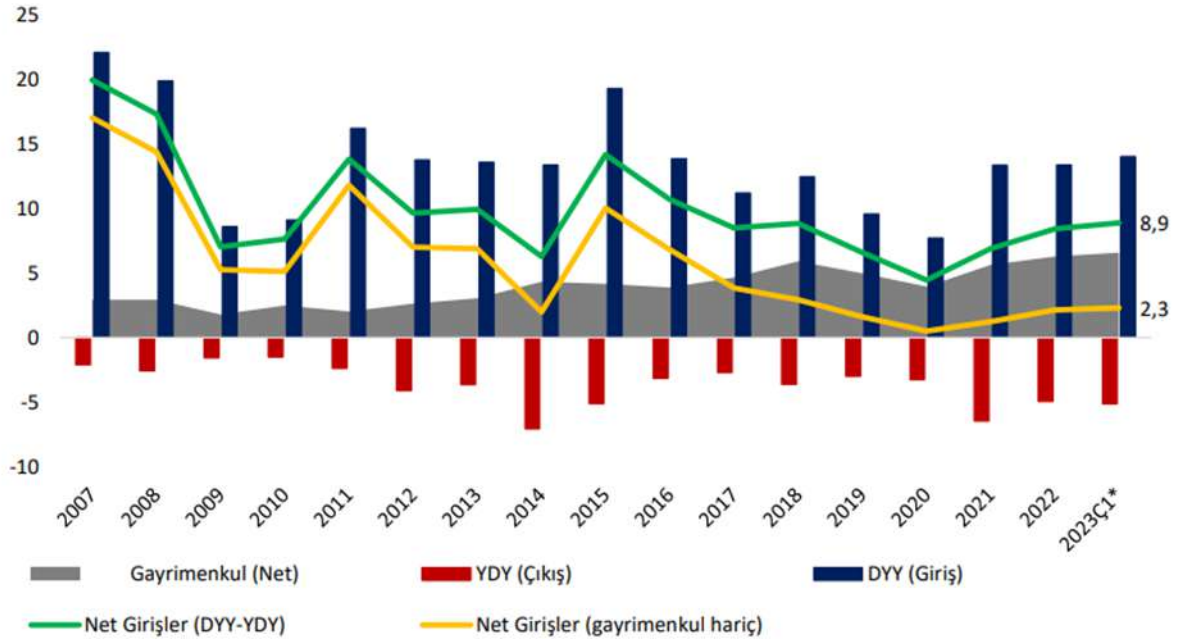
Tablo 4 Tüketici Fiyat Endeksi & PMI Endeksi



*Kaynak: İstanbul Sanayi Odası & TÜİK

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

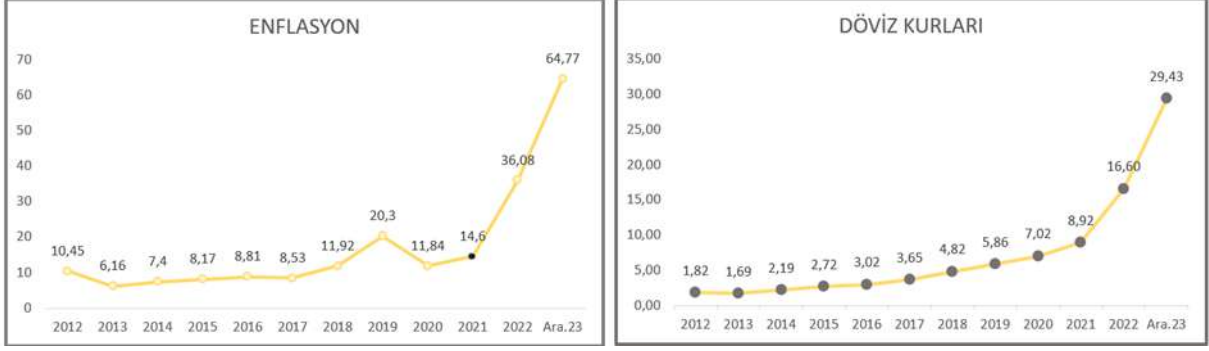
Tablo 5 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar



*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. 2022 yılı genelinde toplam 13.339 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 1.485 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %50,55 lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 461 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %65,13 'lük bir azalış kaydedilmiştir.

Tablo 6 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



*Kaynak: TCMB

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

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

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

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

4.1. Hukuki Tanımı

4.1.1. Tapu Bilgileri

Bu bölümde konu taşınmazında 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, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, 3978 ada, 16 parsel olarak kayıtlı 12.046,00 m² büyüklüğündeki arsadır. Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 7 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
İstanbul	Pendik	Kurtköy	-	-	3978	16	Arsa	12.046,00

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 satış işlemi gerçekleşmemiş olup bu işlem kapsamında 09.01.2020 tarih ve 700 yevmiye numarası ile Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine mülkiyet değişiminin olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 8 3978 Ada 16 Parselin Mülkiyet Bilgileri

3978 Ada 16 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi Ve Ticaret A.Ş.
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	Satış
Tapu Tarihi & Yevmiye	09.01.2020-700
Cilt & Sayfa	39 - 3801

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

Tapu İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz için müşteri tarafından Weptapu sayfasından 26.04.2024 tarihinde, saat 11:38'da temin edilen takyidat belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtlarına aşağıda yer verilmiştir. Tapu kayıtlarına dair aktif kayıtları gösteren Takbis belgeleri, raporun EK'ler bölümünde sunulmuştur.

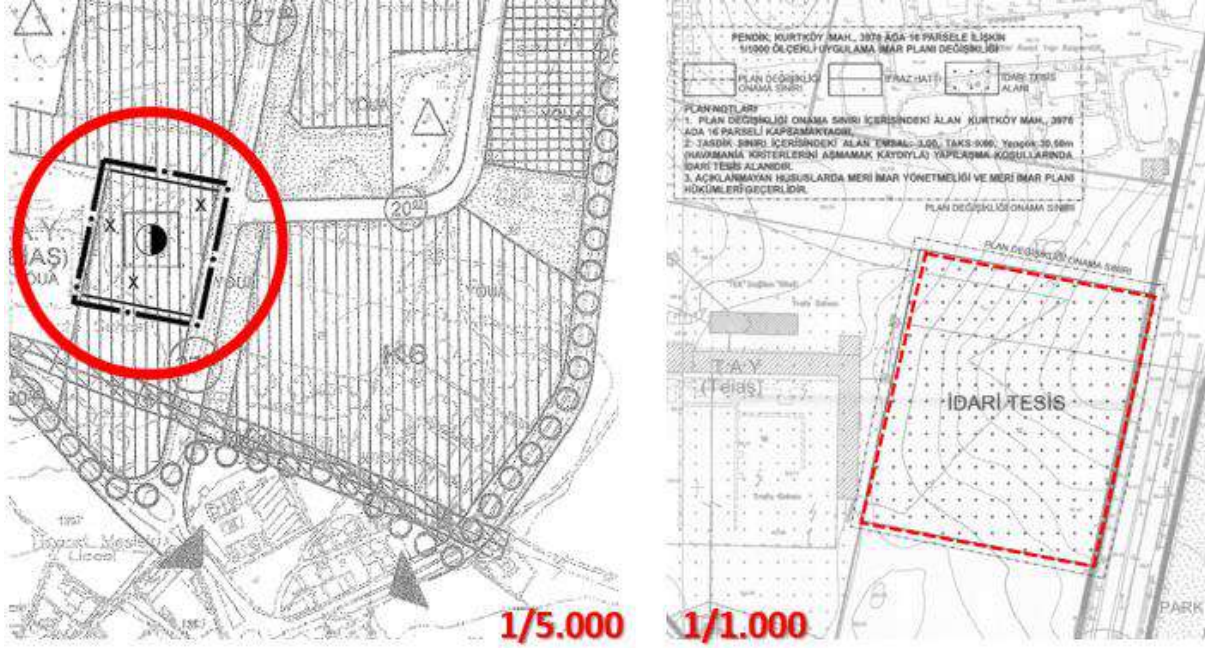
Kadastro İncelemesi

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



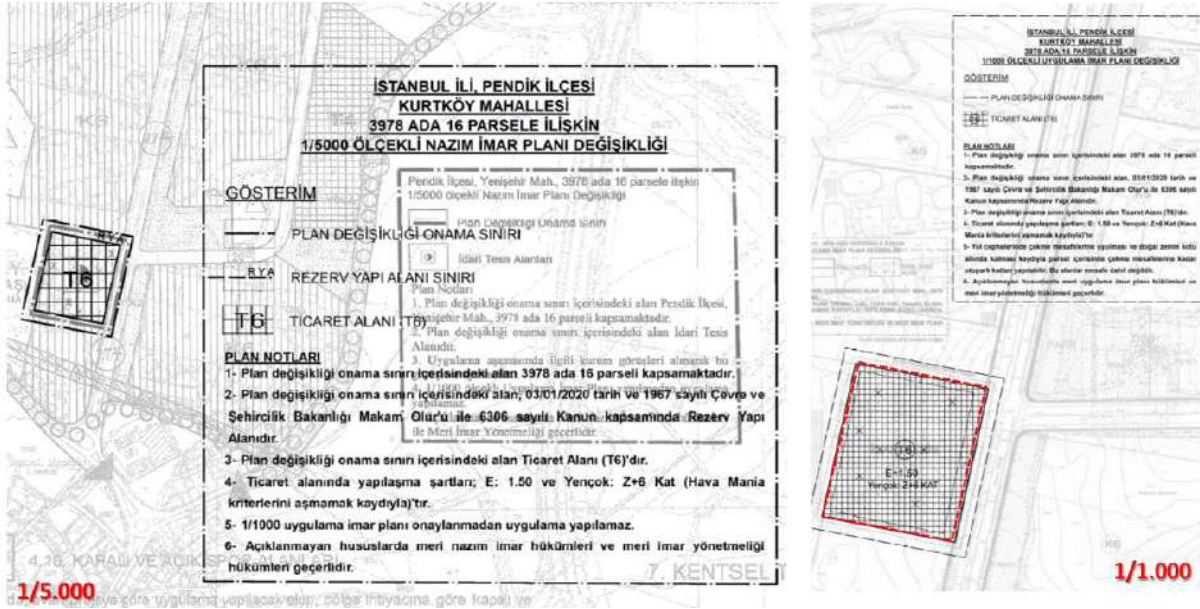
Şekil 1 Parsellerin Kadastro İncelemesi

4.1.2. İmar Durumu



Şekil 2 İmar Durum Görşeli (Bir Önceki 1/5000 & 1/1000 Ölçekli İmar Planları)

Değerleme konusu parselin son üç yıl içinde plan şartlarında değişiklik olduğu tespit edilmiştir. Konu taşınmazın halî hazırdaki plan öncesinde Pendik Belediyesi'nde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine istinaden, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine uygun hazırlanan, "Pendik, Kurtköy Mahallesi, 3978 Ada 16 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" 26.09.2016 tarihinde onaylanmış olup yapılaşma şartları İdari Tesis Alanı, Emsal: 3,00 TAKS:0,60, Hmaks: 30,50 m olarak düzenlenmiştir.



Şekil 3 İmar Durum Görşeli (Güncel 1/1000 & 1/5000 Ölçekli İmar Plan Görşelleri)

Bir önceki tasdik olunan plan sonrasında söz konusu parsel, 03/01/2020 tarih ve 1967 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Makam Olur'u ile 6306 sayılı Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı ilan edilen alan sınırları içerisine alınmıştır. Bu kapsamda konu parsel 23.02.2021 tarihinde tasdik olunan "1/1000 Ölçekli İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi 3978 Ada, 16 Parsel Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sonrasında şu anki yapılaşma koşullarına haiz olup, Taşınmazın Mevcut Plan Kapsamında yapılaşma şartları ve hakları;

- **Fonksiyon:** Ticari (T6)
- **Emsal:** 1,50
- **TAKS:**0,50
- **Y:** Z+6 Kat
- **Terk:** 0 m²
- **Net İmar Parseli:** 12.046,00 m²

olarak belirlenmiştir.

Mevcut İmar Planı Plan Notları:

Genel Hükümler:

- Tüm alanlarda uygulama avan projeye esas yapılacak olup, avan proje onaylarında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde yapılacaktır.
- Tüm yapı adalarında emsal değerleri net imar parseli üzerinden gerçekleştirilecektir.

T6 Ticaret Alanı Plan Notları

- Min. parsel büyüklüğü 5,000 m²'dir.
- Bu alanlarda; ticaret üniteleri, finans ve sigorta birimleri, büyük mağazalar, büro binaları, sergi, konferans salonları, depolar, yer altı garajları ve bu kullanımlarla ilgili hizmetler sektöründeki diğer fonksiyonlar ile kültür, eğlence tesisleri vb. ticaret ve hizmet fonksiyonları yer alabilir. Ancak yapılaşma hakkının maksimum %20'si kadar konut birimlerine yer verilmesi zorunludur.
- Bu alanlarda parselin tamamının turizm tesis alanı olarak projelendirilmesi halinde konut yapılması zorunlu değildir. T4, T5, T6 rumuzlu ticaret alanlarında otel yapılabilir.
- T4, T5, T6 rumuzlu ticaret alanlarında ön bahçe mesafesi 10 m. olup çekme mesafeleri içerisinde kalmak kaydı ile maks TAKS:0.50'dir.

İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi 3978 Ada 16 Parsel Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli

Uygulama İmar Planı Değişikliği

- Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan ticaret alanı T6 'dır.
- Ticaret alanında yapılaşma şartları Emsal: 1,50 ve Yençok: Z+6 kattır. (Hava Mania Kriterlerini Aşmamak Kaydıyla)
- Yol cephelerinde çekme mesafelerine uyulması ve doğal zemin kotu altında kalması kaydıyla parsel içerisinde çekme mesafelerine kadar otopark katları yapılabilir. Bu alanlar emsale dahil değildir.
- Açıklanmayan hususlarda meri uygulama imar planı hükümleri ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

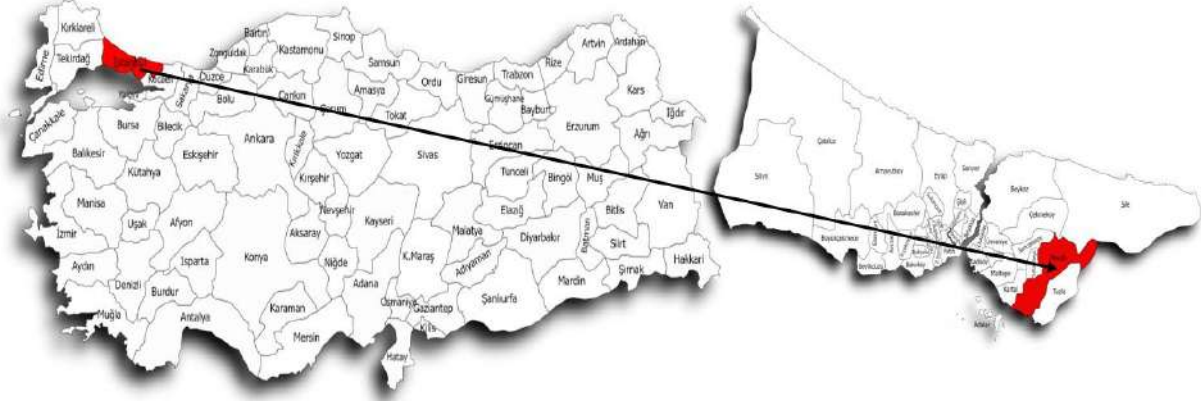
Söz konusu parsel bölgede uygulanan 10.07.2012 tarihinde onaylanan 1/1,000 Ölçekli Yenişehir ve Çamlık Mahallesi Bir Kısımına İlişkin Revize Uygulama İmar Planı kapsamında T6 Ticaret Alanı lejandında kalmakta iken 23.02.2021 tarihinde onaylanan 1/1,000 Ölçekli İstanbul İli Pendik İlçesi Kurtköy Mahallesi 3978 Ada 16 Parsel Rezerv Yapı Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği gerçekleştirilmiştir. Söz konusu plan kapsamında fonksiyonel bir değişiklik gerçekleşmezken; T6 için belirlenen yapılaşma hakkı E:2,20 ve Yençok:15,50m'den E:1.50 ve Yençok: Z+6 kat yapılaşma hakkına dönüştürülmüştür.

4.1.3. Hukuki Durum Analizi

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

4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı



Harita 1 İstanbul & Pendik, Lokasyon Haritası

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

İstanbul'da 1766 yılından sonra yine önemli depremler meydana gelse de asıl yıkımın olduğu deprem 1999 yılındaki Gölcük depremidir. 18 bin insanın öldüğü deprem de yapıların hemen hepsi zarar görmüştür. Deprem uzmanları, İstanbul'da yakın bir zamanda yıkıcı bir depremin yaşanacağını belirtiyor. İstanbul coğrafi konumu nedeniyle iklim olarak da çok zengindir. Karadeniz ve Akdeniz iklimlerine yakınlığıyla nedeniyle iki iklimin birleşim noktası gibidir. İstanbul iklimi, genel yapısı itibarıyla ılımandır. Yazları sıcak ve nemli, kışları ise yağışlı ve karlıdır. Zengin iklimi nedeniyle hava sıcaklıklarında ciddi farklar yaşanabiliyor. İstanbul'da bugüne kadar ölçülmüş en düşük sıcaklık 1929 yılında-16,1 derece olarak kaydedilmiştir. Öte yandan en yüksek sıcaklık ise 2000 yılında 40,5 derece olarak ölçülmüştür. İstanbul her geçen yıl düzenli olarak artış gösteren nüfusu ile dikkat çekiyor. İstanbul için Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) açıkladığı son veriler şehirdeki nüfus artışının ciddiyetini ortaya koyuyor. 2017 verilerine göre İstanbul nüfusu 14.804.116'dır. İstanbul'un en kalabalık ilçesi Esenyurt iken en düşük nüfuslu ilçesi Adalar'dır.

Pendik İlçesi

Pendik İlçesi 04.07.1987 tarih ve 19507 Sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanan 3392 sayılı Kanun ile Kartal İlçesinden ayrılmış ve 11.08.1988 tarihinde teşkilatlanmasını tamamlayarak fiilen faaliyete geçmiştir. 1992 yılında Tuzla, Pendik ilçesinden ayrılarak müstakil ilçe haline gelmiştir. Bir Belediye, 36 Mahalle diğer kamu kurum ve kuruluşları bulunmaktadır. Coğrafi konumu yer koordinatları Enlem: 40° 52' 46" N Boylam: 29° 15' 29" E olan ve Marmara Denizi'nin Kuzey Doğusunda, İstanbul ilinin doğu yarısında yer alan Pendik, Doğuda Tuzla, Kocaeli, Kuzeyde Sultanbeyli, Batıda Kartal, Güneyde Marmara Denizi ile çevrilmiştir. 188,94 km²' lik bir alana yayılan ilçemizin Ada alanı (PAVLI ADASI) 23620 m² göl alanı 10 km² olup 13 km sahil şeridi bulunmaktadır. İstanbul'un en yüksek tepesi olan Aydos'la sınır olan Pendik, İstanbul'un en büyük su kaynaklarından biri olan Ömerli Barajı'nı da ilçe sınırları içerisinde barındırmaktadır. İlçe iklimi Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında geçiş teşkil eder. Kışın Balkan yarımadasından gelen soğuk rüzgârlar ve Karadeniz'in yağışlı havası ilçemizde etkisini gösterir. İlçemiz, yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yarı nemli bir iklime sahiptir. Pendik nüfusu 2018 yılı sayımına göre

693.599 kişi olup 350.302 erkek ve 343.297 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,50 erkek, %49,50 kadındır. Pendik'in ekonomisini sanayi, ticaret, tarım, hayvancılık, turizm ve hizmet sektöründe oluşmaktadır.

Tarımsal faaliyetlerinde yürütüldüğü İlçemizde 7.736 dekar tarımsal arazi bulunmakta olup tarımsal faaliyetler Göçbeyli, Ballica, Kurna, Emirli ve Kurdoğmuş mahallerinde yürütülmektedir. Tarımsal üretim açık alanda (tarla tarımı) ve örtü altında (seracılık) yapılmaktadır. Örtü altı üretiminin büyük bir kısmı Göçbeyli ve Kurna mahallelerinde gerçekleştirilmektedir. İlçe de hayvancılık faaliyetleri de yürütülmekte olup 2018 yılı verilerine göre ilçemizde 4.198 büyükbaş, 2500 küçükbaş, 3.614 arılı kovan bulunmaktadır. Son zamanlarda turizm ve hizmet sektörünün de ön plana çıkmaya başladığı İlçemiz Sabiha Gökçen Havaalanı, TEM, E-5, Demiryolu (YHT, Metro, Marmaray) ve Denizyolu bağlantılarıyla ekonomik gücünü her geçen gün biraz daha artırmaktadır.

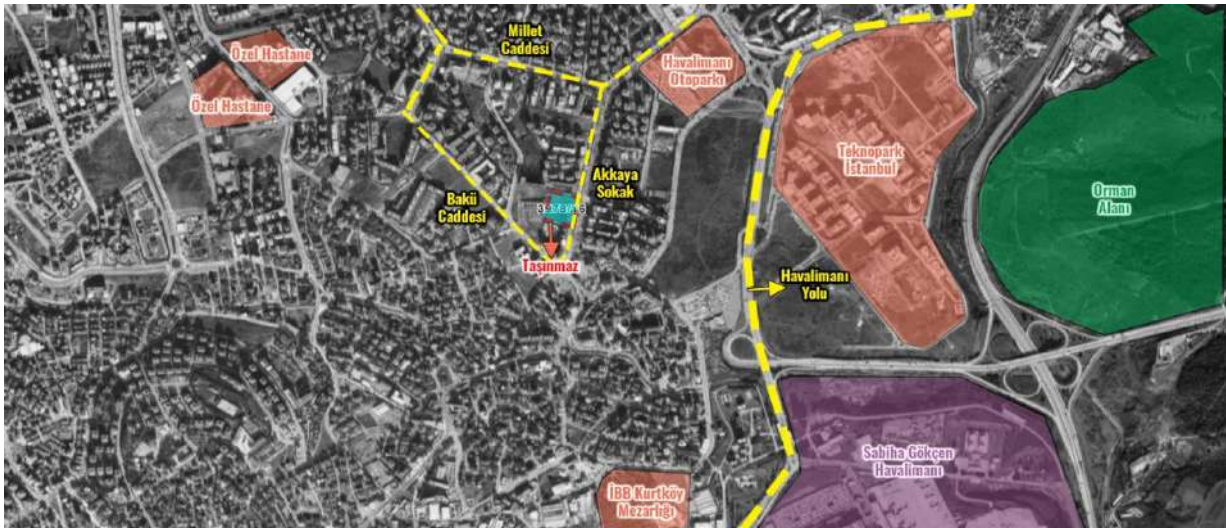
Pendik; uluslararası havalimanı, Türkiye'nin en büyük teknoloji merkezlerinden biri ve İstanbul'un üçüncü büyük marinasıyla Türkiye'nin önemli ilçelerinden biri olarak öne çıkmaktadır. Tarihi kent çarşısı, alışveriş merkezleri, uluslararası festivalleri, eğlence mekânları, donanımlı kültür ve spor merkezleri, 5 yıldızlı otelleri ve modern yaşam alanlarıyla Pendik, yaşanabilir kentler arasında ilk sıralarda yer almaktadır. Doğa yürüyüşleri, bisiklet ve jip safarileri, ralli ve yelken yarışları, formula 1 ve hız sporları ile daha birçok doğa sporuna da ev sahipliği yapan Pendik, aksiyon sporları tutkunlarına fırsatlar sunmaktadır.

Pendik, Marmara Bölgesi Çatalca-Kocaeli Bölümü içinde yer alan İstanbul ilinin Marmara denizi kıyısında bulunan ilçelerinden biridir. 188,94 km²'lik alanıyla İstanbul'un en büyük 6. İlçesidir. Önemli kara ve denizyolu ulaşım güzergahları üzerinde bulunan Pendik'in doğusunda Tuzla ilçesi, batısında Kartal ve Sultanbeyli ilçeleri, kuzeybatısında Sancaktepe ve Çekmeköy ilçeleri, kuzeyinde Şile ilçesi, güneyinde Marmara denizi bulunmakta ve kuzeydoğusunda ise Kocaeli il sınırı ile kesilmektedir. Osmanlı İmparatorluğu Döneminde Gebze'ye bağlı bir köy iken daha sonra Üsküdar Mutasarrıflığına bağlı Kartal Sancağı bünyesinde bir nahiyeye çevrilmiştir. 04.07.1987 tarihinde 19507 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan 3392 sayılı kanun kapsamında ilçe olmuş ve 11.08.1988 tarihinde bağımsız olmuştur. Pendik İstanbul'un merkezinde, 3 merkez ilçeden birisidir. Güney sınırı halk arasında Çevre Yolu olarak bilinen Gazi Bulvarı ve Çakırlar yolu ile başlamakta olup kuzey il sınırına kadar devam eder.



Harita 2 Makro Ölçekte Pendik İlçesi Konumu,

Taşınmaz Konumu



Harita 3 Mikro Ölçekte Taşınmazın Konumu, Anahtar Harita

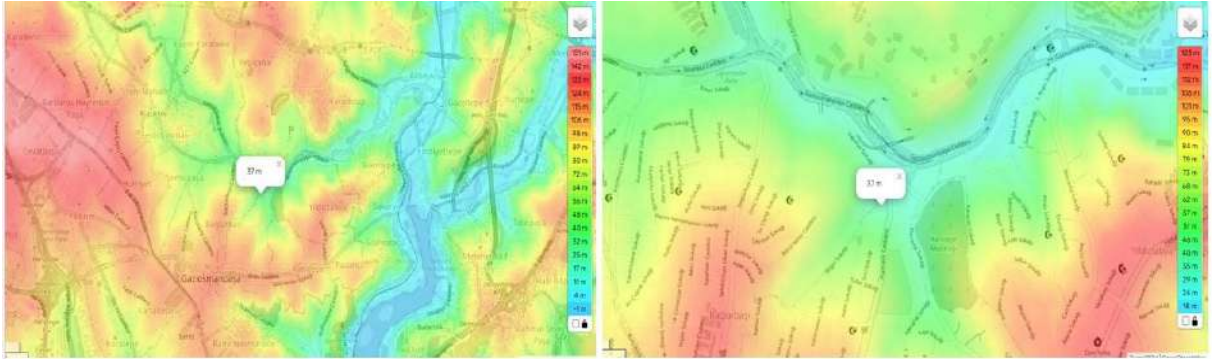
Değerlemeye konu taşınmazlar: İstanbul İli, Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi, Yenişehir Mevkii, Akkaya Sokak, 3978 Ada 16 numaralı Parseldir.

Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Rasim Özdenören Anadolu Lisesi önünden Prof. Dr. Aziz Sancar Caddesi üzerinden ayrılarak Ankara Caddesi adresine girilir. Kuzey yönünde sırasıyla Ankara caddesi üzerinde yaklaşık 150m gidilir, sola Bakü Caddesi dönülür, yaklaşık 120m gidilir, sağa Akkaya Sokağına dönülür, yaklaşık 150m ilerledikten sonra taşınmaza ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaz sol kolda 3978 Ada 16 numaralı Parseldir.

Taşınmazların yakın çevresinde; 'Teknopark İstanbul, Sabiha Gökçen Havalimanı, İBB Kurtköy Mezarlığı, Lokman Hekim İstanbul Hastanesi, Emsey Hospital, Pendik Sosyal Güvenlik Optimum AVM, World Atlantis AVM, Kurtköy Ersoy Hastanesi, Kurtköy Metro Durağı, ' gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli olmamakla birlikte bölgede gözle görülebilir bir yükseklik farkı bulunmamaktadır. Kuzeybatı yönünde doğru ilerledikçe yükseklik artmakta ve Kuzey, doğu ve güney yönünde ilerledikçe yükseklik azalmaktadır. Parsel içinde gözle görülür bir kot farkı bulunmamaktadır. Parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 4 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

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



Şekil 5 Taşınmazın Konumu

Şehir içi

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

Karayolu

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

Demiryolu

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

4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Taşınmazların açık adresi; Pendik İlçesi, Kurtköy Mahallesi (Yenişehir Mahallesi), Akkaya Sokak, üzerinde, Pendik/İstanbul Değerleme konusu gayrimenkul, 3978 Ada, 16 parsel sayılı 12.046,00 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parselin Akkaya Sokağına yaklaşık 115 metre cephesi bulunmaktadır.

Konu gayrimenkulde genel anlamda eğimli bir yapıya sahiptir. Parsel geometrik olarak dörtgen şeklindedir. Parselin cepheli olduğu aksa olan cephesi 118 m, derinliği ise parsel aksından itibaren 102,5 m ebatlarındadır. Parsel gene olarak düze yakın bir eğim yüzdesine sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, parsel sınırı belirlidir.



Şekil 6 Taşınmazın Konumu Yakın Ölçek

5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Taşınmazın yer aldığı bölge gerek konut gerekse de perakende / ofis sektörleri için tercih edilen bir lokasyon özellikleri gösteriyor olması,
- Parselin ticaret imar haklarına sahip olması,
- Ulaşım alternatiflerinin güçlü olması
- Parselin düze yakın bir topoğrafyaya sahip olması
- Çevresinde bulunan AVM, sosyal donatı alanları ve bilinen ofis projeleri olması sebebiyle tarif ve reklam kabiliyetinin güçlü olması
- Yeni açılan Pendik- Sabiha Gökçen Havalimanı metro hattında Kurtköy durağına yakın olması
- Sabiha Gökçen Havalimanına yakın olması

❖ Zayıf Yanlar

- Yaya aksının yoğun olmadığı bir sokak/cadde cephesi olması
- Parsel üzerinde geliştirilecek projenin, rekabet edeceği birçok alternatif benzer projelerin bölgede yer alması
- Taşınmazın trafo merkezine yakınlığı
- Havalimanına yakın olması sebebiyle, oluşan gürültü kirliliği
- Bölgede en çok talep gören gayrimenkul türü konut olup, taşınmazın Mer-i planda belirtilen maksimum konut alanının %20 olması şartı sebebiyle proje geliştirme kapsamında oluşacak konut sayısının düşük olması

❖ Fırsatlar

- Vatandaşlık kapsamında yabancılara yapılan gayrimenkul satışları kapsamında yabancılardan bölgeye göstermiş oldukları yoğun ilgi
- Bölgenin ana araç ulaşım aksı olan Ankara Caddesi'ne yakın olması
- Taşınmazın Sabiha Gökçen Havalimanına yakın konumda olması
- Taşınmazın yakınında bulunan bilinirliği yüksek donatı alanları, AVM ve ofis projelerinin taşınmaz için potansiyel teşkil etmesi
- Plan kapsamında ticaret (T6) lejantı kapsamında çeşitli alternatif fonksiyonlarının yapılabilmesine olanak sağlaması

❖ Tehditler

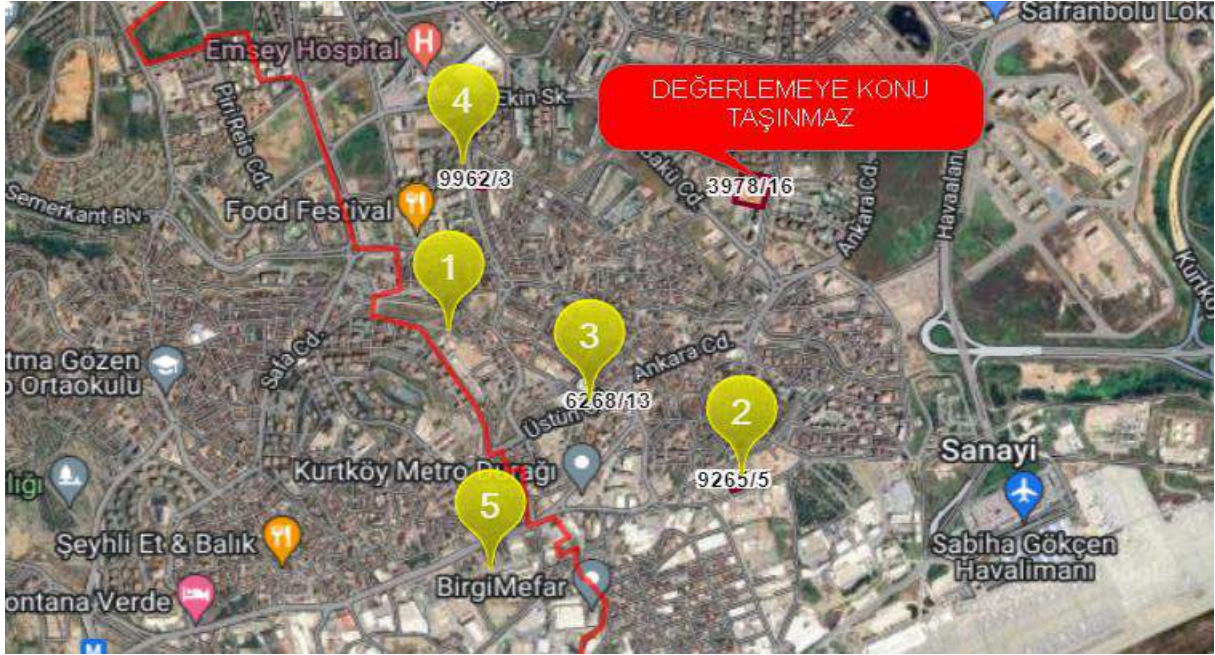
- Kredi faizlerindeki yükseklik, yüksek enflasyon ve döviz kurlarındaki dengesizliğin gayrimenkul piyasalarına olan olumsuz etkileri
- İstanbul ilinin birinci derece deprem bölgesinde yer alıyor olması
- İnşaat maliyetlerindeki değişkenlik sebebiyle, projelerin doğru zamanda tamamlanma riskleri

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Arsa Piyasası

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazla benzer büyüklükte ve imar haklarına sahip yeteri kadar boş arsa arzının bulunduğu gözlenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkuller ile benzer niteliklere sahip satılık arsa emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır. Çalışma konusu gayrimenkulün bulunduğu parselin, arsa büyüklüğü, sahip olduğu avantajları, konumlu olduğu lokasyon gibi özellikler sebebiyle Kurtköy (Yenişehir) mahallesi gayrimenkul pazarında yer alan ender gayrimenkullerden biri olduğu gözlenmiştir.



Harita 4 Emsal Haritası (Satılık Arsa Konumları)

ARSA EMSALLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
İLAN BİLGİLERİ					
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	İnşaat Firması	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ					
Konum	Kurtköy	Kurtköy	Kurtköy	Kurtköy	Kurtköy
Cephe Aldığı Aks	Çimen Sokak	Sena Sokak	Millet Caddesi	Yonca Sokak	Şehit Sokak
Ada	-	9265	-	-	-
Parsel	-	5	-	-	-
Parsel Şekli	Amorf	Dörtgen	Dörtgen	Dörtgen	Amorf
Eğim %	Düz	Düz	Düz	Düz	Düz
Manzarası	Şehir	Şehir	Şehir	Şehir	Şehir
Parsel Durumu	Boş	Boş	Boş	Boş	Boş
Brüt Arsa Alanı	25.000	2.122	10.000	15.000	3.440
Net Arsa Alanı	25.000	2.122	10.000	15.000	3.440
İMAR DURUMU					
Fonksiyon	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut	Ticaret+Konut	Eğitim	Ticaret
TAKS	Avan Proje	Avan Proje	Avan Proje	-	0,6
EMSAL/KAKS	1,2	1,75	1,2	-	1,75
Kat Adeti	Avan Proje	Avan Proje	10 Kat	Avan Proje	12 Kat
FİYAT					
Pazarlanan Fiyat	895.000.000	127.000.000	450.000.000	810.000.000	163.000.000
Birim Fiyat, TL/m ²	35.800	59.849	45.000	54.000	47.384

Tablo 9 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Analizi)

Pazar Değeri Tespiti analizinde arsa nitelikli emsallerin cepheli olduğu aksın özellikleri, topografik yapısı, imar hakları, reklam kabiliyeti, gibi parametrelerin arsalarla olan etkileri karşılaştırıldığında, kullanılan emsaller için talep edilen birim fiyat aralığının **35.800 - 59.849.-TL/m²** olduğu görülmüştür.

Gerçekleştirilen pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir arsa satışlarının talep edilen fiyatlar üzerinden yaklaşık %10 ve altında iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

5.2.2. Ticari Birimler Mağaza Emsalleri

Konu parsel üzerinde mer-i imar planı kapsamında, geliştirme yaklaşımında Konut + Mağaza + Ofis fonksiyonlarına yönelik proje geliştirme çalışması yapılmış olup, bu fonksiyonlara yönelik piyasada emsal analizi yapılmıştır.

Bu bağlamda, taşınmaz üzerinde hipotetik yaklaşım kapsamında planlanan geliştirmeler gayrimenkul projesi niteliği taşıması sebebiyle, mağaza emsalleri de bölgede bulunan gayrimenkul projelerinde yer alan ünitelerden seçilmiştir. Konu parsel üzerinde geliştirilecek projenin, yakın çevresinde yer alan Optimum Meydan, Park Planet ve Arma Residence projelerine entegre olma potansiyeli sebebi burada yer alan ticari birimler benzer olarak değerlendirilmiştir.

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



Harita 5 Emsal Haritası (Satılık Mağaza Konumları)

Nitelik	Proje	Cepheli Aks	Pazarlanan Alan	Etkin ZK Alanı	Talep Edilen Fiyat	Pazarlık Sonrası Gerçekçi Fiyat	Birim Fiyat
Dükkan	Avlu Kurtköy	Bakü Cad.	100	85	8.000.000	6.800.000	80.000
Dükkan	Atlantis AVM	Millet Cad.	122	115	7.500.000	6.500.000	56.522
Dükkan	Atlantis AVM	Millet Cad.	24	22	3.000.000	2.000.000	90.909
Dükkan	Dumankaya Konsept	Sena Sokak	100	85	6.500.000	5.500.000	64.706
Dükkan	Optimum Meydan	Bakü Cad.	60	50	5.850.000	4.000.000	80.000
Dükkan	Dumankaya Cadde	Cumhuriyet Bulv.	135	120	9.400.000	8.500.000	70.833
Dükkan	Elit Grand Palace	Cumhuriyet Bulv.	45	30	2.900.000	2.500.000	83.333

Tablo 10 Emsal Tablosu (Satılık Mağaza Analizi)

Emsal araştırmaları kapsamında, bölgede araştırılan ticari birimler (Mağaza) için gerçekleştirilebilir fiyat analizi iki farklı şekilde yapılmıştır. Ticari birimlerde birim değer yüksekliği zemin kat özelinde gerçekleştirilmektedir. Ancak emsaller zemin kat dışında asma kat, bodrum kat gibi eklentileri olan alanları da kullanması sebebiyle emsallerin etkin zemin kat alanı hesaplanmıştır. Etkin zemin kat alanı hesabı, zemin kat alanı dışında kullanımı olan katların zemin kat alanına belirli oranlar ile dönüştürülmesi sonucunda ulaşılmıştır.

Taşınmazın yer aldığı bölge içerisinde yapılan incelemeler çerçevesinde Mağazaların birim satış fiyat aralığının **56.500 - 91.000.-TL/m²** arasında olduğu gözlemlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede sosyal donatıları içinde bulunan gayrimenkul projelerinde gerçekleştirilebilir birim satış fiyatları **65.000 - 90.000 TL/m²** iken, perakende/ticari olarak daha gelişmiş Bakü Caddesi, Ankara Caddesi ve Millet Caddesi akslarında bulunan münferit bazdaki ticari alanların birim fiyatların **70.000 - 100.000 TL/m²** aralığına yükseldiği tespit edilmiştir.

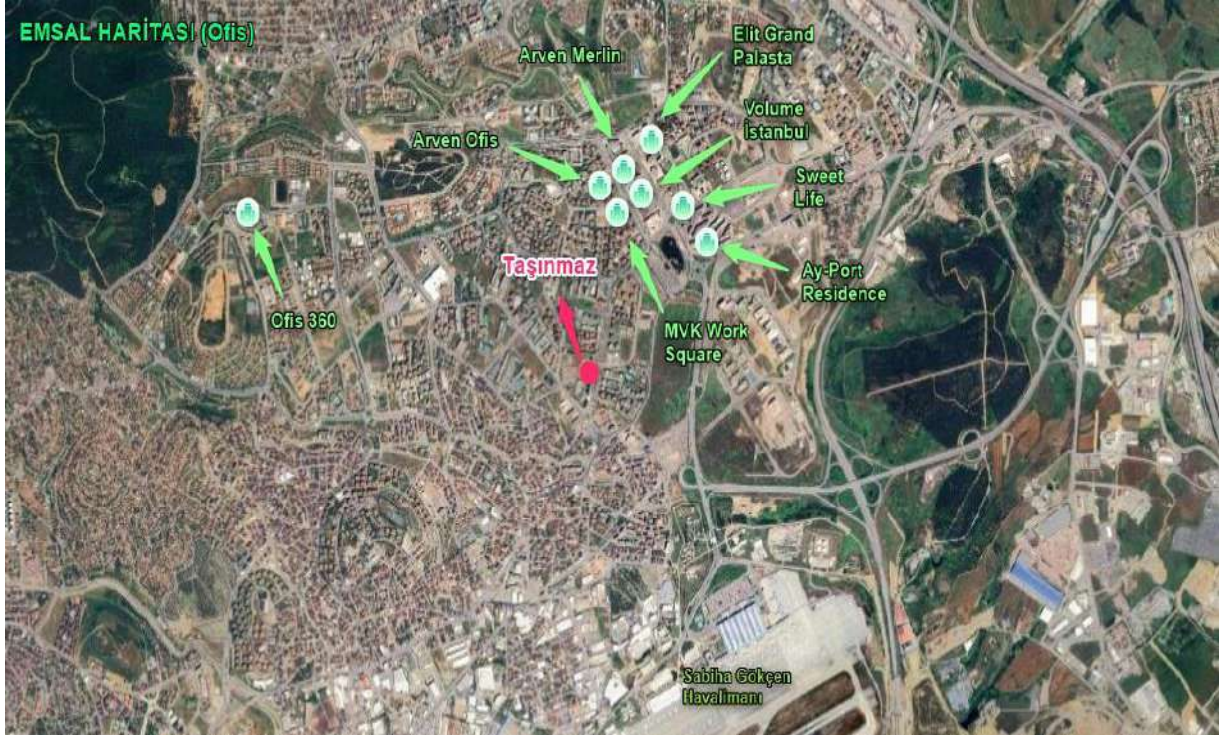
Ticari birimlerin taşınmazın bulunduğu bölgede yoğun olduğu, ancak daha çok ana ulaşım akslarına cepheli mağazaların talep gördüğü anlaşılmıştır. Taşınmazın bulunduğu aks yaya sirkülasyonu açısından çok yoğun olmayıp konut birimlerine ulaşımı sağlayan bağlayıcı yol niteliğindedir.

Tüm bu etmenler dikkate alındığında, mağaza alanları için gelir yaklaşımında kullanılmak üzere birim satış değerinin **75.000 TL/m²** olabileceği analiz edilmiştir.

5.2.3. Ofis Emsalleri

Konu parsel üzerinde mer-i imar planı kapsamında, geliştirme yaklaşımında Konut + Mağaza + Ofis fonksiyonlarına yönelik proje geliştirme çalışması yapılmış olup, bu fonksiyonlara yönelik piyasada emsal analizi yapılmıştır. Bu bağlamda, taşınmaz üzerinde hipotetik yaklaşım kapsamında planlanan geliştirmeler gayrimenkul projesi niteliği taşıması sebebiyle, mağaza emsalleri de bölgede bulunan gayrimenkul projelerinde yer alan ünitelerden seçilmiştir. Konu parsel üzerinde geliştirilecek projenin, yakın çevresinde yer alan Optimum Meydan, Park Planet ve Arma Residence projelerine entegre olma potansiyeli sebebi burada yer alan ticari birimler benzer olarak değerlendirilmiştir.

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



Harita 6 Emsal Haritası (Ofis)

Nitelik	Proje	Cepheli Aks	Pazarlanan Alan	Gerçekci Alan	Talep Edilen Fiyat	Pazarlık Sonrası Gerçekci Fiyat	Birim Fiyat
Ofis	Arven Ofis	Osmanlı Bulvarı	260	245	20.650.000	18.500.000	75.510
Ofis	MVK Work Square	Millet Caddesi	65	50	4.700.000	4.000.000	80.000
Ofis	Arven Merlin	Osmanlı Bulvarı	90	80	5.800.000	5.300.000	66.250
Ofis	Elit Grand Palasta	Şefika Sokak	70	50	2.885.000	2.500.000	50.000
Ofis	Sweet Life	Sümbül Sokak	71	60	2.900.000	2.500.000	41.667
Ofis	Ofis 360	Piri Reis Caddesi	90	85	7.600.000	6.600.000	77.647
Ofis	Ay-Port Residence	Ankara Caddesi	75	55	3.100.000	2.800.000	50.909
Ofis	Volume İstanbul	Osmanlı Bulvarı	400	350	17.500.000	15.000.000	42.857

Tablo 11 Emsal Tablosu (Satılık Ofis Analizi)

Taşınmazın bulunduğu bölgede birçok ofis projesinin olduğu gözlenmiş olup, yapılan gözlemlerde ofis projesi olarak uzmanlaşmış bina niteliğinde yapıların talep gördüğü izlenmiştir. Stok olarak geniş bir yelpazede şekillenen ofis projelerindeki boşluk oranlarının yüksek olduğu görülmekte olup, genel talebin arzı karşılaşmadığı izlenmiştir. Bu bağlamda öne çıkan ofis projeleri A+ ofis binası şeklinde olan organizasyonu bu şekilde düzenlenen yapılar öne çıkmaktadır.

Bölgede araştırılan Ofis üniteleri için gerçekleştirilebilir birim satış fiyat aralığının **41.667 – 80.000.-TL/m²** arasında olduğu gözlenmiştir. Taşınmazın bulunduğu bölgede öne çıkan ofis projeleri, Arven Ofis ve Ofis 360 projeleri olup birim değer aralığı bu projelerde **65.000 – 80.000 TL/m²** aralığında, diğer ofis projelerinde ise **40.000 – 60.000 TL/m²** aralığındadır. Konu parsel üzerinde geliştirilmesi ofis ünitelerinin, pazarda diğer ofis projeleri olarak adlandırılan yapılara benzer olacağı varsayılmış olup ofis alanları için gelir yaklaşımında kullanılmak üzere birim satış değerinin **60.000 TL/m²** olabileceği analiz edilmiştir.

5.2.4. Konut Piyasası

Değerlemeye konu gayrimenkulün yer aldığı bölge, E80 Otoyolu, D-100 Karayolu arasında, Kurtköy'ün en gelişmiş mahallesi olan Yenişehir Mahallesi sınırları dahilindedir. Taşınmaz çeşitli ulaşım imkanlarıyla erişimi kolay olan bir bölgede yer almakta olup, kullanıcı profili genel itibariyle orta ve orta üst gelir sosyo-ekonomik düzeyine sahiptir.

Pendik ilçesi İstanbul'un yeni konut stoğu açısından en fazla üretimi olan yerleşim birimlerindedir. İlçe yıllar içinde kuzey aksına doğru büyümesini sürdürmüş ve süregelen zamanda Pendik'in en gelişmiş mahallerinden olan Yenişehir mahallesi oluşmuştur. Bu bölgede yüksek katlı konut ağırlıklı yerleşimler oluşurken, bu oluşumu besleyen ticari birim niteliğindeki avm, perakende mağazaları ve ofis projeleri üretilmiştir.

Son dönemde yeni inşa edilen/edilecek projelerde Pendik ilçesinde 1+1 daire tipine izin verilmemesi nedeniyle projelerdeki daire tipolojilerindeki ağırlık 2+1 ve 3+1 olarak öne çıkmaktadır. Bu bağlamda bölgede yer alan konut projeleri incelenmiş olup, projelerdeki konut birim satış fiyat aralıkları, proje özelinde değişkenlikler göstermekte olup ortalama proje satış fiyatları, projenin lokasyonuna, plan tertibine ve kullanım alanına, bulunduğu kata, inşaat niteliğine ve sahip olduğu sosyal donatı özelliklerine bağlı olarak değiştiği tespit edilmiştir.

Taşınmazın bulunduğu bölgedeki emsal olarak seçilen konut projelerinde talep edilen birim satış fiyatları ve proje bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Tablo 12 Emsal Tablosu (Satılık Konut Analizi)

No	Proje	Konum	Ünite Sayısı	Oda Sayısı	Ünite Büyüklüğü (m ²)	Satış Fiyatı, TL		Birim Fiyatı, TL/m ²		Teslim Şekli	KDV	Tamamlanma Tarihi	Satış Performansı
						Minimum	Maksimum	Minimum	Maksimum				
1	Park Planet	Yenişehir	240	1+1	55	2.700.000	3.150.000	49.091	57.273	Dekorasyonlu Mutfak Gereçsiz	1%	Ara.17	100%
				2+1	85	5.000.000	5.900.000	58.824	69.412				
				2+1	100	5.400.000	6.000.000	54.000	60.000				
				1+1	50	2.800.000	2.850.000	56.000	57.000				
2	Kent Plus Newport	Yenişehir	436	2+1	75	3.700.000	4.300.000	49.333	57.333	Dekorasyonlu Mutfak Gereçli	1%	May.16	100%
				2+1	90	4.200.000	5.000.000	46.667	55.556				
				3+1	135	7.800.000	9.000.000	57.778	66.667				
				1+1	60	3.000.000	3.900.000	50.000	65.000				
3	Dumankaya Konsept	Yenişehir	845	2+1	85	4.700.000	6.500.000	55.294	76.471	Dekorasyonlu Mutfak Gereçli	1%	Ara.21	100%
				3+1	125	7.200.000	10.000.000	57.600	80.000				
				1+1	60	2.900.000	3.000.000	48.333	50.000				
				1,5+1	70	3.825.000	4.300.000	54.643	61.429				
4	Blue Planet Koru	Kurtköy	254	2+1	80	4.000.000	4.500.000	50.000	56.250	Dekorasyonlu Mutfak Gereçli	1%	Haz.15	100%
				3+1	155	7.400.000	8.600.000	47.742	55.484				
				1+1	60	3.300.000	3.500.000	55.000	58.333				
				2+1	100	4.400.000	6.400.000	44.000	64.000				
5	Still Diamond	Kurtköy	214	3+1	145	8.000.000	10.000.000	55.172	68.966	Dekorasyonlu Mutfak Gereçli	1%	Tem.19	100%
				1+1	60	2.800.000	3.200.000	46.667	53.333				
				2+1	90	4.500.000	5.000.000	50.000	55.556				
				2+1	95	5.000.000	5.700.000	52.632	60.000				
6	Ay-Port Residence	Yenişehir	216	2+1	115	5.700.000	6.400.000	49.565	55.652	Dekorasyonlu Mutfak Gereçli	1%	Haz.19	100%
				2+1	100	4.300.000	4.650.000	43.000	46.500				
				3+1	130	6.000.000	6.700.000	46.154	51.538				
				1+1	50	2.800.000	4.500.000	56.000	90.000				
7	Portekiz Kurtköy	Yenişehir	112	2+1	80	3.350.000	6.500.000	41.875	81.250	Dekorasyonlu Mutfak Gereçli	1%	Tem.19	100%
				3+1	125	6.000.000	6.600.000	48.000	52.800				
				2+1	90	4.500.000	5.000.000	50.000	55.556				
				2+1	115	5.700.000	6.400.000	49.565	55.652				
8	Optimum Meydan	Yenişehir	132	2+1	100	4.300.000	4.650.000	43.000	46.500	Dekorasyonlu Mutfak Gereçli	1%	Ara.19	100%
				3+1	130	6.000.000	6.700.000	46.154	51.538				
				1+1	50	2.800.000	4.500.000	56.000	90.000				
				2+1	80	3.350.000	6.500.000	41.875	81.250				
9	Dumankaya Caddesi	Yenişehir	303	2+1	80	3.350.000	6.500.000	41.875	81.250	Dekorasyonlu Mutfak Gereçli	1%	Tem.19	100%
				3+1	125	6.000.000	6.600.000	48.000	52.800				
				1+1	50	2.800.000	4.500.000	56.000	90.000				
				2+1	80	3.350.000	6.500.000	41.875	81.250				

Yapılan araştırmaya göre, söz konusu projelerde gerçekleşen satış fiyatları istenen satış fiyatlarının %10 - %15 altında seyretmektedir.



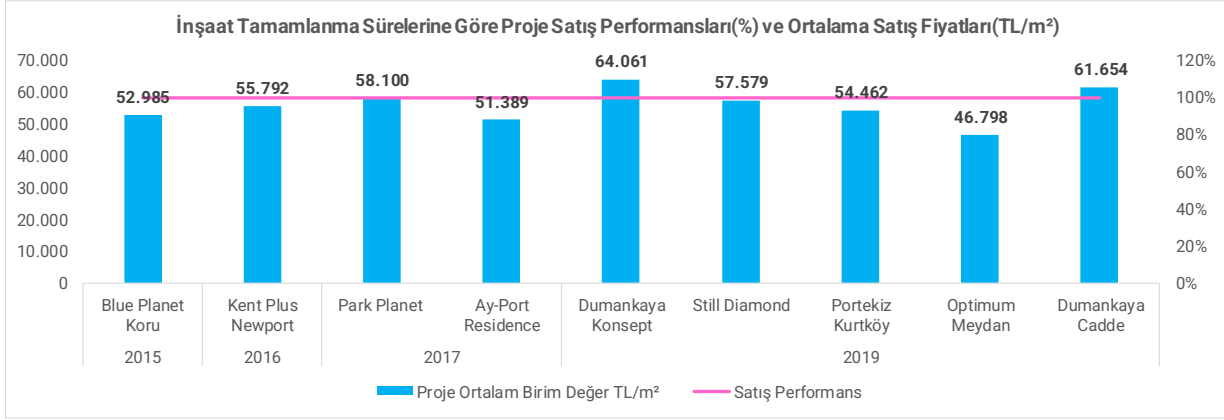
Harita 7 Emsal Haritası (Konut Projeleri Konumu)

Bölgede gelişim tamamlanmak üzere olup, benzer nitelikteki konut projelerinin bulunması ve kalite olarak benzer projelerdeki fiyatların bölgede oturduğu gözlenmiştir. Bu nedenle taşınmazın yakın çevresinde inşaatı tamamlanmış oturma alanlarının başlamış olduğu projelerde incelemeye tabi tutularak fiyat analizi gerçekleştirilmiştir.

Satış Performansı

Aşağıdaki grafikte 2015-2023 yılları arasında inşaatı tamamlanmış ve tamamlanacak projelerin satış performansları ve ortalama satış fiyatları görülmektedir.

Tablo 13 Projelerin Satış Performansı

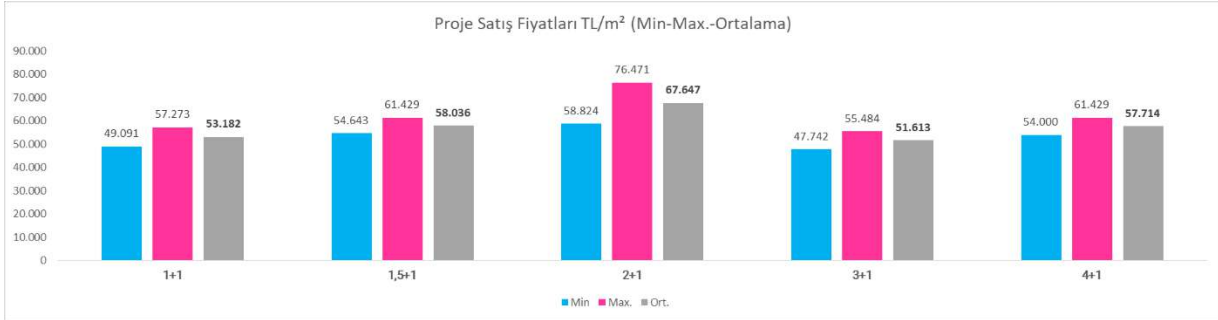


Bölgede yapılan araştırmada Dumankaya Konsept & Dumankaya Cadde projesi için talep edilen fiyatlar diğer projelere göre yüksektir. Söz konusu projeler konum ve proje ürünlerinin daha nitelikli olması sebebiyle çeken projelerdir. Bölgede yapılan araştırmalarda ikinci el satış fiyatları ile benzer özelliklere sahip yeni projelerin satış fiyatları benzerlik göstermektedir. Buna göre konut fiyatlarının ikinci el piyasada değer kaybı yaşamadığı söylenebilir.

Ortalama Birim Satış Değeri

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

Tablo 14 Daire Tiplerine Göre Ortalama Birim Satış Değeri Analizi



Çalışma kapsamında Kurtköy ve yakın çevresinde incelenen projelerdeki markalı konut projeleri, nitelikli ve farklı alanlara sahip konutlardır. Konu parsel üzerinde geliştirme yaklaşımı ışığında planlanan konut alanları için gelir yaklaşımında kullanılmak üzere birim satış değerinin 55.850 TL/m² olabileceği analiz edilmiştir.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

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

Rapordaki değer türünü ifade eden pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgilili 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, geliştirilmemiş arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurularak 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 kullanılabilmesi vurgulanmıştır.

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

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

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

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

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

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

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı ayni hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar arsa bazında pazar datasını ulaşılabiliyor olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında arsanın değer tespitinde kullanılmıştır.**

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

Gelir Yaklaşımı, Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerlerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Bu değerlendirme çalışmasında parsel üzerinde meri imar hakları çerçevesinde proje geliştirme çalışması yapılmış olup bu verilerin finansal projeksiyonları ışığında taşınmazın arsa değeri hesaplanmıştır.**

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

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için emsal karşılaştırma yaklaşımı, 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 değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımıdır". (UDS Madde 6.3)

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların askıda yer alan imar durumları göz önünde bulundurularak arsanın mevcut imar fonksiyonu olarak belirlenmiş olan "Ticaret" olarak geliştirilmesinin "En Etkin ve Verimli Kullanımı" temsil edeceği düşünülmektedir.

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkullerin değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkullerin geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ TESPİTİ

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

Tablo 15 Pazar Yaklaşımı Sonuçları

ARSA EMSALLERİ DEĞERLENDİRME/ AYARLAMA TABLOSU		Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Brüt Arsa Alanı, m ²	12.046	25.000	2.122	10.000	15.000	3.440
Net Arsa Alanı, m ²	12.046	25.000	2.122	10.000	15.000	3.440
Talep Edilen Fiyat, TL		895.000.000	127.000.000	450.000.000	810.000.000	163.000.000
Tahmin Edilen Pazarlık Oranı		3,91%	5,51%	6,67%	8,64%	7,98%
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı, TL		860.000.000	120.000.000	420.000.000	740.000.000	150.000.000
Gerçekleşebilir Bitim Fiyat, TL/m ²		34.400	56.550	42.000	49.333	43.605
Emsal Değerlendirme Kriterleri						
Konum Değerlendirmesi		Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Konum İçin Ayarlama Yüzdesi		10%	0%	10%	10%	10%
Ticari & Reklam Kabiliyeti Değerlendirmesi		Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Ticari & Reklam Kabiliyeti İçin Ayarlama Yüzdesi		15%	0%	10%	10%	15%
Parsel Şekli Değerlendirmesi		Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü
Parsel Şekli İçin Ayarlama Yüzdesi		5%	0%	0%	0%	5%
Eğim Yüzdesi Değerlendirmesi		Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü
Eğim Yüzdesi İçin Ayarlama Yüzdesi		5%	0%	5%	0%	10%
Arsa Büyüklüğü Değerlendirmesi		Daha İyi	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Daha Kötü
Arsa Büyüklüğü İçin Ayarlama Yüzdesi		-5%	10%	0%	0%	10%
İmar Fonksiyonu Değerlendirmesi		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
İmar Fonksiyonu İçin Ayarlama Yüzdesi		20%	10%	20%	15%	0%
Yapılaşma / Emsal Hakkı Değerlendirmesi		Daha Kötü	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi
Yapılaşma / Emsal Hakkı İçin Ayarlama Yüzdesi		10%	-5%	10%	5%	-5%
Düzeltilmiş Birim Fiyat (Güncel)	66.852	60.162	65.005	70.437	72.080	66.577
Taşınmazın Parsel Alanı	12.046,00					
Hesaplanan Piyasa Değeri, TL	805.299.014					
Nihai Değer	805.300.000					

Pazar yaklaşımı sonucunda bölge bazındaki benzer imar haklarına sahip emsallerin uyumsallaştırma sonucu birim m² aralığı **60.162 – 72.080 TL/m²** arasında değişmektedir. 3978 Ada 16 Parselin geliştirilmemiş arsa değeri **805.300.000,00.-TL** olarak tespit edilmiştir.

7.2. Proje Geliştirme Yaklaşımı

Geliştirme yaklaşımında, konu gayrimenkul üzerinde mevcut imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilinde proje geliştirme kapsamında, arsa üzerinde inşa edilebilecek yapı alanı, fonksiyonların dağılımı ve satılabilir alanlar hesap edilmiş olup, belirlenen parametreler ışığında geliştirme maliyetleri ve nakit akış tahminleri sonucunda net arsa alanı için bir değer oluşturulmuştur.

7.2.1. Proje Geliştirme Varsayımları

Bu başlıkta konu gayrimenkul üzerinde imar fonksiyonlarına esas, imar hakları doğrultusunda proje geliştirme varsayımları uygulanmıştır. Belirlenen fonksiyonlar ve proje geliştirme varsayımları konsept niteliği taşımakla beraber, değişecek imar koşullarında revize edilmesi gerekmektedir. Tahmin edilen proje alanları için; plan notları, tip imar yönetmeliği, İstanbul imar yönetmeliği, otopark yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, yangın yönetmeliği gibi resmi dayanaklardan faydalanılarak olası proje alanları tahmin edilmiştir.

Sınırlamalar;

- Emsale Esas Alanın maksimum %20'si konut alanı olarak ayrılmıştır.
- Taban Alanı Katsayısı %50 olarak uygulanmış ve tamamı ticari ünite için ayrılmıştır.
- Geriye Kalan Alan Ofis Alanı olarak planlanmıştır.

Ofis Alanı : 14.195,52m² / %56,16

Mağaza Alanı : 6.023,00 m² / %23,83

Konut Alanı : 5.054,63 m² / %20

Zemin Altı İnşaat Alanı : 10.828,97 m²

Toplam İnşaat Alanı : 34.878,67 m²

GELİŞTİRME PARAMETRELERİ

İl	İstanbul	50%	Kullanılan TAKS	e
İlçe	Pendik	6.023,00	Taban Alanı	a x e
Mahalle	Kurtköy (Yenişehir)	18.069,00	Emsale Esas İnşaat Alanı	a x b
Ada	3978	5.420,70	Emsal Harici Alan (%30 Oranı Dahilindekiler)	a x b x %30
Parsel	16	20	%30 Harici Yangın Merdiveni ve Hol Alanı	g
Arsa Alanı	12.046,00	560,00	Yangın Merdiven Alanı (Zemin Üstü)	g x c x d
Planda Belirtilen Emsal	1,5	1.223,45	%30 Harici Satılabilir Alan Eklentileri	x+w+y+z
Emsal Artışı	0	25.273,15	Toplam Satılabilir Alan	h
EMSAL HAKKI	1,5	39,87%	Satılabilir Alan / Emsale Esas Alan Farkı	h / (axe)
Hmax - Blok Yüksekliği (BK Hariç)	7 Kat	6.023,00	Mağaza	24%
TAKS	0,50	14.195,52	Ofis	56%
Çekme Mesafeleri		5.054,63	Konut	20%
Ön	-	10.828,97	Zemin Altı Ortak İnşaat Alanı	k
Arka & Yan	-	1.445,52	Sığınak & Teknik Hacim	
Kat Dağılımı	2BK+ZK+6NK	160,00	Yangın Merdiven Alanı (Zemin Altı)	
Toplam Kat Adeti	9	8.000,00	Otopark Alanı	
Blok Adeti	4	1.223,45	Satılabilir Alana Eklenecek Alanlar	x+w+y+z
		34.878,67	Toplam İnşaat Alanı	h + k

OTOPARK HESABI

Otopark Yönetmeliği	1+1	2+1	3+1	4+1	Mağaza	Ofis	Toplam
80m ² 'ye Kadar Daire Sayısı		-	-	-			0
80m ² -120 m ² Arası Daire Sayısı		25					25
120m ² -180 m ² Arası Daire Sayısı			15				15
180 m ² Sonrası Daire Sayısı					30	150	180
Toplam	0	25	15	0	30		220

80m ² 'ye Kadar Daire Otopark	0	Her 3 Daire İçin 1 Otopark
80m ² -120 m ² Arası Daire Sayısı	13	Her 2 Daire İçin 1 Otopark
120m ² -180 m ² Arası Daire Sayısı	15	Her Daire İçin 1 Otopark
180 m ² Sonrası Daire Sayısı	-	Her Daire İçin 2 Otopark
Dükkan & Ofis	289	Emsale Esas Her 50 m ² İçin 1 Adet
Yönetmeliğe Göre Min. Araç Sayısı	317	
Önerilen Otopark Sayısı	320	8.000 m² Manevra Alanı 25 m ²

DiĞER ORTAK ALAN HESAPLARI

Sığınak	903,45	Emsale Esas Her 20 m ² İçin 1m ²
Teknik Hacim Alanı	542,07	Emsale Esas Alanın %3'ü
Mescid (x)	150,00	Tip İmar Yönetmeliğinde Belirtilen %30 Harici Satılabilir Alan
Çocuk Oyun Alanları & Bakım Üniteleri (y)	100,00	Max. Alanları Alınmıştır
Kapıcı Dairesi (z)	70,00	
Yönetim, Toplantı Odaları Spor & Sosyal Mekanlar (w)	903,45	Emsale Esas Alanının %5', Max. 1000m ² Eklentileri
Toplam	2.668,97	

Tablo 16 Proje Geliştirme Varsayımlarına Esas Alan Kullanımları

7.2.2. Geliştirme Maliyeti Hesapları

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

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

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

- Bina Maliyetleri (Kaba-İnce Yapı, Elektrik Tesisatı & Mekanik Tesisat)
- Bina Dışı Maliyetler (Alt Yapı, Sert Zemin, Peyzaj Düzenlemesi ve Aydınlatma)
- Diğer Maliyetler (İnşaat için Yasal İzinler, Proje Yönetim Gideri, Reklamasyon, Satış Ofisi, Açılış Harcamaları Mimari & Mühendislik)
- Geliştirici Primi/Kararı (Konut + Ticaret Projesi için Nakit Akışlarına Yansıtılmak için Kullanılmıştır.)

Projelerin İnşaat Süresi 3 yıl olarak belirlenmiştir.

Proje geliştirme varsayımlarına göre Geliştirme Maliyetleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

Tablo 17 Proje Geliştirme Maliyeti

Toplam İnşaat Alanı, m ²	34.878,67
Zemin Üstü İnşaat Alanı, m ²	24.049,70
Zemin Altı İnşaat Alanı, m ²	10.828,97
Arsa Alanı, m ²	12.046,00
Bina Oturumu Hariç Peyzaj Alanı, m ²	6.023,00

PARA BİRİMLERİNE GÖRE MALİYET ÖNGÖRÜLERİ	Birim Maliyet ABD\$/m ²	Toplam Maliyet ABD\$	Birim Maliyet TL/m ²	Toplam Maliyet TL
--	------------------------------------	----------------------	---------------------------------	-------------------

BİNA MALİYETİ				
Kaba İnşaat (Zemin Üstü)	185	4.449.195	5.972	143.619.998
İnce İnşaat (Zemin Üstü)	205	4.930.189	6.617	159.146.485
Mekanik & Elektrik				
Mekanik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)	90	3.139.080	2.905	101.329.512
Elektrik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)	95	3.313.474	3.067	106.958.929
Zemin Altı İnşaat Maliyeti	210	2.274.084	6.779	73.407.422
Toplam Bina Maliyeti	68,63%	519,1	18.106.021	16.757

BİNA DIŞI MALİYETLER				
Alt Yapı	60	722.760	1.937	23.330.693
Sert Zemin & Peyzaj Düzenleme & Aydınlatma	60	361.380	1.937	11.665.346
Toplam Bina Dışı Maliyetler	4,11%	31	1.084.140	1.003

BİNA + BİNA DIŞI MALİYETLER TOPLAMI				
	73%	550,20	19.190.161	17.760

DİĞER MALİYETLER				
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri	2,0%	11	380.015	352
Yatırımcı Sabit Gideleri	1,0%	6	191.902	178
Proje Yönetim Gideri	2,0%	11	383.803	355
Yapı Denetimi	1,0%	6	191.902	178
Yasal İzinler Danışmanlık	2,0%	11	383.803	355
Reklamasyon, Satış Ofisi & Açılış Harcamaları	2,0%	11	383.803	355
Toplam Diğer Maliyetler	7,26%	55	1.915.228	1.773

Toplam Geliştirme Maliyeti		605,11	21.105.389	19.533	681.281.950
Geliştirici Karı / Primi	25%	151,28	5.276.347	4.883	170.320.488
Geliştirici Karı Dahil Toplam Maliyet		756,39	26.381.736	24.416	851.602.438

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.

7.3.1. İndirgenmiş Nakit Akışarı Analizi

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

T6 Lejantı Kapsamındaki Nakit Akışı Varsayımları

- Çalışmada oluşturulan nakit akış projeksiyonlarında, Net Bugünkü Değer hesabı için indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Bu teknikte tahmin edilen gelecekteki gelirin bugünkü değerini hesaplamak esastır.
- Proje kapsamında bütün birimler satışa konu edilmiştir.
- İnşaat Süresi ve Satış Süresi 3 yıl olarak planlanmıştır.
- Satışların peşin olarak gerçekleştiği varsayılmıştır.
- Geliştiricinin satış süresi inşaatın bitimiyle tamamlanacağı ve 3 yıl süreceği varsayılmıştır.
- İnşaat gerçekleşme hızı 1. Yıl: %40, 2. Yıl: %40, 3.Yıl: %20 olarak gerçekleşmesi planlanmıştır.
- Satışa Konu 40 Adet Daire, 150 adet ofis ve 30 adet mağaza ticari birim öngörülmüştür.
- İndirgeme Oranı %30 olarak hesap edilmiş olup, hesap parametreleri nakit akış tablosunda belirtilmiştir.
- Maliyetlerdeki fiyat artışları tahmin edilen enflasyon oranı bazında artırılmış olup, enflasyon oranlarının 2025: %35, 2026: %25, 2027: %20 olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Konutların satış fiyatı 2024 sonu için 55.700 TL/m², Ofis 60.000 TL/m², Mağaza 75.000 TL/m² olarak belirlenmiş olup, fiyat artışı içinde olunan yılın belirlenen enflasyon oranı üzerinde olacak şekilde ve proje görünürlüğü arttıkça fiyatlılarında kademeli artacağı inşaat bitimine yaklaştıkça fiyatların enflasyon oranına yaklaşacağı varsayılmıştır.
 - ✓ Konut İçin Fiyat Artış Oranı 1. Yıl; %42, 2. Yıl; %28, 3. Yıl; %25
 - ✓ Ofis & Mağazalar Fiyat Artış Oranı 1. Yıl; %42. Yıl; %28, 3. Yıl; %25
- Stok Erime Hızları yüzdesel olarak aşağıdaki gibi belirtilmiştir.
 - ✓ Konut 1. Yıl; %40 2. Yıl; %50, 3. Yıl; %10
 - ✓ Ofis 1. Yıl; %30 2. Yıl; %30, 3. Yıl; %40
 - ✓ Mağaza 1. Yıl; %20 2. Yıl; %40, 3. Yıl; %40
- Satış pazarlama giderleri, satış komisyonlarını ve tapu harçlarını içermektedir.
- Çalışma kapsamında geliştirici karı düşülerek arsaya kalan değer hesap edilmiş olup, geliştirici karı, geliştirme, pazarlama ve arsa maliyeti toplamı üzerinden %25'i olacak şekilde kabul edilmiştir.

Tablo 18 İndirgenmiş Nakit Akışları Tablosu

Satış Gerçekleşme Oranı	100,00%	20,0%	40,0%	40,0%
Satılan Alan	6.023,00	Satılan Alan	1.205	2.409
Ofis - Birim Satış Fiyatı	TL/m2	60.000	85.200	109.056
Satış Gerçekleşme Oranı	100,00%	30,0%	30,0%	40,0%
Satılan Alan	14.195,52	4.259	4.259	5.678
Konut Birim Satış Fiyatı, TL/m²	Ortalama	55.700	79.094	101.240
Satış Gerçekleşme Oranı	100,00%	40,00%	50,00%	10,00%
Satılan Alan	5.054,63	2.022	2.527	505

KONSOLİDE NAKİT AKIŞI		2023	2024	2025	2026
YIL		Y0	Y1	Y2	Y3
		31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025
HASILATLAR TOPLAMI, TL	1.689.644.009	651.043.753	1.048.720.312	1.248.547.539	
Ticari Üniteler Hasılatı	479.875.466	128.289.900	328.422.144	410.527.680	
Ofis Üniteleri Hasılatı	906.240.446	362.837.491	464.431.989	774.053.315	
Konut Üniteleri Hasılatı	303.528.097	159.916.362	255.866.179	63.966.545	
GELİŞTİRME MALİYETLERİ TOPLAMI (KAR DAHİL)	TL	804.981.285	472.888.291	595.808.677	369.871.513
Arsa Değeri (Y'0'Da Paşın Ödenecek)		804.981.285			
İnşaat Maliyeti		0	367.893.933	459.867.416	275.920.450
Girişimci Karı (İnşaat Maliyeti Üzerinden)	25%		91.973.483	114.966.854	68.980.112
Satış & Pazarlama & Maliyeti	2%	0	13.020.875	20.974.406	24.970.951
ARSAYA KALAN NET NAKİT AKIŞI		0	178.155.462	452.911.636	878.676.026
ARSA GİDERİ DAHİL NET GELİR/NET NAKİT AKIŞI		-804.981.285	178.155.462	452.911.636	878.676.026
İÇ VERİM ORANI İÇİN NET NAKİT AKIŞI		-804.981.285	270.128.945	567.878.490	947.656.139

DEĞERLEME TABLOSU	
PROJE HASILATI BUGÜNKÜ DEĞERİ, TL	1.689.644.009
İNŞAAT MALİYETİ (BUGÜNKÜ DEĞER)	680.695.875
ŞATIŞ PAZARLAMA (BUGÜNKÜ DEĞER)	33.792.880
HESPALANAN ARSA DEĞERİ	804.981.285
YUVARKATILMIŞ NİHAİ ARSA DEĞERİ	805.000.000
ARSA ALANI	12.046,00
GELİŞTİRİCİ KAR	699.983.726

İNDİRGEME ORANI HESABI	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	25,00
RM-RF (Piyasa Getirisi)	2,40
B (Sektör Betası)	0,99
C (Diğer Riskler)	3,00
RE (İndirgeme Oranı)	30,38%
KABUL EDİLEN İNDİRGEME ORANI	30,00%

RF = 2026 Yılı 3 Yıllık Devlet Tahvil (TL) getiri oranı ortalamalan dikkate alınmıştır.

RM-RF= Piyasa Getirisi - Risksizi Getiri Oranı farkı alınmıştır.

B = Gelişmekte olan ülkelerdeki gahrimenkul geliştiricileri ortalama Betası kabul edilmiştir.

C =K+T Projesi İçin Diğer Risk Primi 4,00 kabul edilmiştir.

Gelir yaklaşımında, Proje Geliştirme Yaklaşımı Yöntemi olarak yapılan analizler kapsamında ulaşılan arsa değeri **805.800.000 TL** olarak hesap edilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar Hakkındaki Görüş

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

Konu gayrimenkul için gerçekleştirilen her türlü yasal ve piyasa incelemelerinde; tapunun devredilmesine ilişkin herhangi yasal kısıtlılık durumu olmadığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Taşınmazın alım-satımına ilişkin herhangi bir engel teşkil edecek unsura rastlanılmamıştır.

Konu taşınmaz için değer takdiri oluşturulurken; taşınmaz üzerinde varsa haciz, şerh ve beyanların taşınmazın satış kabiliyetine ve pazarlanabilirliğine herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti unsuru bulunmadığı görülerek pazar değeri belirlenmiştir.

Değer tarihi itibarıyla geliştirilmemiş boş arsa niteliğindeki konu gayrimenkulün, mevcut hali ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

Bu değerlendirme çalışmasında Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı ve Gelir Yaklaşımından faydalanılmıştır. Hesaplanan değerler birbirine yakın çıkmakta olup, yöntemlere göre gelir yöntemi esas alınarak taşınmazın nihai piyasa değeri takdir edilmiştir.

Tablo 19 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

NIHAİ DEĞERLEME TABLOSU	Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
DEĞERLEME YÖNTEMİ		
Pazar Yaklaşımı	805.300.000,00	24.947.335,81
*Gelir Yaklaşımı	805.000.000,00	24.938.042,13

*Nihai Değerlemede İçin Seçilen Değerleme yöntemidir.

Değerlemeye konu olan 12,046 m² yüzölçümüne sahip arsa niteliğindeki taşınmazın Gelir Yaklaşımı Yöntemi sonucunda oluşan nihai değeri **805.000.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

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 Gelir Yaklaşımı ile elde edilen sonuca esas değer takdiri yapılmıştır.

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

Tablo 20 Nihai Değerleme Tablosu

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
3978 Ada 16 Parsel, TL	805.000.000,00	885.500.000,00
3978 Ada 16 Parsel, USD	24.938.042,13	27.431.846,34
	805.000.000,00	885.500.000,00
TOPLAM PİYASA DEĞERİ, TL	Sekiz Yüz Beş Milyon Türk Lirası	Sekiz Yüz Seksen Beş Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası

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

Dolar Kuru: 29.03.2024 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz alış kuru: 1USD: 32,28 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazların piyasa değeri toplamı

K.D.V. Hariç **805.000.000 TL (Sekiz Yüz Beş Milyon Türk Lirası)**

K.D.V. Dahil **885.500.000 TL (Sekiz Yüz Seksen Beş Milyon Beş Yüz Bin Türk Lirası)**

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gökân KALIR

Lisans No: 401529

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Mehmet EROL

Lisans No: 410067

Denetmen

Tolga ERDEM

Lisans No: 411407

Sorumlu Değerleme Uzmanı

9. EKLER

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ, SULTANORHAN MAHALLESİ,
6371 ADA 6 PARSELE AİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2024-PD-25

Değer Tarihi: 31.03.2024



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

www.alestagd.com

GÖKAN KALIR Bu belge ***** kimlik numaralı GÖKAN KALIR tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 09/07/2024 08:24

MEHMET EROL Bu belge ***** kimlik numaralı MEHMET EROL tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 08/07/2024 17:45

TOLGA ERDEM Bu belge ***** kimlik numaralı TOLGA ERDEM tarafından elektronik olarak imzalanmıştır. Tarih: 09/07/2024 08:57

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Eski Ünvanı: Süleyman Ekşi İnşaat San. ve Tic. A.Ş.)
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	25.04.2024
DEĞER TARİHİ	31.03.2024
RAPOR TARİHİ	17.05.2024
RAPOR NO	2024-PD-25
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-0017 numaralı, 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-86 numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 Ada 6 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	Tatlıkuyu Mahallesi, Anibal Caddesi, 6371 Ada 6 Parsel, Gebze/Kocaeli
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 Ada 6 Parsel
SAHİBİ	Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. 1/1
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel boş durumdadır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Nihai Değeri, TL (KDV Hariç)	250.000.000,00 TL
Taşınmazın Nihai Değeri, TL (KDV Dahil)	275.000.000,00 TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Gökân 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

- Raporunda 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.
- Raporadaki 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.
- Raporunda yer alan arazi ve üzerindeki yapılar için belirtilen değerler varlığın bütünü için geçerlidir. Bu değerlerin oransal olarak veya toplam değer bölünerek dağıtılması, rapor içinde açıklanmadığı takdirde, değer takdirini geçersiz kılacaktır.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat, hukuki sorun (rehin, haciz, hibe, satış şerhi vb.), vergi vb. mali yükümlülükler ile alacak ve teminat hakları olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek değer tespiti yapılmıştır.
- Bu raporda belirtilen projeksiyonların, çalışma sürecinde yardımcı olması amaçlanmış olup buradaki bulgular; cari piyasa koşulları, kısa ve uzun vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli sabit bir ekonomik ortam varsayımı üzerine dayandırılmıştır. Bu nedenle, uzman tarafından doğru bir şekilde tahmin edilmesi mümkün olmayan projeksiyonlar ileride bazı değişikliklere uğrayabilir ve böylece gelecekteki gelir ve değerlendirmeleri etkileyebilir.
- Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.
- Bu değerlendirme raporunun, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayılı Resmî Gazete'de Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1.Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

İçindekiler

1. RAPOR BİLGİLERİ	5 -
1.1. DEĞERLEME RAPORUNUN TARİHİ, NUMARASI.....	- 5 -
1.2. RAPOR TÜRÜ VE DEĞERLEMENİN AMACI.....	- 5 -
1.3. DEĞERLEME RAPORUNU HAZIRLAYANLAR.....	- 5 -
1.4. DEĞERLEME TARİHİ	- 5 -
1.5. DAYANAK SÖZLEŞMESİ TARİH VE NUMARASI	- 5 -
1.6. DEĞERLEME ÇALIŞMASINI OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	- 5 -
1.7. DEĞERLEMeye KOnu TAŞINMAZLAR İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEME RAPORU	- 5 -
2. KURULUŞ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	6 -
2.1. DEĞERLEME ŞİRKETİNİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	- 6 -
2.3. MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN KISITLAMALAR.....	- 6 -
2.4. İŞİN KAPSAMI.....	- 6 -
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	7 -
3.1. DEMOGRAFİK VERİLER	- 7 -
3.2. EKONOMİK VERİLER.....	- 10 -
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI	13 -
4.1. HUKUKİ TANIMI	- 13 -
4.1.1. TAPU BİLGİLERİ	- 13 -
4.1.2. İMAR DURUMU.....	- 14 -
4.1.3. HUKUKİ DURUM ANALİZİ.....	- 16 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	- 17 -
4.2.1. KONUM, ULAŞIM VE EKONOMİK YAPI.....	- 17 -
4.2.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI.....	- 20 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	21 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	- 21 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 22 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	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. PROJE GELİŞTİRME YAKLAŞIMI	- 30 -
7.2.1. PROJE GELİŞTİRME VARSAYIMLARI	- 30 -
7.2.2. GELİŞTİRME MALİYETİ HESAPLARI	- 31 -
7.3. GELİR YAKLAŞIMI	- 32 -
7.3.1. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞARI ANALİZİ	- 32 -
8. SONUÇ	34 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUMLAR 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 GEBZE’NİN KOCAELİ İÇİNDEKİ NÜFUS PAYI VE MAHALLELERİ 2023 YILI NÜFUSLARI VE PAYLARI.....	- 9 -
TABLO 2 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 10 -
TABLO 3 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ.....	- 10 -
TABLO 4 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ	- 11 -
TABLO 5 YILLARA GÖRE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR	- 11 -
TABLO 6 DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 12 -
TABLO 7 KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 8 6371 ADA 6 PARSELİN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 13 -
TABLO 9 TAPU KAYIT BİLGİLERİ.....	- 13 -
TABLO 10 EMSAL TABLOSU (SATILIK ARSA ANALİZİ)	- 22 -
TABLO 11 EMSAL TABLOSU (SATILIK MAĞAZA ANALİZİ)	- 23 -
TABLO 12 PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI.....	- 24 -
TABLO 13 EMSAL TABLOSU (SATILIK OFİS ANALİZİ)	- 24 -
TABLO 14 PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI.....	- 29 -
TABLO 15 PROJE GELİŞTİRME VARSAYIMLARINA ESAS ALAN KULLANIMLARI	- 30 -
TABLO 16 GELİŞTİRME MALİYETİ	- 31 -
TABLO 17 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI TABLOSU	- 33 -
TABLO 18 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 34 -
TABLO 19 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 35 -
GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE GÖSTERGELERİ.....	- 7 -
GRAFİK 2 KOCAELİ NÜFUSU VE NÜFUSUN YAŞ ARALIKLARI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 3 GEBZE NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI	- 8 -
GRAFİK 4 GEBZE/TATLİKUYU MAHALLESİ NÜFUSU VE NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI	- 8 -
ŞEKİL 1 PARSELLERİN KADASTRO İNCELEMESİ	- 13 -
ŞEKİL 2 İMAR DURUM GÖRSELİ	- 14 -
ŞEKİL 3 TOPOĞRAFİK YAPI	- 19 -
ŞEKİL 4 TAŞINMAZIN KONUMU YAKIN ÖLÇEK	- 19 -
ŞEKİL 5 TAŞINMAZIN KONUMU	- 20 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile 25.04.2024 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 31.03.2024 değerlendirme tarihli olarak 17.05.2024 tarihinde 2024-PD-25 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme 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.

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 Ada 6 Parsel numaralı taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Gökân 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 değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme 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-17 rapor numaralı ve 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-86 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 değerlendirme 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 değerlendirme hizmeti vermek üzere listeye alınmıştır.

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

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme 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 değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultan Orhan Mahallesi, 6371 Ada 6 Parsel numaralı taşınmazın 31.03.2024 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

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



Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Göstergeleri

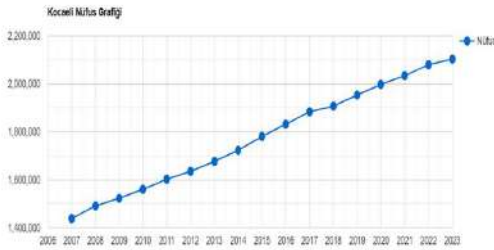
Türkiye nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Türkiye genel anlamda genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %10'u, 15 yaşından küçüktür.

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

Kocaeli

Kocaeli’nde ikamet eden nüfus sayısı, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 23 bin 835 kişi artarak 2 milyon 102 bin 907 kişi oldu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre; Kocaeli ili yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında binde 22,2 iken, 2023 yılında binde 11,4 olmuş, 1 milyon 61 bin 291 olan kişi sayısı ile %50,47'sini erkek nüfus, 1 milyon 41 bin 616 olan kişi sayı ile de %49,53'ünü kadın nüfus oluşturmaktadır.



Grafik 2 Kocaeli Nüfusu ve Nüfusun Yaş Aralıkları Göstergeleri

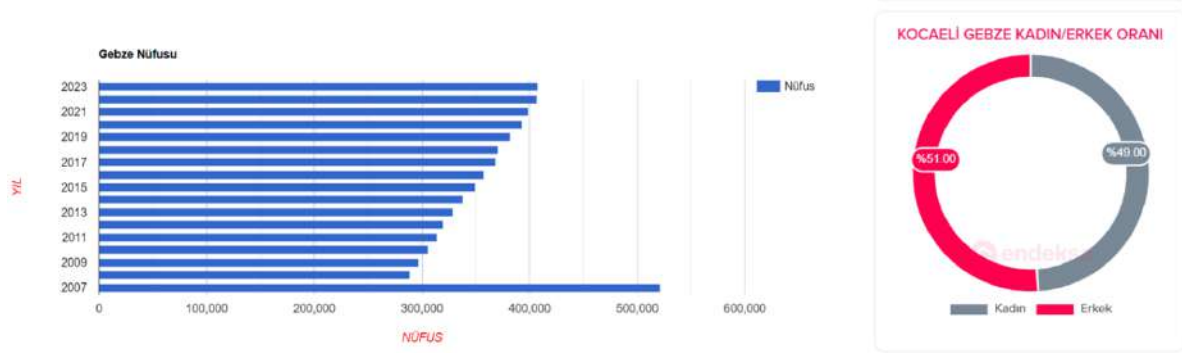
2022 yılı verilerine göre %33,2 olan ortanca yaşın, 2023 yılında %33,6'ya, ortanca yaşın erkeklerde %32,7'den %33,6'ya, kadınlarda ise %33,7'den %34,1'e yükseldiği; çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfus oranının da, 2022 yılında %69,53 iken 2023 yılında %69,76 olduğu görülmüştür.

Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %22,46'dan %21,97'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %8'den %8,27'ye yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 111 kişi iken, kilometrekareye düşen 582 kişi ile Kocaeli nüfus yoğunluğu bakımından İstanbul'dan sonra en yüksek il olarak tespit edilmiştir.

Gebze

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Gebze ilçe nüfusu 407.436 olarak belirlenmiştir. Gebze ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2022 yılında 1,83% iken, 2023 yılında 0,10%'lara yükselme olmuştur. Bu sonuçlara göre Gebze'de ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 417 kişi artmıştır.



Grafik 3 Gebze Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

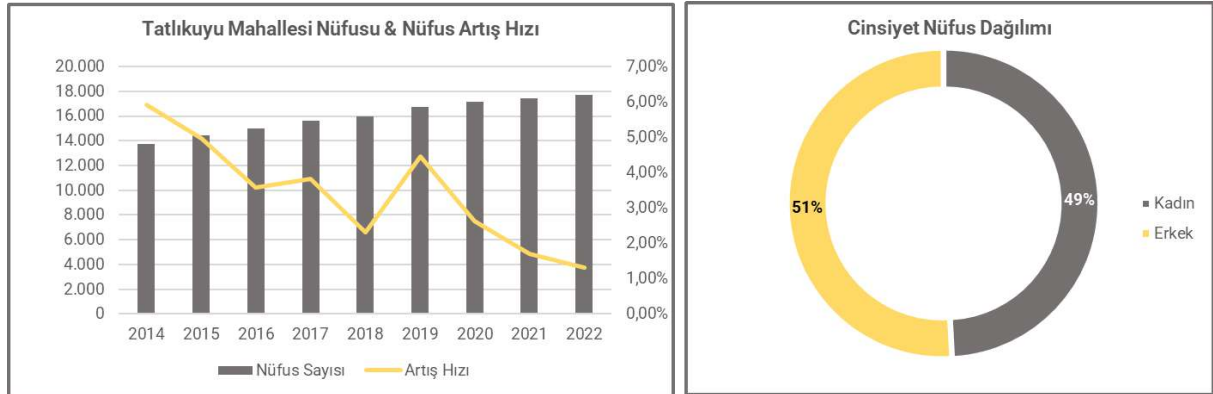
İnceleme sahasında meydana gelen nüfus hareketleri, öncelikle sahanın bulunduğu yarımadanın sahip olduğu coğrafi, jeostratejik ve jeopolitik özellikleri sayesinde burada yoğunlaşan beşerî faaliyetlere bağlıdır.

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

Gebze, 2023 yılı nüfus verilerine göre 407.436 nüfusa sahiptir. Gebze, Kocaeli'nin nüfusu en kalabalık ilçesidir.

Tatlıkuyu

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla taşınmazın bulunduğu Tatlıkuyu mahalle nüfusu 17.686 olarak belirlenmiştir. Bu sonuçlara göre Tatlıkuyu Mahallesi'nde de ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre değişiklik göstermemiştir.



Grafik 4 Gebze/Tatlıkuyu Mahallesi Nüfusu ve Nüfusun Cinsiyete göre Dağılımı

Tablo 1 Gebze'nin Kocaeli İçindeki Nüfus Payı ve Mahalleleri 2023 Yılı Nüfusları ve Payları

Yıl	İlçe	Toplam Nüfus	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Erkek %	Kadın %
2023	Gebze	407.436	206.542	200.894	%50,69	%49,31
2023	İzmit	378.656	186.770	191.886	%49,32	%50,68
2023	Darca	227.892	115.093	112.799	%50,50	%49,50
2023	Körfez	180.131	90.253	89.878	%50,10	%49,90
2023	Gölcük	177.441	89.360	88.081	%50,36	%49,64
2023	Çayırova	153.301	77.873	75.428	%50,80	%49,20
2023	Derince	146.409	73.312	73.097	%50,07	%49,93
2023	Kartepe	142.175	72.379	69.796	%50,91	%49,09
2023	Başiskele	121.278	61.667	59.611	%50,85	%49,15
2023	Karamürsel	59.952	30.057	29.895	%50,14	%49,86
2023	Dilovası	54.391	28.080	26.311	%51,63	%48,37
2023	Kandıra	53.845	29.905	23.940	%55,54	%44,46

Mahalle	Nüfus	Yüz Ölçümü (km ²)	Yoğunluk	Mahalle	Nüfus	Yüz Ölçümü (km ²)	Yoğunluk	Mahalle	Nüfus	Yüz Ölçümü (km ²)	Yoğunluk	Mahalle	Nüfus	Yüz Ölçümü (km ²)	Yoğunluk
Adem Yavuz Mahallesi	14.440	0,82	17.610	Elbizi Mahallesi	118	10,39	11	Kargalı Mahallesi	456	40,17	11	Ovacık Mahallesi	623	32,68	19
Ahatlı Mahallesi	134	4,05	33	Eskihisar Mahallesi	644	1,57	411	Kirazınar Mahallesi	12.862	6,93	1.856	Pelitli Mahallesi	2.064	19,17	108
Arapçeşme Mahallesi	35.920	1,46	24.569	Gaziler Mahallesi	23.137	2,23	10.357	Köşklü Çeşme Mahallesi	27.830	1,60	17.405	Sultan Orhan Mahallesi	11.894	2,80	4.243
Balçık Mahallesi	1.232	17,52	70	Güzeller Mahallesi	20.889	0,88	23.657	Mevlana Mahallesi	19.251	2,55	7.564	Tatlıkuyu Mahallesi	17.686	1,40	12.660
Başı Mahallesi	18.787	7,60	2.473	Hacıhalil Mahallesi	10.029	0,55	18.235	Mimar Sinan Mahallesi	17.226	1,11	15.491	Tavşanlı Mahallesi	2.218	1,40	1.584
Beylikbağı Mahallesi	12.863	1,45	8.877	Hatipler Mahallesi	290	13,59	21	Mollafenari Mahallesi	1.210	13,27	91	Tepemanayır Mahallesi	180	12,22	15
Cumaköy Mahallesi	1.831	30,58	60	Hürriyet Mahallesi	11.464	0,99	11.568	Muallimköy Mahallesi	2.237	17,81	126	Ulus Mahallesi	15.495	0,63	24.674
Cumhuriyet Mahallesi	9.533	5,37	1.776	İnönü Mahallesi	12.594	1,56	8.058	Mudurlu Mahallesi	437	40,17	11	Yağcılar Mahallesi	195	35,09	6
Denizli Mahallesi	1.048	27,81	38	İstasyon Mahallesi	18.022	1,93	9.362	Mustafapaşa Mahallesi	20.347	6,93	2.936	Yavuz Selim Mahallesi	11.107	0,99	11.265
Duraklı Mahallesi	278	12,49	22	Kadılı Mahallesi	565	17,81	32	Osman Yılmaz Mahallesi	32.582	1,60	20.376	Yenikent Mahallesi	17.291	1,00	17.326
												GEBZE	407.009	400	1.017

22 Mart 2008 tarih ve 26824 Mükerrer Sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5747 Sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" gereğince kurulan Gebze ilçesinde 40 mahalle bulunmaktadır. Taşınmazın yer aldığı Tatlıkuyu Mahallesi, Gebze ilçesinin en kalabalık ilçelerinden biridir.

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

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 Temmuz'da %9,4 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 seyir izlediğine işaret etmiştir.

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

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

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

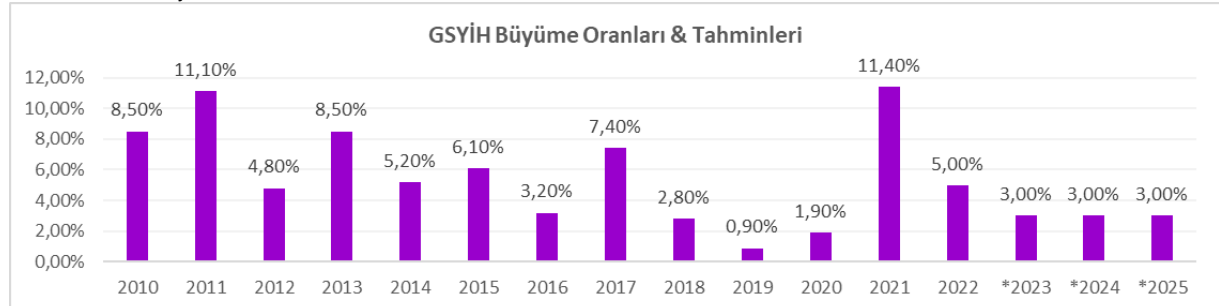
Tablo 2 Temel Ekonomik Göstergeler

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

Kaynak: TUIK, TCMB, *Oxford Economics

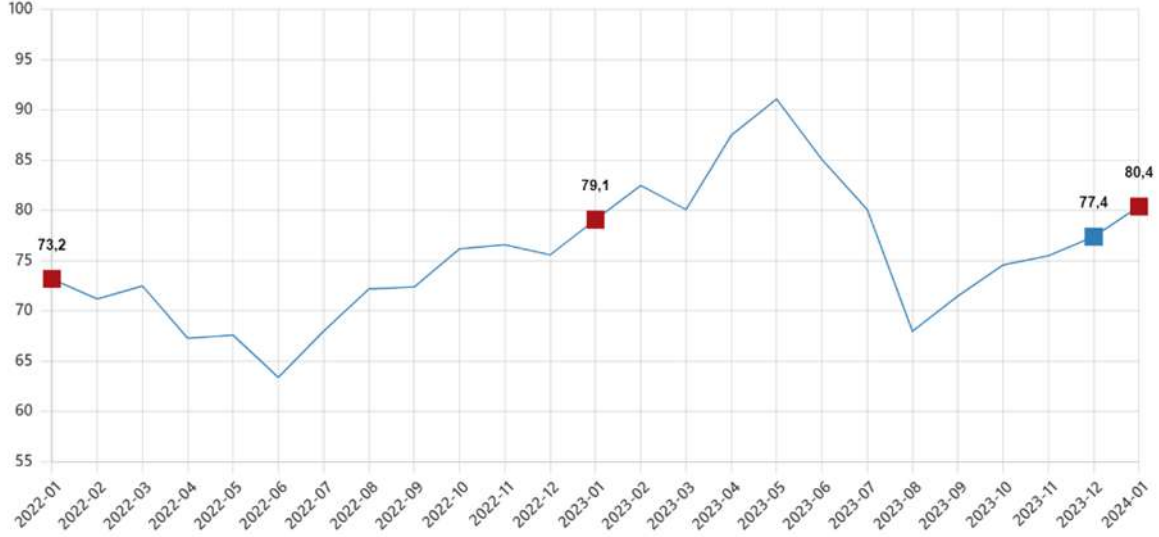
2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hane halkı tüketimi ve ihracat olarak öne çıkmıştır. Kaydedilen güçlü büyüme 2022 yılında da devam ederek, son GSYH verilerine göre 2Ç 2022'de yıllık bazda %7,6 oranında büyüme ile sonuçlanmıştır. 1Ç 2022'de çeyreklik bazda kaydedilen %0,7 büyüme, 2Ç 2022'de çeyreklik bazda %2,1'e yükselmiştir. Kaydedilen performansta özel tüketimdeki artış ve net ihracatın pozitif katkısı öne çıkmıştır. IMF Türkiye için 2023 yılında yıllık %3,0 oranında büyüme öngörmüştür.

Tablo 3 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



*Kaynak: TUIK

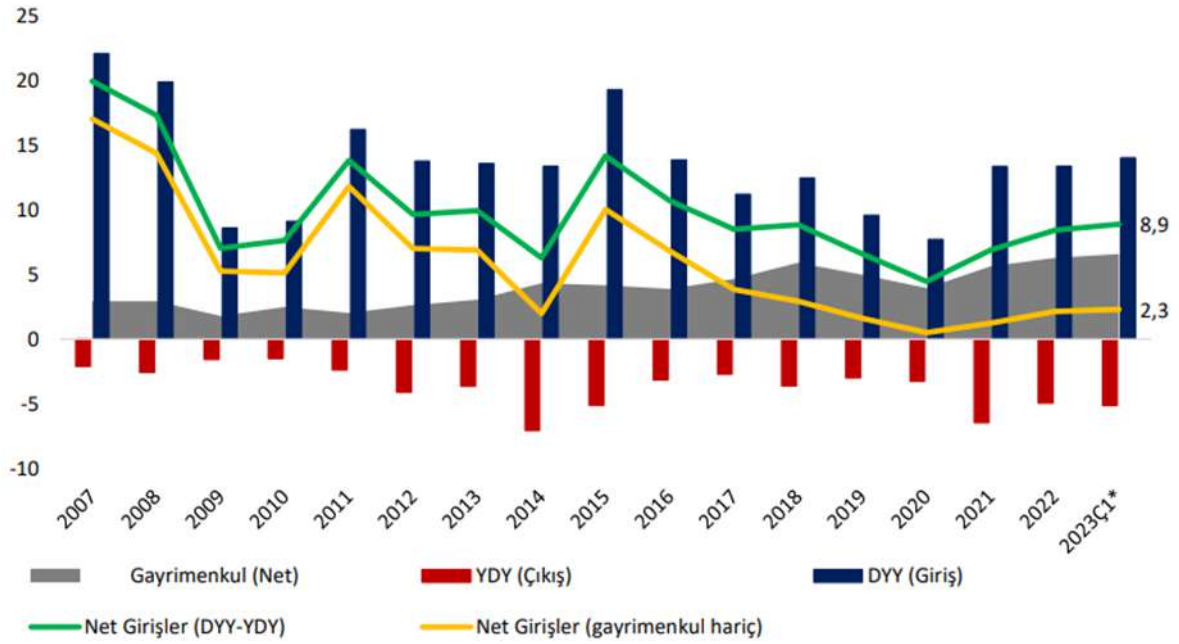
Tablo 4 Tüketici Fiyat Endeksi



*Kaynak: İstanbul Sanayi Odası & TÜİK

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

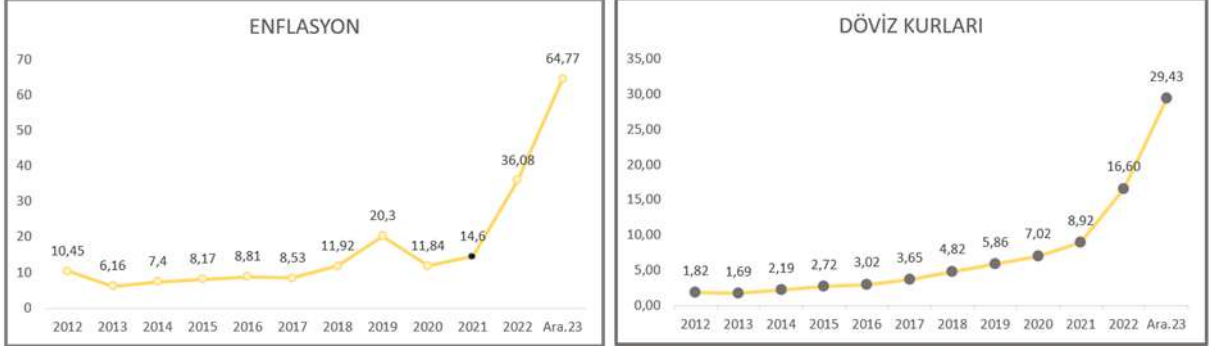
Tablo 5 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar



*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. 2022 yılı genelinde toplam 13.339 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 1.485 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %50,55 lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 461 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %65,13 'lük bir azalış kaydedilmiştir.

Tablo 6 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



*Kaynak: TCMB

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

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

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

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

4.1. Hukuki Tanımı

4.1.1. Tapu Bilgileri

Bu bölümde konu taşınmazında 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; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultan Orhan Mahallesi, 6371 ada, 6 parsel olarak kayıtlı 6.675,41 m² büyüklüğündeki arsadır. Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 7 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Kocaeli	Gebze	Sultan Orhan	-	-	6371	6	Arsa	6.675,41

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 satış işlemi gerçekleşmemiş olup bu işlem kapsamında 09.01.2020 tarih ve 700 yevmiye numarası ile Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine mülkiyet değişiminin olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 8 6371 Ada 6 Parselin Mülkiyet Bilgileri

6371 Ada 6 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	Satış
Tapu Tarihi & Yevmiye	09.01.2020-700

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

Tapu İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz için müşteri tarafından Webtapu sayfasından 26.04.2024 tarihinde, saat 11:38'te temin edilen takyidat belgesine göre konu taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen kayda rastlanılmıştır. Takbis belgeleri, raporun Ek'ler bölümünde sunulmuştur.

Tablo 9 Tapu Kayıt Bilgileri

Ada/Parsel	Tür	Takyidat Bilgisi	Tarih/Yevmiye
6371/6	Beyan	Diğer (Konusu: 30.07.2020 tarih 33315 sayılı yazı ile imar uygulamasının iptaline yönelik şerh vardır.) Tarih: Sayı- (Şablon: Diğer)	30.07.2020/17037

Kadastro İncelemesi

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



Şekil 1 Parsellerin Kadastro İncelemesi

4.1.2. İmar Durumu

Değerlemeye tabi tutulan taşınmaz Gebze Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile yapılan görüşmede edinilen bilgilere göre ve Bölgede tapu kayıtlarında da belirtildiği üzere Kocaeli 2. İdari mahkemesinin 25.03.2019 tarih, 2018/470 esas, 2019/334 karar no ile imar uygulamasına (şuyulandırma) yönelik iptal kararı bulunmaktadır. (Dava konusu bölgede başka bir taşınmaz maliki tarafından açılan iptal ile ilgilidir.). Taşınmazın bulunduğu bölgede imar planı yürürlükte olmakla beraber, imar uygulamasına yönelik iptal kararı sebebiyle, bölgede çap belgesi düzenlenemeyeceği ve yapılaşmaya izin verilmediği bilgisi edinilmiştir.

Taşınmaz mevcutta **09.06.2022** tasdik tarihli **1/1000** Ölçekli **GEBZE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI*** sınırları dahilinde kalmakta olup, parselin yapılaşma şartları;

- **Fonksiyon:** Ticaret
- **Emsal:** 1,50
- **Y:** 10 Kat
- **Terk:** 4 m²
- **Brüt İmar Parseli (Tapu Alanı) :** 6.675,41 m² **Net İmar Parseli;** 6.671,41 m²

olarak belirlenmiştir.

Parselin 4 m² yola terkinin olduğu öğrenilmiştir.

* Konu gayrimenkulün dahilinde olduğu imar planında gerçekleşmiş olan imar uygulaması kapsamında iptal kararı bulunması sebebiyle, hali hazırda taşınmazın bulunduğu bölgede yeni imar uygulaması yapılana kadar yapılaşma yasağı bulunmaktadır.

* İmar uygulaması iptal kararı sonrası, bölgedeki parsellerin kök parsel hallerine dönerek yeniden imar uygulaması görecektir. Konu gayrimenkulün mevcut plandaki yapılaşma şartları esas alınarak, emsal niteliği taşıyan gayrimenkullerin de benzer yapılaşma koşullarına haiz olan plan iptali bulunan (yaklaşık 200 ha arazi içerisinde yer alan) taşınmazlar olması ile değerlendirme çalışması bu çerçevede tamamlanmıştır.

* Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan bilgide; Parsel üç kere uygulama görmüş ve uygulamalarda oluşan tutarsızlıklar sebebiyle açılan dava Kocaeli 2. İdare mahkemesinin 25.03.2019 tarih, 2018/470 esas, 2019/334 kararı ile iptal edilmiş ve Danıştay tarafından onanarak kesinleşmiştir. Gebze Belediyesi tarafından yeniden uygulamaya yönelik plan hazırlanmış ve askıya çıkarılmış olup hâlihazırda Tapu Kadastro da yeni plana ait tescil işlemleri devam etmekte olup imara açılacağı bilgisi alınmıştır. Mevcut plan da olduğu gibi imar lejantının Ticaret olarak kaldığı öğrenilmiştir.

İlgili belediyeden resmi imar durum yazısı temin edilememiş olduğu için raporda güncel imar durumu belirtilmiştir.



Şekil 2 İmar Durum Görseli

Mevcut İmar Planı Plan Notları:

Genel Hükümler:

- 1/1000 ölçekli Gebze Revizyon Uygulama İmar Planı plan paftaları, plan açıklama raporu, alan için yaptırılan jeolojik ve jeoteknik etüd raporu ve uygulama hükümleri ile bir bütündür. Bu plan ve planın uygulama hükümlerinde yer almayan konularda konumu ve ilgisine göre; yürürlükte bulunan kanun, tüzük, tebliğ, yönetmelik ve standartlar ile Kocaeli 2025 yılı 1/50.000 ölçekli çevre düzeni planı ve plan hükümleri ile 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan hükümleri geçerlidir. Ancak İSKİ sorumluluğunda yer alan su havzaları içerisinde kalan alanlarda, İSKİ içme suyu Havzaları Yönetmeliğinde su havzaları ile ilgili olarak getirilmiş yapılaşma koşullarına aykırı yapılaşma koşulu getirilemez ve plan hükümlerinin 5. maddesine göre işlem tesis edilir.

"T" Sembollü Ticaret Alanı Plan Notları

- Bu alanlarda; bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, show roomlar, banka merkezleri, alışveriş merkezleri, yönetim birimleri, kamu tesisleri, özel sosyo-kültürel ve spor tesisleri, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir. Bu alanlarda yanıcı parlayıcı, patlayıcı, duman vb. çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.
- Planda yol boyu ticaret olarak yapılan tarama şematik olup tarama olan yoldan cephe alan parselin tamamının ticaret olduğunu ifade eder.
- İmar planında ön ve yan bahçe mesafeleri ile, TAKS-KAKS verilmemiş ticaret adalarında; mevcutta planına göre yapılmış yapılar ada genelinde ya da adanın bir yola cepheli kesiminde %50 oranında ruhsatlı yapılaşmasını tamamlamış ise, ön cephe hattını ilgili cephedeki ruhsatlı yapılara uygun olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir. Bu alanlarda ön yan ve arka bahçeleri çekildikten sonra kalan alan da TAKS %0.40'tan çıkmalar 1.20 m'den fazla olamaz.
- Ayrık nizamlı yapı adalarında cephesi 14.00 metrenin altında olan parsellerde resen, cephesi 14.00 metrenin üstünde olan parsellerde muvafakat almak şartı ile ikiz yapılar yapılabilir. Köşe parsel tek kaldığında ya da parseller dar olduğunda ikiz üçlü bloğa dönüşebilir. Bu düzenlemede imar mevzuatına uygun yapılar dikkate alınarak uygulama yapılır.
- Parsel derinliği ve genişliği açısından yönetmelik hükümlerine uymayan imar parsellerinde; parsellerin birleştirme olanağı bulunmadığı durumlarda, adada ön cephe hattı mevcut yapılaşmaya uydurularak imar planı üzerinde belirtilmemişse bahçe mesafelerini 3m.ye kadar düşürmeye belediyesi yetkilidir.
- Planda Tercihli Ticaret Alanı kararı getirilen ve "T1" lejantı ile gösterilen 6 alanlarda, inşa edilecek binanın tamamı ticaret kullanımlı olmak koşuluyla kat yüksekliği 4 kattır. Bu alanlarda zemin katı ticaret, diğer katları konut kullanımlı inşa edilecek binalarda kat yüksekliği 3 katı geçemez.
- Toptan Ticaret Alanları; Bu alanlar, bölgesel ölçekte hizmet vermek amacıyla oluşturulmuş ve içerisinde, toptan satış yapan işyerleri, sebze-meyve halleri, balık halleri, lojistik amaçlı tesisler, kargo şirketleri, perakende satış yapmayan ve üretim faaliyeti içermeyen ticari depolar, vb. işyerleri ile bu kullanımları destekleyen teknik altyapı tesislerinin bulunacağı alanlardır.
- İSKİ İçmesuyu Havzası sınırları haricinde kalan Toptan Ticaret Alanlarında E:0.80 Hmaks:12.50 yapılaşma koşulları, İSKİ İçmesuyu Havzası sınırları içerisinde kalan Toptan Ticaret Alanlarında ise E:0.25 Hmaks: 12.50 yapılaşma koşulları geçerlidir. Bu alanlarda emsal dahilinde toplam inşaat alanının maksimum 1/3'ü oranında idari ve servis mekanları oluşturulabilir. İdari ve sosyal tesislerde yükseklik 9.50 metreyi geçemez. İSKİ havza sınırları dışında kalan ticaret alanlarında üst katlar konut olarak kullanılabilir. Ayrıca imar planlarında 12 m ve daha az genişliğe sahip yollara cepheli havza sınırları dışında kalan ticaret alanlarında ticaretin gelişme durumuna bakılarak zemin katın ticari veya konut amaçlı kullanıp kullanılmamasına karar vermeye ilgili belediyesi yetkilidir.
- Rekreatif Ticaret Alanları; Bu alanlar rekreatif ve gastronomi amaçlı ticari faaliyetleri içeren alanlardır. Bu alan sınırları içerisinde zemini dolgu olmayan kısımlarda, sökülüp takılabilir malzemedan inşa edilmek koşuluyla E:0.05 ve Hmaks:6.50 yapılaşma koşullu ticari amaçlı yapılar inşa edilebilir. Bu alan içerisinde kalan ve zemini rehabilite edilen dolgu alanlarında hiçbir şekilde yapı inşa edilemez. Ancak dolgu alanlarında rekreatif amaçlı hobi bahçesi, yürüyüş parkuru, piknik alanı, botanik parkı vb. yapılaşma gerektirmeyen faaliyetler gerçekleştirilebilir.
- Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; konut kullanımı yer alamaz, minimum ifraz şartı 1500 m²'dir. 1500 m²'nin altında yeni parsel oluşturulmasına müsaade edilmeyecektir.
- Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; bu plan ile getirilen kullanım kararı ile bütünleşme imkânı bulunmayan ve planda sosyal ve teknik altyapı alanı ile imar yolunda kalmayan ve daha önce yürürlükte yer alan plan ve plan hükümleri çerçevesinde yapı ruhsatı, yapı kullanım izni ve iş yeri açma ve çalışma ruhsatı almış ve hâlihazırda faaliyette olan tesislerin/kullanımların bulunduğu alanda çevresel açıdan gerekli tedbirleri

almak, cephe ve çevre düzenlemelerine ilişkin projelerini hazırlamak suretiyle faaliyetlerini sürdürmesine ve teknolojik olarak yenilenmesine izin verilecektir.

- Özel Proje Alanında (T) ve Rekreatif Ticaret Alanları kapsamında kalan tesislere ilave tesis yapılmak istendiğinde toplamda E: 0.60'ı geçmemek şartıyla, en fazla kat yüksekliği 9.50 m. ve plan üzerinde yer alan yapı yaklaşma mesafesi, yapı yaklaşma mesafesi plan üzerinde yer almıyor ise tüm cephe hatlarından en az 10.00 m yapı yaklaşma mesafesi ayırmak suretiyle belirlenecek yapılaşma 7 koşulu çerçevesinde yapılabilir. Tesislerin esaslı tamir ve tadilatlarında da yukarıda ifade edilen yapılaşma koşulları çerçevesinde hareket edilecektir.
- Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında: her tür ticaret, çarşı, büro, iş hani, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, otel ve günübirlik tesis alanı ve özel hastane ve özel eğitim kullanımları yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Özel hastane ya da özel eğitim kullanımları ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur ve bu bina içinde başka bir kullanım yer alamaz.
- Özel Proje Alanında (T) Sembollü Ticaret Alanlarında; ticari kullanımda yer alan tüm mevcut yapılarda ve yapılacak ticari yapılarda yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanılmasını teşvik etmek amacıyla, yenilenebilir enerji kaynakları kullanımı (güneş, rüzgâr, vb) ile enerjisinin tamamını sağlayan binalarda imar planındaki emsal değeri 0,20 artırılır. Yenilenebilir enerji kaynakları kullanımı (güneş, rüzgâr, vb), su korunumu, atık depolanmasına yönelik mekânlar emsale dâhil değildir.
- İSKİ havzasında kalan "Konut + Ticaret" kullanımlarında gösterilen emsal değeri, konuttan kaynaklanacak olan yoğunluğun %60 karşılığını ifade eden değerdir. Konut + Ticaret kullanımında parselin tamamının ticaret amaçlı kullanılması halinde emsal:0,25, parselin tamamının konut amaçlı kullanılması halinde emsal:0,15 değerini geçemez. Konut + Ticaret kullanılması halinde toplam inşaat alanının en çok %60'ı konut alanı olarak kullanılabilir.

4.1.3. Hukuki Durum Analizi

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

4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı



Harita 1 Kocaeli & Gebze, Lokasyon Haritası

Kocaeli; Asya ve Avrupa'yı birbirine bağlayan yolların kavşağında bulunan Marmara Denizi'nin ve Marmara Bölgesi'nin doğusunda yer alan bir İl'dir. Kuzeyde Karadeniz, doğuda ve güneydoğuda Sakarya, güneyde Bursa batıda Yalova ve İstanbul illeri yer almaktadır. 1'i Büyükşehir Belediyesi ve İzmit, Derince, Körfez, Gebze, Gölcük, Karamürsel, Kandıra, Başiskele, Kartepe, Çayırova, Darıca, Dilovası 12 İlçe Belediyesi olmak üzere toplam 13 Belediyesi bulunmaktadır.

Kocaeli 1924 yılında vilayet olmuştur. Türkiye'nin en küçük 6. ili olan Kocaeli'nin yüzölçümü 3,623 km²'dir. Kara, demir, deniz ve hava yolu ulaşimleri ile Türkiye'nin önemli geçiş noktalarından biridir.

Kocaeli, gerek sanayi sektöründeki üretim ve katma değer, gerekse bu sektörde çalışan insan açısından sadece Türkiye için değil dünya için de ilginç bir örnektir. Bünyesinde barındırdığı 400 adet 1. sınıf ve yaklaşık 7000 adet 2. ve 3. sınıf Gayri Sıhhi Müessesesi (GSM) ile bir Sanayi Kenti, İki Üniversitesi, TÜBİTAK – Marmara Araştırma Merkezi ve TÜSSİDE – Türkiye Sanayi Sevki ve İdare Enstitüsü ile bir Bilim Kenti olan Kocaeli, kurulan ve kuruluş çalışmaları devam eden 16 adet OSB'si ve 4 adet teknoparkı ile Ülke Sanayi'nin Başkenti konumunda olup, Teknokent vizyonuna doğru hızla ilerlemektedir. Türk imalat sanayi üretimine yapmış olduğu yaklaşık %13'lük üretim katkısı ile İstanbul'dan sonra gelen en büyük ili konumundadır.

Kocaeli İli, Karadeniz ve Marmara Denizi'ne olan kıyıları, İstanbul Metropolüne olan yakınlığı, tarihi eserleri, müzeleri, Mimar Sinan'ın eseri olan camileri, doğal güzellikleri, plajları, yaylaları, trekking parkurları, Sekaparkı, Kocaeli Fuarı, Uluslararası İnterteks Fuarı, Kartepe kayak merkezi, Yuvacık Barajı, mesire alanları, Sapanca Gölü, Darıca Faruk Yalçın Hayvanlar Alemi ve Botanik Bahçesi, Harikalar Sahili, Alışveriş Merkezleri, kültür merkezleri, Olimpik buz pateni salonu, Gökayparkı, alternatif turizm çeşitlerine imkan sunan, nitelikli turizm tesisleri, sahillerinde bulunan balık lokantaları, dünyaca tanınan Hereke Halıları, kente özgü pişmaniyesi, Karamürsel sepeti, Kandıra Bezi, Çenesuyu ve bir çok kültür ve turizm değerleri ile ticaret, sanayi, bilim, kültür, turizm ve sanat açısından ayrı bir öneme sahip Marka şehirdir.

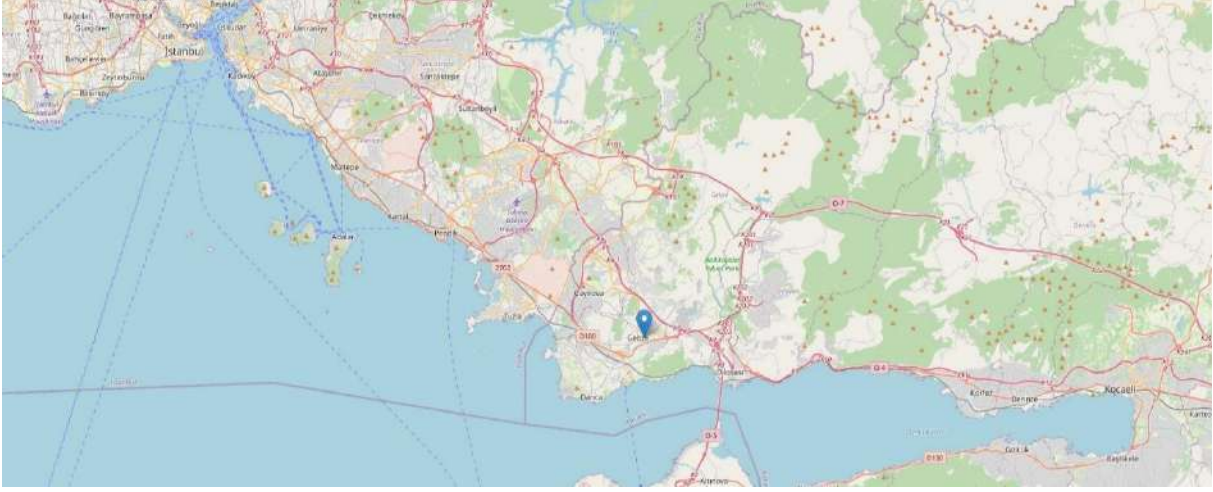
Gebze İlçesi

Gebze, Marmara Bölgesinde İzmit Körfezi'nin Kuzey Batısında yer alan ve Kocaeli iline bağlı olan zengin bir tarihi geçmişe sahip, ekonomisi büyük oranda sanayiye dayalı, Türkiye'nin hızla gelişen ve büyüyen bir ilçesidir. Doğusunda Dilovası ilçesi, batısında Darıca, Çayırova, İstanbul iline bağlı Pendik ve Tuzla ilçeleri, Kuzeyde ise İstanbul iline bağlı Şile ilçesi yer almaktadır. Gebze'nin yüzölçümü, 426.29 km² olup, rakım ise ilçe merkezinde 190 metredir. Akdeniz ve Karadeniz iklimleri ve zamanla Karasal iklim özelliklerini yansıtır. İlçede yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı ve görece ılık geçer. Yıllık yağış miktarı 565 mm'dir.

1997 nüfus sayımı sonuçlarına göre Kocaeli ilinin toplam nüfusu 1.175.190, Gebze'nin nüfusu 402.916 kişidir. 1997 sayımlarına göre ilçe Kocaeli ili toplam nüfusunun %34,28'ini oluşturmaktadır.[7] Türkiye'de genel nüfus artış oranı 1965-1997 yılları arasında %100,8 iken, Gebze'de bu artış %111,8 olmuştur.[8] 2008 yılından yerel seçimlerden önceki nüfusu 500.000 bin kişinin üzerindeyken seçimlerden önce Gebze'nin semtleri Darıca, Çayırova ve Dilovası ilçe olup Gebze'den ayrıldılar. TÜİK tarafından yapılan ADNK'a göre 2020 yılı sonunda Gebze ilçe nüfusu 392.945 olmuştur. Gebze bölge nüfusu ise 799.075 olmuştur.

Gebze Kocaeli'nin bir ilçesi olsa da gerek iş hayatı gerekse özel yaşam bakımından İstanbul'a diğer İstanbul ilçeleri kadar bağımlı bir görüntü sergilemektedir. İstanbul'a çok yakın olması Gebze'nin hızlı gelişmesine adeta İstanbul'un

sanayi şehri olmasını beraberinde getirmiştir. Gebze, Çayırova ve Darıca ile İstanbul ilçeleri tam anlamıyla birleşmişlerdir. Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından altı gruba ayrılmıştır. I. derece gelişmiş iller İstanbul, Ankara, İzmir, Bursa, Kocaeli ve Yalova'dır. Bu bağlamda Gebze, Türkiye'nin ekonomik açıdan en gelişmiş altı ilinden birinde bulunmaktadır. Gebze ayrıca Kocaeli ili GSYİH'sının %33,7'sini oluşturur. Gebze ayrıca Türkiye GSHY'sının %1,69'unu üretmiştir. Gebze Organize Sanayi Bölgesi ilçe sınırları içerisinde bulunmaktadır.



Harita 2 Makro Ölçekte Gebze İlçesi Konumu,

Taşınmaz Konumu



Harita 3 Mikro Ölçekte Taşınmazın Konumu, Anahtar Harita

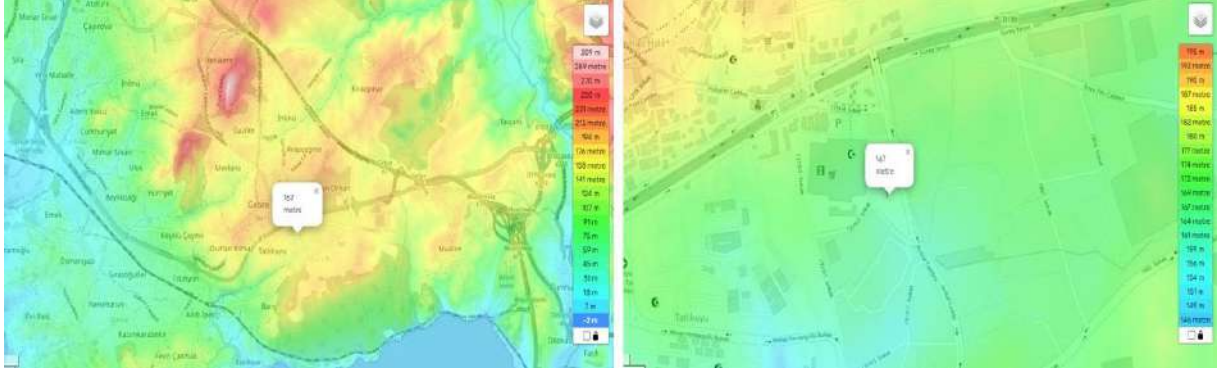
Değerlemeye konu taşınmazlar: Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultan Orhan Mahallesi, Tatlıkuyu Mevkii, Anibal Caddesi, 6371 Ada 6 numaralı Parseldir.

Taşınmaza ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden olan Gebze Gümrük Müdürlüğü önünden Terminal Caddesi üzerinden ayrılarak, İstanbul İzmit yolu (D100 Karayolu) ile Hükümet Caddesine girilir. Güneybatı yönünde sırasıyla Hükümet caddesi üzerinde yaklaşık 550m gidilir, sola Anibal Caddesi dönülür, yaklaşık 350m ilerledikten sonra taşınmaza ulaşılır. Değerleme konusu taşınmaz sağ kolda 6371 Ada 6 numaralı Parseldir.

Taşınmazların yakın çevresinde; 'Gebze Center AVM, Gebzesem Spor Eğitim Merkezi, Bilim Parkı, TÜBİTAK Ulusal Metroloji Enstitüsü (UME), Gebze Küçük Sanayi Sitesi, Medical Park Gebze, Merkez Hastanesi, Gebze Fatih Devlet Hastanesi, Özel Gebze Medar Hastanesi, Gebze Belediyesi, Tatlıkuyu Kapalı Pazar Yeri, Gebze Terminali, Gebze Alaettin Kurt Stadyumu, Özel Yüzyıl Hastanesi Gebze, Gebze Anadolu Lisesi, Gebze Kültür Merkezi' gibi bilinirliği yüksek yapılar bulunmaktadır.

Topoğrafik Yapı

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



Şekil 3 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

Kocaeli, Gebze ilçesi, Karadeniz ve Akdeniz bölgeleri arasında bir geçiş özelliği taşımaktadır. Yaz mevsimi sıcak ve az yağışlı, kış mevsimi oldukça serin ve daha fazla yağışlı geçmektedir. Yıllık yağış ortalaması 550 mm. En çok yağış Aralık-Ocak aylarında, en az yağış ise Ağustos ayındadır. En sıcak ay ortalaması 24.2 derece ile Ağustos ayı, en soğuk ay ortalaması 6.5 derece ile Ocak ayıdır.



Şekil 4 Taşınmazın Konumu Yakın Ölçek

Şehir içi

Kocaeli, Gebze'de ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolları gibi çeşitli şekillerde sağlanmakta olup, bölgede şehiriçi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezler bulunmaktadır. Gebze, Marmara Bölgesinin doğusunda, İzmit Körfezi'nin kuzey kesiminde yer alan, zengin bir tarihi geçmişe sahip, ekonomisi, tarım, hayvancılık ve sanayiye dayalı Türkiye'nin hızla gelişen ve büyüyen bir ilçesidir. İlçe sınırları içinde, göl, dağ, akarsu bulunmamakla beraber, yaklaşık 650 metre yüksekliği geçmeyen tepelerin ve sırtların varlığından söz edilebilmektedir. Bu tepelerin en yüksekisi Gaziler Tepesi'dir. Ancak akarsu yerine dereler ve derecikler mevcuttur.

Karayolu

Gebze, Kocaeli'nin endüstrisinin büyük bölümünü barındıran, Marmara Denizi'nin kuzeyi ile İstanbul'un 45 kilometre doğusunda yer alan bir ilçedir. Marmara bölgesinin en büyük ikinci ilçesi olup Türkiye sanayisinin %15'ini barındırmaktadır. Gebze, Marmara sahiline 7 km., İzmit'e 49 km., İstanbul'a 45 km. uzaklıkta bulunmaktadır. Deniz seviyesinden yüksekliği 130 metredir.

Demiryolu

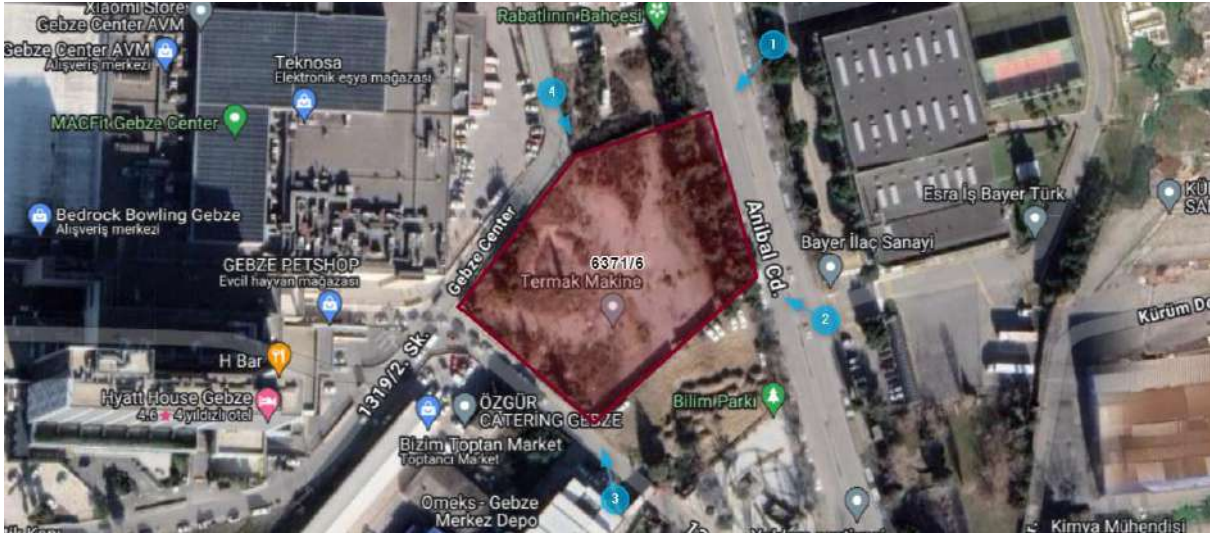
Gebze, Marmara Bölgesi'nde Kocaeli iline bağlı olarak Anadolu'nun İstanbul'a ve Avrupa'ya bağlantı konumunda bulunan limanlar, havalimanı, devlet demir yolları ve E-5, TEM karayolları çevresinde kurulmuştur. Yolların doğu-batı yönünde olması nedeniyle kentsel alanı ve sanayisi bu doğrultuda gelişmiş bir sanayi bölgesidir. Günümüzde Gebze kara, deniz ve demiryollarının birbirleriyle kesiştiği önemli kavşak noktasında bulunmaktadır. Eski Gebze şimdiki kasabanın yakınındadır. Yüzeyi kuzeydoğuda dağ ve sırtlardan, batı güneyde kıyıya yakın bölümlerinde düzlüklerden ibarettir.

4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Taşınmazın açık adresi; Gebze İlçesi, Sultan Orhan Mahallesi (Tatlıkuyu Mahallesi), Anibal Caddesi üzerinde 6371 Ada, 6 Parsel, Gebze/Kocaeli'dir. Değerleme konusu gayrimenkul, 6371 Ada, 6 parsel sayılı 6.675,41 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazdır. Parselin Anibal Caddesine yaklaşık 59 metre cephesi bulunmaktadır.

Konu gayrimenkulde genel anlamda eğimli bir yapıya sahiptir. Parsel geometrik olarak amorf şeklindedir. Parselin cepheli olduğu aksa olan cephesi 180 m, derinliği ise parsel aksından itibaren 73 m ebatlarındadır. Parsel düze yakın bir eğim yüzdesine sahiptir.

Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup, parsel sınırı belirlidir.



Şekil 5 Taşınmazın Konumu



5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Taşınmazın yer aldığı bölge gerek Mağaza gerekse de ofis için tercih edilen bir lokasyon özellikleri taşıyor olması,
- Parselin ticaret imar haklarına sahip olması,
- Ulaşım alternatiflerinin güçlü olması
- Parselin düze yakın bir topoğrafyaya sahip olması
- Çevresinde bulunan AVM, sosyal donatı alanları ve sanayi bölgesine yakın olması sebebiyle reklam ve ticari kabiliyetinin güçlü olması
- Eskişehir Feribot İskelesi ve Osmangazi Köprüsüne yakın olması

❖ Zayıf Yanlar

- Bölgede genelinde imar planı iptal kararı olması sebebiyle yapılaşma izninin bulunmaması
- Yaya aksının yoğun olmadığı bir sokak/cadde cephesi olması
- Parsel üzerinde geliştirilecek projenin, rekabet edeceği birçok alternatif benzer projelerin bölgede yer alması
- Sanayi bölgesine yakın olması sebebiyle, oluşan gürültü ve hava kirliliği

❖ Fırsatlar

- Bölgenin ana araç ulaşım aksı, D100 karayoluna bağlantısı olan Anibal Caddesi'ne yakın olması
- Taşınmazın yakınında bulunan AVM, hastane ve kamu kurumları gibi bilinirliği yüksek donatı alanları taşınmaz için potansiyel teşkil etmesi
- Plan kapsamında ticaret (T) lejantı kapsamında çeşitli alternatif fonksiyonlarının yapılabilmesine olanak sağlaması
- Parsel üzerinden herhangi bir yapının bulunmaması sebebiyle yapılaşma hızına olumlu etkileri

❖ Tehditler

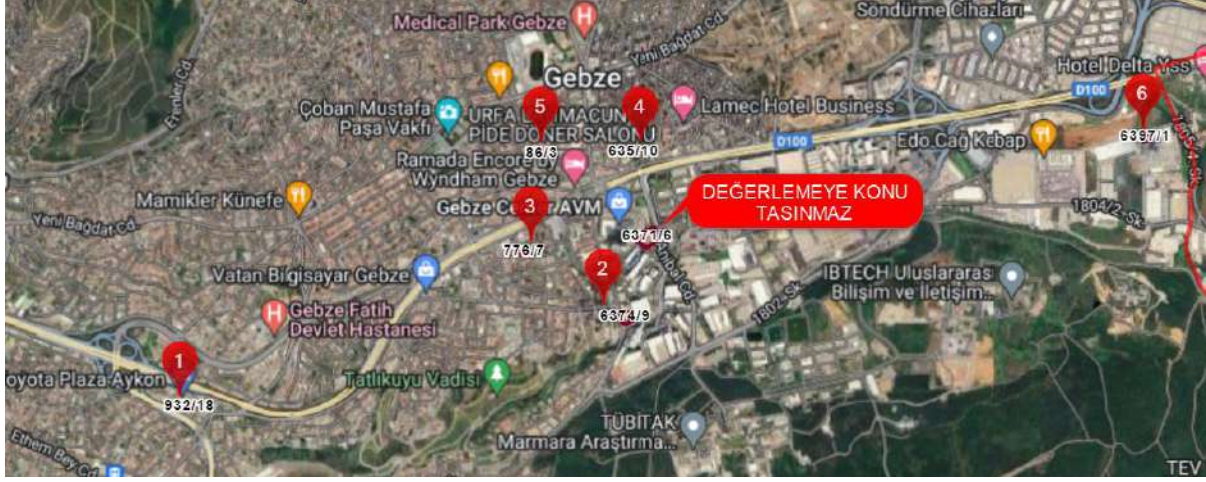
- Kredi faizlerindeki yükseklik, yüksek enflasyon ve döviz kurlarındaki dengesizliğin gayrimenkul piyasalarına olan olumsuz etkileri
- Kocaeli ilinin birinci derece deprem bölgesinde yer alıyor olması
- Gayrimenkulün büyük montanlı bir mülk olması sebebiyle sınırlı alıcı kitlesine hitap etmesi

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Arsa Piyasası

Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazla benzer büyüklükte ve imar haklarına sahip yeteri kadar boş arsa arzının bulunduğu gözlenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkulle ile benzer niteliklere sahip satılık arsa emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır. Çalışma konusu gayrimenkulün bulunduğu parselin, arsa büyüklüğü, sahip olduğu avantajları, konumlu olduğu lokasyon gibi özellikler sebebiyle Sultan Orhan (Tatlıkuyu) mahallesi gayrimenkul pazarında yer alan ender gayrimenkullerden biri olduğu gözlenmiştir.



Harita 4 Emsal Haritası (Satılık Arsa Konumları)

ARSA EMSALLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
ILAN BİLGİLERİ						
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ						
Konum	Tatlıkuyu Mah.	Tatlıkuyu Mah.	Hacıhalil Mah.	Tatlıkuyu Mah.	Sultan Orhan Mah.	Sultan Orhan Mah.
Cephe Aldığı Aks	1319. Sokak	Ahmet Pembegüllü Bulv.	1318. Sokak	Ahmet Pembegüllü Bulv.	Yanyol	1804/4. Sok.
Ada	6374	-	776	755	-	6397
Parsel	11	-	7	-	-	1
Parsel Şekli	Dikdörtgen	Dikdörtgen	Dikdörtgen	Dikdörtgen	Dikdörtgen	Amorf
Eğim %	Düz	Düz	Düz	Düz	Eğimli	Eğimli
Manzarası	Şehir	Şehir	Şehir	Şehir	Şehir	Şehir
Parsel Durumu	Boş	Boş	Boş	Boş	Boş	Boş
Brüt Arsa Alanı	2.513	2.000	963	3.507	2.405	1.384
Net Arsa Alanı	2.041	2.000	961	3.507	2.405	1.384
İMAR DURUMU						
Fonksiyon	T (Ticaret)	T (Ticaret)	T (Ticaret)	T + K (Ticaret - Konut)	T (Ticaret)	Sanayi
TAKS	-	-	0,4	0,4	-	-
EMSAL/KAKS	1,5	1,5	1,6	2	1	0,5
Kat Adeti	10 Kat	10 Kat	4 Kat	5 Kat	9,50 Metre	Serbest
FIYAT						
Pazarlanan Fiyat	63.000.000	64.000.000	31.500.000	145.000.000	68.000.000	45.000.000
Birim Fiyat, TL/m ²	30.867	32.000	32.765	41.346	28.274	32.514

Tablo 10 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Analizi)

Pazar analizinde emsal arsaların cepheli olduğu aksın özellikleri, topografik yapısı, imar hakları, reklam kabiliyeti, gibi parametrelerin arsalarla olan etkileri karşılaştırıldığında, kullanılan emsaller için talep edilen birim fiyat aralığının **28.274 – 41.346.-TL/m²** olduğu görülmüştür.

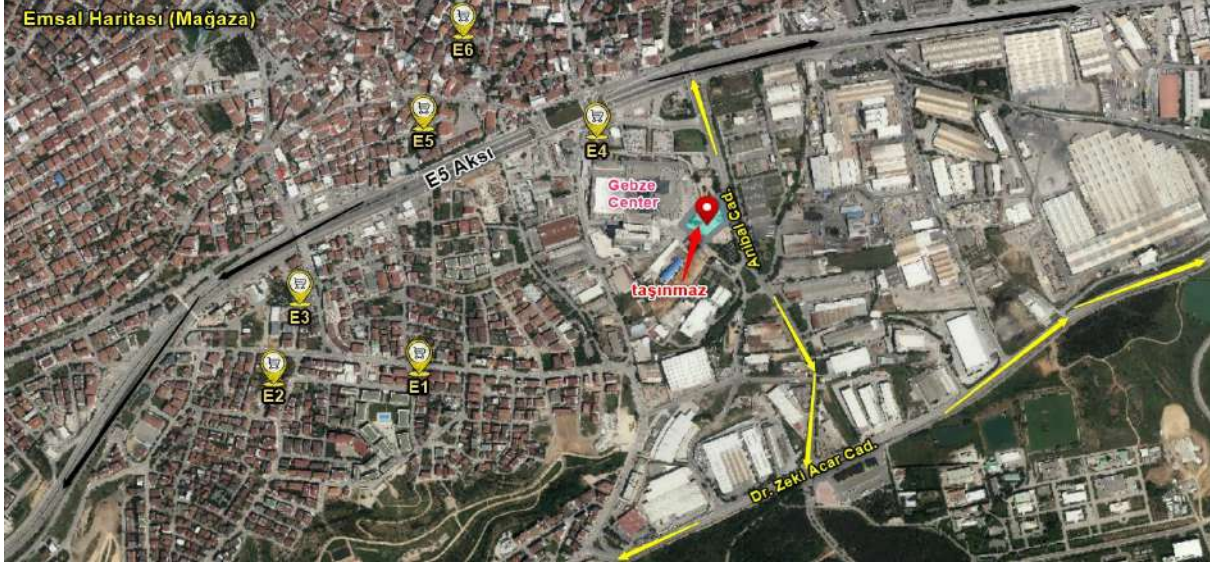
Gerçekleştirilen pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış, bölge imar planına yönelik iptal kararı olduğu bilgisi edinilmiş olup, yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak, emlak ofisleri ile yapmış olduğumuz görüşmelerde, gerçekleştirilebilir arsa satışlarının talep edilen fiyatlar üzerinden yaklaşık %10-20 mertebesinde iskontolu olabileceği kanaatine varılmıştır.

5.2.2. Ticari Birimler Mağaza Emsalleri

Konu parsel üzerinde sahip olunan imar hakkına esas proje geliştirme çalışmasında, belirlenen alt fonksiyonlardan biri olan mağaza birimlerinin olası satış değerleri tahminleri kapsamında nakit akışlarına girdi sağlaması için pazarda Mağaza fonksiyonlarına yönelik emsal araştırması yapılmıştır.

Bu bağlamda, taşınmaz üzerinde hipotetik yaklaşım kapsamında planlanan geliştirmeler nitelikli sayılabilecek bir gayrimenkul projesi niteliğinde olması planlanmıştır. Ancak yakın bölgede nitelikli benzer gayrimenkul projesi arzu oldukça kısıtlı olup, yakın çevrede bulunan münferit tarzdaki perakende mağazaları araştırılmıştır.

Konu parsel üzerinde geliştirilecek projenin, yakın çevresinde bölge ana akslarda yer alan gayrimenkuller değerlendirilmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.



Harita 5 Emsal Haritası (Satılık Mağaza Konumları)

Satılık Ticari Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
Konum	Tatlikuyu Mahallesi	Tatlikuyu Mahallesi	Tatlikuyu Mahallesi	Tatlikuyu Mahallesi	Sultanorhan	Tatlikuyu Mahallesi
Cepheli Olduğu Aks	Pembe Güllü Bulvarı	Körfez Caddesi	Körfez Caddesi	E5 Yan Yol	Hükümet Cad.	E5 Yan Yol
Ticari Hareketlilik	Çok İyi	İyi	İyi	Orta	İyi	Orta
Bina Yaşı	5-10	5-10	11-15	30+	0	11-15
Bina / Proje Niteliği	Standart Bina	Standart Bina	Standart Bina	Kötü Tadilat Gerekli	İyi Nitelikte	İyi Nitelikte
Ulaşılabilirlik	Çok İyi	İyi	İyi	İyi	Kolay	İyi
Yakın Çevre Geliştirmeleri	A101 BİM Mopaş			Gebze Center Hyatt House Lujoil	Gebze Tapu Müdürlüğü Gebze Nüfus Müdürlüğü BP	Gençallar Konak Otel QNB Subesi
Dükkan Cephe Uzunluğu	5 m	10 m	10 m	5 m	3,5 m	8,50 m
Mevcut Kullanım	Yeme-İçme	Boş Dükkan	Market	Otomotiv (Boş)	Yeme-İçme	Boş Dükkan
Köşe / Ara Özellikli	Köşe Dükkan	Ara Dükkan	Ara Dükkan	Köşe Dükkan	Ara Dükkan	Ara Dükkan
Depo	Var	Var	Var	Yok		
Bulunduğu Kat / Kat Dağılımı	BK+ZK	BK+ZK+hak	BK+ZK	ZK+AK	ZK	ZK
Pazarlanan Alan	180	140	240	75	70	150
Bodrum Kat	60	65	120	0	0	0
Zemin Kat	120	65	120	50	70	150
Asma Kat	0	30	0	25	0	0
Diğer Normal Katlar	0	0	0	0	0	0
Etkin Zemin Kat Alanı, m ²	129	84	138	58	70	150
Talep Edilen Satış Fiyatı	15.100.000,00	6.000.000,00	13.500.000,00	3.000.000,00	5.350.000,00	7.500.000,00
Paçal Alan Üzerinden Birim Fiyat, TL/m ²	83.888,89	42.857,14	56.250,00	40.000,00	76.428,57	50.000,00
Etkin Zemin Kat Alanı Üzerinden Birim Fiyat, TL/m ²	117.054,26	71.641,79	97.826,09	52.173,91	76.428,57	50.000,00

Tablo 11 Emsal Tablosu (Satılık Mağaza Analizi)

Bölgede araştırılan ticari birimler (Mağaza) için gerçekleştirilebilir fiyat analizi iki farklı şekilde yapılmıştır. Ticari birimlerde birim değer yüksekliği zemin kat özelinde gerçekleştirilmektedir. Ancak emsaller zemin kat dışında asma kat, bodrum kat gibi eklentileri olan alanları da kullanması sebebiyle emsallerin etkin zemin kat alanı hesaplanmıştır. Etkin zemin kat alanı hesabı, zemin kat alanı dışında kullanımı olan katların zemin kat alanına belirli oranlar ile dönüştürülmesi sonucunda ulaşılmıştır.

Pazar Değeri Tespiti analizinde, Mağaza nitelikli emsallerin gerçekleştirilebilir birim satış fiyatları (Paçal Alan Bazında) 40.000 - 83.889 TL/m², gerçekleştirilebilir birim satış fiyatları (Etkin / İndirgenmiş Zemin Kat Alanı Bazında) 50.000 - 117.054 TL/m² arasında olduğu tespit edilmiştir.

Emsal analizinde, Ticari olarak perakende etkisinin en yoğun olduğu akslar Ahmet Pembegüllü Bulvarı olarak belirlenmiştir. Bu aksta birim fiyatların 60.000-100.000 TL/m² arasında olduğu gözlemlenmiştir.

5.2.3. Ticari Birim Emsal Ayarlama Tablosu

Pazarda tespit edilen emsaller ışığında emsaller konu taşınmaz bünyesinde hipotetik olarak geliştirmeye konu edilen projede yer alması planlanan mağaza konseptine göre değerlendirilerek projedeki ortalama birim mağaza satış fiyatı analiz edilmeye çalışılmıştır.

Proje geliştirme kapsamında, projedeki her bir mağaza BK (103,12 m²) + ZK (190,63 m²) + AK (103,12 m²) toplam paçal alan 396,87 m²'den oluşması planlanmıştır.

Emsal ayarlama tablosunun sonucunda kat bazında mağaza birim satış fiyatları aşağıdaki gibi analiz edilmiştir.

EMSAL AYARLAMA TABLOSU (SATILIK DÜKKAN)	Ort. Mağaza Alanı	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Dükkan Etkin Zemin Kat Alanı, m ²	190,63	129	84	138	58	70	150
Paçal Alan, m ²	396,87	180	140	240	75	70	150
Talep Edilen Satış Fiyatı, TL		15.100.000	6.000.000	13.500.000	3.000.000	5.350.000	7.500.000
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ² (Etkin Zemin Kat Alanı Bazında)		117.054,26	71.641,79	97.826,09	52.173,91	76.428,57	50.000,00
Talep Edilen Birim Satış Fiyatı TL/m ² (Paçal Alan Bazında)		83.888,89	42.857,14	56.250,00	40.000,00	76.428,57	50.000,00
Tahmin Edilen İskonto Oranı		13%	10%	10%	10%	10%	5%
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m² (Etkin Zemin Kat Alanı Bazı)	74.020,11	101.837,21	64.477,61	88.043,48	46.956,52	68.785,71	47.500,00
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m² (Paçal Alan Bazında)	52.410,91	72.983,33	38.571,43	50.625,00	36.000,00	68.785,71	47.500,00
Konum	Anibal Caddesi	Daha İyi	Benzer	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi
Konum İçin Ayarlama	-	-5%	0%	0%	-5%	-3%	-5%
Alan Büyüklüğü (Perakende Etkisi)	190,63	Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer
Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		-5%	0%	-15%	-15%	-15%	0%
Ticari Hareketlilik	Kısmen Hareketli	Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi
Ticari Hareketlilik İçin Ayarlama		-20%	0%	-5%	20%	-10%	-5%
Çephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti		Daha Kötü	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
Çephe Uzunluğu / Reklam Kabiliyeti İçin Ayarlama		10%	0%	0%	10%	10%	0%
Nitelikli Proje / Bina Niteliği Etkisi		Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü
Nitelikli Proje / Bina Etkisi İçin Ayarlama		20%	20%	20%	20%	20%	20%
Bina Yaşı	0	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer
Bina Yaşı İçin Ayarlama		5%	5%	5%	40%	5%	0%
Emsal Ortalaması, Etkin Zemin Kat Alanı Bazında, TL/m ²	79.834	101.907,68	81.241,79	89.579,84	84.085,61	70.744,82	51.442,50
Emsal Ortalaması, Paçal Alan Bazında, TL/m ²	59.966	73.033,84	48.600,00	51.508,41	64.465,63	70.744,82	51.442,50

Tablo 12 Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Emsal ayarlama tablosunda konu projede yer alması muhtemel mağaza üniteleri için etkin zemin kat alanı için birim satış değeri 79.834 TL/m² Bodrum Kat Alanı için 30.000 TL/m² Asma Kat Alanı için 52.000 TL/m² olarak hesap edilmiş, paçal alan bazında birim satış değeri 59.653 TL olarak saptanmıştır. Tüm bu etmenler dikkate alındığında, **proje geliştirme varsayımlarında belirlenmiş mağaza alanları için gelir yaklaşımında kullanılmak üzere paçal alan bazında birim satış değerinin 60.000 TL/m² olabileceği analiz edilmiştir.**

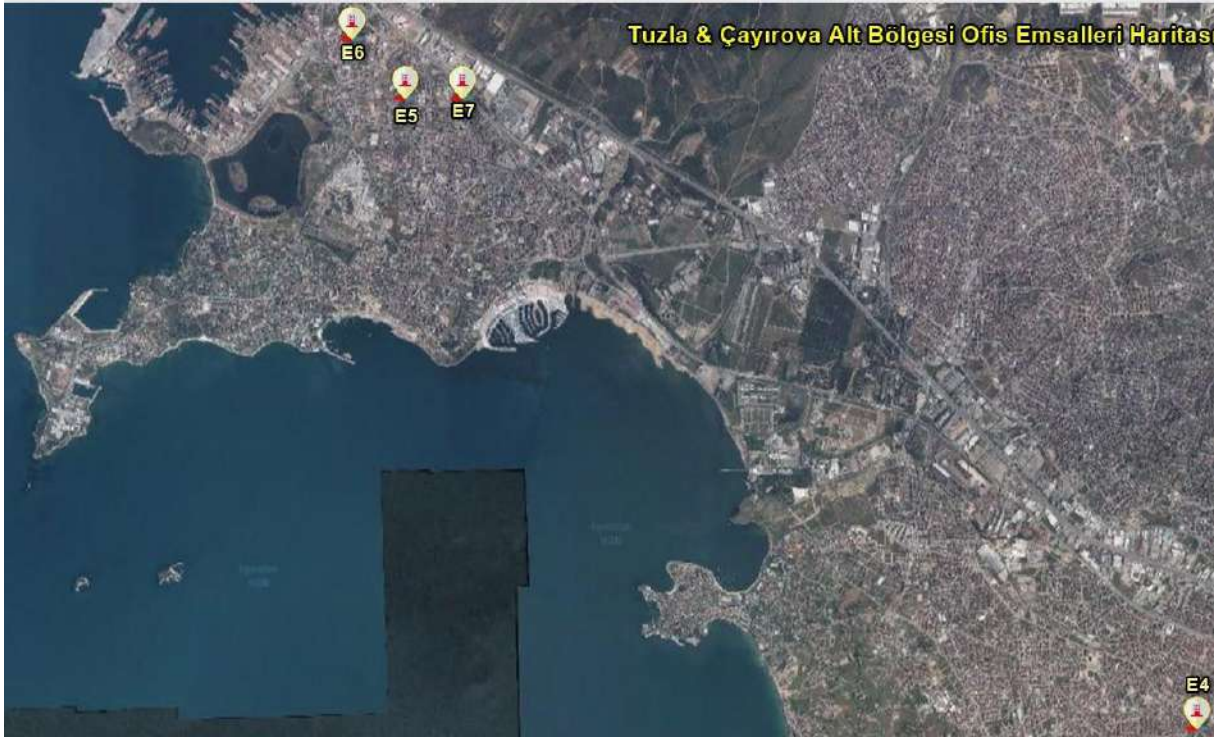
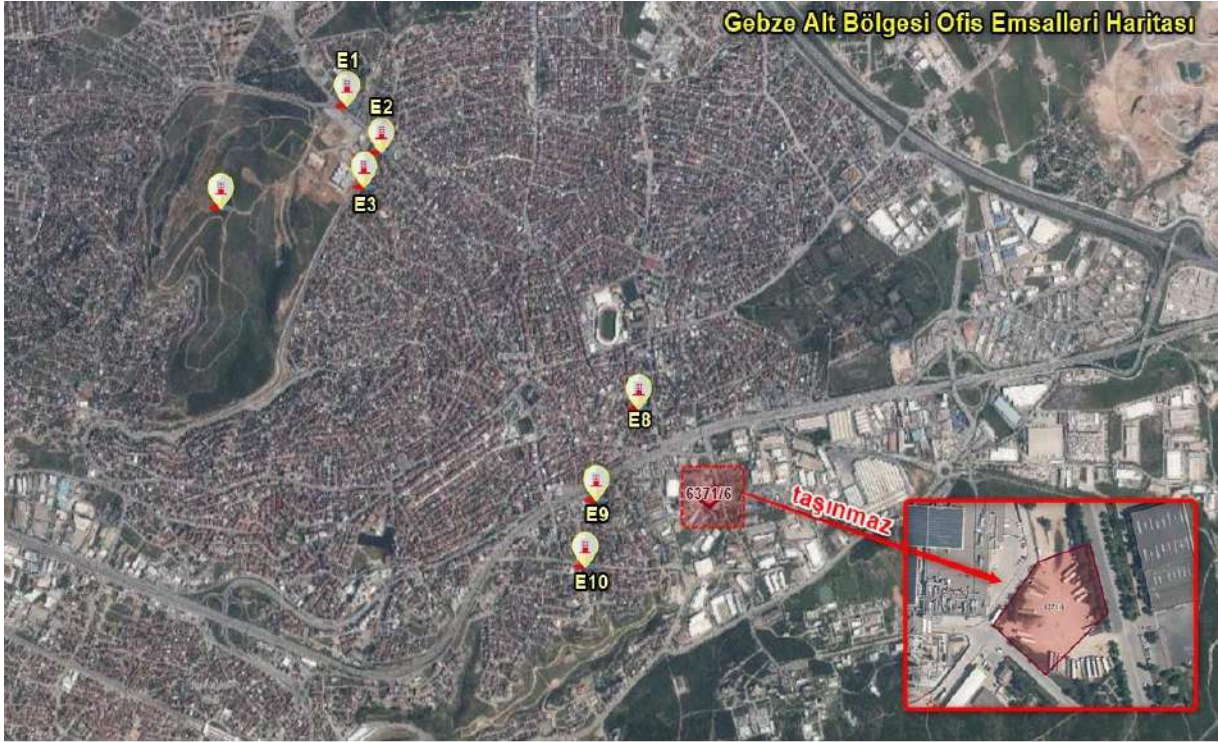
5.2.4. Ofis Emsalleri

Konu parsel üzerinde mer-i imar planı kapsamında, geliştirme yaklaşımında Mağaza + Ofis fonksiyonlarına yönelik proje geliştirme çalışması yapılmış olup, bu fonksiyonlara yönelik piyasada emsal analizi yapılmıştır. Bu bağlamda, taşınmaz üzerinde hipotetik yaklaşım kapsamında planlanan geliştirmeler gayrimenkul projesi niteliği taşıması sebebiyle, ofis emsalleri de bölgede bulunan nitelikli projeleri veya emsal katlığı sebebiyle İstanbul'un Kocaeli iline en yakın yerleşkesi olan Tuzla İlçesinde yer alan Ofis projelerindeki ünitelerden seçilmiştir. Konu parsel üzerinde geliştirilecek projenin, yakın çevresinde yer alan Adliye Sarayı bölgesinde bulunan Vizyon Plaza Gökdemir Plaza ve Elmas Plazalardır. Ancak söz konusu projeler, konu taşınmaza göre dezavantajlı lokasyon özelliğine sahiptir.

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

Nitelik	Emsal Sırası	Proje	Konum	Tip	Pazarlanan Alan	Talep Edilen Fiyat	Pazarlık Sonrası Gerçekçi Fiyat	Birim Fiyat
Nitelikli Ofis Projeleri	1	Vizyon Plaza	Gebze/Gaziler	1+1	65	2.750.000	2.400.000	36.923
				3+1	126	4.350.000	3.850.000	30.556
				2+1	105	4.300.000	3.750.000	35.714
	2	Usta Plaza	Gebze/Gaziler	1+0	52	3.200.000	2.500.000	48.077
				3	Elmas Plaza	Gebze/Gaziler	1+1	45
	4	Tümev Plaza	Darıca	1+1	64	5.900.000	5.000.000	78.125
				5	Tuzla Ticaret Merkezi	Tuzla/Evliya Çelebi	2+1	118
	3+1	200	17.500.000				12.500.000	62.500
	6	MSY Karina İş Merkezi	Tuzla/Evliya Çelebi	1+1	70	5.500.000	4.000.000	57.143
				1+1	60	3.500.000	3.000.000	50.000
7	Marmara Plaza	Tuzla/İstasyon	1+1	70	4.000.000	3.000.000	42.857	
			8	Şahinler İş Merkezi	Gebze/Hacihalil	2+1	90	3.550.000
Standart Ofis Binası	9	N/a	Gebze/Tatlıkuyu	1+1	100	4.100.000	3.200.000	32.000
Standart Ofis Binası	10	N/a	Gebze/Tatlıkuyu	Ofis Katı	100	6.250.000	5.250.000	52.500
Ortalama								45.388

Tablo 13 Emsal Tablosu (Satılık Ofis Analizi)



Harita 6 Emsal Haritası (Satılık Ofis Konumları)

Taşınmazın bulunduğu bölgede birçok ofis projesinin olduğu gözlenmiş olup, yapılan gözlemlerde bölge de ofis projesi çok yoğun olmadığı gözlemlenmiş olup, bina niteliğinde yapıların talep gördüğü izlenmiştir. Stok olarak dar bir yelpazede şekillenen ofis emsalleri görülmekte olup, genel talebin arzı karşılamadığı izlenmiştir. Bölgede araştırılan Ofis üniteleri için gerçekleştirilebilir birim satış fiyat aralığının 30.600-78.125.-TL/m² arasında olduğu gözlenmiştir.

Konu parsel üzerinde geliştirilmesi muhtemel nitelikli ofis binasında yer alması muhtemel ofis ünitelerinin, pazarda bulunan ofis projeleri analizinde, gelir yaklaşımında kullanılmak üzere ofis ünitelerinin birim satış değerinin 45.000 TL/m² olabileceği analiz edilmiştir.

6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI

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

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

6.1. Değerleme Yaklaşımları

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

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

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı)

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

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

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

Maliyet Yaklaşımı

Parsel üzerinde varsa yapıların, ekonomik ve fiziksel eskimelerine esas olarak amortize edilmiş maliyetine çıplak arsa değerinin eklenmesi ile değer takdir edilen yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemiş arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurularak 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 kullanılacağı vurgulanmıştır.

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

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

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

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

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

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

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

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı aynı hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazın yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar arsa bazında pazar datasını ulaşılabiliyor olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında arsanın değer tespitinde kullanılmıştır.**

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

Gelir Yaklaşımı, Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerlerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Bu değerlendirme çalışmasında parsel üzerinde meri imar hakları çerçevesinde proje geliştirme çalışması yapılmış olup bu verilerin finansal projeksiyonları ışığında taşınmazın arsa değeri hesaplanmıştır.**

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

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

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların askıda yer alan imar durumları göz önünde bulundurularak arsanın mevcut imar fonksiyonu olarak belirlenmiş olan "Ticaret" olarak geliştirilmesinin "En Etkin ve Verimli Kullanımı" temsil edeceği düşünülmektedir.

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkullerin değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkullerin geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ TESPİTİ

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

Konu gayrimenkulün mevcut plandaki yapılaşma şartları esas alınarak, emsal niteliği taşıyan gayrimenkullerin de benzer yapılaşma koşullarına haiz olan plan iptali bulunan (yaklaşık 200 ha arazi içerisinde yer alan) taşınmazlar olması ile değerlendirme çalışması bu çerçevede tamamlanmıştır.

Tablo 14 Pazar Yaklaşımı Sonuçları

ARSA EMSALLERİ DEĞERLENDİRME/ AYARLAMA TABLOSU	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	
Brüt Arsa Alanı, m ²	6.675,41	2.513	2.000	963	3.507	2.405	1.384
Net Arsa Alanı, m ²	6.672,00	2.041	2.000	961	3.507	2.405	1.384
Talep Edilen Fiyat, TL		63.000.000	64.000.000	31.500.000	145.000.000	68.000.000	45.000.000
Tahmin Edilen Pazarlık Oranı		12,70%	14,06%	20,63%	17,24%	11,76%	11,11%
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı, TL		55.000.000	55.000.000	25.000.000	120.000.000	60.000.000	40.000.000
Gerçekleşebilir Bitim Fiyat, TL/m ²		26.948	27.500	26.004	34.217	24.948	28.902
Emsal Değerlendirme Kriterleri							
Konum Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	
Konum İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	10%	0%	5%	5%	
Ticari & Reklam Kabiliyeti Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi	Daha Kötü	
Ticari & Reklam Kabiliyeti İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	10%	0%	-10%	10%	
Parsel Şekli Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	
Parsel Şekli İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%	5%	5%	
Eğim Yüzdesi Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Benzer	Daha Kötü	Benzer	
Eğim Yüzdesi İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	5%	0%	10%	0%	
Arsa Büyüklüğü Değerlendirmesi	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha İyi	
Arsa Büyüklüğü İçin Ayarlama Yüzdesi	20%	20%	25%	20%	20%	-5%	
İmar Fonksiyonu Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü	
İmar Fonksiyonu İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%	5%	5%	
Yapılaşma / Emsal Hakkı Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	
Yapılaşma / Emsal Hakkı İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	-5%	-5%	15%	20%	
Düzeltilmiş Birim Fiyat (Güncel)	37.498	32.337	33.000	39.232	39.008	39.456	41.956
DEĞERLEME TABLOSU							
Taşınmazın Parsel Alanı	6.671,80						
Hesaplanan Piyasa Değeri, TL	250.180.433						
Nihai Değer	250.000.000,00						

Pazar yaklaşımı sonucunda bölge bazındaki benzer imar haklarına sahip emsallerin uyumsallaştırma sonucu birim m² aralığı **32.337 – 41.956 TL/m²** arasında değişmektedir. 6371 Ada 6 Parselin geliştirilmemiş arsa değeri **250.000.000,00.-TL** olarak tespit edilmiştir.

7.2. Proje Geliştirme Yaklaşımı

Geliştirme yaklaşımında, konu gayrimenkul üzerinde mevcut imar durumunun izin verdiği yapılanma koşulları dahilinde proje geliştirme kapsamında, arsa üzerinde inşa edilebilecek yapı alanı, fonksiyonların dağılımı ve satılabilir alanlar hesap edilmiş olup, belirlenen parametreler ışığında geliştirme maliyetleri ve nakit akış tahminleri sonucunda net arsa alanı için bir değer oluşturulmuştur.

7.2.1. Proje Geliştirme Varsayımları

Bu başlıkta konu gayrimenkul üzerinde imar fonksiyonlarına esas, imar hakları doğrultusunda proje geliştirme varsayımları uygulanmıştır. Belirlenen fonksiyonlar ve proje geliştirme varsayımları konsept niteliği taşımakla beraber, değişecek imar koşullarında revize edilmesi gerekmektedir. Tahmin edilen proje alanları için; plan notları, tip imar yönetmeliği, Kocaeli imar yönetmeliği, otopark yönetmeliği, sığınak yönetmeliği, yangın yönetmeliği gibi resmi dayanaklardan faydalanılarak olası proje alanları tahmin edilmiştir.

Sınırlamalar;

- Taban Alanı Katsayısı %40 olarak uygulanmış ve tamamı ticari ünite için ayrılmıştır.
- Geriye Kalan Alan Ofis Alanı olarak planlanmıştır.

Ofis Alanı : 8.348,58 m² / %60

Mağaza Alanı : 5.552,22 m² / %40

Zemin Altı İnşaat Alanı : 7.841,04 m²

Toplam İnşaat Alanı : 20.991,44 m²

Tablo 15 Proje Geliştirme Varsayımlarına Esas Alan Kullanımları

GELİŞTİRME PARAMETRELERİ				
İl	İstanbul	40%	Kullanılan TAKS	e
İlçe	Pendik	2.668,80	Taban Alanı	a x e
Mahalle	Kurtköy (Yenişehir)	10.008,00	Emsale Esas İnşaat Alanı	a x b
Ada	3978	3.002,40	Emsal Harici Alan (%30 Oranı Dahilindekiler)	a x b x %30
Parsel	16	20	%30 Harici Yangın Merdiveni ve Hol Alanı	g
Net Parsel Alanı	6.672,00	140,00	Yangın Merdiven Alanı (Zemin Üstü)	g x c x d
Planda Belirtilen Emsal	1,5	750,40	%30 Harici Satılabilir Alan Eklentileri	x+w+y
Emsal Artışı	0	13.900,80	Toplam Satılabilir Alan	h
EMSAL HAKKI	1,5	38,90%	Satılabilir Alan / Emsale Esas Alan Farkı	h / (axe)
Hmax - Blok Yüksekliği (BK Hariç)	10 Kat	5.552,22	Mağaza	40%
TAKS	0,40	8.348,58	Ofis	60%
Çekme Mesafeleri				
Ön	-	7.841,04	Zemin Altı Ortak İnşaat Alanı	k
Arka & Yan	-	800,64	Sığınak & Teknik Hacim	
Kat Dağılımı	2BK+ZK+9NK	40,00	Yangın Merdiven Alanı (Zemin Altı)	
Toplam Kat Adeti	9	6.250,00	Otopark Alanı	
Blok Adeti	1	750,40	Satılabilir Alana Eklenecek Alanlar	x+w+y+z
		20.991,44	Toplam İnşaat Alanı	h + k

7.2.2. Geliştirme Maliyeti Hesapları

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

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

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

- Bina Maliyetleri (Kaba-İnce Yapı, Elektrik Tesisatı & Mekanik Tesisat)
- Bina Dışı Maliyetler (Alt Yapı, Sert Zemin, Peyzaj Düzenlemesi ve Aydınlatma)
- Diğer Maliyetler (İnşaat için Yasal İzinler, Proje Yönetim Gideri, Reklamasyon, Satış Ofisi, Açılış Harcamaları Mimari & Mühendislik)
- Geliştirici Primi/Karısı (Konut + Ticaret Projesi için Nakit Akışlarına Yansıtılmak için Kullanılmıştır.)

Projelerin İnşaat Süresi 3 yıl olarak belirlenmiştir.

Proje geliştirme varsayımlarına göre Geliştirme Maliyetleri aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

Tablo 16 Geliştirme Maliyeti

Toplam İnşaat Alanı, m ²		20.991,44			
Zemin Üstü İnşaat Alanı, m ²		13.150,40			
Zemin Altı İnşaat Alanı, m ²		7.841,04			
Arsa Alanı, m ²		6.672,00			
Bina Oturumu Hariç Peyzaj Alanı, m ²		4.003,20			
PARA BİRİMLERİNE GÖRE MALİYET ÖNGÖRÜLERİ		Birim Maliyet ABD\$/m²	Toplam Maliyet ABD\$	Birim Maliyet TL/m²	Toplam Maliyet TL
BİNA MALİYETİ					
Kaba İnşaat (Zemin Üstü)	185	2.432.824		5.972	78.531.559
İnce İnşaat (Zemin Üstü)	205	2.695.832		6.617	87.021.457
Mekanik & Elektrik					
Mekanik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)	85	1.784.272		2.744	57.596.313
Elektrik Tesisatı (Toplam İnşaat Alanı)	95	1.994.187		3.067	64.372.350
Zemin Altı İnşaat Maliyeti	210	1.646.618		6.779	53.152.842
Toplam Bina Maliyeti	69,05%	502,8	10.553.734	16.229	340.674.521
BİNA DIŞI MALİYETLER					
Alt Yapı	55	366.960		1.775	11.845.469
Sert Zemin & Peyzaj Düzenleme & Aydınlatma	55	220.176		1.775	7.107.281
Toplam Bina Dışı Maliyetler	3,84%	28	587.136	903	18.952.750
BİNA + BİNA DIŞI MALİYETLER TOPLAMI	73%	530,73	11.140.870	17.132	359.627.271
DİĞER MALİYETLER					
Mühendislik & Mimarlık Ücretleri	1,8%	9	194.965	300	6.293.477
Yatırımcı Sabit Gideleri	1,0%	5	111.409	171	3.596.273
Proje Yönetim Gideri	2,0%	11	222.817	343	7.192.545
Yapı Denetimi	1,0%	5	111.409	171	3.596.273
Yasal İzinler Danışmanlık	2,0%	11	222.817	343	7.192.545
Reklamasyon, Satış Ofisi & Açılış Harcamaları	2,0%	11	222.817	343	7.192.545
Toplam Diğer Maliyetler	7,11%	52	1.086.235	1.670	35.063.659
Toplam Geliştirme Maliyeti		582,48	12.227.104	18.802	394.690.930
Geliştirici Karı / Primi	25%	145,62	3.056.776	4.701	98.672.732
Geliştirici Karı Dahil Toplam Maliyet		728,10	15.283.880	23.503	493.363.662

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.

7.3.1. İndirgenmiş Nakit Akışarı Analizi

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

T Lejantı Kapsamındaki Nakit Akışı Varsayımları

- Çalışmada oluşturulan nakit akış projeksiyonlarında, Net Bugünkü Değer hesabı için indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılmıştır. Bu teknikte tahmin edilen gelecekteki gelirin bugünkü değerini hesaplamak esastır.
- Proje kapsamında bütün birimler satışa konu edilmiştir.
- İnşaat Süresi ve Satış Süresi 3 yıl olarak planlanmıştır.
- Satışların peşin olarak gerçekleştiği varsayılmıştır.
- Geliştiricinin satış süresi inşaatın bitimiyle tamamlanacağı ve 3 yıl süreceği varsayılmıştır.
- İnşaat gerçekleşme hızı 1. Yıl: %30, 2. Yıl: %35, 3.Yıl: %35 olarak gerçekleşmesi planlanmıştır.
- Satışa Konu 83 adet ofis ve 14 adet mağaza ticari birim öngörülmüştür.
- İndirgeme Oranı %30 olarak hesap edilmiş olup, hesap parametreleri nakit akış tablosunda belirtilmiştir.
- Maliyetlerdeki fiyat artışları tahmin edilen enflasyon oranı bazında artırılmış olup, enflasyon oranlarının 2025: %35, 2026: %24, 2027: %20 olarak gerçekleşeceği varsayılmıştır.
- Ofislerin satış fiyatı 2024 sonu için 45.000 TL/m², Mağaza 60.000 TL/m² olarak belirlenmiş olup, fiyat artışı içinde olunan yılın belirlenen enflasyon oranı üzerinde olacak şekilde ve proje görünürlüğü arttıkça fiyatlarında kademeli artacağı inşaat bitimine yaklaştıkça fiyatların enflasyon oranına yaklaşacağı varsayılmıştır.
 - ✓ Ofis & Mağazalar Fiyat Artış Oranı 1. Yıl; %42, 2. Yıl; %28, 3. Yıl; %25
- Stok Erime Hızları yüzdesel olarak aşağıdaki gibi belirtilmiştir.
 - ✓ Ofis 1. Yıl; %30, 2. Yıl; %30, 3. Yıl; %40
 - ✓ Mağaza 1. Yıl; %20, 2. Yıl; %30, 3. Yıl; %50
- Satış pazarlama giderleri, satış komisyonlarını ve tapu harçlarını içermektedir.
- Çalışma kapsamında geliştirici karı düşülerek arsaya kalan değer hesap edilmiş olup, geliştirici karı, geliştirme, pazarlama ve arsa maliyeti toplamı üzerinden %25'i olacak şekilde kabul edilmiştir.

Tablo 17 İndirgenmiş Nakit Akışları Tablosu

GEBZE ARSASI NAKİT AKIŞI		2024	2025	2026	2027
YIL		Y0	Y1	Y2	Y3
		31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
Ofis S.A 8.348,58					
Mağaza S.A 5.552,22					
T. İnşaat Alanı 20.991,44					
Temel Parametreler		Ortalama			
Maliyet Artışı / Enflasyon Tahmini		26,3%	35,0%	24,0%	20,0%
Fiyat Artışı Ticari & Ofis		31,7%	42,0%	28,00%	25,0%
Fiyat Artışı Konut	RM	31,7%	42,0%	28,00%	25,0%
İnşaat Maliyeti	TL/m2	18.803	25.384	31.476	37.771
İnşaat Gerçekleşme		100,0%	30,0%	35,0%	35,0%
Ticari - Birim Satış Fiyatı	TL/m2	60.000	85.200	109.056	136.320
Satış Gerçekleşme Oranı		100,0%	20,0%	30,0%	50,0%
Satılan Alan	5.552,22		Satılan Alan	1.110	1.666
Ofis - Birim Satış Fiyatı	TL/m2	45.000	63.900	81.792	102.240
Satış Gerçekleşme Oranı		100,0%	30,0%	30,0%	40,0%
Satılan Alan	8.348,58		2.505	2.505	3.339
KONSOLİDE NAKİT AKIŞI		2023	2023	2024	2025
YIL		Y0	Y1	Y2	Y3
		31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027
HASILATLAR TOPLAMI, TL	752.244.601	254.652.107	386.504.988	719.862.843	
Ticari Üniteler Hasılatı	352.515.275	94.609.829	181.650.871	378.439.315	
Ofis Üniteleri Hasılatı	399.729.326	160.042.279	204.854.117	341.423.528	
GELİŞTİRME MALİYETLERİ TOPLAMI (KAR DAHİL)	TL	254.556.538	204.910.953	296.800.011	361.281.150
Arsa Değeri (Y0'Da Paşın Ödenecek)		254.556.538			
İnşaat Maliyeti		0	159.854.329	231.255.929	277.507.115
Müteahhit Karı (İnşaat Maliyeti Üzerinden)	25%		39.963.582	57.813.982	69.376.779
Satış & Pazarlama & Maliyeti	2%	0	5.093.042	7.730.100	14.397.257
ARSAYA KALAN NET NAKİT AKIŞI		0	49.741.154	89.704.977	358.581.693
ARSA GİDERİ DAHİL NET GELİR/NET NAKİT AKIŞI		-254.556.538	49.741.154	89.704.977	358.581.693
KAR HARIÇ İÇ VERİM ORANI İÇİN NET NAKİT AKIŞI		-254.556.538	89.704.736	147.518.959	427.958.471

DEĞERLEME TABLOSU	
PROJE HASILATI BUGÜNKÜ DEĞERİ, TL	752.244.601
İNŞAAT MALİYETİ (BUGÜNKÜ DEĞER)	386.114.537
ŞATIŞ PAZARLAMA (BUGÜNKÜ DEĞER)	15.044.892
YATIRIMCI KARI (ARSA + MALİYET + PAZARLAMA ÜZERİNDEN)	14,7%
HESPALANAN ARSA DEĞERİ	254.556.538
YUVARKATILMIŞ NİHAİ ARSA DEĞERİ	254.550.000
ARSA ALANI	6.672,00
GELİŞTİRİCİ KAR	96.528.634
BİRİM ARSA DEĞERİ	38.152
İÇ VERİM ORANI	49,38%

İNDİRGEME ORANI HESABI	
RF (Risksiz Getiri Oranı)	25,00
RM-RF (Piyasa Getirisini)	2,40
B (Sektör Betası)	0,99
C (Diğer Riskler)	3,00
RE (İndirgeme Oranı)	30,38%
KABUL EDİLEN İNDİRGEME ORANI	30,00%

RF = 2026 Yılı 3 Yıllık Devlet Tahvili (TL) getiri oranı ortalamaları dikkate alınmıştır.
RM-RF= Piyasa Getirisini - Risksiz Getiri Oranı farkı alınmıştır.
B = Gelişmekte olan ülkelerdeki gahrimenkul geliştiricileri ortalama Betası kabul edilmiştir.
C =K+T Projesi İçin Diğer Risk Primi 4,00 kabul edilmiştir.

Proje geliştirme kapsamında, gelir yaklaşımı analizi ışığında taşınmazın geliştirilmemiş arsa değeri **254.550.000 TL** olarak hesap edilmiştir.

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar 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 gayrimenkul için gerçekleştirilen her türlü yasal ve piyasa incelemelerinde; tapunun devredilmesine ilişkin herhangi yasal kısıtlılık durumu olmadığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Taşınmazın alım-satımına ilişkin herhangi bir engel teşkil edecek unsura rastlanılmamıştır.

Konu taşınmaz için değer takdiri oluşturulurken; taşınmaz üzerinde varsa haciz, şerh ve beyanların taşınmazın satış kabiliyetine ve pazarlanabilirliğine herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti unsuru bulunmadığı görülmüş pazar değeri belirlenmiştir.

Değer tarihi itibarıyla geliştirilmemiş boş arsa niteliğindeki konu gayrimenkulün, mevcut hali ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

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

Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kapsamında sahada taşınmaz ile benzer nitelikteki arsa arzının yeteri kadar olması sebebiyle karşılaştırılabilirlik yeteri düzeyde yapılmıştır. Gelir yaklaşımında elde edilen sonuçlarda varsayımlara dayandığı için, karşılaştırılabilir emsal data setinin daha sağlıklı sonuç vereceği öngörülmüş. Bu pazar yaklaşımında elde edilen arsa değeri nihai arsa değeri olarak değerlendirilmiştir.

Tablo 18 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
DEĞERLEME YÖNTEMİ		
*Pazar Yaklaşımı	250.000.000,00	7.744.733,58
Gelir Yaklaşımı	254.550.000,00	7.885.687,73

**Nihai Değerlemede için Seçilen Değerleme yöntemidir.

6.672 m² büyüklüğündeki değerlendirme konusu arsa niteliğindeki taşınmazın pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda oluşan nihai değeri **250.000.000.-TL** olarak takdir edilmiştir.

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

31.03.2024 değer tarihi itibarıyla hali hazırda geliştirilmemiş boş arsa niteliğindeki konu gayrimenkulün, mevcut hali ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Konu gayrimenkulün dahilinde olduğu imar planında gerçekleşmiş olan imar uygulaması kapsamında iptal kararı bulunması sebebiyle, hali hazırda taşınmazın bulunduğu bölgede yeni imar uygulaması yapılana kadar yapılaşma yasağı bulunmaktadır. İmar uygulaması iptal kararı sonrası, bölgedeki parsellerin kök parsel hallerine dönerek yeniden imar uygulaması görecektir. Konu gayrimenkulün mevcut plandaki yapılaşma şartları esas alınarak değerlendirme çalışması bu çerçevede yürütülmüştür.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı ve geliştirme tabanlı gelir yaklaşımı sonuçlarını inceleyerek imar planındaki olumsuzluk içeren durum çerçevesinde irdelediğimizde, işbu hususların değere ve yapılaşmaya etkisi ile değer hesaplama aşamasında dikkate alındığını ve piyasa gerçekleriyle değerlendirme günü itibarıyla uyduğu kanaatindeyiz.

8.6. Nihai Değer Takdiri

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

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

Tablo 19 Nihai Değerleme Tablosu

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
6371 Ada 6 Parsel, TL	250.000.000,00	275.000.000,00
6371 Ada 6 Parsel, USD	7.744.733,58	8.519.206,94
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	İki Yüz Elli Milyon Türk Lirası	İki Yüz Yetmiş Beş Milyon Türk Lirası

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

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

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam taşınmazların piyasa değeri toplamı

K.D.V. Hariç **250.000.000.-TL (İki Yüz Elli Milyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

K.D.V. Dahil **275.000.000 TL (İki Yüz Yetmiş Beş Milyon Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gökân KALIR

Mehmet EROL

Tolga ERDEM

Lisans No: 401529

Lisans No: 410067

Lisans No: 411407

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Denetmen

Sorumlu Değerleme Uzmanı

9. EKLER

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ KORU MAHALLESİ 200 ADA 37, 38, 39, 40, 41 ve 42
PARSELLERE AİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2024-PD-21

Değer Tarihi: 31.03.2024



ALESTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Bu belge
numaralı GÖKAN
KALIR tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

GÖKAN
KALIR

Tarih: 09/07/2024
08:28

Bu belge
kimlik numaralı
MEHMET
EROL tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

MEHMET
EROL

Tarih: 08/07/2024
17:40

Bu belge *****
kimlik numaralı
TOLGA ERDEM
tarafından
elektronik olarak
imzalanmıştır.

TOLGA
ERDEM

Tarih: 09/07/2024
08:47

*YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Eski Ünvanı: Süleyman Ekşi İnşaat San. ve Tic. A.Ş.)
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	25.04.2024
DEĞER TARİHİ	31.03.2024
RAPOR TARİHİ	17.05.2024
RAPOR NO	2024-PD-21
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam Mülkiyet
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-19 numaralı, 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-76 numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 200 Ada 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 Parseller numaralı taşınmazların 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.03.2024 tarihli Pazar Değer'inin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kuru Mahallesi, 200 Ada 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 Parseller, Gazipaşa/Antalya
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 200 Ada 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 Parseller
SAHİBİ	Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (1/1)
MEVCUT KULLANIM	Parseller üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parseller boş durumdadır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazların Değeri, TL (KDV Hariç)	65.000.000,00	TL
Taşınmazların Değeri, TL (KDV Dahil)	71.500.000,00	TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

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

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

- Raporunda 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.
- Raporadaki 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.
- Raporunda 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.

İÇİNDEKİLER

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	9 -
4. GAYRİMENKULÜN TANIMI	12 -
4.1. HUKUKİ TANIMI	12 -
4.1.1. TAPU BİLGİLERİ	12 -
4.1.2. İMAR DURUMU.....	13 -
4.1.3. HUKUKİ DURUM ANALİZİ.....	14 -
4.2. FİZİKİ TANIMI	15 -
4.2.1. KONUM, ULAŞIM VE EKONOMİK YAPI.....	15 -
4.2.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI.....	17 -
5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	19 -
5.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ).....	19 -
5.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	20 -
6. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	21 -
6.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	21 -
6.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	23 -
6.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23 -
7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	24 -
7.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI.....	24 -
8. SONUÇ	25 -
8.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUMLAR HAKKINDAKİ GÖRÜŞ.....	25 -
8.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	25 -
8.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELER	25 -
8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI)	25 -
8.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	26 -
8.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	26 -
9. EKLER	27 -

TABLO-GRAFİK VE HARİTA

TABLO 1 GAZİPAŞA İLÇESİNİN ANTALYA İLİ İÇİNDEKİ NÜFUS BÜYÜKLÜĞÜ VE YILLARA GÖRE GELİŞİMİ	- 8 -
TABLO 2 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 9 -
TABLO 3 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ	- 9 -
TABLO 4 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ	- 10 -
TABLO 5 YILLARA GÖRE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR	- 10 -
TABLO 6 DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 11 -
TABLO 7 KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	- 12 -
TABLO 8 200 ADA 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 PARSELİN MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 12 -
TABLO 9 TAPU KAYIT BİLGİLERİ	- 12 -
TABLO 10 EMSAL TABLOSU (SATILIK ARSA ANALİZİ)	- 20 -
TABLO 11 PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 24 -
TABLO 12 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 25 -
TABLO 13 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 26 -
GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 2 ANTALYA NÜFUSU VE GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 3 GAZİPAŞA NÜFUSU VE GÖSTERGELERİ	- 8 -
ŞEKİL 1 PARSELLERİN KADASTRO İNCELEMESİ	- 13 -
ŞEKİL 2 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN GÖRSELİ	- 13 -
ŞEKİL 3 TOPOĞRAFİK YAPI	- 16 -
ŞEKİL 4 GAZİPAŞA ÖNEMLİ ULAŞIM AKSLARI	- 16 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile 25.04.2024 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 31.03.2024 değerlendirme tarihli olarak 17.05.2024 tarihinde 2024-PD-21 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme 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.

Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 200 Ada 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 Parsel numaralı taşınmazların değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Gökkan 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 değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 25.04.2024 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.03.2024 tarihli değeri tespit edilerek, 17.05.2024 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

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

Şirketimiz tarafından söz konusu taşınmazlara ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2022 Değer Tarihli 2023-PD-19 numaralı, 31.12.2023 Değer Tarihli 2023-PD-76 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 değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermeye Piyasası Kurulu tarafından 24.07.2019 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 değerlendirme 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 değerlendirilmesi” hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme 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 değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 200 Ada 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 Parsel numaralı taşınmazların 31.03.2024 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

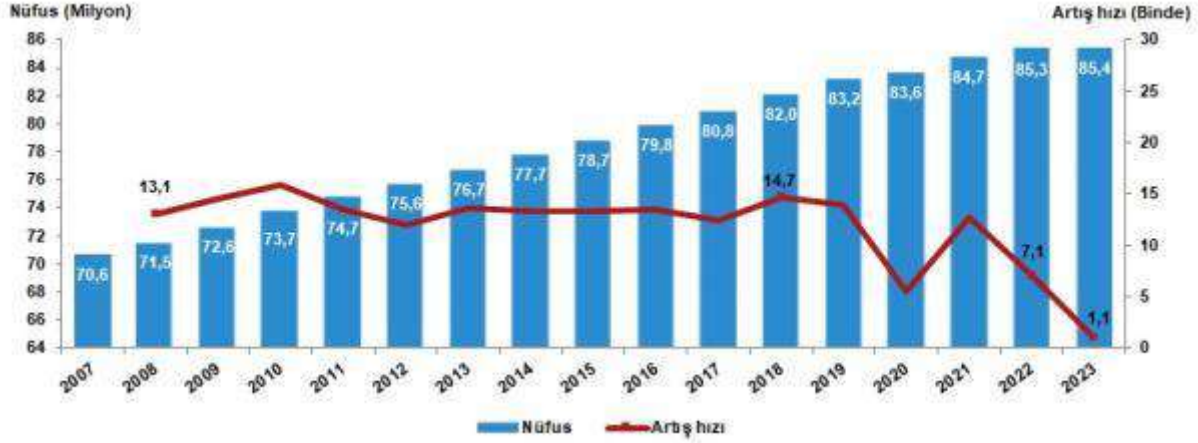
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

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



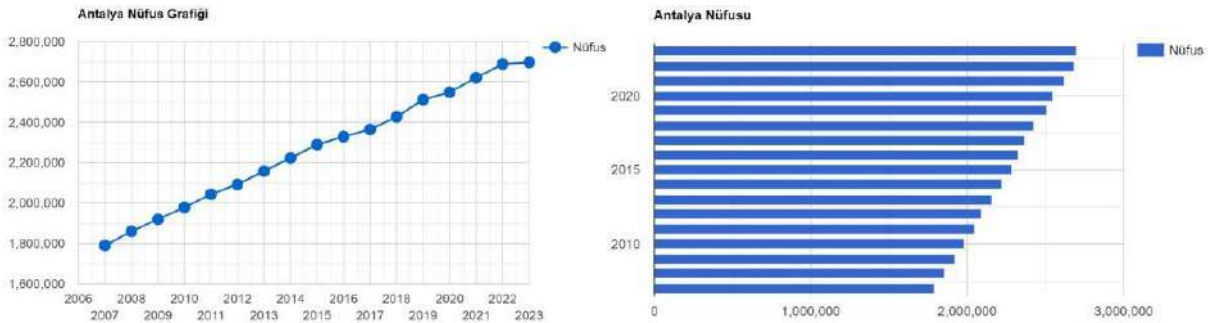
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Göstergeleri

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.

Antalya

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Antalya nüfusu 2.696.249 olarak belirlenmiştir. Antalya’da yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %2,8 iken, 2022 yılında %2,6, 2023 yılında ise %3,1 olup Türkiye nüfus artışına göre düşük bir hareket göstermiştir. Bu sonuçlara göre Antalya’da ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 8.245 kişi artmıştır.

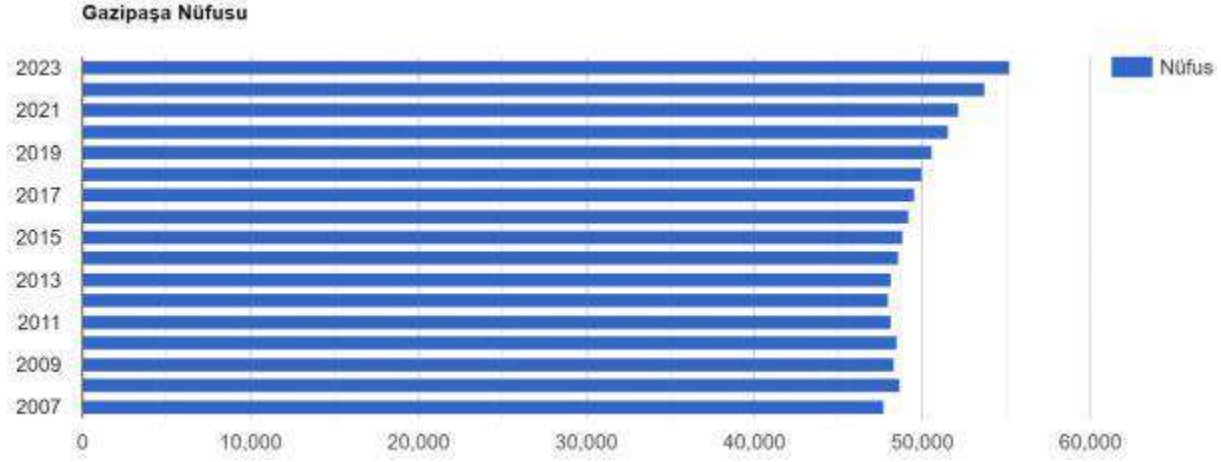


Grafik 2 Antalya Nüfusu ve Göstergeleri

Antalya nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Antalya genel anlamda genç orta yaş aralığında bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %9'u 15 yaşından küçüktür, çalışan nüfus yaş aralığının %70'lik oranı doğrultusunda Türkiye ortalamasının üzerindedir. Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Gazipaşa

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2022 yılı itibarıyla Gazipaşa ilçe nüfusu 53.702 olarak belirlenmiştir. Gazipaşa ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1,11 iken, 2022 yılında %3,02, 2023 yılında ise %2,76 olmuştur. Bu sonuçlara göre Gazipaşa da ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 1.483 kişi artmıştır.



Grafik 3 Gazipaşa Nüfusu ve Göstergeleri

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

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

Gazipaşa, 2023 yılı nüfus verilerine göre 55.185 nüfusa sahiptir. Gazipaşa, Antalya'nın nüfusu en kalabalık 12. ilçesidir. Gazipaşa İlçesinde 53 mahalle bulunmaktadır.

Tablo 1 Gazipaşa İlçesinin Antalya İli İçindeki Nüfus Büyüklüğü ve Yıllara Göre Gelişimi

Yıl	İlçe	İlçe Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Nüfus Yoğunluğu	Yıl	Gazipaşa Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2023	Konya	614.135	311.883	302.272	% 22,78	2023	55.185	28.000	27.185
2023	Muğla	512.700	249.156	262.944	% 19,02	2022	53.702	27.265	26.419
2023	Antalya	358.891	182.614	177.277	% 13,35	2021	52.126	26.454	25.672
2023	Manisa	288.367	133.165	125.203	% 9,98	2020	51.555	26.102	25.453
2023	Kocaeli	186.456	93.646	102.800	% 7,29	2019	50.555	25.684	24.871
2023	Sakarya	141.569	72.116	69.453	% 6,28	2018	50.003	25.306	24.697
2023	Osmanlı	86.109	45.055	41.054	% 5,19	2017	49.555	25.078	24.477
2023	Akarsu	86.390	41.127	39.224	% 2,98	2016	49.207	24.866	24.322
2023	Kütahya	74.353	37.085	36.709	% 2,76	2015	48.966	24.714	24.152
2023	Kayseri	64.014	33.082	30.932	% 2,37	2014	48.561	24.509	24.052
2023	Kırıkkale	59.295	29.848	29.447	% 2,30	2013	48.134	24.320	23.805
2023	Gazipaşa	55.185	28.000	27.185	% 2,95	2012	47.963	24.222	23.741
2023	Fıstık	50.680	25.304	25.334	% 1,88	2011	48.184	24.306	23.878
2023	Konya	48.665	25.868	22.827	% 1,84	2010	48.525	24.404	24.041
2023	Elmalı	41.240	21.507	19.723	% 1,53	2009	48.369	24.367	24.002
2023	Devrek	27.762	14.263	13.499	% 1,03	2008	48.675	24.680	23.995
2023	Ankara	11.896	6.030	5.895	% 0,44	2007	47.999	24.123	23.876
2023	Gazipaşa	8.259	4.154	4.105	% 0,31				
2023	Sivas	4.243	2.180	2.063	% 0,16				

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

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 Temmuz'da %9,4 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 seyir izlediğine işaret etmiştir.

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

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

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

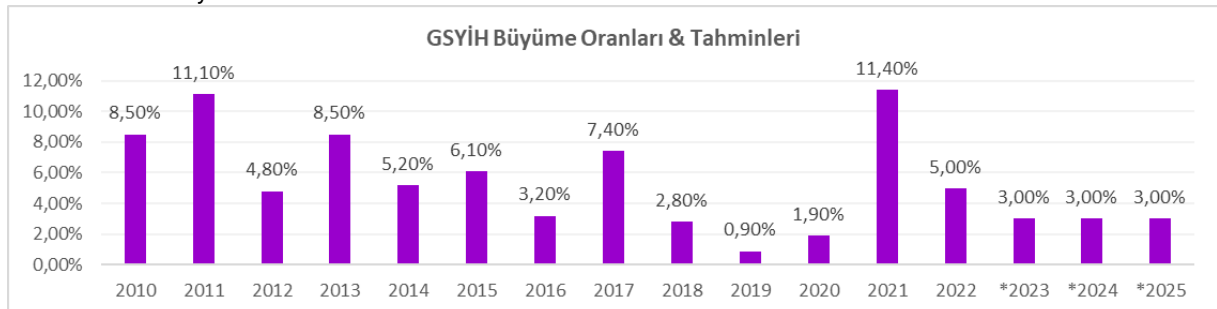
Tablo 2 Temel Ekonomik Göstergeler

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

Kaynak: TUIK, TCMB, Oxford Economics

2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hane halkı tüketimi ve ihracat olarak öne çıkmıştır. Kaydedilen güçlü büyüme 2022 yılında da devam ederek, son GSYH verilerine göre 2Ç 2022'de yıllık bazda %7,6 oranında büyüme ile sonuçlanmıştır. 1Ç 2022'de çeyreklik bazda kaydedilen %0,7 büyüme, 2Ç 2022'de çeyreklik bazda %2,1'e yükselmiştir. Kaydedilen performansta özel tüketimdeki artış ve net ihracatın pozitif katkısı öne çıkmıştır. IMF Türkiye için 2023 yılında yıllık %3,0 oranında büyüme öngörmüştür.

Tablo 3 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



*Kaynak: TUIK

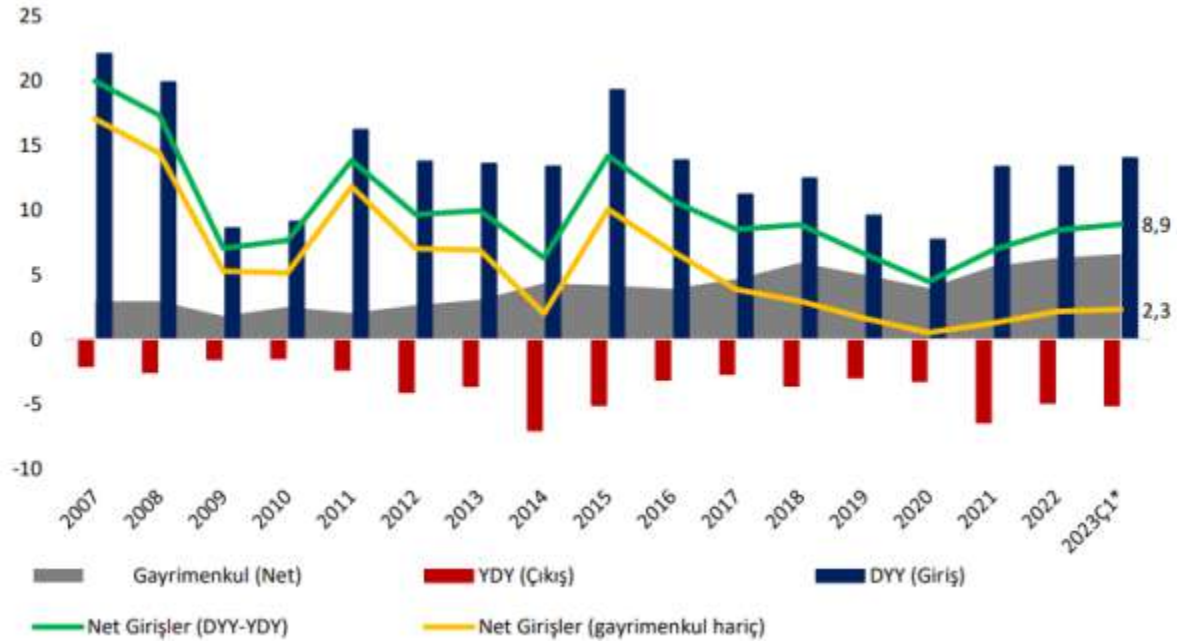
Tablo 4 Tüketici Fiyat Endeksi



*Kaynak: İstanbul Sanayi Odası & TÜİK

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

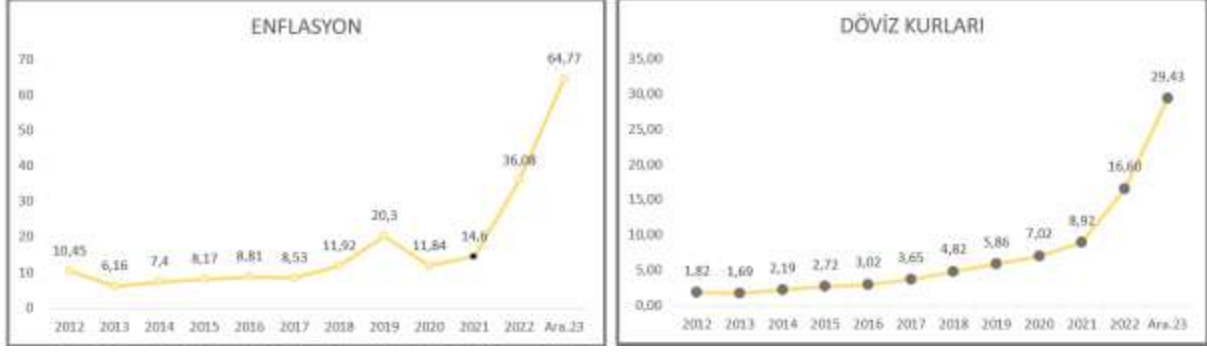
Tablo 5 Yıllara Göre Doğrudan Yabancı Yatırımlar



*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. 2022 yılı genelinde toplam 13.339 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 1.485 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %50,55 lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 461 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %65,13 'lük bir azalış kaydedilmiştir.

Tablo 6 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



*Kaynak: TCMB

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

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

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

4. GAYRİMENKULÜN TANIMI

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

4.1. Hukuki Tanımı

4.1.1. Tapu Bilgileri

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

Gayrimenkulün Hukuki Tanımı

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkuller, Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, 200 ada içerisinde konumlu olan, arsa niteliğine sahip 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 numaralı parsellerdir. Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 7 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Antalya	Gazipaşa	Kuru	Tekir	-	200	37	Arsa	1.023,55
Antalya	Gazipaşa	Kuru	Tekir	-	200	38	Arsa	1.023,55
Antalya	Gazipaşa	Kuru	Tekir	-	200	39	Arsa	1.023,55
Antalya	Gazipaşa	Kuru	Tekir	-	200	40	Arsa	1.023,55
Antalya	Gazipaşa	Kuru	Tekir	-	200	41	Arsa	1.023,53
Antalya	Gazipaşa	Kuru	Tekir	-	200	42	Arsa	1.023,55

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 satış işlemi gerçekleşmiş olup bu işlem kapsamında 28.09.2022 tarih ve 13322 yevmiye numarası ile Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. lehine mülkiyet değişiminin olduğu tespit edilmiştir. Kuru Mahallesi 200 Ada 23 numaralı parsel, 21.03.2023 tarih ve 3950 yevmiye numarası ile ifraz işlemi ile 200 Ada, 37 – 38 – 39 – 40 – 41 – 42 numaralı Parseller olarak tescil edilmiştir.

Tablo 8 200 Ada 37 - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 Parselin Mülkiyet Bilgileri

200 Ada 38 – 39 – 40 – 41 – 42	
Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	İfraz İşlemi
Tapu Tarihi & Yevmiye	21.03.2023 / 3950

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

Tapu İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz için müşteri tarafından Webtapu sayfasından 26.04.2024 tarihinde, saat 11:39'da temin edilen takyidat belgelerine göre konu taşınmazlar üzerinde yer alan takyidat kayıtlarına aşağıda yer verilmiştir. Tapu kayıtlarına dair aktif kayıtları gösteren Takbis belgeleri, raporun Ek'ler bölümünde sunulmuştur.

Tablo 9 Tapu Kayıt Bilgileri

Ada/Parsel	Tür	Takyidat Bilgisi	Tarih/Yevmiye
200 / 37	-	Taşınmazın tapu kaydında taşınmazı olumsuz etkileyebilecek herhangi bir kısıtlılık hali gerektiren kayıt bulunmamaktadır.	-
200 / 38	-	Taşınmazın tapu kaydında taşınmazı olumsuz etkileyebilecek herhangi bir kısıtlılık hali gerektiren kayıt bulunmamaktadır.	-
200 / 39	-	Taşınmazın tapu kaydında taşınmazı olumsuz etkileyebilecek herhangi bir kısıtlılık hali gerektiren kayıt bulunmamaktadır.	-
200 / 40	-	Taşınmazın tapu kaydında taşınmazı olumsuz etkileyebilecek herhangi bir kısıtlılık hali gerektiren kayıt bulunmamaktadır.	-
200 / 41	-	Taşınmazın tapu kaydında taşınmazı olumsuz etkileyebilecek herhangi bir kısıtlılık hali gerektiren kayıt bulunmamaktadır.	-

200 / 42

Taşınmazın tapu kaydında taşınmazı olumsuz etkileyebilecek herhangi bir kısıtlılık hali gerektiren kayıt bulunmamaktadır.

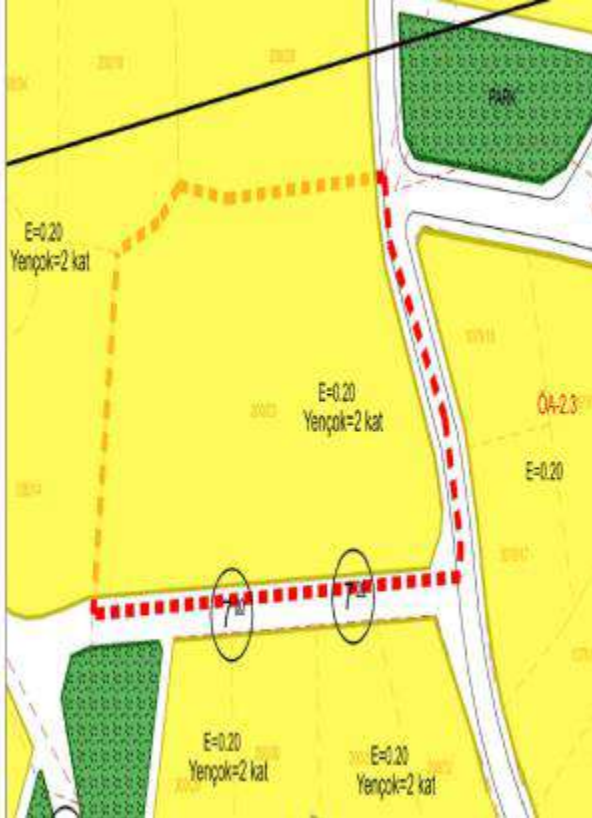
Kadastro İncelemesi

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



Şekil 1 Parsellerin kadastro incelemesi

4.1.2. İmar Durumu



Şekil 2 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Görself



T.C.
GAZİPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-60140001-754-35064
Konu : Kuru Mah. 200 Ada 23 Parsel İmar Durum
Bilgisi

18.09.2023

ALİSTA KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİNE
BALMUMCU MAHALLESİ BARBAROS BÜV. ÇINAR APT. NO: 24/13 BEŞİKTAŞ/İSTANBUL

Bilgi : 15.09.2023 tarihli ve sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınız ile Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi 200 ada 23 parsel sayılı taşınmazın imar durumu talep edilmektedir. Bahane konu parsel 03.07.2023 tarih ve 79 sayılı Gazipaşa Belediye Meclisi Kararı ve 07.08.2023 tarih ve 612 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında Emsal=0.20 Yençok=2 kat Gelişme Koşullu Alanı (maksimum ifraz koşulu 500 m²) olarak planlanmıştır; bir örneği planında (K) Düşük Yükseklikte Konut Alanı (1000 m² ifraz koşulu 200 m² 2 katlı konut alanı) olarak planlanmıştır. İmar planı örnekleri yazınıza ekinde sunulmaktadır. Bilgilerinize rica ederim.

Abdül KALAYCI
Belediye Başkanı Yardımcısı

Eki:
1- Eski İmar Planı Örneği (1 sayfa)
2- İmar Planı Örneği (1 sayfa)

Diğer İletişim Bilgileri: 0242 242 11 11 / 0242 242 11 12 / 0242 242 11 13 / 0242 242 11 14 / 0242 242 11 15 / 0242 242 11 16 / 0242 242 11 17 / 0242 242 11 18 / 0242 242 11 19 / 0242 242 11 20 / 0242 242 11 21 / 0242 242 11 22 / 0242 242 11 23 / 0242 242 11 24 / 0242 242 11 25 / 0242 242 11 26 / 0242 242 11 27 / 0242 242 11 28 / 0242 242 11 29 / 0242 242 11 30 / 0242 242 11 31 / 0242 242 11 32 / 0242 242 11 33 / 0242 242 11 34 / 0242 242 11 35 / 0242 242 11 36 / 0242 242 11 37 / 0242 242 11 38 / 0242 242 11 39 / 0242 242 11 40 / 0242 242 11 41 / 0242 242 11 42 / 0242 242 11 43 / 0242 242 11 44 / 0242 242 11 45 / 0242 242 11 46 / 0242 242 11 47 / 0242 242 11 48 / 0242 242 11 49 / 0242 242 11 50 / 0242 242 11 51 / 0242 242 11 52 / 0242 242 11 53 / 0242 242 11 54 / 0242 242 11 55 / 0242 242 11 56 / 0242 242 11 57 / 0242 242 11 58 / 0242 242 11 59 / 0242 242 11 60 / 0242 242 11 61 / 0242 242 11 62 / 0242 242 11 63 / 0242 242 11 64 / 0242 242 11 65 / 0242 242 11 66 / 0242 242 11 67 / 0242 242 11 68 / 0242 242 11 69 / 0242 242 11 70 / 0242 242 11 71 / 0242 242 11 72 / 0242 242 11 73 / 0242 242 11 74 / 0242 242 11 75 / 0242 242 11 76 / 0242 242 11 77 / 0242 242 11 78 / 0242 242 11 79 / 0242 242 11 80 / 0242 242 11 81 / 0242 242 11 82 / 0242 242 11 83 / 0242 242 11 84 / 0242 242 11 85 / 0242 242 11 86 / 0242 242 11 87 / 0242 242 11 88 / 0242 242 11 89 / 0242 242 11 90 / 0242 242 11 91 / 0242 242 11 92 / 0242 242 11 93 / 0242 242 11 94 / 0242 242 11 95 / 0242 242 11 96 / 0242 242 11 97 / 0242 242 11 98 / 0242 242 11 99 / 0242 242 11 100

Yeni Mahalle İmar Durumu Çözümleme Müdürlüğü No: 8
Tarih: 18.09.2023 10:11 Durum: 181 / 111 Foto No: 2423/173 18 27
e-Posta: imar@gazipasa.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.gazipasa.bel.tr>
Bey Adresi: www.gazipasa.bel.tr

Bilgi için: Merve ÖZCALIŞ
İçişleri Müdürlüğü
Telefon No: 0242 242 11 11 (111)



Rapora ilgili belediyeden 18.09.2023 tarihinde yazılı olarak temin edilen resmi imar durum bilgisi yazısı kullanılmıştır. İş bu rapor tarihinde imar durumunda değişiklik bulunmamaktadır.

Taşınmazlar, 03.07.2023 tarih ve 79 sayılı Gazipaşa Belediye Meclis Kararı ve 07.08.2023 tarih ve 612 sayılı Antalya Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı içerisinde Emsal= 0,20 YEnçok= 2 kat Gelişme Konut Alanı (minimum ifraz koşulu 500 m²) olarak planlanmış olup, bir önceki planda ise (K) Düşük Yoğunluklu Konut Alanı (1000 m² ifraz koşulu 200 m² 2 katlı konut alanı) olarak planlanmıştır.

Taşınmazların Plan Kapsamında yapılaşma şartları ve hakları

- **Fonksiyon:** Konut
- **Emsal:** 0,20
- **YEnçok:** 2 kat

Belediyeden Temin Edilen Plan Notları;

Bir parselde en fazla toplam 200 m² inşaat alanı yapılabilir. Çatı meyil oranı %35'tir. Maksimum Kat Adeti: 2 olup Saçak Kotu 6,50 metredir. Bu parsellerde yapı yapılabilmesi için imar veya kadastral yoldan 15 m cephe alması zorunludur. Yapılacak yapılarda, Ön Bahçe Mesafesi 5m, Yan Bahçe Çekme Mesafesi 3m'dir. 1 Katı veya 25 m² geçmeyecek tarımsal kullanıma veya depolamaya dönük müşteriler emsale dahil değildir.

4.1.3. Hukuki Durum Analizi

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

4.2. Fiziki Tanımı

4.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı



Harita 1 Antalya & Gazipaşa, Lokasyon Haritası

20.723 m² yüz ölçümüne sahip Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Kuzeyinde; Burdur, Isparta, Konya, doğusunda; Karaman, Mersin, batısında; Muğla illeri vardır. Güneyi, Akdeniz ile çevrelenmiştir. Türk Riviera'sı Antalya kıyılarının uzunluğu 630 km'yi bulur. Karayolu, havayolu ve denizyolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Antalya havalimanı uluslararası hava trafiğine açıktır.

Gazipaşa İlçesi

Atatürk tarafından 21.10.1921 tarihinde Resmî Gazete'de yayınlanan Bakanlar Kurulu kararıyla Gazipaşa adıyla ilçe yapılmışsa da 1926 yılında nüfusun azlığı nedeniyle ilçeliği kaldırılmış, Hacı Musa Çayının doğusu Şansa nahiyesi olarak Anamur'a, batısı ise Pazarcı Gazipaşa olarak Alanya'ya bağlanmıştır. 1926-1948 yılları arasında Mersin iline bağlanan ilçemiz, 01/01/1948 tarihinde yürürlüğe giren 09/12/1947 tarih ve 5071 Sayılı TBMM Kararı ile tekrar ilçe statüsüne kavuşmuştur.

Gazipaşa, kıyısında bulunduğu Akdeniz'in etkisinin açıkça hissedildiği, tipik bir Akdeniz iklimi karakteri taşır. Bu karakter, yazların sıcak ve kurak, kışların ise ılık ve yağmurlu geçtiği bir iklim özelliğidir. Sadece Ocak ve Şubat aylarında düşen yağış oranı, Türkiye'nin en yağışlı yeri olan Rize çevresinin aynı dönemi ile neredeyse eşittir. Ancak bütün bunlara rağmen, yaz aylarının başlamasıyla birlikte kurak bir dönem başlar ve yaklaşık 5 ay neredeyse hiç yağış düşmez. Bitki Örtüsü Akdeniz bölgesinin tipik bitki örtüsü olan makiler ilçedeki 800-1000 metre yüksekliğe kadar olan alanların denize bakan dik yamaçlarında, Akdeniz'in bitki örtüsü olan maki görülmektedir. 800-1200 metreden sonra ise Akdeniz fundası ile karışık durumdaki çam ormanlarını görmek mümkündür. Daha yükseklerde karaçam, sedir, ladin ve ardıç gibi orman çeşitleri yaygındır. Bölgenin tümünde olduğu gibi Gazipaşa'nın ilçe merkezinde Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. Kışın Torosların tepesine kar düşmektedir.

Konum



Harita 2 Makro Ölçekte Taşınmazların Konumu, Anahtar Harita

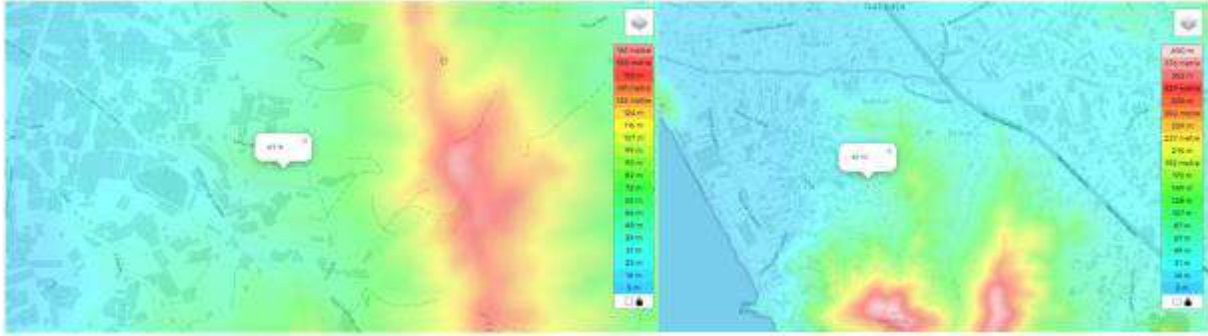
Değerlemeye konu taşınmazlar, Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, Tekir Mevkii konumlu 200 Ada 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 numaralı Parsellerdir.

Taşınmazlara ulaşım için; bölgenin ana arterlerinden D400 karayolu Gazipaşa ilçesinden güney istikametinde yaklaşık olarak 1,5 km ilerlenerek güney istikametinde bulunan Cumhuriyet Caddesine ulaşılır. Cumhuriyet Caddesi üzerinde yaklaşık olarak 2,5 km ilerlenerek Fevzi Çakmak Caddesine ulaşılır ve güneybatı istikametinde Fevzi Çakmak Caddesi üzerinde 500 metre ilerlenerek kuzeydoğu istikametinde bulunan tali yola girilir. Tali yol üzerinde 200 m ilerlenir ve güney istikametinde bulunan diğer tali yola devam edilir ve bu tali yol üzerinden 200 m daha ilerlenerek konu taşınmaza ulaşılır. Konu taşınmaz tali yol kuzeyinde yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde; 'Kuru plajı, Panorama Tatil Sitesi, Ekmel Mezarlığı, Kuru Mahallesi Fatih Camii, Atatürk İlkokulu, Gazipaşa Fen Lisesi, Tüv Türk Gazipaşa Gezici Araç Muayene İstasyonu, Bıdı Bıdı Beach, Ekmel Şehit Er Mesut Yılmaz İlkokulu' gibi bilinirliği yüksek yapılar ve alanlar mevcuttur.

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge genel olarak eğimlidir. Konu taşınmazlar eğimli bir araziye sahiptir. Rakım deniz yönüne doğru azalmakta olup, parsellerin ortalama denizden yüksekliği 61 m'dir. Parseller içerisinde yaklaşık olarak 10 m kot farkı bulunmaktadır. Parsellerin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 3 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

Gazipaşa'ya karayolu ve havayolu ulaşım alternatifleri ile gidilebilmektedir. Karayolu ulaşım alternatifinde otobüs ve özel araç kullanabileceğiniz yolculuklarınızda; havayolu tercihinde ise Gazipaşa Havalimanı kullanılmaktadır. Taşınmaz ulaşım ise, D400 karayolu üzerinden sırasıyla Cumhuriyet Caddesi, Fevzi Çakmak Caddesi ve Tali yol vasıtasıyla ulaşılmaktadır.



Şekil 4 Gazipaşa Önemli Ulaşım Aksları

Karayolu

Antalya'nın küçük tatil merkezlerinden olan Gazipaşa'ya Türkiye'nin birçok büyük şehrinden otobüs ile direkt seferler bulunmaktadır. Direkt sefer bulunmayan güzergahlarda ise Antalya Otogarı'na; buradan da Gazipaşa Otogarı'nda dolaylı bir şekilde gidilebilmektedir.

İstanbul'dan Gazipaşa'ya Anadolu ve Avrupa Yakası olmak üzere günde ortalama 6 sefer düzenlenmektedir. Bu seferler yaklaşık olarak 16 saat sürmektedir. İstanbul'da Esenler, Alibeyköy, Harem otogarlarından hareket eden otobüsler, Gazipaşa Otogarı'na kadar devam etmektedir. Ankara'dan Gazipaşa'ya yapılacak olan otobüs seyahatleri AŞTİ'den Gazipaşa Otogarı'na direkt olarak gerçekleştirilmektedir. Günde ortalama 4 sefer yapılan güzergâh, yaklaşık 10 saat sürmektedir. İzmir'den Gazipaşa'ya otobüs seferleri direkt olarak yapılmaktadır. İki mesafe arası yaklaşık olarak 12 saat sürmektedir. İzmir Otogarı'ndan ortalama günde 3 sefer hareket eden otobüsler Gazipaşa Otogarı'na kadar devam etmektedir.

Özel araç ulaşımları, genellikle ana yollar üzerinden sağlandığı için oldukça rahat ve konforlu bir şekilde gerçekleştirilmektedir.

İstanbul'dan Gazipaşa'ya, özel araç ile yapılacak olan seyahatler için yola il merkezinin güney doğusunda yer alan E-5 üzerinden çıkılmalıdır. Gebze istikametine doğru devam edilecek olan güzergahta, sırasıyla Gemlik, Bursa, İnegöl, Bozüyük, Kütahya, Burdur, Aksu, Alanya ve Gazipaşa tabelaları takip edilmelidir. İstanbul ile Gazipaşa arasındaki toplam mesafe yaklaşık olarak 860 kilometredir. Yolculuğunuz, yaklaşık olarak 10 saat 23 dakika sürecektir. Ankara'dan Gazipaşa'ya yapılacak özel araç yolculuğu için yola Gölbaşı tarafından çıkılmalıdır. Daha sonra sırasıyla, Kulu, Cihanbeyli, Konya, Seydişehir ve Gazipaşa tabelaları takip edilmelidir. Bu güzergâh, yaklaşık olarak 7 saat sürerken, kat edilen mesafe ise 569 kilometredir. İzmir'den Gazipaşa'ya özel araç ile yapılacak olan seyahatlerde ise yola İzmir Çevre Yolu üzerinden çıkılmalıdır. Yaklaşık olarak 8 saat sürecektir. Antalya ile Gazipaşa arasındaki toplam mesafe ise yaklaşık 633 kilometredir.

Havayolu

İlçede bulunan havayolu seyahatlerinde kullanılan Gazipaşa Havalimanı, ilçe merkezine yaklaşık 5 kilometre mesafede yer almaktadır. Gazipaşa ilçe merkezine olan yakınlığı sebebiyle Antalya Havalimanı'na göre daha çok tercih edilen bu havalimanına birçok büyük şehirden direkt uçuşlar da yapılmaktadır.

Gazipaşa Havalimanı'na indikten sonra bölgede bulunan araç kiralama ofislerinden araç kiralayabilir, taksi tutabilir veya otellerin transfer araçlarını tercih edilebilmektedir. İlçeye ziyaretlerde Antalya Havalimanı'nı tercih edilir ise, havalimanına indikten sonra Antalya Otogarı'na giderek; buradan Gazipaşa otobüsleriyle ilçeye ulaşım sağlanabilmektedir.

4.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu gayrimenkuller, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, Tekir Mevkii'nde yer almakta olup toplam 6.141,28 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli taşınmazlardır.

200 Ada 37 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak çokgen şekline yakın formdadır. Eğimli topografyaya ve 1.023,55 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin, uygulama imar planında, batı cephesinde henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 53,95 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup sınırlarını belirleyen yardımcı bir unsur imal edilmemiştir.

200 Ada 38 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak dörtgen şekline yakın formdadır. Az eğimli topografyaya ve 1.023,55 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin, uygulama imar planında, güney cephesinde henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 17,10 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup sınırlarını belirleyen yardımcı bir unsur imal edilmemiştir.

200 Ada 39 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak dörtgen şekline yakın formdadır. Az eğimli topografyaya ve 1.023,55 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin, uygulama imar planında, güney cephesinde henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 17 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup sınırlarını belirleyen yardımcı bir unsur imal edilmemiştir.

200 Ada 40 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak yamuk şekline yakın formdadır. Eğimli topografyaya ve 1.023,55 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin, uygulama imar planında, doğu cephesinde henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 26 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup sınırlarını belirleyen yardımcı bir unsur imal edilmemiştir.

200 Ada 41 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak yamuk şekline yakın formdadır. Az eğimli topografyaya ve 1.023,53 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin, uygulama imar planında, doğu cephesinde henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 21 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup sınırlarını belirleyen yardımcı bir unsur imal edilmemiştir.

200 Ada 42 Nolu Parsel: Taşınmaz arsa vasıflı olup geometrik olarak çokgen şekline yakın formdadır. Az eğimli topografyaya ve 1.023,55 m² yüzölçümüne sahiptir. Parselin, uygulama imar planında, köşe parsel olup henüz açılmamış imar yoluna yaklaşık 80 metre cephesi bulunmaktadır. Taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup sınırlarını belirleyen yardımcı bir unsur imal edilmemiştir.



5. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

5.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

❖ Güçlü Yanlar

- Gayrimenkulün yer aldığı il ve ilçenin Turizm Sektörünü lokomotif yerleşim birimleri olması
- Taşınmazın imarlı olması
- Hava Limanına mesafesinin yakın olması,
- Taşınmazın açık deniz manzarası
- Konu taşınmazın deniz manzaralı olması
- Yola ön ve yan cepheli olması

❖ Zayıf Yanlar

- Bölgenin henüz gelişiminin tamamlanmamış olması
- Teknik alt yapı imkanlarından tam olarak faydalanılmaması

❖ Fırsatlar

- Vatandaşlık işlemleri kapsamında yabancı yatırımcıların Antalya il ve ilçelerine olan yüksek ilgisi
- Taşınmazın sahip olduğu imar hakkı çerçevesinde müstakil / villa yapısı yapılabilir nitelikte olması sebebiyle yüksek getiri olanakları

❖ Tehditler

- Kredi faizlerindeki yükseklik, yüksek enflasyon ve döviz kurlarındaki dengesizliğin gayrimenkul piyasalarına olan olumsuz etkileri
- İnşaat maliyetlerindeki değişkenlik sebebiyle, uygulanması öngörülen projelerin doğru zamanda tamamlanama riskleri

5.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

5.2.1. Arsa Piyasası

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde yapılan araştırmalarda taşınmazlarla benzer büyüklükte ve imar haklarına sahip yeteri kadar boş arsa arzının bulunduğu gözlenmiştir. Bölgede yapılan araştırmalarda elde edilen emsal veri setleri analiz edilmiş, söz konusu emsaller aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Çalışma kapsamında, konu gayrimenkuller ile benzer niteliklere sahip satılık arsa emsalleri hakkında araştırma yapılmıştır. Çalışma konusu gayrimenkullerin bulunduğu parselin, arsa büyüklüğü, sahip olduğu avantajları, konumlu olduğu lokasyon gibi özellikler sebebiyle Gazipaşa İlçesi / Kuru Mahallesi'ndeki gayrimenkul pazarında yer alan ender gayrimenkullerden biri olduğu gözlenmiştir.



Harita 3 Emsal Haritası (Satılık Arsa Konumları)

ARSA EMSALLERİ	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
İLAN BİLGİLERİ	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
İlan Sahibi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi	Emlak Ofisi
GAYRİMENKUL ÖZELLİKLERİ						
Konum	Kuru Mahallesi	Kuru Mahallesi	Kuru Mahallesi	Kuru Mahallesi	Kuru Mahallesi	Kuru Mahallesi
Cephe Aldığı Aks	Cadde	Sokak	Tali Yol	Tali Yol	Tali Yol	Tali Yol
Ada	992	252	-	252	252	1719
Parsel	10	94	-	59	117	5
Parsel Şekli	Dörtgen	Dörtgen	Dörtgen	Dörtgen	Dörtgen	Dörtgen
Eğim %	Eğimli	Eğimli	Eğimli	Düz	Eğimli	Eğimli
Manzarası	Deniz	Deniz	Deniz	Deniz	Deniz	Deniz
Parsel Durumu	Boş	Boş	Boş	Boş	Boş	Boş
Brüt Arsa Alanı	445	640	1.038	1.086	597	854
İMAR DURUMU						
Fonksiyon	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut	Konut
TAKS	-	-	-	-	-	-
EMSAL/KAKS	0,2	0,2	0,2	0,15	0,15	0,2
Kat Adeti	2	2	2	2	2 Kat	2 Kat
FIYAT						
Pazarlanan Fiyat	10.500.000	6.500.000	18.000.000	15.000.000	5.500.000	11.000.000
Birim Fiyat, TL/m ²	23.596	10.156	17.341	13.812	9.213	12.881

Tablo 10 Emsal Tablosu (Satılık Arsa Analizi)

Pazar Değeri Tespiti analizinde arsa nitelikli emsallerin cepheli olduğu; ulaşım aksının özellikleri, topografik yapısı, imar hakları, reklam kabiliyeti vb. parametrelerin, konu arsalarla olan etkileri karşılaştırıldığında, arsa nitelikli emsallerinin pazarlık gözetilmeden talep edilen birim fiyat aralığının **9.213 - 23.596.-TL/m²** olduğu görülmüştür.

Gerçekleştirilen pazar araştırmasında piyasaların durgun olduğu anlaşılmış olup yakın dönemde gerçekleşmiş herhangi satış bilgisine ulaşılamamıştır. Ancak, emlak ofisi yetkilileri ile yapılan görüşmelerde, gerçekleşebilir arsa nitelikli gayrimenkullerin satışlarının talep edilen fiyatlar üzerinden yaklaşık %10-15 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 takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemi arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup değerlendirilen mülkin mülkiyet hakları dikkate alınarak tespit yapılmaktadır. Maliyet yaklaşımı iki süreçte incelenmekte olup detayları aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

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

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

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

Gelir yaklaşımı, iki farklı teknik ile uygulanabilmektedir:

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

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

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

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

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

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı aynı hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar arsa bazında pazar datusını ulaşılabiliyor olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında arsa payının değer tespitinde kullanılmıştır.**

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

Gelir Yaklaşımı, Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı 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.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Bu değerlendirme çalışmasında gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılmamıştır.**

Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi; ise emsal karşılaştırma yaklaşımının uygulanmadığı ya da desteklenmesi gerektiği durumlarda, geliştirilmemiş boş arsa değerini takdir edebilmek için yapılan çalışmadır. **Bu değerlendirme çalışmasında, geliştirme amaçlı mülk değerlendirme, taşınmazların mevcut imar haklarına esas ve fonksiyonuna göre hipotetik anlamda geliştirme çalışması yapılmaması kanaatine varılmış olması nedeni ile kullanılmamıştır.**

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

6.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların askıda yer alan imar durumları göz önünde bulundurularak "**Konut**" olarak kullanım amaçlı geliştirilmesinin "En Etkin ve Verimli Kullanımı" temsil edeceği düşünülmektedir.

7. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

7.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkullerin değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkullerin geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

ARSA DEĞERİ TESPİTİ

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

Tablo 11 Pazar Yaklaşımı Sonuçları

ARSA EMSALLERİ DEĞERLENDİRME/ AYARLAMA TABLOSU	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	
Brüt Arsa Alanı, m ²	6.141,28	445	640	1.038	1.086	597	854
Talep Edilen Fiyat, TL	10.500.000	6.500.000	18.000.000	15.000.000	5.500.000	11.000.000	
Tahmin Edilen Pazarlık Oranı	20,48%	15,38%	16,67%	20,00%	9,09%	18,18%	
Gerçekleşebilir Satış Fiyatı, TL	8.350.000	5.500.000	15.000.000	12.000.000	5.000.000	9.000.000	
Gerçekleşebilir Bitim Fiyat, TL/m ²	18.764	8.594	14.451	11.050	8.375	10.539	
Emsal Değerlendirme Kriterleri							
Konum Değerlendirmesi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Benzer	
Konum İçin Ayarlama Yüzdesi	-10%	10%	-5%	-5%	0%	0%	
Manzara Değerlendirmesi	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer	Daha İyi	Daha Kötü	Daha Kötü	
Manzara İçin Ayarlama Yüzdesi	-15%	10%	0%	0%	5%	5%	
Parsel Şekli Değerlendirmesi	Daha İyi	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	Daha Kötü	Benzer	
Parsel Şekli İçin Ayarlama Yüzdesi	-5%	0%	-5%	-5%	10%	0%	
Eğim Yüzdesi Değerlendirmesi	Daha İyi	Daha Kötü	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Benzer	
Eğim Yüzdesi İçin Ayarlama Yüzdesi	-10%	5%	-10%	-10%	0%	0%	
Arsa Büyüklüğü Değerlendirmesi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Benzer	Daha İyi	Daha İyi	
Arsa Büyüklüğü İçin Ayarlama Yüzdesi	-10%	-5%	0%	0%	-5%	-10%	
İmar Fonksiyonu Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	
İmar Fonksiyonu İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
Yapılaşma / Emsal Hakkı Değerlendirmesi	Benzer	Benzer	Benzer	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	
Yapılaşma / Emsal Hakkı İçin Ayarlama Yüzdesi	0%	0%	0%	15%	15%	0%	
Uygunlaştırılmış (Ortalama) Birim Fiyat, TL	11.046	10.372	11.738	9.289	10.568	9.959	

Pazar yaklaşımı sonucunda bölge bazındaki benzer imar haklarına sahip emsallerin uyumsallaştırma sonucu birim m² değer aralığı **9.289 – 11.046 TL/ m²** arasında değişmektedir. 200 Ada 37, 38, 39, 40, 41 ve 42 Parsellerin geliştirilmemiş ve ada içerisindeki konumlarına göre birim değerlerine şerefiye oranı uygulanmış arsa değerleri toplam **65.000.000.-TL** olarak tespit edilmiştir.

ADA / PARSEL NUMARASI	PARSEL ALANI, m ²	BİRİM DEĞERİ, TL	PARSELİN (YUVARLATILMIŞ) DEĞERİ, TL
200/37	1.023,55	11.020,17	11.279.700
200/38	1.023,55	10.495,40	10.742.600
200/39	1.023,55	10.495,40	10.742.600
200/40	1.023,55	10.495,40	10.742.600
200/41	1.023,53	9.970,63	10.205.200
200/42	1.023,55	11.020,17	11.279.700
*HESAPLANAN DEĞER, TL			64.992.400
*NİHAİ (GELİŞTİRİLMEMİŞ BOŞ ARSA) DEĞERİ, TL			65.000.000

*Onbinlik değere yuvarlanmıştır.

8. SONUÇ

8.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar 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 gayrimenkul için gerçekleştirilen her türlü yasal ve piyasa incelemelerinde; tapunun devredilmesine ilişkin herhangi yasal kısıtlılık durumu olmadığı görülmüştür. Söz konusu gayrimenkul üzerinde herhangi bir takyidat kaydı bulunmamaktadır. Taşınmazın alım-satımına ilişkin herhangi bir engel teşkil edecek unsura rastlanılmamıştır. Konu taşınmaz için değer takdiri oluşturulurken; taşınmaz üzerinde varsa haciz, şerh ve beyanların taşınmazın satış kabiliyetine ve pazarlanabilirliğine herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti unsuru bulunmadığı görülmüş pazar değeri belirlenmiştir.

Değer tarihi itibarıyla geliştirilmemiş boş arsa niteliğindeki konu gayrimenkulün, mevcut hali ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

8.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

8.3. Asgari Bilgilerin Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeler

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

Pazar (Emsal Karşılaştırma) Yaklaşımı kapsamında, sahada, taşınmazlar ile benzer nitelikteki arsa arzının yeteri kadar olması sebebiyle karşılaştırılabilirlik yeteri düzeyde yapılmıştır. Bu pazar yaklaşımında elde edilen arsa değerleri nihai arsa değerleri olarak değerlendirilmiştir.

Tablo 12 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

NIHAİ DEĞERLEME TABLOSU	Hesaplanan Değer	Ağırlık	**Nihai Değer, TL	Nihai Değer, USD
DEĞERLEME YÖNTEMİ				
*Pazar Yaklaşımı	64.992.400	100%	₺65.000.000	\$2.013.631

*Nihai Değerlemede İçin Seçilen Değerleme yöntemidir.

Rapor konusu taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında, yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasa koşulları dikkate alınmıştır. Bu veriler doğrultusunda, rapor konusu 6 adet taşınmazın toplam yasal ve mevcut durum değeri için **65.000.000,00 TL** olarak takdir edilmiştir.

8.5. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

31.03.2024 değer tarihi itibarıyla hali hazırda geliştirilmemiş boş arsa niteliğindeki konu gayrimenkulün, mevcut hali ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımı sonuçlarını göz önüne alarak takdir olunan değer makul süreler dahilinde pazarda kalma koşuluna bağlı olarak piyasa gerçekleriyle uyduğu kanaatindeyiz. Değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "**Arsa**" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

8.6. Nihai Değer Takdiri

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

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

Tablo 13 Nihai Değerleme Tablosu

NIHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
Taşınmazın Değeri, TL	65.000.000	71.500.000
Taşınmazın Değeri, USD	2.013.631	2.214.994
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	Altmışbeş Milyon Türk Lirası	Yetmişbir Milyon Beşyüz Bin Türk Lirası

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

Dolar Kuru: 29.03.2024 tarihi itibarıyla TCMB tarafından belirlenmiş olan döviz alış kuru: 1USD: 32,28 TL belirlenmiş olup bu değer üzerinden hesaplara yansıtılmıştır.

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen toplam 6 adet taşınmaz için piyasa değeri toplam değeri için

K.D.V. Hariç **65.000.000 TL (Altmışbeşmilyon Türk Lirası)**

K.D.V. Dahil **71.500.000 TL (Yetmişbirmilyonbeşyüzbin Türk Lirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gökan KALIR

Mehmet EROL

Tolga ERDEM

Lisans No: 401529

Lisans No: 410067

Lisans No: 411407

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Denetmen

Sorumlu Değerleme Uzmanı

9. EKLER

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

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA İLİ, GAZİPAŞA İLÇESİ, KORU MAHALLESİ, 1470 ADA 1 PARSEL, 1471 ADA 1
PARSEL VE DEVLETİN HÜKÜM TASARRUFU ALTINDAKİ (DHTA) TAŞINMAZLARA AİT
DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2024-PD-27

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
DEĞER TARİHİ	31.03.2024
RAPOR TARİHİ	17.05.2024
RAPOR NO	2024-PD-27
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Sözleşmeye Bağlı Hak ve Fayda
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 30.06.2023 Değer Tarihi 2023-PD-75 rapor numaralı, 31.12.2023 Değer Tarihi, 2023-PD-96 rapor numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 1470 Ada 1 Parsel, 1471 Ada 1 Parsel ve DHTA (Devletin Hüküm Tasarrufu Altında) numaralı taşınmazların 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.12.2023 tarihli Pazar Değeri' nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kuru Mahallesi, 1470 Ada 1 Parsel, 1471 Ada 1 Parsel ve DHTA, Gazipaşa / Antalya
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 1470 Ada 1 Parsel,1471 Ada 1 Parsel ve D.H.T.A.
MÜŞTERİ	Süleyman Ekşi İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel Boş durumdadır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Değeri, TL (KDV Hariç)	788.000.000,00	TL
Taşınmazın Değeri, TL (KDV Dahil)	866.800.000,00	TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	Gökân 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.

İÇİNDEKİLER

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	- 9 -
4. SEKTÖREL ANALİZLER	- 12 -
4.1. KONAKLAMA SEKTÖRÜ	- 12 -
4.2. ANTALYA KONAKLAMA PAZARI	- 13 -
4.3. GAZİPAŞA İLÇESİ KONAKLAMA PAZARI	- 13 -
5. GAYRİMENKULÜN TANIMI	- 14 -
5.1. HUKUKİ TANIMI	- 14 -
5.1.1. TAPU BİLGİLERİ	- 14 -
5.1.2. İMAR DURUMU	- 15 -
5.1.3. HUKUKİ DURUM ANALİZİ	- 15 -
5.2. FİZİKİ TANIMI	- 16 -
5.2.1. KONUM, ULAŞIM VE EKONOMİK YAPI	- 16 -
5.2.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	- 18 -
6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	- 19 -
6.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	- 19 -
6.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	- 20 -
7. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	- 21 -
7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	- 21 -
7.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	- 23 -
7.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	- 23 -
8. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	- 24 -
8.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	- 24 -
8.2. GELİR YAKLAŞIMI	- 25 -
8.2.1. GELİR YAKLAŞIMI SONUCUNDA ULAŞILAN SONUÇ (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ)	- 27 -
9. SONUÇ	- 29 -
9.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUMLAR HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	- 29 -
9.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	- 29 -
9.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	- 29 -
9.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI)	- 29 -
9.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	- 30 -
9.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	- 31 -
10. EKLER	- 32 -

TABLO

TABLO 1 GAZİPAŞA İLÇESİNİN ANTALYA İLİ İÇİNDEKİ NÜFUS BÜYÜKLÜĞÜ VE YILLARA GÖRE GELİŞİMİ	- 8 -
TABLO 2 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 9 -
TABLO 3 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ	- 9 -
TABLO 4 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ & PMI ENDEKSİ	- 10 -
TABLO 5 YILLARA GÖRE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR	- 10 -
TABLO 6 DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI.....	- 10 -
TABLO 7 TÜRKİYE GENELİ YILLARA GÖRE DAĞILIM.....	- 12 -
TABLO 8 TÜRKİYE GENELİ TESİS DOLULUK ORANLARI	- 12 -
TABLO 9 ANTALYA İLİ BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ İSTATİSTİKLERİ, AĞUSTOS 2023)	- 13 -
TABLO 10 ZİYARETÇİLERİN KONAKLAMA TERCİHLERİ, ORTALAMA KALIŞ SÜRELERİ & TESİS TÜRÜNE GÖRE DOLULUK ORANLARI-	13 -
TABLO 11 KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	- 14 -
TABLO 12 1470 ADA 1 PARSEL VE 1471 ADA 1 PARSELLERE AİT MÜLKİYET BİLGİLERİ.....	- 14 -
TABLO 14 EMSAL TABLOSU (KONAKLAMA TESİSİ ODA FİYATLARI DATA SETİ)	- 20 -
TABLO 15 UYARLANMIŞ ODA FİYAT ANALİZİ	- 25 -
TABLO 16 İNDIRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	- 28 -
TABLO 17 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 29 -
TABLO 18 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU.....	- 31 -

GRAFİK

GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE ARTIŞ HIZI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 2 ANTALYA NÜFUSU VE GÖSTERGELERİ.....	- 7 -
GRAFİK 3 GAZİPAŞA NÜFUSU	- 8 -

HARİTA

ŞEKİL 1 PARSELLERİN KADASTRO İNCELEMESİ	- 14 -
ŞEKİL 2 İMAR PLAN GÖRSELİ	- 15 -
ŞEKİL 3 TOPOĞRAFİK YAPI.....	- 17 -
ŞEKİL 4 GAZİPAŞA ÖNEMLİ ULAŞIM AKSLARI	- 17 -
ŞEKİL 5 DEĞERLEMeye KOnu TAŞINMAZ GÖRSELİ	- 18 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile 25.04.2024 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 31.03.2024 değerlendirme tarihli olarak 17.05.2024 tarihinde 2024-PD-27 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme 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.

Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 1470 Ada 1 Parsel,1471 Ada 1 Parsel ve DHTA tescilli taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Gökkan 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 değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 25.04.2024 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.03.2024 tarihli değer tespiti edilerek, 17.05.2024 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

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

Şirketimiz tarafından söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 30.06.2023 Değer Tarihi 2023-PD-75 rapor numaralı ve 31.12.2023 Değer Tarihi 2023-PD-96 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 değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 24.07.2019 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 değerlendirme 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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme 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 değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 25.04.2024 dayanak sözleşmesi kapsamında; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 1470 Ada 1 Parsel ve 1471 Ada 1 Parsel ile DHTA tescilli taşınmazlar ile ilgili 31.03.2024 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

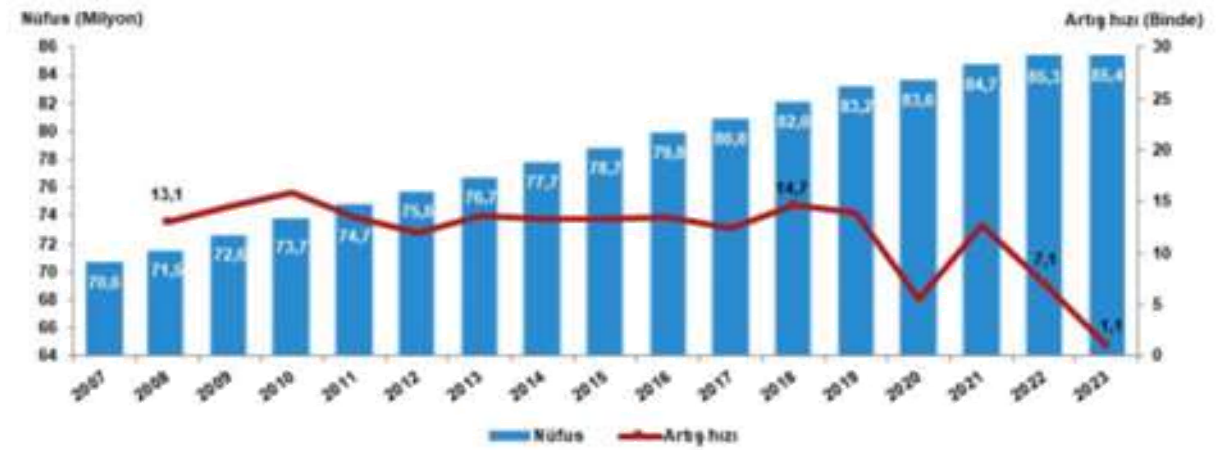
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

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



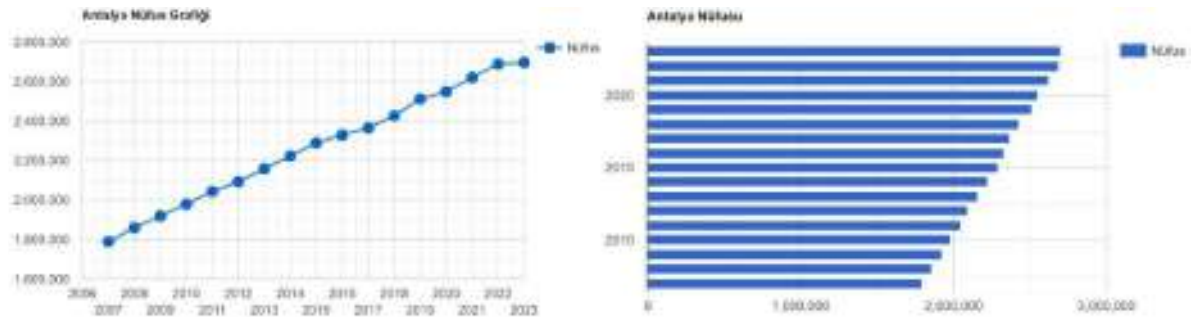
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Artış Hızı Göstergeleri

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.

Antalya

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Antalya nüfusu 2.696.249 olarak belirlenmiştir. Antalya’da yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %2,8 iken, 2022 yılında %2,6, 2023 yılında ise %3,1 olup Türkiye nüfus artışına göre düşük bir hareket göstermiştir. Bu sonuçlara göre Antalya’da ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 8.245 kişi artmıştır.

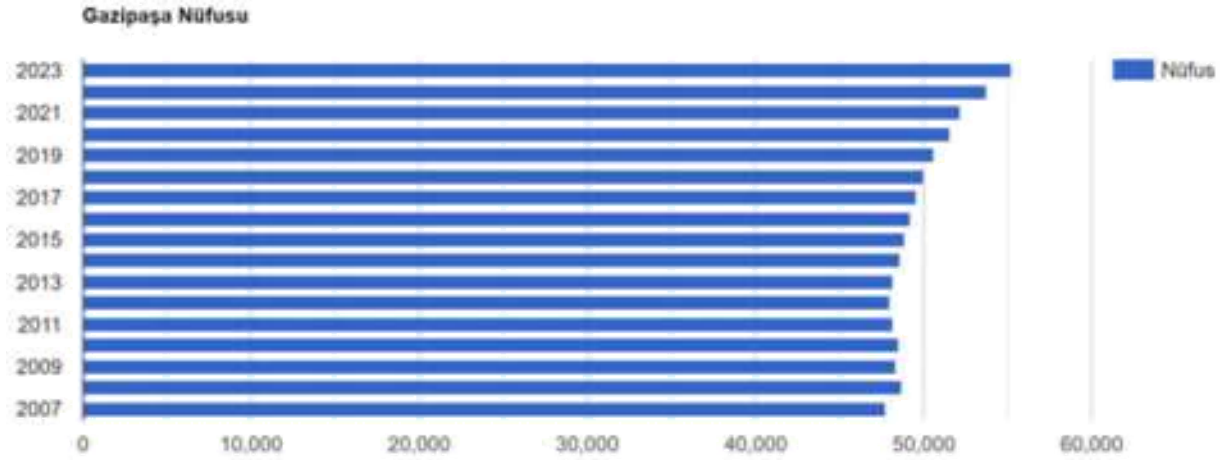


Grafik 2 Antalya Nüfusu ve Göstergeleri

Antalya nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Antalya genel anlamda genç orta yaş aralığında bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %9'u 15 yaşından küçüktür, çalışan nüfus yaş aralığının %70'lik oranı doğrultusunda Türkiye ortalamasının üzerindedir. Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Gazipaşa

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2022 yılı itibarıyla Gazipaşa ilçe nüfusu 53.702 olarak belirlenmiştir. Gazipaşa ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1,11 iken, 2022 yılında %3,02, 2023 yılında ise %2,76 olmuştur. Bu sonuçlara göre Gazipaşa da ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 1.483 kişi artmıştır.



Grafik 3 Gazipaşa Nüfusu

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

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

Gazipaşa, 2023 yılı nüfus verilerine göre 55.185 nüfusa sahiptir. Gazipaşa, Antalya'nın nüfusu en kalabalık 12. ilçesidir. Gazipaşa İlçesinde 53 mahalle bulunmaktadır.

Tablo 1 Gazipaşa İlçesinin Antalya İli İçindeki Nüfus Büyüklüğü ve Yıllara Göre Gelişimi

Yıl	İlçe	Toplam Nüfus	Erkek Nüfus	Kadın Nüfus	Nüfus Yoğunluğu	Yıl	Gazipaşa Nüfusu	Erkek Nüfus	Kadın Nüfus
2023	Antalya	814.136	411.861	402.275	% 22,78	2023	55.185	28.380	27.185
2022	Gazipaşa	512.736	248.718	264.018	% 19,02	2022	53.702	27.281	26.419
2021	Antalya	509.881	252.514	257.367	% 19,07	2021	52.128	26.430	25.671
2020	Gazipaşa	498.287	245.388	252.899	% 18,58	2020	51.555	26.181	25.419
2019	Antalya	496.488	248.848	247.640	% 17,88	2019	50.981	25.930	24.971
2018	İzmir	441.268	221.116	220.152	% 16,29	2018	50.407	25.681	24.807
2017	Çiğli	46.128	23.082	23.046	% 16,18	2017	49.833	25.430	24.417
2016	Antalya	459.200	231.127	228.073	% 16,08	2016	49.259	25.181	24.117
2015	Konya	74.202	37.028	37.174	% 15,78	2015	48.685	24.930	24.522
2014	İzmir	84.814	42.882	41.932	% 15,27	2014	48.111	24.681	24.130
2013	Konya	58.285	29.848	28.437	% 15,08	2013	47.537	24.430	24.582
2012	Çarşamba	55.185	28.082	27.103	% 14,88	2012	46.963	24.181	24.805
2011	İzmir	58.885	29.284	29.601	% 14,88	2011	46.389	23.930	24.741
2010	Antalya	49.880	25.880	24.007	% 14,88	2010	45.815	23.681	24.876
2009	Çarşamba	41.240	21.007	20.233	% 14,88	2009	45.241	23.430	24.581
2008	Antalya	37.710	19.240	18.470	% 14,88	2008	44.667	23.181	24.581
2007	Antalya	11.885	6.081	5.804	% 14,88	2007	44.093	22.930	24.581
2006	Gazipaşa	8.285	4.181	4.104	% 14,88	2006	43.519	22.681	23.895
2005	İzmir	4.285	2.181	2.104	% 14,88	2005	42.945	22.430	23.576

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

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 Temmuz'da %9,4 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 seyir izlediğine işaret etmiştir.

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

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

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

Tablo 2 Temel Ekonomik Göstergeler

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

* Kaynak: 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

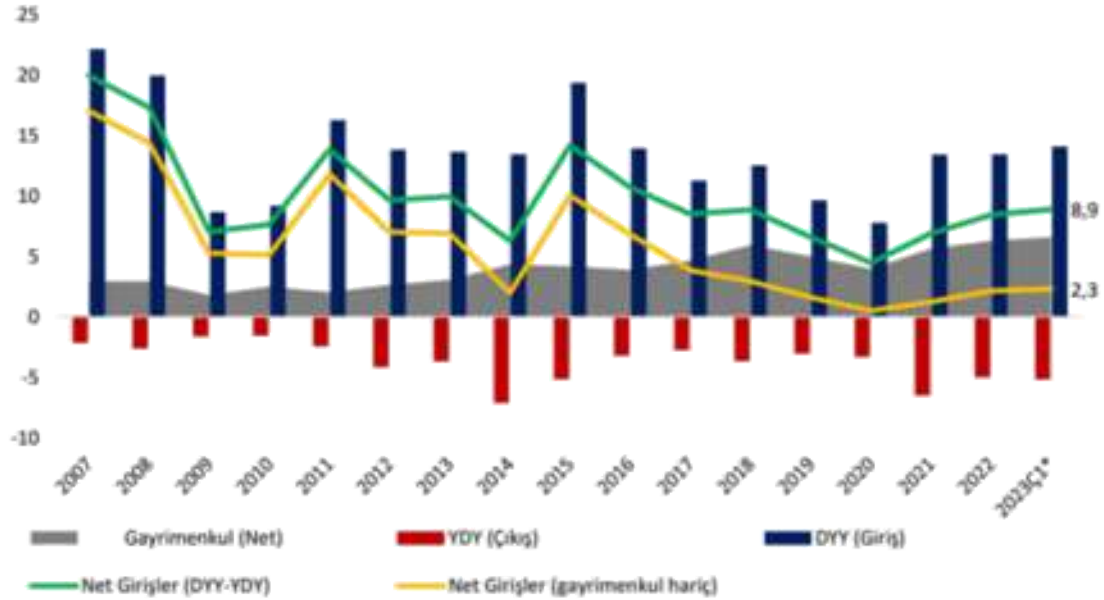
Tablo 4 Tüketici Fiyat Endeksi & PMI Endeksi



*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. 2022 yılı genelinde toplam 13.339 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 1.485 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %50,55 lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 461 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %65,13 'lük bir azalış kaydedilmiştir.

Tablo 6 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



*Kaynak: TCMB

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

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

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

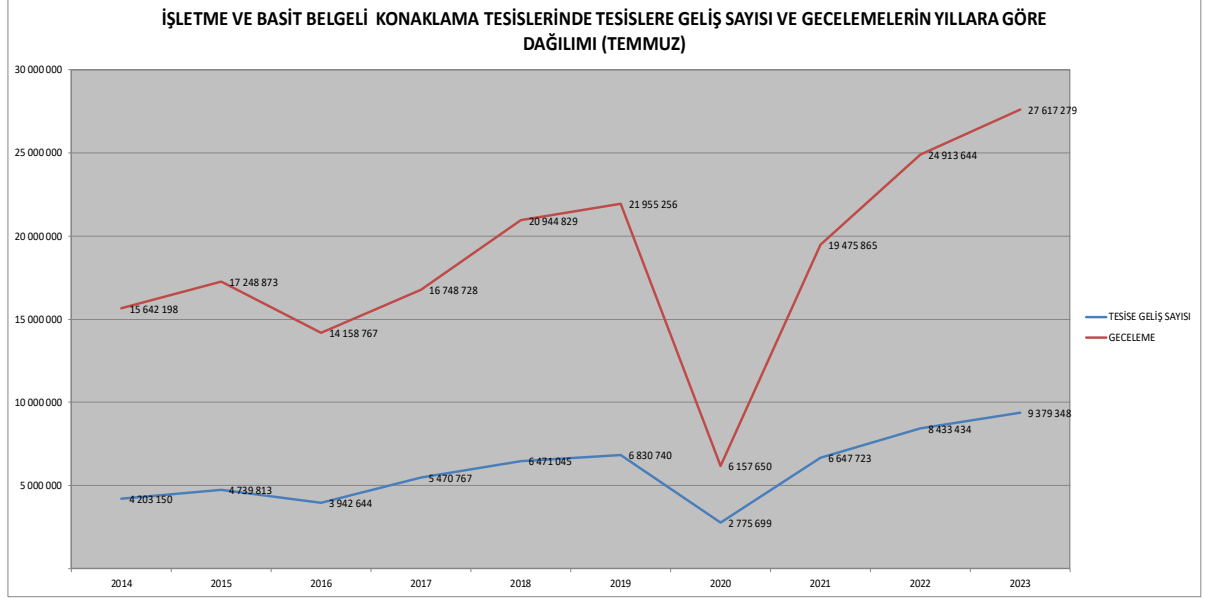
4. SEKTÖREL ANALİZLER

4.1. Konaklama Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığının verilerine göre 2023 yılında Türkiye'ye gelen yabancı turist sayısı 56 milyon 693 bin 837 olurken, İstanbul, Antalya, Muğla ili en çok turist çeken şehirler oldu. Türkiye'nin turizm geliri; 2023'te bir önceki yıla göre yüzde 16,9 artarak 54 milyar 315 milyon 542 bin dolara yükselmiştir.

Antalya'ya bir önceki seneye göre yüzde 28,86 artışla 12 milyon 818 bin turist geldi. Antalya'ya en çok turist, 3 milyon 33 binle Rusya'dan gelirken Almanya'dan 2 milyon 826 bin, İngiltere'den 1 milyon 147 bin, Polonya'dan 765 bin ve Hollanda'dan da 443 bin kişi ziyaret etmiştir. Turist rakamlarının yanı sıra gelirden de artış olmuş ve geçen yıl, kişi başı gecelik kazanç da 80 dolardan 99 dolara çıkmıştır.

Tablo 7 Türkiye Geneli Yıllara Göre Dağılım



2023 yılı içerisinde Türkiye geneli tesislerde doluluk oranları aşağıda sunulmuştur.

Tablo 8 Türkiye Geneli tesis doluluk oranları

İŞLETME VE BASIT BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2023 OCAK-TEMMUZ)												
AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
OCAK	1 492 732	2 683 637	4 176 369	3 848 931	4 934 115	8 783 046	2,58	1,84	2,10	14,62	18,74	33,36
ŞUBAT	1 317 681	2 260 308	3 577 989	3 400 921	4 436 801	7 837 722	2,58	1,96	2,19	13,43	17,52	30,94
MART	1 740 209	2 459 821	4 200 030	4 523 248	4 599 554	9 122 802	2,60	1,87	2,17	16,29	16,57	32,86
NİSAN	2 516 309	2 506 278	5 022 587	7 685 720	4 674 517	12 360 237	3,05	1,87	2,46	21,73	13,21	34,94
MAYIS	4 097 542	2 829 458	6 927 000	13 536 039	5 242 769	18 778 808	3,30	1,85	2,71	35,69	13,82	49,52
HAZİRAN	4 636 321	3 414 360	8 050 681	16 126 103	6 979 935	23 106 038	3,48	2,04	2,87	41,74	18,07	59,80
TEMMUZ	5 219 266	4 160 082	9 379 348	18 782 055	8 835 224	27 617 279	3,60	2,12	2,94	48,05	22,60	70,65
TOPLAM	21 020 060	20 313 944	41 334 004	67 903 017	39 702 915	107 605 932	3,23	1,95	2,60	29,47	17,23	46,69

4.2. Antalya Konaklama Pazarı

Türkiye’de birinci, dünyada ise üçüncü en çok yabancı turist ağırlayan Antalya, 400’e yakın 5 yıldızlı oteli bulunan İspanya’nın tamamından daha fazla 5 yıldızlı otel ve tatil köyüne sahiptir. Türkiye genelinde 1 milyon 200 bin bakanlık belgeli yatağın yüzde 42’sine sahip Antalya’daki 954 tesiste, 244.244 oda ve 528.583 yatak bulunuyor.

Tablo 9 Antalya İli Belgeli Konaklama Tesisi İstatistikleri, Ağustos 2023)

TÜRÜ	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
İŞLETME BELGELİ	877	230.139	494.954
YATIRIM BELGELİ	82	14.963	34.362
BASİT KONAKLAMA İŞLETME BELGELİ	1.615	56.706	117.082

*Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Kültür ve Turizm Bakanlığı konaklama istatistiklerinden derlediği verilere göre, 2023 yılı Nisan ayında Antalya’da belgeli otellerde doluluk oranı 2022’de %33,4 iken 2023 yılında %38,7 olmuştur. Antalya’ya gelen ziyaretçilerin konaklama tercihleri, ortalama kalış süreleri & tesis türüne göre doluluk aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 10 Ziyaretçilerin Konaklama Tercihleri, Ortalama Kalış Süreleri & Tesis Türüne Göre Doluluk Oranları

ANTALYA													
TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	1 693 973	389 554	2 083 527	7 972 017	1 159 603	9 131 620	4,71	2,98	4,38	84,98	12,36	97,34
	4 Yıldızlı	486 941	100 517	587 458	1 861 928	282 830	2 144 758	3,82	2,81	3,65	82,66	12,56	95,21
	3 Yıldızlı	124 416	28 945	153 361	366 969	81 503	448 472	2,95	2,82	2,92	71,42	15,86	87,28
	2 Yıldızlı	8 215	6 710	14 925	23 522	12 996	36 518	2,86	1,94	2,45	47,23	26,10	73,33
	1 Yıldızlı	4 536	1 007	5 543	9 396	2 033	11 429	2,07	2,02	2,06	59,89	12,96	72,84
	Toplam	2 318 081	526 733	2 844 814	10 233 832	1 538 965	11 772 797	4,41	2,92	4,14	83,79	12,60	96,39
Tatil Köyü	1. Sınıf	199 649	42 425	242 074	885 282	146 521	1 031 803	4,43	3,45	4,26	83,27	13,78	97,06
	2. Sınıf	3 849	411	4 260	31 811	1 989	33 800	8,26	4,84	7,93	110,00	6,88	116,87
	Toplam	203 498	42 836	246 334	917 093	148 510	1 065 603	4,51	3,47	4,33	83,98	13,60	97,58
Pansiyon		1 418	945	2 363	2 869	1 574	4 443	2,02	1,67	1,88	31,05	17,03	48,08
Kamping		790	73	863	2 371	219	2 590	3,00	3,00	3,00	87,81	8,11	95,93
Apart Otel		15 892	2 893	18 785	76 304	7 165	83 469	4,80	2,48	4,44	75,01	7,04	82,05
Müstakil Apart Otel		4 585	1 687	6 272	9 227	2 453	11 680	2,01	1,45	1,86	57,60	15,31	72,91
Özel Tesis		20 816	5 076	25 892	59 923	12 146	72 069	2,88	2,39	2,78	66,78	13,54	80,32
Golf Tesisi		6 856	1 642	8 498	39 039	7 014	46 053	5,69	4,27	5,42	96,54	17,34	113,88
Pansiyon (Basit Belgeli)		40 727	44 779	85 506	102 068	89 670	191 738	2,51	2,00	2,24	29,87	26,24	56,12
Turizm Kompleksi		26 616	4 776	31 392	61 116	9 690	70 806	2,30	2,03	2,26	49,69	7,88	57,57
Butik Otel		1 991	1 158	3 149	6 984	2 442	9 426	3,51	2,11	2,99	47,90	16,75	64,65
Kamping (Basit Belgeli)		196	641	837	370	1 309	1 679	1,89	2,04	2,01	14,34	50,74	65,08
Otel (Basit Belgeli)		193 467	72 677	266 144	593 765	156 962	750 727	3,07	2,16	2,82	63,72	16,85	80,57
Motel (Basit Belgeli)		2 231	370	2 601	7 073	811	7 884	3,17	2,19	3,03	90,68	10,40	101,08
Apart Otel (Basit Belgeli)		20 683	9 302	29 985	59 083	22 831	81 914	2,86	2,45	2,73	53,60	20,71	74,32
GENEL TOPLAM		2 857 847	715 588	3 573 435	12 171 117	2 001 761	14 172 878	4,26	2,80	3,97	80,62	13,26	93,88

*Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

4.3. Gazipaşa İlçesi Konaklama Pazarı

Ağustos 2023 tarihli resmi verilere göre, Antalya ili, Gazipaşa İlçesinde yer alan 2 tesisin oda sayısı 120, yatak sayısı 250’dir. İlçede 5 yıldızlı otel bulunmamakta olup mevcut 2 otel 3 yıldızlıdır.

5. 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.

5.1. Hukuki Tanımı

5.1.1. Tapu Bilgileri

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

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul;

Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 1470 ada 1 parsel olarak kayıtlı 33.673,87 m² büyüklüğündeki arsa, 1471 ada 1 parsel olarak kayıtlı 32.387,31 m² büyüklüğündeki arsa ve DHTA (*) Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03 (303.01)-3926499 sayılı Ön İzin (Süleyman Eksi İnş. San. ve Tic. A.Ş) konulu yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası oluşturulacak yaklaşık 53.676,39 m² alana sahip 3 No.lu Özel Parsel'dir.

* DHTA (Devletin Hüküm Tasarrufu Altında) sahihsiz yerlere ilişkin tescil taleplerinin karşılanması hakkındaki uygulama kapsamında 361 numaralı Millî Emlak Genel Tebliği'nde belirtilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce yürürlüğe konulan 17/4/2013 tarihli ve 2013/11 (1748) sayılı genelgede, DHTA (Devletin Hüküm Tasarrufu Altında) sahihsiz yerlere ilişkin tescil taleplerinin karşılanması hakkındaki uygulama

Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 11 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Antalya	Gazipaşa	Kuru	-	-	1470	1	Arsa	33.673,87
Antalya	Gazipaşa	Kuru	-	-	1471	1	Arsa	32.387,31

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur.

Tablo 12 1470 ada 1 parsel ve 1471 ada 1 parsellere ait Mülkiyet Bilgileri

1470 Ada 1 Parsel ve 1471 Ada 1 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Hazine
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	-
Tapu Tarihi & Yevmiye	-

Tapu İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz Hazine Arazisi statüsünde olması nedeni ile kamu arazisi kapsamına girmesi dikkate alınarak müşteri bilgisi doğrultusunda tapu sicil biriminden tapu kayıtları alınmamıştır.

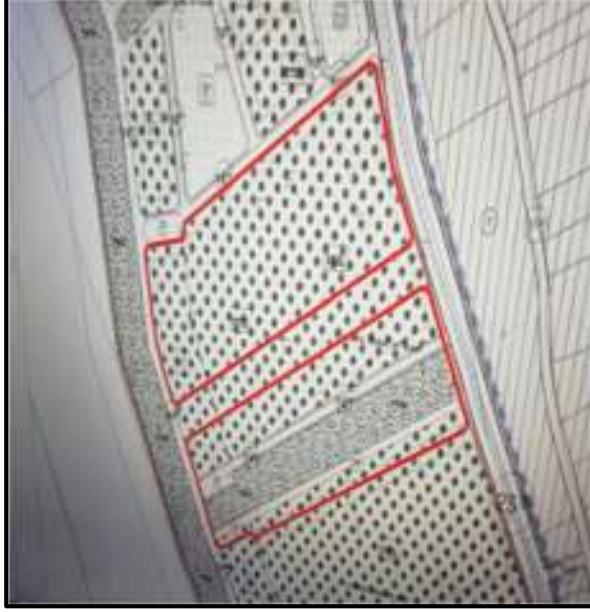
Kadastro İncelemesi

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



Şekil 1 Parsellerin kadastro İncelemesi

5.1.2. İmar Durumu



Şekil 2 İmar Plan Görşeli

Gazipaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan plan notlarına göre planlama alanı Mülga Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 22/04/1999 tarih ve 4197 sayılı kararıyla belirlenen 2. ve 3. derece doğal sit alanı içinde kalmakta olup, Bakanlar Kurulu'nun 30.08.1989 tarih ve 1989/14499 sayılı kararı ile Antalya Gazipaşa Turizm Merkezi olarak ilan edilmiştir. 22/02/2019 tarihli 1/1000 ölçekli Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Pazarcı ve Kuru Mahalleleri 2. ve 3. Derece Doğal Sit Alanına ilişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Belediyeden alınan bilgiye göre bölgede imar uygulamasının 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddeye göre uygulanacağı ifade edilmiştir.

Taşınmazın Plan Kapsamında yapılaşma şartları ve hakları

- **Fonksiyon:** Otel
- **Emsal:** 0.60 ve YENÇOK: 4 kat
- **İmar Parseli:** 33.673,87 ve 32.387,31

Taşınmazın Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03 (303.01)-3926499 sayılı Ön İzin (Süleyman Eksi İnş. San. ve Tic. A.Ş) konulu yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası öngörülen yapılaşma şartları ve hakları

- **Fonksiyon:** Günübirlik Tesis Alanı + Otel
- **Emsal:** 0.80 ve YENÇOK: 4 kat
- **Net İmar Parseli:** 53.676,39 m² (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonrası kesin Yüzölçümü belirlenecektir.)

Belediyeden Temin Edilen Plan Notları;

Plan notlarında 'Otel Alanlarında' büyüklüğü 50.000 m² üzerinde olan parsellerde E: 0.80 ve YENÇOK: 4 Kat olarak belirtilmiş olup imar planı uygulaması gördükten sonra da bu şartların değişmeyeceği bilgisi alınmıştır.

Sahil şeridinin ikinci 50 m'lik bölümünde kalan alanlarda sahil şeridinin gerisindeki tesisin tamamlayıcısı niteliğinde günübirlik tesisleri yer alabilir. Otel alanının devamı ve tamamlayıcısı niteliğinde olan günübirlik tesis kullanımlarının bulunduğu imar parsellerinde emsal hesabı, otel için öngörülen emsal değerleri dikkate alınarak, parselin sahil şeridinin birinci 50 metrelik bölümü dışında kalan kısmı (günübirlik + otel alanı) üzerinden yapılır.

Günübirlik tesisleri olarak tanımlanan kısımda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu kısmın (günübirlik) minimum %5'i, maksimum %20'si kadar olabilir. Kalan yapılaşma hakkı 100 m'lik sahil şeridinin gerisindeki kısımda (otel alanı) kullanılabilir.

5.1.3. Hukuki Durum Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazların üzerine planlanan turizm tesisi yatırımı engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.



Değerlemeye konu taşınmaz, Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 1470 Ada 1 numaralı Parsel ve 1471 Ada 1 Parseldir.

Taşınmaza ulaşım için; gölgenin ana arterlerinden D400 karayolu Gazipaşa ilçesinden doğu istikametinde ilerlenerek güney istikametinde bulunan Uğur Mumcu Caddesine ulaşılır. Yaklaşık olarak 1 km ilerlenerek Fidanlık Caddesine ulaşılır ve doğu istikametinde yaklaşık 500 metre ilerlenerek konu taşınmaza ulaşılır. Konu taşınmaz yol üzerinde deniz kenarında bulunmaktadır.

Taşınmazın yakınında; 'Kuru plajı ve Gazipaşa karavan parkı' gibi bilinirliği yüksek yapılar ve alanlar mevcuttur.

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli olmadığı gözlemlenmektedir. Konu taşınmaz bulunduğu arazi düz bir topografya sahiptir. Rakım deniz yönüne doğru azalmakta olup, parselin ortalama denizden yüksekliği 6 m'dir. Parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Rakım kuzeydoğu yönünde yükselmektedir.



Şekil 3 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

Gazipaşa'ya karayolu ve havayolu ulaşım alternatifleri ile gidilebilmektedir. Karayolu ulaşım alternatifinde otobüs ve özel araç kullanabileceğiniz yolculuklarınızda; havayolu tercihinde ise Gazipaşa Havalimanı kullanılmaktadır. Taşınmaz ulaşım ise, D400 karayolu üzerinden sırasıyla Uğur Mumcu Caddesi ve Fidanlık Caddesi vasıtasıyla ulaşılmaktadır.



Şekil 4 Gazipaşa Önemli Ulaşım Aksları

Karayolu

Antalya'nın küçük tatil merkezlerinden olan Gazipaşa'ya Türkiye'nin birçok büyük şehrinden otobüs ile direkt seferler bulunmaktadır. Direkt sefer bulunmayan güzergahlarda ise Antalya Otogarı'na; buradan da Gazipaşa Otogarı'nda dolaylı bir şekilde gidilebilmektedir.

İstanbul'dan Gazipaşa'ya Anadolu ve Avrupa Yakası olmak üzere günde ortalama 6 sefer düzenlenmektedir. Bu seferler yaklaşık olarak 16 saat sürmektedir. İstanbul'da Esenler, Alibeyköy, Harem otogarlarından hareket eden otobüsler, Gazipaşa Otogarı'na kadar devam etmektedir. Ankara'dan Gazipaşa'ya yapılacak olan otobüs seyahatleri AŞTİ'den Gazipaşa Otogarı'na direkt olarak gerçekleştirilmektedir. Günde ortalama 4 sefer yapılan güzergâh, yaklaşık 10 saat sürmektedir. İzmir'den Gazipaşa'ya otobüs seferleri direkt olarak yapılmaktadır. İki mesafe arası yaklaşık olarak 12 saat sürmektedir. İzmir Otogarı'ndan ortalama günde 3 sefer hareket eden otobüsler Gazipaşa Otogarı'na kadar devam etmektedir. Özel araç ulaşımları, genellikle ana yollar üzerinden sağlandığı için oldukça rahat ve konforlu bir şekilde gerçekleştirilmektedir.

İstanbul'dan Gazipaşa'ya, özel araç ile yapılacak olan seyahatler için yola il merkezinin güney doğusunda yer alan E-5 üzerinden çıkılmalıdır. Gebze istikametine doğru devam edilecek olan güzergahta, sırasıyla Gemlik, Bursa, İnegöl, Bozüyük, Kütahya, Burdur, Aksu, Alanya ve Gazipaşa tabelaları takip edilmelidir. İstanbul ile Gazipaşa arasındaki toplam mesafe yaklaşık olarak 860 kilometredir. Yolculuğunuz, yaklaşık olarak 10 saat 23 dakika sürecektir. Ankara'dan Gazipaşa'ya yapılacak özel araç yolculuğu için yola Gölbaşı tarafından çıkılmalıdır. Daha sonra sırasıyla, Kulu, Cihanbeyli, Konya, Seydişehir ve Gazipaşa tabelaları takip edilmelidir. Bu güzergâh, yaklaşık olarak 7 saat sürerken, kat edilen mesafe ise 569 kilometredir. İzmir'den Gazipaşa'ya özel araç ile yapılacak olan seyahatlerde ise yola İzmir Çevre Yolu üzerinden çıkılmalıdır. Yaklaşık olarak 8 saat süreceğ olan seyahatinizde sırasıyla, Aydın, Nazilli, Tavas, Antalya, Side ve Gazipaşa tabelaları takip edilmelidir. İzmir ile Gazipaşa arası mesafe ise yaklaşık 633 kilometredir.

Havayolu

İlçeye bulunan havayolu seyahatlerinde kullanılan Gazipaşa Havalimanı, ilçe merkezine yaklaşık 5 kilometre mesafede yer almaktadır. Gazipaşa ilçe merkezine olan yakınlığı sebebiyle Antalya Havalimanı'na göre daha çok tercih edilen bu havalimanına birçok büyük şehirden direkt uçuşlar da yapılmaktadır.

Gazipaşa Havalimanı'na indikten sonra bölgede bulunan araç kiralama ofislerinden araç kiralayabilir, taksi tutabilir veya otellerin transfer araçlarını tercih edilebilmektedir.

İlçeye ziyaretlerde Antalya Havalimanı'nı tercih edilir ise, havalimanına indikten sonra Antalya Otogarı'na giderek; buradan Gazipaşa otobüsleriyle ilçeye ulaşım sağlanabilmektedir.

5.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlardan;

1470 Ada 1 Parsel 33.673,87 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli, 113 m deniz cephesi, kuzeydoğu yönünde 295 m derinliği ve 107 m yola cephesi bulunan parseldir.

1471 ada 1 parsel 32.387,31 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli, 88 m deniz cephesi, kuzeydoğu yönünde 297 m derinliği ve 96 m yola cephesi bulunan parseldir.

Konu gayrimenkuller Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03 (303.01)-3926499 sayılı Ön İzin (Süleyman Eksi İnş. San. ve Tic. A.Ş) konulu yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası 3 No.lu Özel Parsel olarak 53.676,39 m² (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonrası kesin Yüzölçümü belirlenecek) alanlı olarak tasarlanacaktır.

Taşınmazlar genel anlamda eğimsiz bir yapıya sahiptir. Parseller geometrik olarak dikdörtgen bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırı belirlidir.



Şekil 5 Değerlemeye Konu Taşınmaz Görseli

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

6.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

Güçlü Yanlar

- Gayrimenkulün yer aldığı il ve ilçenin Turizm Sektörünü lokomotif yerleşim birimleri olması
- Taşınmazın imarlı olması
- Hava Limanına mesafesinin yakın olması,
- Konu taşınmazın denize sıfır olması

Zayıf Yanlar

- Parselin henüz imar uygulaması görmemiş olması
- Bölgenin henüz gelişiminin tamamlanmamış olması
- Teknik alt yapı imkanlarından tam olarak faydalanılmaması

Fırsatlar

- Turizm amaçlı Antalya il ve ilçelerine olan yüksek ilgi
- Gazipaşa İlçesinde 5 Yıldızlı otel bulunmaması

Tehditler

- İnşaat maliyetlerindeki değişkenlik sebebiyle, projelerin doğru zamanda tamamlanamama riskleri

6.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

6.2.1. Konaklama Tesisleri Oda Fiyat Analizi

Taşınmazın bulunduğu lokasyon denize uzak konumda bulunması nedeniyle yakın çevresi konaklama tesisi olarak gelişme göstermemiş olup yoğun olarak ticari faaliyetin geliştiği gözlenmektedir. Söz konusu parsel üzerinde geliştirilecek projede konaklama ünitelerinin yer alma potansiyeli nedeniyle pazarda rekabet halinde olunacak konaklama tesisleri analiz edilmiştir. Sahil hattı boyunca yer alan ağırlıklı 4 ve 5 yıldızlı olan resort oteller veya butik oteller araştırmaya konu edilmiş olup, otel bilgileri aşağıdaki gibidir.



Harita 3 Rekabet Halinde Olunan Konaklama Tesisleri Haritası

Konaklama tesisleri incelendiğinde faaliyet gösteren 4 ve 5 yıldızlı otellerdeki oda kapasiteleri, otellerin genellikle resort olması sebebiyle aile süiti olarak düzenlenmekte ve ekstra konaklamaya imkân veren oturma grupları ile odada konaklayan kişi sayısı artırılabilir. Böylelikle bölgedeki konaklama kapasitesi yükselmektedir. Bölgedeki doluluk oranları oldukça yüksek olup yaz sezonundaki doluluk oranları %70-90 arasında değişmektedir. Oteller konaklayan misafirler içerisinde tur operatörleri veya seyahat acenteleri anlaşmalı olarak gelen turist ağırlıktır. Bölgedeki geceleme fiyatları otel konseptine göre oda kahvaltı sistem fiyatı olarak oda bazlı belirlenmektedir.

Bölgedeki oteller ağırlıklı olarak 7 ay faaliyet göstermekle beraber, faaliyet süresi 8 - 10 aya kadarda çıkmaktadır. Kapalı havuz veya SPA imkânı bulunan bazı oteller ise tüm yıl boyunca hizmet verebilmektedir.

Tablo 13 Emsal Tablosu (Konaklama Tesisi Oda Fiyatları Data Seti)

Konaklama Tesisi	Xperia Saray Beach Hotel	Day One Beach	Museum Hotel
Konum	Alanya	Alanya	Alanya
Otel Statüsü	4 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız
Oda Sayısı	70	47	113
Otel Açık Gün Süre	7 Ay	7 Ay	7 AY
Oda Özellikleri	Standart Oda Executive Oda Club Suite	Deluxe Sea View Deluxe Sea View D. Sea View Swirrup	Standart Bahçe Manzaralı Deniz Manzaralı
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	7.866,00 10.265,00 13.307,00	13.015,00 14.317,00 15.944,00	10.351,00 14.017,00 20.766,00
Tahmin Edilen Acente Komisyonları & Kapa İndirim Uygulanan KDV Oranı	15% 10%	15% 10%	15% 10%
İndirim Sonrası KDV Haric Peşin Oda Fiyatı	6.078,27 7.932,05 10.282,68	10.057,05 11.063,14 12.320,36	7.998,50 10.831,32 16.046,45
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARİÇ	8.097,67	11.146,85	11.625,42

Konaklama Tesisi	Sunprime C-Lounge	Grand Kaptan	The Lumos Deluxe
Konum	Alanya	Alanya	Alanya
Otel Statüsü	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız
Oda Sayısı	164	272	331
Otel Açık Gün Süre	7 Ay	7 Ay	7 ay
Oda Özellikleri	Standart Oda Kısmi Deniz Manzaralı Deniz Manzaralı	Standart Oda Kısmi Deniz Manzaralı 3 kişilik Oda	Standart Oda Deluxe Oda Deniz Manzaralı
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	10.160,00 10.659,00 13.012,00	8.571,00 9.000,00 12.150,00	9.334,00 14.000,00 14.268,00
Beklenen Kapa İndirimi Uygulanan KDV Oranı	15% 10%	15% 10%	15% 10%
İndirim Sonrası KDV Haric Peşin Oda Fiyatı	7.850,91 8.236,50 10.054,73	6.623,05 6.954,55 9.388,64	7.212,64 10.818,18 11.025,27
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARİÇ	8.714,05	7.655,41	9.685,36

Taşınmaz üzerindeki otel işletmesinin 4 veya 5 yıldız statüsünde ulusal veya uluslararası otel işletmesi tarafından işletileceği kabulü doğrultusunda emsaller için fiyat ayarlama analiz gerçekleştirilmiştir. Konu projede yer alacak 350 adet ünitenin hepsinde private pool bulunması konaklama tesisi ücretini etkileyen önemli kriterler arasında değerlendirilmiştir. Ayrıca parsel içindeki ticari alanlar ve performans sahnesi gibi otelde kalma süresini artıracak etkinliklerin bulunacak olması otel gelirine pozitif yönde katkısı olabileceği değerlendirilerek rekabet analizindeki fiyat ayarlama hesapları analiz edilmiştir.

7. 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.

7.1. 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 takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemi arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup 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 kullanılabilmesi vurgulanmıştır.

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

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı aynı hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar pazar datasına ulaşılmıyor olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.**

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

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi 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.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Bu değerlendirme çalışmasında parsel üzerinde meri imar hakları çerçevesinde proje geliştirme çalışması yapılmış olup bu verilerin finansal projeksiyonları ışığında taşınmazın arsa değeri hesaplanmıştır.**

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

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için **Gelir İndirgeme Yaklaşımı kullanılmıştır.**

7.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi 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 gayrimenkullerin en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı ve yasal izinler ile uyumlu olarak **"OTEL"** fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz.

Araştırmalar neticesinde taşınmazların bulunduğu konumda, taşınmazlar üzerinde inşası öngörülen turizm tesisine benzer tesislerin bulunmaması, taşınmaz ile ilgili karar oluşturacak kadar yeterli emsal olmaması sebebiyle Pazar Yöntemi kullanılmamıştır. Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak proje değeri hesaplanmış değerlendirme günü itibarı ile nihai değer takdiri yapılmıştır.

8. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

8.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkullerin değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkullerin geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

Arsa 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 gayrimenkule göre kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek parametreler ve kriterler belirlenmiş, bu parametrelere göre emsaller konu taşınmaza göre sahip olduğu özellikler baz alınarak emsal düzeltmeleri uygulanmıştır. Düzeltelen emsaller ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra birim değer belirlenmiştir. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

1470 ada 1 parselin yüzölçümü 33.673,87 m², 1471 ada 1 parselin yüzölçümü 32.387,31 m² olmak üzere toplamda 66.061,18 m²'dir. Bu parseller ve DHTA ile birlikte Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03 (303.01)-3926499 sayılı Ön İzin (Süleyman Eksi İnş. San. ve Tic. A.Ş) konulu yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası 3 No.lu Özel Parsel olarak 53.676,39 m² (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonrası kesin Yüzölçümü belirlenecek) tasarlanacaktır. Konu taşınmazın toplamda İmar uygulamasına esas net parsel alanı 53.676,39 m²'dir.

Bölgede turizm tesisi sayısı ve turizm tesisi yapılabilecek arsa sayısı çok az sayıda olduğu için emlakçı görüşlerine başvurulmuştur. Yapılan görüşmeler neticesinde alınan bilgilerin tutarsız olduğu birbirini desteklemediği görülmüştür. VERİLEN BİLGİLERİN TAMAMI KABUL EDİLEMEYECEK KADAR GENİŞ FİYAT ARALIĞINDADIR.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar pazar verisine ulaşılması sebebiyle değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmamıştır.

8.2. 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. Gelir getirici mülklerin gelecekteki kazançları, gelir ve gider öngörülerinden yola çıkan amortisman ve kredi öncesi net gelirdir. Gelecekteki bu kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

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. Gelir getirici mülklerin gelecekteki kazançları, gelir ve gider öngörülerinden yola çıkan amortisman ve kredi öncesi net gelirdir. Gelecekteki bu kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

Gelir Analizi kapsamında geliri oluşturacak en önemli kalem geceleme oda fiyatlarıdır. Bu bağlamda emsal analiz bölümünde rekabet halinde bulunan oteller incelenmiş ve oda fiyatları konu konaklama tesisine göre (+) ve (-) şerefiye parametreleri uygulanarak piyasadaki oda / geceleme fiyatları uyumlaştırılmış ve 2024 sezonundaki ortalama oda fiyatı aşağıdaki gibi analiz edilmiştir.

Tablo 14 Uyarlanmış Oda Fiyat Analizi

KONAKLAMA TESİSİ REKABET ANALİZİ AYARLAMA TABLOSU	Gazipaşa Otel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Konum	Gazipaşa	Alanya	Alanya	Alanya	Alanya	Alanya	Alanya
Oda Sayısı	318	70	47	118	164	272	381
Otel Statüsü	5 Yıldız	4 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız
Marka	Xperia Saray Beach Hotel	Day One Beach	Museum Hotel	Sunprime C-Lounge	Grand Kaptan	The Lumos Deluxe	
Deniz Cephesi	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	9.487 TL-Gece	8.098 TL-Gece	11.147 TL-Gece	11.625 TL-Gece	8.714 TL-Gece	7.655 TL-Gece	9.685 TL-Gece
Konum	Koru	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konum İçin Ayarlama		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Oda Sayısı	318	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Benzer
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		10%	10%	10%	10%	0%	0%
Ulaşılabilirlik	Kolay	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Daha İyi
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		-5%	-12%	-5%	0%	10%	-10%
Marka Algısı	Merkali	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Görünürlük İçin Ayarlama		10%	0%	0%	0%	0%	0%
Deniz Cephesi	Var	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Deniz Cephesi İçin Ayarlama		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ayarlanmış Oda/Gece Fiyatı	9.828 TL-Gece	9.308 TL-Gece	10.790 TL-Gece	12.149 TL-Gece	9.585 TL-Gece	8.421 TL-Gece	8.717 TL-Gece
Konaklama Ücreti Hesabı (Taşınmaz Üzerindeki Üniteler İçin)							
Ünite Sayısı	318,1818182 Ünite						
Yaz Sezonu	7 ay						
Ortalama Ünite Geceleme Fiyatı *	9.800 TL Ünite/Gece						
Ortalama Yatak Fiyatı *	4.500 TL Ünite/Gece						

* En yakın yüzölçümüne göre yuvarlanmıştır.

Konaklama tesisi bazında gerçekleştirilen rekabet analiz ışığında, parsel üzerinde geliştirilecek konaklama ünitelerinin sezon boyunca açık kalacağı ve ortalama geceleme fiyatının bugün itibarıyla **9.800,00 TL/gece-gün** olabileceği analiz edilmiştir. Söz konusu bu değerler indirgenmiş nakit akışında olası konaklama tesisi geliri hesabı için kullanılmıştır.

Taşınmaza yakın konumda bulunan konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Bu bağlamda konu taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılmak üzere oda fiyatını 2024 yılı için ortalama **KDV hariç 9.800,00 TL/gece-gün** olabileceği analiz edilmiştir. Bölge oteller ve konu taşınmaz için geçerli olabilecek özellikler aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- Gazipaşa oteller genellikle sezonluk işletiliş dönemleri Nisan ayı ile Kasım ayı arasındaki aylardır.
- Söz konusu konaklama türü genellikle yaz turizmi konseptindedir.

Gelir yaklaşımında konu gayrimenkul için yapılan kabuller aşağıdaki gibi açıklanmıştır.

- Yatak sayısı 700 olup, tesis normal şartlar altında 7 ay (213 gün) süre ile hizmet sunmaktadır.
- Net bugünkü değer hesabında makroekonomik öngörülerin düşük oranda artış göstermesi, risk primlerinden sektörel ve bölgesel risklerin yüksek olması durumu esas alınarak minimum seviyelerdeki ekonomik gelişim ortamı için değer takdir edilmiştir.
- Tesis oda ve kahvaltı sistemi ile işletilmektedir. Nakit akış projeksiyonları bu bilgi çerçevesinde hazırlanmıştır.
- Projeksiyon dönemi 13 yıl (3 yıl inşaat + 10 yıl nakit akışı) olarak belirlenmiştir.
- Ortalama yatak fiyatları ve doluluk oranları, konu gayrimenkulün kendi dinamikleri ve rakip yatırımlar dikkate alınarak belirlenmiştir.

- Otel Yatak Sayısı; (Ön İzin Onay Yazısı dikkate alınması ile) 700 olarak, oda başına düşen yatak sayısı kabulü ise 2,2 olabilecek şekilde planlanmıştır.
- Konu tesisin açık kalacağı 7 aylık sezon süresi boyunca doluluk oranının 2028 yılında %65,00, 2029 yılında %67,50, 2030 yılında %70,00, 2031 yılında %72,50, 2032 yılında %75, 2033 yılında %77,50, 2034 yılında %80,00, 2035 yılında %80,00, 2036 yılında %80,00, 2037 yılında %80,00 oranına ulaşılacağı varsayılmıştır.
- Ortalama geceleme fiyatı 2024 yılı için 9.800,00 TL/oda/gece, 4.500,00 TL/yatak/gece olarak belirlenmiş olup, daha sonraki yıllarda ise fiyatı her yıl için belirlenen artış oranı bazında artırılmıştır.
- Enflasyon oranının 3 yıllık inşaat sürecinde %35 olacağı, 10 yıllık nakit akışı sürecince ortalama %13,70 olacağı toplam süre zarfında ise ortalama %18,62 olacağı kabul edilmiş ve gelirleri bu oran üzerinden artırılmıştır.
- Tesis işletmesinde departman giderleri, işletme giderleri ve sabit giderler olmak üzere 3 ana gider kalemi bulunmaktadır.
- Departman Giderleri: Oda ve ortak mekanların bakımı, yiyecek & içecek hizmetlerini ve diğer hizmetleri idame ettirmek için gereken gider kalemlerini içermekte olup % 21 olarak belirlenmiştir.
- Dağıtılmayan Operasyon Giderleri: İdari ve Genel Giderler, Satış & Pazarlama Giderleri, Enerji Giderleri ve Bakım & Onarım Masrafları Giderlerini içermekte olup % 32 olarak belirlenmiştir.
- Sabit Giderler: Mal sahibi tarafından karşılanan gider kalemleridir. Sabit giderler olarak, emlak vergisi ve bina sigortası dikkate alınmıştır. Emlak vergisi Arsa rayiç değeri ve bina değeri toplamı üzerinden %0,4, bina sigorta değeri ise bina değeri üzerinden %0,2 olarak belirlenmiş olup % 1,0 olarak belirlenmiştir. (Bina sigortası hesaplanırken, bakanlığın belirlemiş olduğu yapı birim maliyetleri kapsamında 5 yıldızlı otel için belirlenen grup maliyetleri dikkate alınmış, arsa rayiç değeri hesabında ise belediyenin belirlemiş olduğu 845,82 TL/m² dikkate alınmıştır.
- Fiyat artış oranı ülkenin ekonomik konjonktür sebebiyle yıllara göre değişkenlik gösterecek şekilde belirlenmiştir. Fiyat artışları tahmin edilen enflasyon oranları esas alınarak belirlenmiştir. Fiyat artışları TCMB tarafından katılımcılara düzenlenen anket sonuçlarına dayalı olarak esas alınan enflasyon oranlarının %10 üzerinde olabileceği öngörülerek belirlenmiştir.
- Personel giderleri, toplam gelirin %12,8'i Yiyecek ve İçecek giderleri, oda gelirlerinin %5,5'ü ve diğer giderler ise, toplam gelirin %3,1'i olacağı kabul edilmiştir. (Söz konusu bu veriler geçmiş yıllarda gerçekleşen otel gelir gider verileri dikkate alınarak firma kanaatinde belirlenmiştir.)
- Toplam gelirler üzerinden, %17'i idari genel giderler, %2'si satış & pazarlama, %10'u Enerji ve %3'ü bakım & onarım giderleri olarak ayrılmıştır.
- Bakım onarım giderleri içerisinde yıllar içinde gerçekleşen fiziksel eskimeye bağlı olarak yenileme kalemi bulunmaktadır.
- 2037 yılı sonunda gayrimenkulün artık değerinin hesaplanabilmesi için kapitalizasyon oranı %8 olarak hesaplanmıştır.
- Turizm katkı payı gideri ilgili müşterinin gelir gider analizinden temin edilmiş olup, gelecek yıllarda enflasyon oranı bazında artırılarak hesap edilmiştir.
- Turizm katkı payı gideri müşteriden temin edilen veriler esas alınarak gider olarak yansıtılmış, gelecek yıllarda ise enflasyon oranı tahmini ile artırılmıştır.
- Pazar Riski sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. Stabil bir ekonomik gelişim ve minimumda risksiz getiri oranı kadar risk primleri toplamı kabul edilmiş olup risk primleri toplamı aşağıdaki şekilde hesaplanarak indirgeme oranı %24,58 olarak öngörülmüştür.
- İndirgenme Oranı ile Enflasyon Oranı arasında oluşabileceği öngörülen risk olarak adlandırabilecek oran farkı ise %5,96 olarak belirlenmiştir.
- Gelirler yıl sonlarında elde edilecektir.
- Hesaplamalar Türk lirası üzerinden yapılmıştır.
- Bütün harcamaların peşin olarak yapıldığı kabul edilmiştir.
- Hesaplanan değerler KDV hariç olarak belirlenmiştir.

8.2.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi)

OTEL BİLGİLERİ - GAZİPAŞA (ÖZEL 3 NUMARALI PARSEL) OTEL GELİŞTİRMESİ	
Toplam Kapalı Alan (m ²)	42.941,11
Oda Sayısı (Adet)	318
Yatak Sayısı (Adet)	700
Oda Fiyatı (TL)	₺9.800,00
Oda Fiyatı (EUR)	281,59
Yatak Fiyatı (TL)	4.500,00
Yatak Fiyatı (EUR)	128,00
Otel Açık Olan Dönem	7
Otel Açık Olan Gün Sayısı	214
Ortalama Fiyat Artış Oranı (%)	20,48%
Ortalama Enflasyon Oranı	18,62%
Cap. Rate	8,00%
Disc. Rate (Gelir)	24,58%
NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)	31.03.2024
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Toplamı (TL)	2.364.176.691
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Düzeltilmiş Toplamı (TL)	2.364.000.000

Aşağıdaki bilgiler, kabuller ve analizler kapsamında gerçekleştirilen; nakit akışı projeksiyonu gerçekleştirilmiştir. Gelir yaklaşımı ışığında konu gayrimenkullerin net işletme geliri üzerinden geliştirilen nihai değeri **2.364.000.000 TL** olarak tespit edilmiştir.

GAZİPAŞA (ÖZEL 3 NUMARALI PARSEL) OTEL GELİŞTİRMESİ NAKİT AKIŞI

	İnşaat Dönemi				İşletme Dönemi										
	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Yatak Sayısı					318	318	318	318	318	318	318	318	318	318	318
Dokuluk	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	65,00%	67,50%	70,00%	72,50%	75,00%	77,50%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Yıllık Oda Kapasitesi	0	0	0	0	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091
Yıllık Satılan Oda Sayısı	0	0	0	0	44.259	45.961	47.664	49.366	51.068	52.770	54.473	54.473	54.473	54.473	54.473
Enflasyon Oranı (%)	18,62%	45,00%	35,00%	25,00%	21,00%	17,50%	15,00%	13,50%	12,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
Fiyat Artış Oranı (%)	20,48%	49,50%	38,50%	27,50%	23,10%	19,25%	16,50%	14,85%	13,75%	12,65%	12,65%	12,65%	12,65%	12,65%	12,65%
Oda Fiyatı (TL)	69.800	614.651	620.292	625.872	631.848	637.979	644.246	650.816	657.803	665.115	673.352	682.631	692.084	701.615	711.219
Toplam Gelirler (TL)	100%	0	0	0	1.344.877.528	1.719.219.015	2.126.100.849	2.565.368.470	3.047.923.126	3.582.579.641	4.165.962.287	4.692.956.516	5.286.615.515	5.955.372.378	
Oda Gelirleri (TL)	85,1%	0	0	0	1.145.063.881	1.463.788.008	1.810.217.836	2.184.221.771	2.595.081.418	3.050.301.950	3.547.009.184	3.995.705.846	4.501.162.636	5.070.559.709	
F&B Geliri	8,7%	0	0	0	116.796.516	149.306.377	184.642.219	222.790.621	264.698.305	311.130.799	361.794.937	407.561.996	459.118.589	517.197.900	
Diğer Gelirler	6,2%	0	0	0	83.017.131	106.124.631	131.240.793	158.356.078	188.143.403	221.146.891	257.158.166	289.688.674	326.334.291	367.615.579	
Departman Giderleri (TL)	21%	0	0	0	287.768.867	367.868.224	454.930.370	548.922.234	652.176.399	766.579.009	891.407.746	1.004.170.825	1.131.198.495	1.274.295.037	
Personel Giderleri (TL)	12,8%	0	0	0	171.758.582	219.568.201	271.532.675	327.633.266	389.262.213	457.545.293	532.051.378	599.355.877	675.174.395	760.583.956	
F & B Giderleri (TL)	5,5%	0	0	0	74.500.719	95.237.707	117.777.298	142.110.929	168.842.485	198.460.271	230.777.285	259.970.612	292.856.894	329.903.291	
Diğer Giderler (TL)	3,1%	0	0	0	41.508.566	53.062.315	65.620.397	79.178.039	94.071.701	110.573.446	128.579.083	144.844.337	163.167.146	183.807.789	
Departman Karı (TL)	79%	0	0	0	1.057.108.661	1.351.350.791	1.671.170.479	2.016.446.237	2.395.746.727	2.816.000.632	3.274.554.541	3.688.785.691	4.155.417.081	4.681.077.341	
Dağıtılmayan Operasyon Giderleri (TL)	32,00%	0	0	0	430.360.809	550.150.085	680.352.272	820.917.911	975.335.400	1.146.425.485	1.338.107.932	1.501.746.085	1.691.716.965	1.905.719.161	
İdari & Genel Giderler (TL)	17,00%	0	0	0	228.629.180	292.267.233	361.437.144	436.112.640	518.146.931	609.038.539	708.213.589	797.802.608	898.724.638	1.012.413.304	
Satış ve Pazarlama Giderleri (TL)	2,00%	0	0	0	26.897.551	34.384.380	42.522.017	51.307.369	60.958.463	71.651.593	83.319.246	93.859.130	105.732.310	119.107.448	
Enerji Giderleri (TL)	10,00%	0	0	0	134.487.753	171.921.902	212.610.085	256.536.847	304.792.313	358.257.964	416.596.229	469.295.652	528.661.552	595.537.238	
Bakım & Onarım Masrafları (TL)	3,00%	0	0	0	40.346.326	51.576.570	63.783.025	76.961.054	91.437.694	107.477.389	124.978.869	140.788.695	158.598.465	178.661.171	
Sabit Giderler (TL)	1,0%	0	0	0	15.244.489	18.667.776	22.162.315	25.719.383	29.435.506	33.374.428	37.484.036	42.100.601	47.286.766	53.112.932	
Bina Sigorta Giderleri (TL)	0,2%	0	0	0	4.675.683	5.657.576	6.647.652	7.644.800	8.676.848	9.761.454	10.884.021	12.135.684	13.531.288	15.087.386	
Emlak Vergisi (TL)	0,4%	0	0	0	10.568.806	13.010.200	15.514.663	18.074.583	20.758.658	23.612.974	26.600.015	29.964.917	33.755.479	38.025.547	
BRÜT İŞLETME GELİRİ	45,5%	0	0	0	611.503.364	782.532.930	968.655.892	1.169.808.948	1.390.975.820	1.636.200.719	1.903.962.573	2.144.939.005	2.416.413.350	2.722.245.248	
İNŞAAT MALİYETLERİ															
İnşaat Tamamlanma Seviyesi, %		30%	38%	38%											
Toplam İnşaat Maliyeti, TL	1.525.008.004,07	457.502.401	773.941.562	1.044.821.109											
İşletme Giderleri	4,00%	-	0	0	53.795.101	68.768.761	85.044.034	102.614.739	121.916.925	143.303.186	166.638.491	187.718.261	211.464.621	238.214.895	
Brüt İşletme Gelirinden Alınan Temel İşletme Ücreti	3,0%	0	0	0	40.346.326	51.576.570	63.783.025	76.961.054	91.437.694	107.477.389	124.978.869	140.788.695	158.598.465	178.661.171	
İşletmenin Toplam Gelirinden Alınan Devlet Katkı Payı Bedeli	1,0%	0	0	0	13.448.775	17.192.190	21.261.008	25.653.685	30.479.231	35.825.796	41.659.623	46.929.565	52.866.155	59.553.724	
Net İşletme Geliri (TL)	41,47%	-	-457.502.401	-773.941.562	-1.044.821.109	557.708.263	713.764.170	883.611.858	1.067.194.204	1.269.058.895	1.492.897.533	1.737.324.082	1.957.220.744	2.204.948.729	
Toplam Giderler (Departman + Operasyon + Sabit + İşletme)	58,53%	-	457.502.401	773.941.562	1.044.821.109	787.169.265	1.005.454.845	1.242.488.991	1.498.174.266	1.778.864.231	2.089.682.107	2.428.638.205	2.735.735.772	3.081.666.786	
NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027	31.03.2028	31.03.2029	31.03.2030	31.03.2031	31.03.2032	31.03.2033	31.03.2034	31.03.2035	31.03.2036	31.03.2037	
Net İşletme Geliri (TL)	-	-457.502.401	-773.941.562	-1.044.821.109	557.708.263	713.764.170	883.611.858	1.067.194.204	1.269.058.895	1.492.897.533	1.737.324.082	1.957.220.744	2.204.948.729	2.484.030.353	
Dönem Sonu Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.050.379.412	
Dönem Sonu Satış Pazarlama Gideri	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	621.007.589	
Net Nakit Akışı - İşletme (TL)	-	-457.502.401	-773.941.562	-1.044.821.109	557.708.263	713.764.170	883.611.858	1.067.194.204	1.269.058.895	1.492.897.533	1.737.324.082	1.957.220.744	2.204.948.729	32.918.402.176	
Satış Pazarlama Maliyeti (Dönem Sonu)	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)	31.03.2024														
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Toplamı (TL)		2.364.176.691													
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Düzeltilmiş Toplamı (TL)		2.364.000.000													

Tablo 15 İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi

9. SONUÇ

9.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar 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.

Selinus Antik Kenti Doğal ve Arkeolojik Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Kültür ve Turizm Bakanlığına tarafından onaylandıktan sonra Gazipaşa Belediyesi tarafından Kuru Mahallesi sınırları içerisinde 3194 İmar Kanunu'nun 18. madde hükümleri gereğince parselasyon planı yapılacaktır.

Konu taşınmaz için değer takdiri oluşturulurken; taşınmaz üzerinde varsa haciz, şerh ve beyanların taşınmazın satış kabiliyetine ve pazarlanabilirliğine herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti unsuru bulunmadığı görülerek pazar değeri belirlenmiştir.

Değer tarihi itibarıyla geliştirilmemiş arsa niteliğindeki konu gayrimenkulün, Uygulama İmar planı hazırlandıktan sonra üzerine gerçekleştirilmesi planlanan turizm tesisi yapılması durumunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9.2. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

9.3. 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 değerlendirme konusu taşınmaz Hazine Arazisi statüsünde olması nedeni ile kamu arazisi kapsamına girmesi dikkate alınarak müşteri bilgisi doğrultusunda tapu sicil biriminden tapu kayıtları temin edilememiştir. Müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu temin edilmiş olup raporda yer verilmiştir. Aktif kayıtları gösterir tapu kaydı ve pasif kayıtları gösterir tapu kaydı güncel olarak müşteriden temin edilemediği için raporda yer verilememiştir.

9.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

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

Araştırmalar neticesinde taşınmazların bulunduğu konumda, taşınmazlar üzerinde inşası öngörülen turizm tesisine benzer tesislerin bulunmaması, taşınmaz ile ilgili karar oluşturacak kadar yeterli emsal olmaması sebebiyle Pazar Yöntemi kullanılmamıştır. Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanarak proje değeri hesaplanmış değerlendirme günü itibarı ile nihai değer takdiri yapılmıştır.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		
DEĞERLEME YÖNTEMİ	HESAPLANAN DEĞER, TL	Nihai Değer, USD
*Gelir Yaklaşımı	2.364.000.000	\$73.234.201
NIHAİ DEĞER	2.364.000.000	\$73.234.201

Tablo 16 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

*Yukarıdaki tabloda belirtilen değerler arsanın tam mülkiyet değeri olarak takdir edilmiştir.

53.676,39 m² büyüklüğündeki değerlendirme konusu arsa niteliğindeki taşınmazın üzerine inşa edilecek turizm tesisinin 'Gelir Yaklaşımı' yöntemi sonucunda net işletme geliri üzerinden geliştirilen nihai değeri 2.364.000.000 TL olarak takdir edilmiştir.

9.5. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

31.03.2024 değer tarihi itibarı ile hali hazırda geliştirilmemiş boş arsa niteliğindeki Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03[303.01]-3926499 sayılı Ön İzin (Süleyman Eksi İnş. San. ve Tic. A.Ş) konulu yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası oluşturulacak yaklaşık 53.676,39 m² alana sahip 3 No.lu Özel Parsel'in, üzerine gerçekleştirilmesi planlanan turizm tesisi ile ilgili sözleşmede belirtilen şartların sağlanması ile Üst Hakkı kurulacaktır.

Değerlemeye konu gayrimenkuller ile ilgili, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03[303.01]-3926499 sayılı Ön İzin (Süleyman Eksi İnş. San. ve Tic. A.Ş) konulu sözleşmede belirtilen şartların 31.03.2024 tarihinde henüz yerine getirilmemiş olması ile Ön İzin sürecinin tamamlanması gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler analiz edilmiştir.

Harçlar Kanunu'nun intifa hakkı değeri için belirlenmiş olan oranlar ile üst hakkının kalan süresi de dikkate alınarak değerlendirme yapılması gerekmektedir. Harçlar Kanunu'nda bahsi geçen oranlar kapsamında taşınmazın 2/3'ü intifa hakkı değeri olarak belirlenmektedir.

Taşınmazlar için takdir edilen piyasa değeri toplamı, ön izin belgesine dayanarak üst hakkı değeri olarak belirlenmiştir. Belirtilen ön izin belgesinin kalan süresi ve şartlar göz önünde bulundurularak oluşacak riskler için % 50 oranında iskonto oranı belirlenmiştir. Üst Hakkı Kullanım Oranı (2/3) ile oluşabilecek riskler ile belirlenen iskonto oranı dikkate alınarak nihai değer takdir edilmiştir.

İşbu analiz çerçevesinde, Ön İzin hakkı onaylanan taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel oluşturmayacağı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir

Araştırmalar neticesinde taşınmazların bulunduğu konumda, taşınmazlar üzerinde inşası öngörülen turizm tesisine benzer tesislerin bulunmaması, taşınmaz ile ilgili karar oluşturacak kadar yeterli emsal olmaması sebebiyle Pazar Yöntemi kullanılmamıştır. Gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Gelir yaklaşımı sonucunda ise yakın ve orta mesafede yer alan benzer nitelikli turizm tesislerinin gelir ve gider değerleri ile taşınmazlar üzerinde inşa edilmesi öngörülen turizm tesisinin inşa edilme süresi, inşa sonrası faaliyet tarihinde oluşabilecek enflasyon oranı ile doluluk oranı ve gelir ile gider değerleri göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazların nihai değerleri için kullanılan yaklaşımlar kapsamında turizm tesisi inşa edilmesi öngörülen taşınmazlar için Gelir Yaklaşımı Yönteminin nihai değerlerini belirlemek adına doğru bir yaklaşım olduğu kanaatine varılarak değerleri tahmin ve takdir edilmiştir.

9.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda Gelir Yöntemi ile elde edilen sonuca esas değer takdiri yapılmıştır.

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

ÜST HAKKI NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç, TL	KDV Dahil, TL
Taşınmazın Değeri, TL	₺1.576.000.000	₺1.733.600.000
Taşınmazın Değeri, USD	\$48.822.800	\$53.705.081

Tablo 17 Nihai Değerleme Tablosu

**Yukarıdaki tabloda belirtilen değerler gayrimenkule bağlı hak ve fayda değeri olup, Üst Hakkına bağlı tam mülkiyet değerinin 3'te 2'si olarak kabul ederek takdir edilmiştir.*

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

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

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen gayrimenkule bağlı hak ve fayda değeri Üst Hakkı Kullanım Oranı (2/3) dikkate alınarak K.D.V. hariç 1.576.000.000 TL (Birmilyarbeşyüzyetmişaltımilyon Türk Lirası) K.D.V. Dahil 1.733.600.000 TL (Birmilyaryediyüzotuzüçmilyonaltıyüzbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen Ön İzin sürecinde şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler ile ilgili belirlenen % 50 oranının, takdir edilen Üst Hakkı Kullanım Oranı'na (2/3) tekabül eden değerleri,

K.D.V. hariç 788.000.000 TL (Yediyüzseksensekizmilyon TürkLirası)

K.D.V. Dahil 866.800.000 TL (Sekizyüzaltmışaltımilyonsekiyüzbin TürkLirası)

olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gökkan KALIR

Mehmet EROL

Tolga ERDEM

Lisans No: 401529

Lisans No: 410067

Lisans No: 411407

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Denetmen

Sorumlu Değerleme Uzmanı

10. EKLER

- *Taşınmaz Görselleri*
- *İmar Durum Belgesi*
- *Plan Notları*
- *Üst Hakkı Kullanımı Ön İzin Belgesi*
- *3 Nolu Özel Parsele Ait Kroki*
- *Şirkete Ait SPK Lisansı*
- *Uzmanlara Ait SPK Lisansları ve Tecrübe Belgeleri*
- *Uzmanlara Ait Özgeçmişler*

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ KORU MAHALLESİ, 1473 ADA 1 PARSEL,
1474 ADA 1 PARSEL VE DEVLETİN HÜKÜM TASARRUFU ALTINDAKİ (DHTA)
TAŞINMAZLARA AİT DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2024-PD-28

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
DEĞER TARİHİ	31.03.2024
RAPOR TARİHİ	17.05.2024
RAPOR NO	2024-PD-28
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Sözleşmeye Bağlı Hak ve Fayda
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2023 Değer Tarihli, 2024-PD-10 rapor numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Koru Mahallesi, 1473 Ada 1 Parsel, 1474 Ada 1 Parsel ve DHTA (Devletin Hüküm Tasarrufu Altında) numaralı taşınmazların 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.12.2023 tarihli Pazar Değeri'nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Koru Mahallesi, 1473 Ada 1 Parsel, 1474 Ada 1 Parsel ve DHTA, Gazipaşa / Antalya
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Koru Mahallesi, 1473 Ada 1 Parsel,1474 Ada 1 Parsel ve D.H.T.A.
MÜŞTERİ	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel Boş durumdadır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Değeri, TL (KDV Hariç)	793.000.000,00	TL
Taşınmazın Değeri, TL (KDV Dahil)	872.300.000,00	TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

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

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

- Raporunda 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.
- Raporadaki 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.
- Raporunda 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.

İÇİNDEKİLER

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	9
4. SEKTÖREL ANALİZLER	12
4.1. KONAKLAMA SEKTÖRÜ	12
4.2. ANTALYA KONAKLAMA PAZARI	13
4.3. GAZİPAŞA İLÇESİ KONAKLAMA PAZARI	13
5. GAYRİMENKULÜN TANIMI	14
5.1. HUKUKİ TANIMI	14
5.1.1. TAPU BİLGİLERİ	14
5.1.2. İMAR DURUMU	15
5.1.3. HUKUKİ DURUM ANALİZİ	16
5.2. FİZİKİ TANIMI	16
5.2.1. KONUM, ULAŞIM VE EKONOMİK YAPI	16
5.2.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	18
6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	19
6.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	19
6.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	20
7. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	21
7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	21
7.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	23
7.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
8. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	24
8.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	24
8.2. GELİR YAKLAŞIMI	25
8.2.1. GELİR YAKLAŞIMI SONUCUNDA ULAŞILAN SONUÇ (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ)	27
9. SONUÇ	29
9.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUMLAR HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	29
9.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	29
9.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	29
9.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI)	29
9.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	30
9.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	31
10. EKLER	32

TABLO

TABLO 1 GAZİPAŞA İLÇESİNİN ANTALYA İLİ İÇİNDEKİ NÜFUS BÜYÜKLÜĞÜ VE YILLARA GÖRE GELİŞİMİ	- 8 -
TABLO 2 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 9 -
TABLO 3 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ.....	- 9 -
TABLO 4 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ & PMI ENDEKSİ.....	- 10 -
TABLO 5 YILLARA GÖRE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR	- 10 -
TABLO 6 DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 10 -
TABLO 7 TÜRKİYE GENELİ YILLARA GÖRE DAĞILIM	- 12 -
TABLO 8 TÜRKİYE GENELİ TESİS DOLULUK ORANLARI	- 12 -
TABLO 9 ANTALYA İLİ BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ İSTATİSTİKLERİ, AĞUSTOS 2023).....	- 13 -
TABLO 10 ZİYARETÇİLERİN KONAKLAMA TERCİHLERİ, ORTALAMA KALIŞ SÜRELERİ & TESİS TÜRÜNE GÖRE DOLULUK ORANLARI-	13 -
TABLO 11 KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	- 14 -
TABLO 12 1473 ADA 1 PARSEL VE 1474 ADA 1 PARSELLERE AİT MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 14 -
TABLO 14 EMSAL TABLOSU (KONAKLAMA TESİSİ ODA FİYATLARI DATA SETİ)	- 20 -
TABLO 15 UYARLANMIŞ ODA FİYAT ANALİZİ	- 25 -
TABLO 16 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ.....	- 28 -
TABLO 17 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	- 29 -
TABLO 18 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 31 -

GRAFİK

GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE ARTIŞ HIZI GÖSTERGELERİ.....	- 7 -
GRAFİK 2 ANTALYA NÜFUSU VE GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 3 GAZİPAŞA NÜFUSU	- 8 -

HARİTA

ŞEKİL 1 PARSELLERİN KADASTRO İNCELEMESİ	- 14 -
ŞEKİL 2 İMAR PLAN YAZISI	- 15 -
ŞEKİL 3 TOPOĞRAFİK YAPI	- 17 -
ŞEKİL 4 GAZİPAŞA ÖNEMLİ ULAŞIM AKSLARI	- 17 -
ŞEKİL 5 DEĞERLEMeye KOnu TAŞINMAZ GÖRSELİ	- 18 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile 25.04.2024 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 31.03.2024 değerlendirme tarihli olarak 17.05.2024 tarihinde 2024-PD-28 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme 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.

Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Koru Mahallesi, 1473 Ada 1 Parsel, 1474 Ada 1 Parsel ve DHTA tescilli taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Gökkan 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 değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 25.04.2024 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.03.2024 tarihli değeri tespit edilerek, 17.05.2024 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

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

Şirketimiz tarafından söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2023 Değer Tarihi 2024-PD-10 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 değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 24.07.2019 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 değerlendirme 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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme raporu, T. C. Kültür Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün düzenlediği E-42418407-306.03[070780001]-4337977 sayılı yazısı çerçevesinde, müşteri adına verilen ön izne ilişkin işlemler, AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için, ön izin yükümlülükleri gereği %100 hisse oranı ile tek hissedarı olduğu Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. No: 53/1 Üsküdar / İstanbul adresinde yer alan Sour Turizm A.Ş. üzerinden yürütüleceğine dair karar kapsamında, AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 25.04.2024 dayanak sözleşmesi kapsamında; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 1473 Ada 1 Parsel ve 1474 Ada 1 Parsel ile DHTA tescilli taşınmazlar ile ilgili 31.03.2024 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

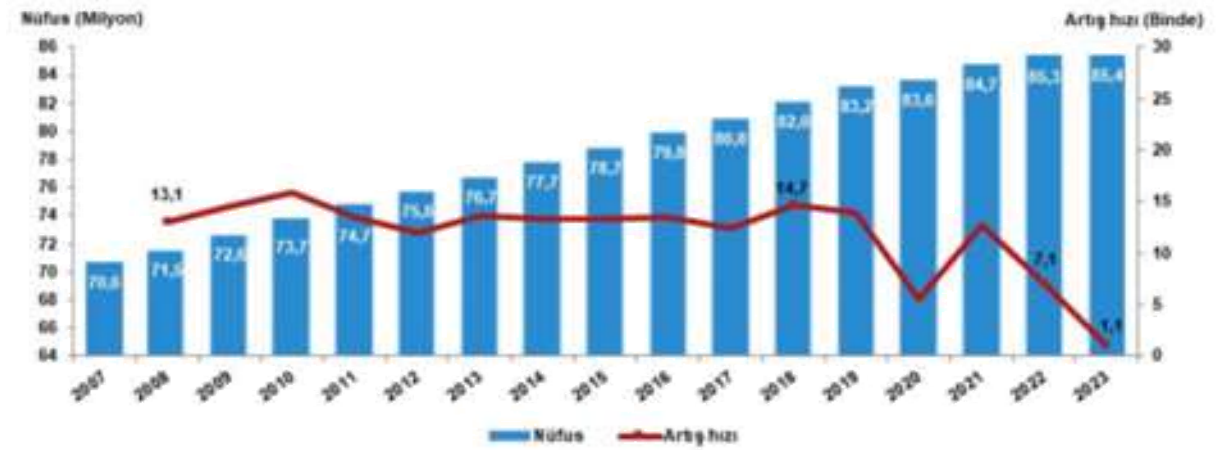
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

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



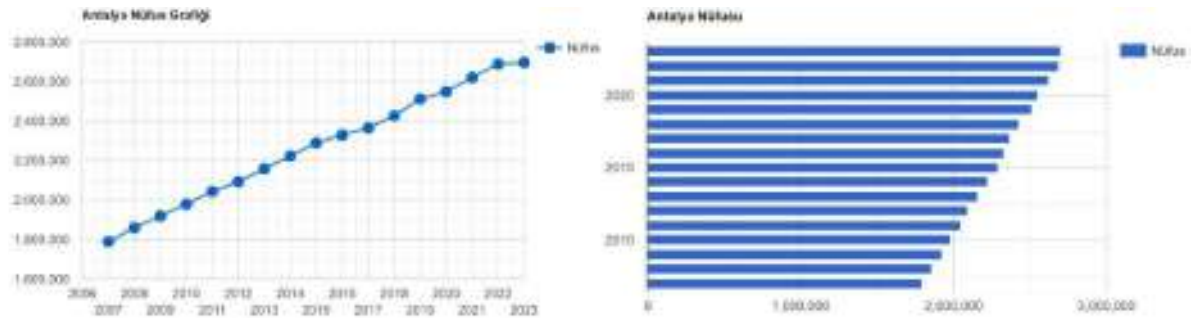
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Artış Hızı Göstergeleri

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.

Antalya

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Antalya nüfusu 2.696.249 olarak belirlenmiştir. Antalya’da yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %2,8 iken, 2022 yılında %2,6, 2023 yılında ise %3,1 olup Türkiye nüfus artışına göre düşük bir hareket göstermiştir. Bu sonuçlara göre Antalya’da ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 8.245 kişi artmıştır.

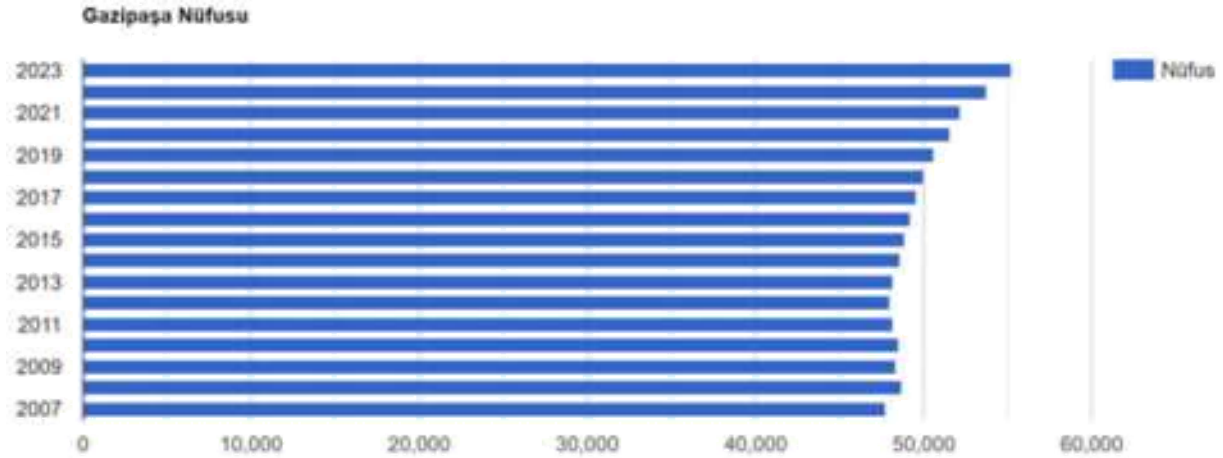


Grafik 2 Antalya Nüfusu ve Göstergeleri

Antalya nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Antalya genel anlamda genç orta yaş aralığında bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %9'u 15 yaşından küçüktür, çalışan nüfus yaş aralığının %70'lik oranı doğrultusunda Türkiye ortalamasının üzerindedir. Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Gazipaşa

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2022 yılı itibarıyla Gazipaşa ilçe nüfusu 53.702 olarak belirlenmiştir. Gazipaşa ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1,11 iken, 2022 yılında %3,02, 2023 yılında ise %2,76 olmuştur. Bu sonuçlara göre Gazipaşa da ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 1.483 kişi artmıştır.



Grafik 3 Gazipaşa Nüfusu

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

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

Gazipaşa, 2023 yılı nüfus verilerine göre 55.185 nüfusa sahiptir. Gazipaşa, Antalya'nın nüfusu en kalabalık 12. ilçesidir. Gazipaşa İlçesinde 53 mahalle bulunmaktadır.

Tablo 1 Gazipaşa İlçesinin Antalya İli İçindeki Nüfus Büyüklüğü ve Yıllara Göre Gelişimi

Yıl	Yaş	Toplam Nüfus	Erkek Nüfus	Kadın Nüfus	Nüfus Yoğunluğu	Yıl	Gazipaşa Nüfusu	Erkek Nüfus	Kadın Nüfus
2023	Herkes	814.138	411.861	402.277	% 22,78	2023	55.185	28.388	27.188
2022	Gazipaşa	812.738	410.718	402.020	% 19,02	2022	53.702	27.291	26.411
2021	Herkes	809.881	408.814	401.067	% 13,87	2021	52.128	26.436	25.692
2020	Gazipaşa	808.287	407.388	400.899	% 9,58	2020	51.655	26.182	25.473
2019	Herkes	798.488	400.848	397.640	% 7,28	2019	50.885	25.894	24.991
2018	Herkes	791.288	397.114	394.174	% 5,29	2018	50.885	25.894	24.991
2017	Gazipaşa	786.128	391.888	394.240	% 3,18	2017	49.207	25.218	24.477
2016	Herkes	780.288	387.128	393.160	% 2,78	2016	48.868	24.885	24.522
2015	Herkes	774.128	382.128	392.000	% 2,37	2015	48.868	24.716	24.152
2014	Herkes	768.128	377.128	391.000	% 2,00	2014	48.868	24.588	24.582
2013	Gazipaşa	762.128	372.128	390.000	% 1,60	2013	48.128	24.328	24.800
2012	Herkes	756.128	367.128	389.000	% 1,20	2012	47.699	24.222	24.741
2011	Herkes	750.128	362.128	388.000	% 0,80	2011	46.128	24.188	24.676
2010	Herkes	744.128	357.128	387.000	% 0,40	2010	45.128	24.488	24.584
2009	Herkes	738.128	352.128	386.000	% 0,00	2009	44.128	24.387	24.588
2008	Gazipaşa	732.128	347.128	385.000	% 0,40	2008	43.128	24.288	24.888
2007	Herkes	726.128	342.128	384.000	% 0,00	2007	42.128	24.128	24.576

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

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 Temmuz'da %9,4 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 seyir izlediğine işaret etmiştir.

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

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

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

Tablo 2 Temel Ekonomik Göstergeler

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

* Kaynak: TUIK, TCMB, *Oxford Economics

2020'de Covid-19 pandemisinin ortaya çıktığı dönemde Türkiye kaydettiği %1,9 oranındaki büyümenin ardından, 2021 yılında da yıllık bazda %11,4 büyüme kaydederek dünyadaki büyük ekonomiler arasında en hızlı büyüyen ülkelerden biri olmuştur. Büyümenin ana belirleyicileri hane halkı tüketimi ve ihracat olarak öne çıkmıştır. Kaydedilen güçlü büyüme 2022 yılında da devam ederek, son GSYH verilerine göre 2Ç 2022'de yıllık bazda %7,6 oranında büyüme ile sonuçlanmıştır. 1Ç 2022'de çeyreklik bazda kaydedilen %0,7 büyüme, 2Ç 2022'de çeyreklik bazda %2,1'e yükselmiştir. Kaydedilen performansta özel tüketimdeki artış ve net ihracatın pozitif katkısı öne çıkmıştır. IMF Türkiye için 2023 yılında yıllık %3,0 oranında büyüme öngörmüştür.

Tablo 3 GSYİH Büyüme Oranları & Tahminleri



*Kaynak: TUIK

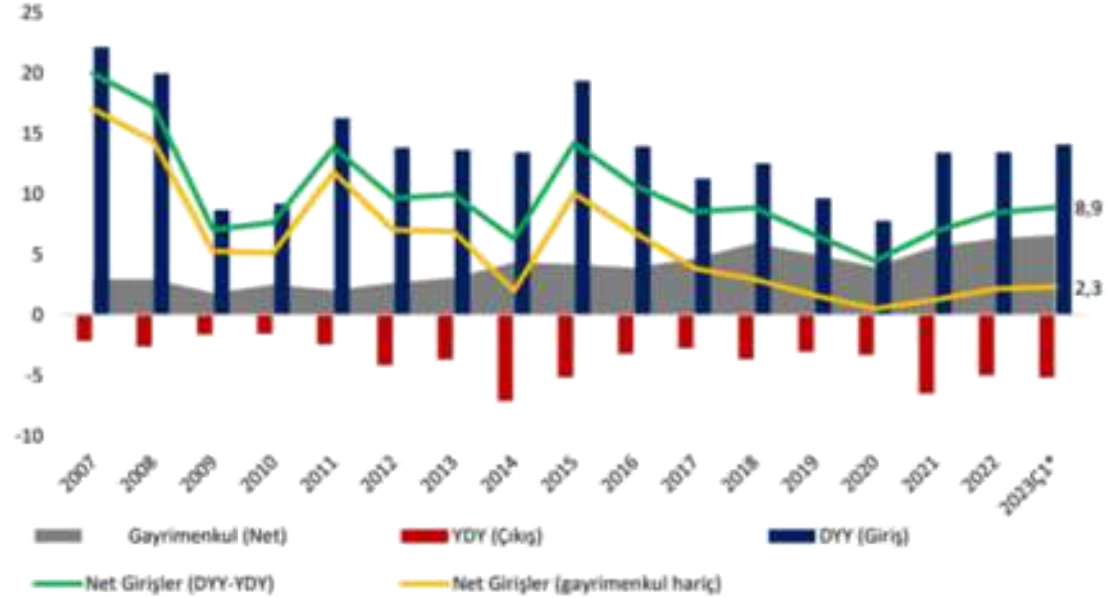
Tablo 4 Tüketici Fiyat Endeksi & PMI Endeksi



*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. 2022 yılı genelinde toplam 13.339 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 1.485 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %50,55'lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 461 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %65,13'lük bir azalış kaydedilmiştir.

Tablo 6 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



*Kaynak: TCMB

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

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

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

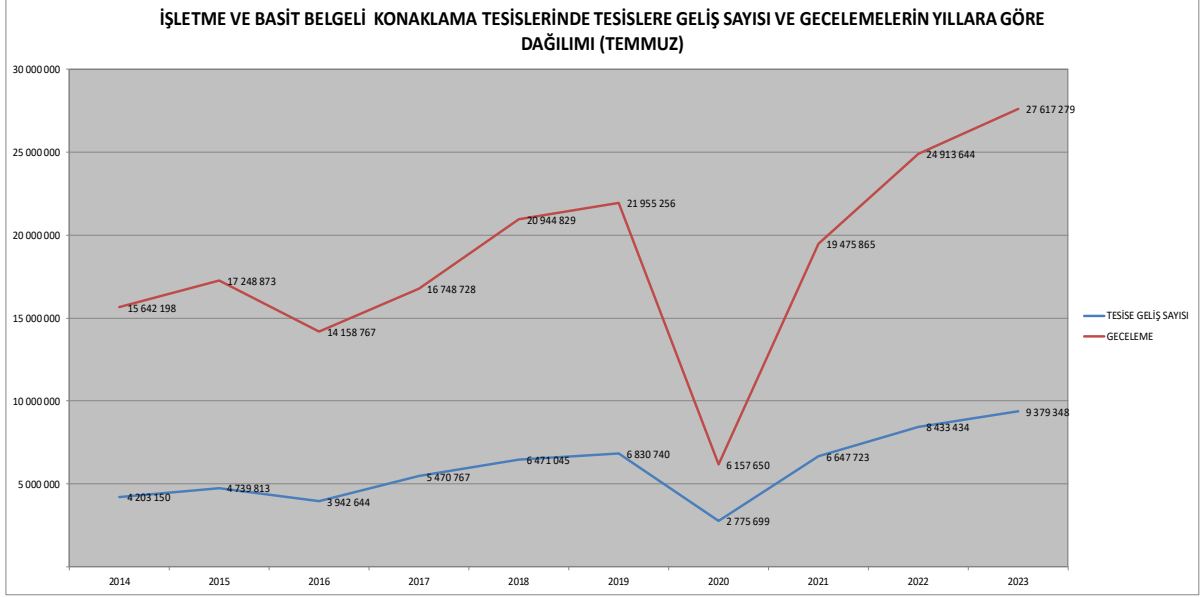
4. SEKTÖREL ANALİZLER

4.1. Konaklama Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığının verilerine göre 2023 yılında Türkiye'ye gelen yabancı turist sayısı 56 milyon 693 bin 837 olurken, İstanbul, Antalya, Muğla ili en çok turist çeken şehirler oldu. Türkiye'nin turizm geliri; 2023'te bir önceki yıla göre yüzde 16,9 artarak 54 milyar 315 milyon 542 bin dolara yükselmiştir.

Antalya'ya bir önceki seneye göre yüzde 28,86 artışla 12 milyon 818 bin turist geldi. Antalya'ya en çok turist, 3 milyon 33 binle Rusya'dan gelirken Almanya'dan 2 milyon 826 bin, İngiltere'den 1 milyon 147 bin, Polonya'dan 765 bin ve Hollanda'dan da 443 bin kişi ziyaret etmiştir. Turist rakamlarının yanı sıra gelirden de artış olmuş ve geçen yıl, kişi başı gecelik kazanç da 80 dolardan 99 dolara çıkmıştır.

Tablo 7 Türkiye Geneli Yıllara Göre Dağılım



2023 yılı içerisinde Türkiye geneli tesislerde doluluk oranları aşağıda sunulmuştur.

Tablo 8 Türkiye Geneli tesis doluluk oranları

İŞLETME VE BASIT BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2023 OCAK-TEMMUZ)												
AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
OCAK	1 492 732	2 683 637	4 176 369	3 848 931	4 934 115	8 783 046	2,58	1,84	2,10	14,62	18,74	33,36
ŞUBAT	1 317 681	2 260 308	3 577 989	3 400 921	4 436 801	7 837 722	2,58	1,96	2,19	13,43	17,52	30,94
MART	1 740 209	2 459 821	4 200 030	4 523 248	4 599 554	9 122 802	2,60	1,87	2,17	16,29	16,57	32,86
NİSAN	2 516 309	2 506 278	5 022 587	7 685 720	4 674 517	12 360 237	3,05	1,87	2,46	21,73	13,21	34,94
MAYIS	4 097 542	2 829 458	6 927 000	13 536 039	5 242 769	18 778 808	3,30	1,85	2,71	35,69	13,82	49,52
HAZİRAN	4 636 321	3 414 360	8 050 681	16 126 103	6 979 935	23 106 038	3,48	2,04	2,87	41,74	18,07	59,80
TEMMUZ	5 219 266	4 160 082	9 379 348	18 782 055	8 835 224	27 617 279	3,60	2,12	2,94	48,05	22,60	70,65
TOPLAM	21 020 060	20 313 944	41 334 004	67 903 017	39 702 915	107 605 932	3,23	1,95	2,60	29,47	17,23	46,69

4.2. Antalya Konaklama Pazarı

Türkiye’de birinci, dünyada ise üçüncü en çok yabancı turist ağırlayan Antalya, 400’e yakın 5 yıldızlı oteli bulunan İspanya’nın tamamından daha fazla 5 yıldızlı otel ve tatil köyüne sahiptir. Türkiye genelinde 1 milyon 200 bin bakanlık belgeli yatağın yüzde 42’sine sahip Antalya’daki 954 tesiste, 244.244 oda ve 528.583 yatak bulunuyor.

Tablo 9 Antalya İli Belgeli Konaklama Tesisi İstatistikleri, Ağustos 2023)

TÜRÜ	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
İŞLETME BELGELİ	877	230.139	494.954
YATIRIM BELGELİ	82	14.963	34.362
BASİT KONAKLAMA İŞLETME BELGELİ	1.615	56.706	117.082

*Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Kültür ve Turizm Bakanlığı konaklama istatistiklerinden derlediği verilere göre, 2023 yılı Nisan ayında Antalya’da belgeli otellerde doluluk oranı 2022’de %33,4 iken 2023 yılında %38,7 olmuştur. Antalya’ya gelen ziyaretçilerin konaklama tercihleri, ortalama kalış süreleri & tesis türüne göre doluluk aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 10 Ziyaretçilerin Konaklama Tercihleri, Ortalama Kalış Süreleri & Tesis Türüne Göre Doluluk Oranları

ANTALYA													
TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	1 693 973	389 554	2 083 527	7 972 017	1 159 603	9 131 620	4,71	2,98	4,38	84,98	12,36	97,34
	4 Yıldızlı	486 941	100 517	587 458	1 861 928	282 830	2 144 758	3,82	2,81	3,65	82,66	12,56	95,21
	3 Yıldızlı	124 416	28 945	153 361	366 969	81 503	448 472	2,95	2,82	2,92	71,42	15,86	87,28
	2 Yıldızlı	8 215	6 710	14 925	23 522	12 996	36 518	2,86	1,94	2,45	47,23	26,10	73,33
	1 Yıldızlı	4 536	1 007	5 543	9 396	2 033	11 429	2,07	2,02	2,06	59,89	12,96	72,84
	Toplam	2 318 081	526 733	2 844 814	10 233 832	1 538 965	11 772 797	4,41	2,92	4,14	83,79	12,60	96,39
Tatil Köyü	1. Sınıf	199 649	42 425	242 074	885 282	146 521	1 031 803	4,43	3,45	4,26	83,27	13,78	97,06
	2. Sınıf	3 849	411	4 260	31 811	1 989	33 800	8,26	4,84	7,93	110,00	6,88	116,87
	Toplam	203 498	42 836	246 334	917 093	148 510	1 065 603	4,51	3,47	4,33	83,98	13,60	97,58
Pansiyon		1 418	945	2 363	2 869	1 574	4 443	2,02	1,67	1,88	31,05	17,03	48,08
Kamping		790	73	863	2 371	219	2 590	3,00	3,00	3,00	87,81	8,11	95,93
Apart Otel		15 892	2 893	18 785	76 304	7 165	83 469	4,80	2,48	4,44	75,01	7,04	82,05
Müstakil Apart Otel		4 585	1 687	6 272	9 227	2 453	11 680	2,01	1,45	1,86	57,60	15,31	72,91
Özel Tesis		20 816	5 076	25 892	59 923	12 146	72 069	2,88	2,39	2,78	66,78	13,54	80,32
Golf Tesisi		6 856	1 642	8 498	39 039	7 014	46 053	5,69	4,27	5,42	96,54	17,34	113,88
Pansiyon (Basit Belgeli)		40 727	44 779	85 506	102 068	89 670	191 738	2,51	2,00	2,24	29,87	26,24	56,12
Turizm Kompleksi		26 616	4 776	31 392	61 116	9 690	70 806	2,30	2,03	2,26	49,69	7,88	57,57
Butik Otel		1 991	1 158	3 149	6 984	2 442	9 426	3,51	2,11	2,99	47,90	16,75	64,65
Kamping (Basit Belgeli)		196	641	837	370	1 309	1 679	1,89	2,04	2,01	14,34	50,74	65,08
Otel (Basit Belgeli)		193 467	72 677	266 144	593 765	156 962	750 727	3,07	2,16	2,82	63,72	16,85	80,57
Motel (Basit Belgeli)		2 231	370	2 601	7 073	811	7 884	3,17	2,19	3,03	90,68	10,40	101,08
Apart Otel (Basit Belgeli)		20 683	9 302	29 985	59 083	22 831	81 914	2,86	2,45	2,73	53,60	20,71	74,32
GENEL TOPLAM		2 857 847	715 588	3 573 435	12 171 117	2 001 761	14 172 878	4,26	2,80	3,97	80,62	13,26	93,88

*Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

4.3. Gazipaşa İlçesi Konaklama Pazarı

Ağustos 2023 tarihli resmi verilere göre, Antalya ili, Gazipaşa İlçesinde yer alan 2 tesisin oda sayısı 120, yatak sayısı 250’dir. İlçede 5 yıldızlı otel bulunmamakta olup mevcut 2 otel 3 yıldızlıdır.

5. 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.

5.1. Hukuki Tanımı

5.1.1. Tapu Bilgileri

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

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul;

Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 1473 ada 1 parsel olarak kayıtlı 32.390,32 m² büyüklüğündeki arsa, 1474 ada 1 parsel olarak kayıtlı 32.812,29 m² büyüklüğündeki arsa ve DHTA (*) Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03(070780001)-4337977 sayılı Ön İzin konulu yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası oluşturulacak yaklaşık 53.676,39 m² alana sahip 1 No.lu Özel Parsel'dir.

* DHTA (Devletin Hüküm Tasarrufu Altında) sahihsiz yerlere ilişkin tescil taleplerinin karşılanması hakkındaki uygulama kapsamında 361 numaralı Millî Emlak Genel Tebliği'nde belirtilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce yürürlüğe konulan 17/4/2013 tarihli ve 2013/11 (1748) sayılı genelgede, DHTA (Devletin Hüküm Tasarrufu Altında) sahihsiz yerlere ilişkin tescil taleplerinin karşılanması hakkındaki uygulama

Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 11 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Antalya	Gazipaşa	Kuru	-	-	1473	1	Arsa	32.390,32
Antalya	Gazipaşa	Kuru	-	-	1474	1	Arsa	32.812,29

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur.

Tablo 12 1473 ada 1 parsel ve 1474 ada 1 parsellere ait Mülkiyet Bilgileri

1473 Ada 1 Parsel ve 1474 Ada 1 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Hazine
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	-
Tapu Tarihi & Yevmiye	-

Tapu İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz Hazine Arazisi statüsünde olması nedeni ile kamu arazisi kapsamına girmesi dikkate alınarak müşteri bilgisi doğrultusunda tapu sicil biriminden tapu kayıtları alınmamıştır.

Kadastro İncelemesi

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



Şekil 1 Parsellerin kadastro incelemesi

5.1.2. İmar Durumu



T.C.
GAZİPAŞA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü



gözetilmektedir. Ouyulmuş parselasyon planları, teknik kontrol için Antalya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ile Ekolojik Mühürlemeye gönderilmek üzere tasarımların hazırlanması için Gazipaşa Turizm Bakanlığına gönderilmektedir.

Yukarıda bahsi geçen alan için işlevsel amaçlanmıştır ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına göre oluşturulan imar parselasyonu hakkında bilgi edilmek üzere ve belgeler talep edilebilir.

Bilginize rica ederim.

Sayı : E-40040007-113-81.81-40995
Konu : Kuru Mülk İmar Uygulama İH.

Serkan GÜKURT
Belediye Başkanı Yardımcısı

SOUR TURİZMA.Ş.

İlgili : 26.02.2024 tarihli ve 2783 sayılı bildirimdir.

İlgili sayılı yazının ile Antalya İl, Gazipaşa İlçesi Kuru Mülkleri sınırları içerisinde bulunan 1 adet arazi parsel (1473/1, 1474/1 ve DHEA) numaralı yüzölçüm 53.149,97 m² yitirilmişdir. Harita tasarımları içerisinde 700 yataklı 3 yataklı otel tesis gerçekleştirilmek üzere Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından ilan edilen parselde mevcut 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına uygun olarak imar uygulamasına ilişkin işlevsel yapılaması talep edilmiştir.

Bahse konu parselde Antalya İl, Gazipaşa İlçesi, Pazarcı ve Kuru Mülkleri Turizm Merkezi 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında bulunan otel, planda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 22.02.2019 tarih ve 43217 sayılı Mühürleme ile onaylanmıştır. Bu planla 1473 ada 1 1474 ada 1 parsel ve DHEA Harita tasarımları, yapılacak olan 3194 sayılı İmar Kanununa 18. maddesi uygulanması sonucu "Otel Alanı" olarak planlanan imar alanının tabii sınırları ile Koruma amaçlı uygulama imar planının plan hükümlerinde "Otel alanlarında diğer amaçla elde edilebilecek minimum parsel büyüklüğü 1000 m² ve Emsal=0.60 (Ençok=4 kat) .Ancak alan yıl içinde bulunan plan değişikliğine göre alınacak olan imar durum bilgilerine göre belirlenmektedir. Her neyse yula halinde; tek sınırlı durumda, parselde tek amaçlı alandan hesaplanan diğer; büyüklüğü 50.000 m²'nin altında olan parselde E=0.60 (Ençok=4 kat, büyüklüğü 50.000 m²'nin altında olan parselde E=0.80 (Ençok=4 kat" olarak yapılaması talep edilmiştir.

Turizm Merkezi kapsamında Doğal Sit Alanı ile birlikte Arkeolojik Sit Alanı bulunan alanlarla ilgili Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Kurulması durumu gerçekleştirilmiştir. Bu sebeple Sivilce Alanı Arkeolojik ve Arkeolojik Sit Alanı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Kısıtlı ve Turizm Koruma ve Gelecek Bilişiminde ve Turizm Merkezinde Planlamaya ve Uygulamaya İlgili Yürürlük İhtisabından plan tekilitesi Bakanlık tarafından mevzuatla Antalya Kültür Varlıkları Koruma Bölge Komisyonu tarafından alınan karar ile birlikte doğal sit alanı yitirildikten Antalya Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Tabii Varlıkları Koruma Bölge Komisyonu tarafından gönderilmektedir. Antalya Tabii Varlıkları Koruma Bölge Komisyonu Kurulması durumunda mevcut imar alanı planları ilgili için Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının maddeleridir.

Söz konusu planlar onaylanıp imar edildikten sonra Kuru Mülkleri sınırları içerisinde 3194 İmar Kanununa 18. maddesi hükümleri gereğince parselasyon planı yapılacak olup, parselasyon planlarının Gazipaşa Belediyesi Başkanlığı ve Antalya Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından onaylanacaktır.

Bu belge, gizli değildir ve herkese açıktır.

Değerlendirme No: 2407020-0204-4114-040-04020407017

Değerlendirme Tarihi: <http://www.turizm.gov.tr/iklim-degisikligi>

İlgili: İmar Mühürleme İşlemi (Antalya) (Antalya) Mühürleme No: 3
Mühürleme Tarihi: 22/02/2019
Mühürleme No: 43217/19
Mühürleme Tarihi: 22/02/2019
Mühürleme No: 43217/19
Mühürleme Tarihi: 22/02/2019

İlgili: İmar Mühürleme İşlemi (Antalya) (Antalya) Mühürleme No: 3
Mühürleme Tarihi: 22/02/2019
Mühürleme No: 43217/19
Mühürleme Tarihi: 22/02/2019



1/2

Bu belge, gizli değildir ve herkese açıktır.

Değerlendirme No: 2407020-0204-4114-040-04020407017

Değerlendirme Tarihi: <http://www.turizm.gov.tr/iklim-degisikligi>

İlgili: İmar Mühürleme İşlemi (Antalya) (Antalya) Mühürleme No: 3
Mühürleme Tarihi: 22/02/2019
Mühürleme No: 43217/19
Mühürleme Tarihi: 22/02/2019

İlgili: İmar Mühürleme İşlemi (Antalya) (Antalya) Mühürleme No: 3
Mühürleme Tarihi: 22/02/2019
Mühürleme No: 43217/19
Mühürleme Tarihi: 22/02/2019



2/2

Şekil 2 İmar Plan Yazısı

Gazipaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan plan notlarına göre planlama alanı Mülga Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 22/04/1999 tarih ve 4197 sayılı kararıyla belirlenen 2. ve 3. derece doğal sit alanı içinde kalmakta olup, Bakanlar Kurulu'nun 30.08.1989 tarih ve 1989/14499 sayılı kararı ile Antalya Gazipaşa Turizm Merkezi olarak ilan edilmiştir. 22/02/2019 tarihli 1/1000 ölçekli Antalya İl, Gazipaşa İlçesi, Pazarcı ve Kuru Mahalleleri 2. ve 3. Derece Doğal Sit Alanına ilişkin Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Belediyeden alınan bilgiye göre bölgede imar uygulamasının 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddeye göre uygulanacağı ifade edilmiştir.

Taşınmazın Plan Kapsamında yapılaşma şartları ve hakları

- **Fonksiyon:** Otel
- **Emsal:** 0.60 ve YENÇOK: 4 kat
- **İmar Parseli:** 32.390,32 ve 32.812,29

Taşınmazın Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03 (070780001)-4337977 sayılı Ön İzin (AHES İnş. Tic. ve San. A.Ş) konulu yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası öngörülen yapılaşma şartları ve hakları

- **Fonksiyon:** Günübirlik Tesis Alanı + Otel
- **Emsal:** 0.80 ve YENÇOK: 4 kat
- **Net İmar Parseli:** 53.149,97 m² (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonrası kesin Yüzölçümü belirlenecektir.)

Belediyeden Temin Edilen Plan Notları;

Plan notlarında 'Otel Alanlarında' büyüklüğü 50.000 m² üzerinde olan parsellerde E: 0.80 ve YENÇOK: 4 Kat olarak belirtilmiş olup imar planı uygulaması gördükten sonra da bu şartların değişmeyeceği bilgisi alınmıştır.

Sahil şeridinin ikinci 50 m'lik bölümünde kalan alanlarda sahil şeridinin gerisindeki tesisin tamamlayıcısı niteliğinde günübirlik tesisleri yer alabilir. Otel alanının devamı ve tamamlayıcısı niteliğinde olan günübirlik tesis

kullanımlarının bulunduğu imar parsellerinde emsal hesabı, otel için öngörülen emsal değerleri dikkate alınarak, parselin sahil şeridinin birinci 50 metrelik bölümü dışında kalan kısmı (günübürlük + otel alanı) üzerinden yapılır.

Günübürlük tesisleri olarak tanımlanan kısımda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu kısmın (günübürlük) minimum %5'i, maksimum %20'si kadar olabilir. Kalan yapılaşma hakkı 100 m'lik sahil şeridinin gerisindeki kısımda (otel alanı) kullanılabilir.

5.1.3. Hukuki Durum Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazların üzerine planlanan turizm tesisi yatırımı engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

5.2. Fiziki Tanımı

5.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı



Harita 1 Antalya & Gazipaşa, Lokasyon Haritası

20.723 m² yüz ölçümüne sahip Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Kuzeyinde; Burdur, Isparta, Konya, doğusunda; Karaman, Mersin, batısında; Muğla illeri vardır. Güneyi, Akdeniz ile çevrelenmiştir. Türk Riviera'sı Antalya kıyılarının uzunluğu 630 km'yi bulur. Karayolu, havayolu ve denizyolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Antalya/Gazipaşa havalimanı uluslararası hava trafiğine açıktır.

Gazipaşa İlçesi

Gazipaşa tarihi M.Ö. 678 yıllarına kadar gitmektedir. O tarihlerde Selinus adıyla Hacımusa Çayı'nın iki yakasına kurulmuş bir liman kentidir.

Daha sonra sırasıyla Roma egemenliği hüküm sürmüş olup, Selçuklu Sultanı 1.Alaaddin Keykubat'ın 1221 yılında Alanya'yı fethiyle Selçuklu egemenliğine geçen kent, Gedik Ahmet Paşa tarafından 1471 yılında Selinti ismiyle Osmanlı yönetimine dahil edilmiştir.

Atatürk tarafından 21.10.1921 tarihinde Resmî Gazete' de yayınlanan Bakanlar Kurulu kararıyla Gazipaşa adıyla ilçe yapılmışsa da 1926 yılında nüfusun azlığı nedeniyle ilçeliği kaldırılmış, Hacı Musa Çayının doğusu Şansa nahiyesi olarak Anamur'a, batısı ise Pazarcı Gazipaşa olarak Alanya'ya bağlanmıştır. 1926-1948 yılları arasında Mersin iline bağlanan ilçemiz, 01/01/1948 tarihinde yürürlüğe giren 09/12/1947 tarih ve 5071 Sayılı TBMM Kararı ile tekrar ilçe statüsüne kavuşmuştur.

Gazipaşa, kıyısında bulunduğu Akdeniz'in etkisinin açıkça hissedildiği, tipik bir Akdeniz iklimi karakteri taşır. Bu karakter, yazların sıcak ve kurak, kışların ise ılık ve yağmurlu geçtiği bir iklim özelliğidir. Sadece ocak ve şubat aylarında düşen yağış oranı, Türkiye'nin en yağışlı yeri olan Rize çevresinin aynı dönemi ile neredeyse eşittir. Ancak bütün bunlara rağmen, yaz aylarının başlamasıyla birlikte kurak bir dönem başlar ve yaklaşık 5 ay neredeyse hiç yağış düşmez. Bitki Örtüsü Akdeniz bölgesinin tipik bitki örtüsü olan makiler ilçedeki 800-1000 metre yüksekliğe kadar olan alanların denize bakan dik yamaçlarında, Akdeniz'in bitki örtüsü olan maki görülmektedir. 800-1200 metreden sonra ise Akdeniz fundası ile karışık durumdaki çam ormanlarını görmek mümkündür. Daha yükseklerde karaçam, sedir, ladin ve ardıç gibi orman çeşitleri yaygındır.

Bölgenin tümünde olduğu gibi Gazipaşa'nın ilçe merkezinde Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. Kışın Torosların tepesine kar düşmektedir.

Konum



Harita 2 Makro Ölçekte Taşınmazların Konumu, Anahtar Harita

Değerlemeye konu taşınmaz, Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 1470 Ada 1 numaralı Parsel ve 1471 Ada 1 Parseldir.

Taşınmaza ulaşım için; gölgenin ana arterlerinden D400 karayolu Gazipaşa ilçesinden doğu istikametinde ilerlenerek güney istikametinde bulunan Uğur Mumcu Caddesine ulaşılır. Yaklaşık olarak 1 km ilerlenerek Fidanlık Caddesine ulaşılır ve doğu istikametinde yaklaşık 500 metre ilerlenerek konu taşınmaza ulaşılır. Konu taşınmaz yol üzerinde deniz kenarında bulunmaktadır.

Taşınmazın yakınında; 'Kuru plajı ve Gazipaşa karavan parkı' gibi bilinirliği yüksek yapılar ve alanlar mevcuttur.

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli olmadığı gözlemlenmektedir. Konu taşınmaz bulunduğu arazi düz bir topografya sahiptir. Rakım deniz yönüne doğru azalmakta olup, parselin ortalama denizden yüksekliği 6 m'dir. Parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Rakım kuzeydoğu yönünde yükselmektedir.



Şekil 3 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

Gazipaşa'ya karayolu ve havayolu ulaşım alternatifleri ile gidilebilmektedir. Karayolu ulaşım alternatifinde otobüs ve özel araç kullanabileceğiniz yolculuklarınızda; havayolu tercihinde ise Gazipaşa Havalimanı kullanılmaktadır. Taşınmaz ulaşım ise, D400 karayolu üzerinden sırasıyla Uğur Mumcu Caddesi ve Fidanlık Caddesi vasıtasıyla ulaşılmaktadır.



Şekil 4 Gazipaşa Önemli Ulaşım Aksları

Karayolu

Antalya'nın küçük tatil merkezlerinden olan Gazipaşa'ya Türkiye'nin birçok büyük şehrinden otobüs ile direkt seferler bulunmaktadır. Direkt sefer bulunmayan güzergahlarda ise Antalya Otogarı'na; buradan da Gazipaşa Otogarı'nda dolaylı bir şekilde gidilebilmektedir.

İstanbul'dan Gazipaşa'ya Anadolu ve Avrupa Yakası olmak üzere günde ortalama 6 sefer düzenlenmektedir. Bu seferler yaklaşık olarak 16 saat sürmektedir. İstanbul'da Esenler, Alibeyköy, Harem otogarlarından hareket eden otobüsler, Gazipaşa Otogarı'na kadar devam etmektedir. Ankara'dan Gazipaşa'ya yapılacak olan otobüs seyahatleri AŞTİ'den Gazipaşa Otogarı'na direkt olarak gerçekleştirilmektedir. Günde ortalama 4 sefer yapılan güzergâh, yaklaşık 10 saat sürmektedir. İzmir'den Gazipaşa'ya otobüs seferleri direkt olarak yapılmaktadır. İki mesafe arası yaklaşık olarak 12 saat sürmektedir. İzmir Otogarı'ndan ortalama günde 3 sefer hareket eden otobüsler Gazipaşa Otogarı'na kadar devam etmektedir. Özel araç ulaşımları, genellikle ana yollar üzerinden sağlandığı için oldukça rahat ve konforlu bir şekilde gerçekleştirilmektedir.

İstanbul'dan Gazipaşa'ya, özel araç ile yapılacak olan seyahatler için yola il merkezinin güney doğusunda yer alan E-5 üzerinden çıkılmalıdır. Gebze istikametine doğru devam edilecek olan güzergahta, sırasıyla Gemlik, Bursa, İnegöl, Bozüyük, Kütahya, Burdur, Aksu, Alanya ve Gazipaşa tabelaları takip edilmelidir. İstanbul ile Gazipaşa arasındaki toplam mesafe yaklaşık olarak 860 kilometredir. Yolculuğunuz, yaklaşık olarak 10 saat 23 dakika sürecektir. Ankara'dan Gazipaşa'ya yapılacak özel araç yolculuğu için yola Gölbaşı tarafından çıkılmalıdır. Daha sonra sırasıyla, Kulu, Cihanbeyli, Konya, Seydişehir ve Gazipaşa tabelaları takip edilmelidir. Bu güzergâh, yaklaşık olarak 7 saat sürerken, kat edilen mesafe ise 569 kilometredir. İzmir'den Gazipaşa'ya özel araç ile yapılacak olan seyahatlerde ise yola İzmir Çevre Yolu üzerinden çıkılmalıdır. Yaklaşık olarak 8 saat süreceği olan seyahatinizde sırasıyla, Aydın, Nazilli, Tavas, Antalya, Side ve Gazipaşa tabelaları takip edilmelidir. İzmir ile Gazipaşa arası mesafe ise yaklaşık 633 kilometredir.

Havayolu

İlçeye bulunan havayolu seyahatlerinde kullanılan Gazipaşa Havalimanı, ilçe merkezine yaklaşık 5 kilometre mesafede yer almaktadır. Gazipaşa ilçe merkezine olan yakınlığı sebebiyle Antalya Havalimanı'na göre daha çok tercih edilen bu havalimanına birçok büyük şehirden direkt uçuşlar da yapılmaktadır.

Gazipaşa Havalimanı'na indikten sonra bölgede bulunan araç kiralama ofislerinden araç kiralayabilir, taksi tutabilir veya otellerin transfer araçlarını tercih edilebilmektedir.

İlçeye ziyaretlerde Antalya Havalimanı'nı tercih edilir ise, havalimanına indikten sonra Antalya Otogarı'na giderek; buradan Gazipaşa otobüsleriyle ilçeye ulaşım sağlanabilmektedir.

5.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlardan;

1473 ada 1 parsel 32.390,32 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli, 85 m deniz cephesi, kuzeydoğu yönünde 313 m derinliği ve 90 m yola cephesi bulunan parseldir.

1474 ada 1 parsel 32.812,29 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli, 88 m deniz cephesi, kuzeydoğu yönünde 320 m derinliği ve 90 m yola cephesi bulunan parseldir.

Konu gayrimenkuller Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03 (070780001)-4337977 sayılı Ön İzin konulu yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası 1 No.lu Özel Parsel olarak 53.149,97 m² (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonrası kesin Yüzölçümü belirlenecek) alanlı olarak tasarlanacaktır.

Taşınmazlar genel anlamda eğimsiz bir yapıya sahiptir. Parseller geometrik olarak dikdörtgen bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırı belirlidir.



Şekil 5 Değerlemeye Konu Taşınmaz Görseli

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

6.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

Güçlü Yanlar

- Gayrimenkulün yer aldığı il ve ilçenin Turizm Sektörünü lokomotif yerleşim birimleri olması
- Taşınmazın imarlı olması
- Hava Limanına mesafesinin yakın olması,
- Konu taşınmazın denize sıfır olması

Zayıf Yanlar

- Parselin henüz imar uygulaması görmemiş olması
- Bölgenin henüz gelişiminin tamamlanmamış olması
- Teknik alt yapı imkanlarından tam olarak faydalanılmaması

Fırsatlar

- Turizm amaçlı Antalya il ve ilçelerine olan yüksek ilgi
- Gazipaşa İlçesinde 5 Yıldızlı otel bulunmaması

Tehditler

- İnşaat maliyetlerindeki değişkenlik sebebiyle, projelerin doğru zamanda tamamlanamama riskleri

6.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

6.2.1. Konaklama Tesisleri Oda Fiyat Analizi

Taşınmazın bulunduğu lokasyon denize uzak konumda bulunması nedeniyle yakın çevresi konaklama tesisi olarak gelişme göstermemiş olup yoğun olarak ticari faaliyetin geliştiği gözlenmektedir. Söz konusu parsel üzerinde geliştirilecek projede konaklama ünitelerinin yer alma potansiyeli nedeniyle pazarda rekabet halinde olunacak konaklama tesisleri analiz edilmiştir. Sahil hattı boyunca yer alan ağırlıklı 4 ve 5 yıldızlı olan resort oteller veya butik oteller araştırmaya konu edilmiş olup, otel bilgileri aşağıdaki gibidir.



Harita 3 Rekabet Halinde Olunan Konaklama Tesisleri Haritası

Konaklama tesisleri incelendiğinde faaliyet gösteren 4 ve 5 yıldızlı otellerdeki oda kapasiteleri, otellerin genellikle resort olması sebebiyle aile süiti olarak düzenlenmekte ve ekstra konaklamaya imkân veren oturma grupları ile odada konaklayan kişi sayısı artırılabilir. Böylelikle bölgedeki konaklama kapasitesi yükselmektedir. Bölgedeki doluluk oranları oldukça yüksek olup yaz sezonundaki doluluk oranları %70-90 arasında değişmektedir. Oteller konaklayan misafirler içerisinde tur operatörleri veya seyahat acenteleri anlaşmalı olarak gelen turist ağırlıktır. Bölgedeki geceleme fiyatları otel konseptine göre oda kahvaltı sistem fiyatı olarak oda bazlı belirlenmektedir.

Bölgedeki oteller ağırlıklı olarak 7 ay faaliyet göstermekle beraber, faaliyet süresi 8 - 10 aya kadarda çıkmaktadır. Kapalı havuz veya SPA imkânı bulunan bazı oteller ise tüm yıl boyunca hizmet verebilmektedir.

Tablo 13 Emsal Tablosu (Konaklama Tesisi Oda Fiyatları Data Seti)

Konaklama Tesisi	Xperia Saray Beach Hotel	Day One Beach	Museum Hotel
Konum	Alanya	Alanya	Alanya
Otel Statüsü	4 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız
Oda Sayısı	70	47	113
Otel Açık Gün Süre	7 Ay	7 Ay	7 AY
Oda Özellikleri	Standart Oda Executive Oda Club Suite	Deluxe Sea View Deluxe Sea View D. Sea View Swirrup	Standart Bahçe Manzaralı Deniz Manzaralı
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	7.866,00 10.265,00 13.307,00	13.015,00 14.317,00 15.944,00	10.351,00 14.017,00 20.766,00
Tahmin Edilen Acente Komisyonları & Kapanı İndirim Uygulanan KDV Oranı	15% 10%	15% 10%	15% 10%
İndirim Sonrası KDV Haric Peşin Oda Fiyatı	6.078,27 7.932,05 10.282,68	10.057,05 11.063,14 12.320,36	7.998,50 10.831,32 16.046,45
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARİÇ	8.097,67	11.146,85	11.625,42

Konaklama Tesisi	Sunprime C-Lounge	Grand Kaptan	The Lumos Deluxe
Konum	Alanya	Alanya	Alanya
Otel Statüsü	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız
Oda Sayısı	164	272	331
Otel Açık Gün Süre	7 Ay	7 Ay	7 ay
Oda Özellikleri	Standart Oda Kısmi Deniz Manzaralı Deniz Manzaralı	Standart Oda Kısmi Deniz Manzaralı 3 kişilik Oda	Standart Oda Deluxe Oda Deniz Manzaralı
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	10.160,00 10.659,00 13.012,00	8.571,00 9.000,00 12.150,00	9.334,00 14.000,00 14.268,00
Beklenen Kapanı İndirimi Uygulanan KDV Oranı	15% 10%	15% 10%	15% 10%
İndirim Sonrası KDV Haric Peşin Oda Fiyatı	7.850,91 8.236,50 10.054,73	6.623,05 6.954,55 9.388,64	7.212,64 10.818,18 11.025,27
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARİÇ	8.714,05	7.655,41	9.685,36

Taşınmaz üzerindeki otel işletmesinin 4 veya 5 yıldız statüsünde ulusal veya uluslararası otel işletmesi tarafından işletileceği kabulü doğrultusunda emsaller için fiyat ayarlama analiz gerçekleştirilmiştir. Konu projede yer alacak 350 adet ünitenin hepsinde private pool bulunması konaklama tesisi ücretini etkileyen önemli kriterler arasında değerlendirilmiştir. Ayrıca parsel içindeki ticari alanlar ve performans sahnesi gibi otelde kalma süresini artıracak etkinliklerin bulunacak olması otel gelirine pozitif yönde katkısı olabileceği değerlendirilerek rekabet analizindeki fiyat ayarlama hesapları analiz edilmiştir.

7. 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.

7.1. 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 takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemi arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup 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 kullanılabilmesi vurgulanmıştır.

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

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı aynı hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar pazar datasına ulaşılmıyor olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.**

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

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi esnasında kullanılan gelir kapitalizasyonu yaklaşımı değerlerin gayrimenkul üzerindeki ekonomik etkilerini göstermesi bakımından önemlidir. Bu çerçevede gelir üreten ve performansı işleticiye direkt bağlı olan ticari gayrimenkul çeşitlerinin (alışveriş merkezi, otel, vb.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Bu değerlendirme çalışmasında parsel üzerinde meri imar hakları çerçevesinde proje geliştirme çalışması yapılmış olup bu verilerin finansal projeksiyonları ışığında taşınmazın arsa değeri hesaplanmıştır.**

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

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için **Gelir İndirgeme Yaklaşımı** kullanılmıştır.

7.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

Tüm bu veriler ışığında değerlendirme konusu gayrimenkullerin en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı ve yasal izinler ile uyumlu olarak **"OTEL"** fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz.

Araştırmalar neticesinde taşınmazların bulunduğu konumda, taşınmazlar üzerinde inşası öngörülen turizm tesisine benzer tesislerin bulunmaması, taşınmaz ile ilgili karar oluşturacak kadar yeterli emsal olmaması sebebiyle Pazar Yöntemi kullanılmamıştır. Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak proje değeri hesaplanmış değerlendirme günü itibari ile nihai değer takdirleri yapılmıştır.

8. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

8.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkullerin değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkullerin geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

Arsa 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 gayrimenkule göre kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek parametreler ve kriterler belirlenmiş, bu parametrelere göre emsaller konu taşınmaza göre sahip olduğu özellikler baz alınarak emsal düzeltmeleri uygulanmıştır. Düzeltelen emsaller ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra birim değer belirlenmiştir. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

1473 ada 1 parselin yüzölçümü 32.390,32 m², 1474 ada 1 parselin yüzölçümü 32.812,29 m² olmak üzere toplamda 65.202,61 m²'dir. Bu parseller ve DHTA ile birlikte Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03 (070780001)-4337977 sayılı Ön İzin konulu yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası 1 No.lu Özel Parsel olarak 53.149,97 m² (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonrası kesin Yüzölçümü belirlenecek) tasarlanacaktır. Konu taşınmazın toplamda İmar uygulamasına esas net parsel alanı 53.149,97 m²'dir.

Bölgede turizm tesisi sayısı ve turizm tesisi yapılabilecek arsa sayısı çok az sayıda olduğu için emlakçı görüşlerine başvurulmuştur. Yapılan görüşmeler neticesinde alınan bilgilerin tutarsız olduğu birbirini desteklemediği görülmüştür. VERİLEN BİLGİLERİN TAMAMI KABUL EDİLEMEYECEK KADAR GENİŞ FİYAT ARALIĞINDADIR.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar pazar verisine ulaşamıyor olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmamıştır.

8.2. 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. Gelir getirici mülklerin gelecekteki kazançları, gelir ve gider öngörülerinden yola çıkan amortisman ve kredi öncesi net gelirdir. Gelecekteki bu kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

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. Gelir getirici mülklerin gelecekteki kazançları, gelir ve gider öngörülerinden yola çıkan amortisman ve kredi öncesi net gelirdir. Gelecekteki bu kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

Gelir Analizi kapsamında geliri oluşturacak en önemli kalem geceleme oda fiyatlarıdır. Bu bağlamda emsal analiz bölümünde rekabet halinde bulunan oteller incelenmiş ve oda fiyatları konu konaklama tesisine göre (+) ve (-) şerefiye parametreleri uygulanarak piyasadaki oda / geceleme fiyatları uyumlaştırılmış ve 2024 sezonundaki ortalama oda fiyatı aşağıdaki gibi analiz edilmiştir.

Tablo 14 Uyarlanmış Oda Fiyat Analizi

KONAKLAMA TESİSİ REKABET ANALİZİ AYARLAMA TABLOSU	Gazipaşa Otel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Konum	Gazipaşa	Alanya	Alanya	Alanya	Alanya	Alanya	Alanya
Oda Sayısı	318	70	47	118	164	272	381
Otel Statüsü	5 Yıldız	4 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız
Marka	Xperia Saray Beach Hotel	Day One Beach	Museum Hotel	Sunprime C-Lounge	Grand Kaptan	The Lumos Deluxe	
Deniz Cephesi	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	9.487 TL-Gece	8.098 TL-Gece	11.147 TL-Gece	11.625 TL-Gece	8.714 TL-Gece	7.655 TL-Gece	9.685 TL-Gece
Konum	Koru	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konum İçin Ayarlama		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Oda Sayısı	318	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Benzer
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		10%	10%	10%	10%	0%	0%
Ulaşılabilirlik	Kolay	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Daha İyi
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		-5%	-12%	-5%	0%	10%	-10%
Marka Algısı	Merkali	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Görünürlük İçin Ayarlama		10%	0%	0%	0%	0%	0%
Deniz Cephesi	Var	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Deniz Cephesi İçin Ayarlama		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ayarlanmış Oda/Gece Fiyatı	9.828 TL-Gece	9.308 TL-Gece	10.790 TL-Gece	12.149 TL-Gece	9.585 TL-Gece	8.421 TL-Gece	8.717 TL-Gece

Konaklama Ücreti Hesabı (Taşınmaz Üzerindeki Üniteler İçin)	
Ünite Sayısı	318,1818182 Ünite
Yaz Sezonu	7 ay
Ortalama Ünite Geceleme Fiyatı *	9.800 TL Ünite/Gece
Ortalama Yatak Fiyatı *	4.500 TL Ünite/Gece

* En yakın yüzölçümüne göre yuvarlanmıştır.

Konaklama tesisi bazında gerçekleştirilen rekabet analiz ışığında, parsel üzerinde geliştirilecek konaklama ünitelerinin sezon boyunca açık kalacağı ve ortalama geceleme fiyatının bugün itibarıyla **9.800,00 TL/gece-gün** olabileceği analiz edilmiştir. Söz konusu bu değerler indirgenmiş nakit akışında olası konaklama tesisi geliri hesabı için kullanılmıştır.

Taşınmaza yakın konumda bulunan konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Bu bağlamda konu taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılmak üzere oda fiyatını 2024 yılı için ortalama **KDV hariç 9.800,00 TL/gece-gün** olabileceği analiz edilmiştir. Bölge oteller ve konu taşınmaz için geçerli olabilecek özellikler aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- Gazipaşa oteller genellikle sezonluk işletiliş dönemleri Nisan ayı ile Kasım ayı arasındaki aylardır.
- Söz konusu konaklama türü genellikle yaz turizmi konseptindedir.

Gelir yaklaşımında konu gayrimenkul için yapılan kabuller aşağıdaki gibi açıklanmıştır.

- Yatak sayısı 700 olup, tesis normal şartlar altında 7 ay (213 gün) süre ile hizmet sunmaktadır.
- Net bugünkü değer hesabında makroekonomik öngörülerin düşük oranda artış göstermesi, risk primlerinden sektörel ve bölgesel risklerin yüksek olması durumu esas alınarak minimum seviyelerdeki ekonomik gelişim ortamı için değer takdir edilmiştir.
- Tesis oda ve kahvaltı sistemi ile işletilmektedir. Nakit akış projeksiyonları bu bilgi çerçevesinde hazırlanmıştır.
- Projeksiyon dönemi 13 yıl (3 yıl inşaat + 10 yıl nakit akışı) olarak belirlenmiştir.
- Ortalama yatak fiyatları ve doluluk oranları, konu gayrimenkulün kendi dinamikleri ve rakip yatırımlar dikkate alınarak belirlenmiştir.

- Otel Yatak Sayısı; (Ön İzin Onay Yazısı dikkate alınması ile) 700 olarak, oda başına düşen yatak sayısı kabulü ise 2,2 olabilecek şekilde planlanmıştır.
- Konu tesisin açık kalacağı 7 aylık sezon süresi boyunca doluluk oranının 2028 yılında %65,00, 2029 yılında %67,50, 2030 yılında %70,00, 2031 yılında %72,50, 2032 yılında %75, 2033 yılında %77,50, 2034 yılında %80,00, 2035 yılında %80,00, 2036 yılında %80,00, 2037 yılında %80,00 oranına ulaşılacağı varsayılmıştır.
- Ortalama geceleme fiyatı 2024 yılı için 9.800,00 TL/oda/gece, 4.500,00 TL/yatak/gece olarak belirlenmiş olup, daha sonraki yıllarda ise fiyatı her yıl için belirlenen artış oranı bazında artırılmıştır.
- Enflasyon oranının 3 yıllık inşaat sürecinde %35 olacağı, 10 yıllık nakit akışı sürecince ortalama %13,70 olacağı toplam süre zarfında ise ortalama %18,62 olacağı kabul edilmiş ve gelirleri bu oran üzerinden artırılmıştır.
- Tesis işletmesinde departman giderleri, işletme giderleri ve sabit giderler olmak üzere 3 ana gider kalemi bulunmaktadır.
- Departman Giderleri: Oda ve ortak mekanların bakımı, yiyecek & içecek hizmetlerini ve diğer hizmetleri idame ettirmek için gereken gider kalemlerini içermekte olup % 21 olarak belirlenmiştir.
- Dağıtılmayan Operasyon Giderleri: İdari ve Genel Giderler, Satış & Pazarlama Giderleri, Enerji Giderleri ve Bakım & Onarım Masrafları Giderlerini içermekte olup % 32 olarak belirlenmiştir.
- Sabit Giderler: Mal sahibi tarafından karşılanan gider kalemleridir. Sabit giderler olarak, emlak vergisi ve bina sigortası dikkate alınmıştır. Emlak vergisi Arsa rayiç değeri ve bina değeri toplamı üzerinden %0,4, bina sigorta değeri ise bina değeri üzerinden %0,2 olarak belirlenmiş olup % 1,0 olarak belirlenmiştir. (Bina sigortası hesaplanırken, bakanlığın belirlemiş olduğu yapı birim maliyetleri kapsamında 5 yıldızlı otel için belirlenen grup maliyetleri dikkate alınmış, arsa rayiç değeri hesabında ise belediyenin belirlemiş olduğu 845,82 TL/m² dikkate alınmıştır.
- Fiyat artış oranı ülkenin ekonomik konjonktür sebebiyle yıllara göre değişkenlik gösterecek şekilde belirlenmiştir. Fiyat artışları tahmin edilen enflasyon oranları esas alınarak belirlenmiştir. Fiyat artışları TCMB tarafından katılımcılara düzenlenen anket sonuçlarına dayalı olarak esas alınan enflasyon oranlarının %10 üzerinde olabileceği öngörülerek belirlenmiştir.
- Personel giderleri, toplam gelirin %12,8'i Yiyecek ve İçecek giderleri, oda gelirlerinin %5,5'ü ve diğer giderler ise, toplam gelirin %3,1'i olacağı kabul edilmiştir. (Söz konusu bu veriler geçmiş yıllarda gerçekleşen otel gelir gider verileri dikkate alınarak firma kanaatine belirlenmiştir.)
- Toplam gelirler üzerinden, %17'i idari genel giderler, %2'si satış & pazarlama, %10'u Enerji ve %3'ü bakım & onarım giderleri olarak ayrılmıştır.
- Bakım onarım giderleri içerisinde yıllar içinde gerçekleşen fiziksel eskimeye bağlı olarak yenileme kalemi bulunmaktadır.
- 2037 yılı sonunda gayrimenkulün artık değerinin hesaplanabilmesi için kapitalizasyon oranı %8 olarak hesaplanmıştır.
- Turizm katkı payı gideri ilgili müşterinin gelir gider analizinden temin edilmiş olup, gelecek yıllarda enflasyon oranı bazında artırılarak hesap edilmiştir.
- Turizm katkı payı gideri müşteriden temin edilen veriler esas alınarak gider olarak yansıtılmış, gelecek yıllarda ise enflasyon oranı tahmini ile artırılmıştır.
- Pazar Riski sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. Stabil bir ekonomik gelişim ve minimumda risksiz getiri oranı kadar risk primleri toplamı kabul edilmiş olup risk primleri toplamı aşağıdaki şekilde hesaplanarak indirgeme oranı %24,58 olarak öngörülmüştür.
- İndirgenme Oranı ile Enflasyon Oranı arasında oluşabileceği öngörülen risk olarak adlandırabilecek oran farkı ise %5,96 olarak belirlenmiştir.
- Gelirler yıl sonlarında elde edilecektir.
- Hesaplamalar Türk lirası üzerinden yapılmıştır.
- Bütün harcamaların peşin olarak yapıldığı kabul edilmiştir.
- Hesaplanan değerler KDV hariç olarak belirlenmiştir.

8.2.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi)

OTEL BİLGİLERİ - GAZİPAŞA (ÖZEL 3 NUMARALI PARSEL) OTEL GELİŞTİRMESİ	
Toplam Kapalı Alan (m ²)	42.519,88
Oda Sayısı (Adet)	318
Yatak Sayısı (Adet)	700
Oda Fiyatı (TL)	₺9.800,00
Oda Fiyatı (EUR)	281,59
Yatak Fiyatı (TL)	4.500,00
Yatak Fiyatı (EUR)	128,00
Otel Açık Olan Dönem	7
Otel Açık Olan Gün Sayısı	214
Ortalama Fiyat Artış Oranı (%)	20,48%
Ortalama Enflasyon Oranı	18,62%
Cap. Rate	8,00%
Disc. Rate (Gelir)	24,58%
NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)	31.03.2024
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Toplamı (TL)	2.378.804.933
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Düzeltilmiş Toplamı (TL)	2.379.000.000

Aşağıdaki bilgiler, kabuller ve analizler kapsamında gerçekleştirilen; nakit akışı projeksiyonu gerçekleştirilmiştir. Gelir yaklaşımı ışığında konu gayrimenkullerin net işletme geliri üzerinden geliştirilen nihai değeri **2.379.000.000 TL** olarak tespit edilmiştir.

GAZİPAŞA (ÖZEL 1 NUMARALI PARSEL) OTEL GELİŞTİRMESİ NAKİT AKIŞI

	İnşaat Dönemi				İşletme Dönemi									
	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027	31.03.2028	31.03.2029	31.03.2030	31.03.2031	31.03.2032	31.03.2033	31.03.2034	31.03.2035	31.03.2036	31.03.2037
Yatak Sayısı					318	318	318	318	318	318	318	318	318	318
Doküman	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	65,00%	67,50%	70,00%	72,50%	75,00%	77,50%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Yıllık Oda Kapasitesi	0	0	0	0	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091
Yıllık Satılan Oda Sayısı	0	0	0	0	44.259	45.961	47.664	49.366	51.068	52.770	54.473	54.473	54.473	54.473
Enflasyon Oranı (%)	18,62%	45,00%	35,00%	25,00%	21,00%	17,50%	15,00%	13,50%	12,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
Fiyat Artış Oranı (%)	20,48%	49,50%	38,50%	27,50%	23,10%	19,25%	16,50%	14,85%	13,75%	12,65%	12,65%	12,65%	12,65%	12,65%
Oda Fiyatı (TL)	69.800	614.651	620.292	625.872	631.848	637.979	644.246	650.816	657.803	665.115	673.352	682.631	693.084	
Toplam Gelirler (TL)	100%	0	0	0	1.344.877.528	1.719.219.015	2.126.100.849	2.565.368.470	3.047.928.126	3.582.579.641	4.165.962.287	4.692.956.516	5.286.615.515	5.955.372.378
Oda Gelirleri (TL)	85,1%	0	0	0	1.145.063.881	1.463.788.008	1.810.217.836	2.184.221.771	2.595.011.418	3.050.301.950	3.547.009.184	3.995.705.846	4.501.162.636	5.070.559.709
F&B Geliri	8,7%	0	0	0	116.796.516	149.306.377	184.642.219	222.790.621	264.698.305	311.130.799	361.794.937	407.561.996	459.118.589	517.197.090
Diğer Gelirler	6,2%	0	0	0	83.017.131	106.124.631	131.240.793	158.356.078	188.143.403	221.146.891	257.158.166	289.688.674	326.334.291	367.615.579
Departman Giderleri (TL)	21%	0	0	0	287.768.867	367.868.224	454.930.370	548.922.234	652.176.399	766.579.009	891.407.746	1.004.170.825	1.131.198.435	1.274.295.037
Personel Giderleri (TL)	12,8%	0	0	0	171.759.582	219.568.201	271.532.675	327.633.266	389.262.213	457.545.293	532.051.378	599.355.877	675.174.395	760.583.956
F & B Giderleri (TL)	5,5%	0	0	0	74.500.719	95.237.707	117.777.298	142.110.929	168.842.485	198.460.271	230.777.285	259.970.612	292.856.894	329.903.291
Diğer Giderler (TL)	3,1%	0	0	0	41.508.566	53.062.315	65.620.397	79.178.039	94.071.701	110.573.446	128.579.083	144.844.337	163.167.146	183.807.789
Departman Karı (TL)	79%	0	0	0	1.057.108.661	1.351.350.791	1.671.170.479	2.016.446.237	2.395.746.727	2.816.000.632	3.274.554.541	3.688.785.691	4.155.417.081	4.681.077.341
Dağıtılmayan Operasyon Giderleri (TL)	32,00%	0	0	0	430.360.809	550.150.085	680.352.272	820.917.911	975.385.400	1.146.425.485	1.338.107.992	1.501.746.085	1.691.716.965	1.905.719.161
İdari & Genel Giderler (TL)	17,00%	0	0	0	228.629.180	292.267.233	361.437.144	436.112.640	518.146.931	609.038.539	708.213.589	797.802.608	898.724.638	1.012.413.304
Satış ve Pazarlama Giderleri (TL)	2,00%	0	0	0	26.897.551	34.384.380	42.522.017	51.307.369	60.598.463	71.651.593	83.319.246	93.859.130	105.732.310	119.107.448
Enerji Giderleri (TL)	10,00%	0	0	0	134.487.753	171.921.902	212.410.085	256.536.847	304.792.313	358.257.964	416.596.229	469.295.652	528.661.552	595.537.238
Bakım & Onarım Masrafları (TL)	3,00%	0	0	0	40.346.326	51.576.570	63.783.025	76.961.054	91.437.694	107.477.389	124.978.869	140.788.695	158.598.465	178.661.171
Sabit Giderler (TL)	1,0%	0	0	0	15.094.982	18.484.697	21.944.964	25.467.146	29.146.825	33.047.117	37.116.421	41.687.710	46.823.013	52.592.041
Bina Sigorta Giderleri (TL)	0,2%	0	0	0	4.629.827	5.602.091	6.582.457	7.569.826	8.591.752	9.665.721	10.777.279	12.016.666	13.398.583	14.939.420
Emlak Vergisi (TL)	0,4%	0	0	0	10.465.155	12.882.605	15.362.507	17.897.321	20.555.073	23.381.395	26.339.142	29.671.043	33.424.430	37.652.621
BRÜT İŞLETME GELİRİ	45,5%	0	0	0	611.652.870	782.716.010	968.873.243	1.170.061.180	1.391.264.502	1.636.528.030	1.904.330.188	2.145.351.896	2.416.877.103	2.722.766.140
İNŞAAT MALİYETLERİ														
İnşaat Tamamlanma Oranları %		30%	85%	95%										
Toplam İnşaat Maliyeti, TL	1.510.051.876,47	453.015.563	766.351.327	1.034.574.292										
İşletme Giderleri	4,00%	-	0	0	53.795.101	68.768.761	85.044.034	102.614.739	121.916.925	143.303.186	166.638.491	187.718.261	211.464.621	238.214.895
Brüt İşletme Gelirinden Alınan Temel İşletme Ücreti	3,0%	0	0	0	40.346.326	51.576.570	63.783.025	76.961.054	91.437.694	107.477.389	124.978.869	140.788.695	158.598.465	178.661.171
İşletmenin Toplam Gelirinden Alınan Devlet Katkı Payı Bedeli	1,0%	0	0	0	13.448.775	17.192.190	21.261.008	25.653.685	30.479.231	35.825.796	41.659.623	46.929.565	52.866.155	59.553.724
Net İşletme Geliri (TL)	41,48%	-	-453.015.563	-766.351.327	-1.034.574.292	557.857.769	713.947.249	883.829.209	1.067.446.441	1.269.347.577	1.493.224.845	1.737.691.697	1.957.633.635	2.205.412.482
Toplam Giderler (Departman + Operasyon + Sabit + İşletme)	58,52%	-	453.015.563	766.351.327	1.034.574.292	787.019.759	1.005.271.766	1.242.271.640	1.497.922.080	1.778.575.549	2.089.354.796	2.428.270.590	2.795.322.881	3.081.203.034
NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027	31.03.2028	31.03.2029	31.03.2030	31.03.2031	31.03.2032	31.03.2033	31.03.2034	31.03.2035	31.03.2036	31.03.2037
Net İşletme Geliri (TL)	-	-453.015.563	-766.351.327	-1.034.574.292	557.857.769	713.947.249	883.829.209	1.067.446.441	1.269.347.577	1.493.224.845	1.737.691.697	1.957.633.635	2.205.412.482	2.484.551.245
Dönem Sonu Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dönem Sonu Satış Pazarlama Gideri	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	621.137.811
Net Nakit Akışı - İşletme (TL)	-	-453.015.563	-766.351.327	-1.034.574.292	557.857.769	713.947.249	883.829.209	1.067.446.441	1.269.347.577	1.493.224.845	1.737.691.697	1.957.633.635	2.205.412.482	32.920.305.990
Satış Pazarlama Maliyeti (Dönem Sonu)	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)	31.03.2024													
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Toplamı (TL)														2.378.804.933
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Düzeltilmiş Toplamı (TL)														2.379.000.000

Tablo 15 İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi

9. SONUÇ

9.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar Hakkındaki Görüş

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

Selinus Antik Kenti Doğal ve Arkeolojik Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Kültür ve Turizm Bakanlığına tarafından onaylandıktan sonra Gazipaşa Belediyesi tarafından Kuru Mahallesi sınırları içerisinde 3194 İmar Kanunu'nun 18. madde hükümleri gereğince parselasyon planı yapılacaktır.

Konu taşınmaz için değer takdiri oluşturulurken; taşınmaz üzerinde varsa haciz, şerh ve beyanların taşınmazın satış kabiliyetine ve pazarlanabilirliğine herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti unsuru bulunmadığı görülerek pazar değeri belirlenmiştir.

Değer tarihi itibarıyla geliştirilmemiş arsa niteliğindeki konu gayrimenkulün, Uygulama İmar planı hazırlandıktan sonra üzerine gerçekleştirilmesi planlanan turizm tesisi yapılması durumunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9.2. Değerleme İşlemine Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

9.3. 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 değerlendirme konusu taşınmaz Hazine Arazisi statüsünde olması nedeni ile kamu arazisi kapsamına girmesi dikkate alınarak müşteri bilgisi doğrultusunda tapu sicil biriminden tapu kayıtları temin edilememiştir. Müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu temin edilmiş olup raporda yer verilmiştir. Aktif kayıtları gösterir tapu kaydı ve pasif kayıtları gösterir tapu kaydı güncel olarak müşteriden temin edilemediği için raporda yer verilememiştir.

9.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

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

Araştırmalar neticesinde taşınmazların bulunduğu konumda, taşınmazlar üzerinde inşası öngörülen turizm tesisine benzer tesislerin bulunmaması, taşınmaz ile ilgili karar oluşturacak kadar yeterli emsal olmaması sebebiyle Pazar Yöntemi kullanılmamıştır. Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanarak proje değeri hesaplanmış değerlendirme günü itibarı ile nihai değer takdiri yapılmıştır.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		
DEĞERLEME YÖNTEMİ	HESAPLANAN DEĞER, TL	Nihai Değer, USD
*Gelir Yaklaşımı	2.379.000.000	\$73.698.885
NİHAİ DEĞER	2.379.000.000	\$73.698.885

Tablo 16 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

*Yukarıdaki tabloda belirtilen değerler arsanın tam mülkiyet değeri olarak takdir edilmiştir.

53.676,39 m² büyüklüğündeki değerlendirme konusu arsa niteliğindeki taşınmazın üzerine inşa edilecek turizm tesisinin 'Gelir Yaklaşımı' yöntemi sonucunda net işletme geliri üzerinden geliştirilen nihai değerinin **2.379.000.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

9.5. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 04.07.2023 tarihli E-42418407-306.03[303.01]-3926490 sayılı yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası oluşturulacak yaklaşık 54.529,78 m² alana sahip 2 No.lu Özel Parsel'in, üzerine gerçekleştirilmesi planlanan turizm tesisi ile ilgili sözleşmede belirtilen şartların sağlanması ile 07.07.2023 tarihinden itibaren 1 (bir) yıl süre ile ön izin verilmesi ile Üst Hakkı değer tespiti yapılmaktadır.

Bu değerlendirme raporu, T. C. Kültür Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün düzenlediği E-42418407-306.03[070780001]-4337977 sayılı yazısı çerçevesinde, müşteri adına verilen ön izne ilişkin işlemler, AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için, ön izin yükümlülükleri gereği %100 hisse oranı ile tek hissedarı olduğu Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. No: 53/1 Üsküdar / İstanbul adresinde yer alan Sour Turizm A.Ş. üzerinden yürütüleceğine dair karar kapsamında, AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne hazırlanmıştır.

Değerlemeye konu gayrimenkuller ile ilgili, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03[303.01]-3926486 sayılı Ön İzin konulu sözleşmede belirtilen şartların 31.12.2023 tarihinde henüz yerine getirilmemiş olması ile Ön İzin sürecinin tamamlanması gereken zaman zarfında oluşabilecek öngörülen riskler analiz edilmiştir.

Harçlar Kanunu'nun intifa hakkı değeri için belirlenmiş olan oranlar ile üst hakkının kalan süresi de dikkate alınarak değerlendirme yapılması gerekmektedir. Harçlar Kanunu'nda bahsi geçen oranlar kapsamında taşınmazın 2/3'ü intifa hakkı değeri olarak belirlenmektedir.

Taşınmazlar için takdir edilen piyasa değeri toplamı, ön izin belgesine dayanarak üst hakkı değeri olarak belirlenmiştir. Belirtilen ön izin belgesinin kalan süresi ve şartlar göz önünde bulundurularak oluşacak riskler için % 50 oranında iskonto oranı belirlenmiştir. Üst Hakkı Kullanım Oranı (2/3) ile oluşabilecek riskler ile belirlenen iskonto oranı dikkate alınarak nihai değer takdir edilmiştir.

İşbu analiz çerçevesinde, Ön İzin hakkı onaylanan taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel oluşturmayacağı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "**Arsa**" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir

Araştırmalar neticesinde taşınmazların bulunduğu konumda, taşınmazlar üzerinde inşası öngörülen turizm tesisine benzer tesislerin bulunmaması, taşınmaz ile ilgili karar oluşturacak kadar yeterli emsal olmaması sebebiyle Pazar Yöntemi kullanılmamıştır. Gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Gelir yaklaşımı sonucunda ise yakın ve orta mesafede yer alan benzer nitelikli turizm tesislerinin gelir ve gider değerleri ile taşınmazlar üzerinde inşa edilmesi öngörülen turizm tesisinin inşa edilme süresi, inşa sonrası faaliyet tarihinde oluşabilecek enflasyon oranı ile doluluk oranı ve gelir ile gider değerleri göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazların nihai değerleri için kullanılan yaklaşımlar kapsamında turizm tesisi inşa edilmesi öngörülen taşınmazlar için Gelir Yaklaşımı Yönteminin nihai değerlerini belirlemek adına doğru bir yaklaşım olduğu kanaatine varılarak değerleri tahmin ve takdir edilmiştir.

9.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda Gelir Yöntemi ile elde edilen sonuca esas değer takdiri yapılmıştır.

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

ÜST HAKKI NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç	KDV Dahil
Taşınmazın Değeri, TL	1.586.000.000	1.744.600.000,00
Taşınmazın Değeri, USD	49.132.589,84	57.976.456,01
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	Birmilyarbeşyüzseksenaltımilyon	Birmilyaryediyüzkırkdörtmilyonaltıyüzbin

Tablo 17 Nihai Değerleme Tablosu

*Yukarıdaki tabloda belirtilen değerler gayrimenkule bağlı hak ve fayda değeri olup, Üst Hakkına bağlı tam mülkiyet değerinin 3'te 2'si olarak kabul ederek takdir edilmiştir.

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

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

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen gayrimenkule bağlı hak ve fayda değeri Üst Hakkı Kullanım Oranı (2/3) dikkate alınarak K.D.V. hariç 1.586.000.000 TL (Birmilyarbeşyüzseksenaltımilyon Türk Lirası) K.D.V. Dahil 1.744.600.000 TL (Birmilyaryediyüzkırkdörtmilyonaltıyüzbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen Ön İzin sürecinde şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler ile ilgili belirlenen % 50 oranının, takdir edilen Üst Hakkı Kullanım Oranına (2/3) tekabül eden değerleri,

K.D.V. hariç **793.000.000 TL (Yediyüzdoksanüçmilyon TürkLirası)**

K.D.V. Dahil **872.300.000 TL (Sekizyüzyetmişikimilyonüçyüzbin TürkLirası)** 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

10. EKLER

- *Taşınmaz Görselleri*
- *İmar Durum Belgesi*
- *Plan Notları*
- *Üst Hakkı Kullanımı Ön İzin Belgesi*
- *Şirkete Ait SPK Lisansı*
- *Uzmanlara Ait SPK Lisansları ve Tecrübe Belgeleri*
- *Uzmanlara Ait Özgeçmişler*

AHES GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ANTALYA İLİ GAZİPAŞA İLÇESİ KORU MAHALLESİ, 1471 ADA 1 PARSEL, 1472 ADA 1
PARSEL, 1473 ADA 1 PARSEL VE DEVLETİN HÜKÜM TASARRUFU ALTINDAKİ (DHTA)
TAŞINMAZLARA AİT DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2024-PD-29

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
DEĞER TARİHİ	31.03.2024
RAPOR TARİHİ	17.05.2024
RAPOR NO	2024-PD-29
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Sözleşmeye Bağlı Hak ve Fayda
ÖNCEKİ RAPORLAR	Söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2023 Değer Tarihli, 2024-PD-11 rapor numaralı Değerleme Raporları düzenlenmiştir.
RAPORUN KONUSU	Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 1471 Ada 1 Parsel, 1472 Ada 1 Parsel, 1473 Ada 1 Parsel ve DHTA (Devletin Hüküm Tasarrufu Altında) numaralı taşınmazların 31.08.2019 Tarihinde Resmî Gazetede Yayınlanan "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin" Birinci maddesinin ikinci fıkrasına uygun olarak "Halka Arz" planlamaları kapsamında 31.12.2023 tarihli Pazar Değeri' nin tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kuru Mahallesi, 1471 Ada 1 Parsel, 1472 Ada 1 Parsel, 1473 Ada 1 Parsel ve DHTA, Gazipaşa / Antalya
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 1471 Ada 1 Parsel, 1472 Ada 1 Parsel, 1473 Ada 1 Parsel ve D.H.T.A.
MÜŞTERİ	AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
MEVCUT KULLANIM	Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel Boş durumdadır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER ÖZET TABLOSU

Taşınmazın Değeri, TL (KDV Hariç)	780.350.000,00	TL
Taşınmazın Değeri, TL (KDV Dahil)	858.385.000,00	TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

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

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

- Raporunda 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.
- Raporadaki 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.
- Raporunda 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.

İÇİNDEKİLER

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	9
4. SEKTÖREL ANALİZLER	12
4.1. KONAKLAMA SEKTÖRÜ	12
4.2. ANTALYA KONAKLAMA PAZARI	13
4.3. GAZİPAŞA İLÇESİ KONAKLAMA PAZARI	13
5. GAYRİMENKULÜN TANIMI	14
5.1. HUKUKİ TANIMI	14
5.1.1. TAPU BİLGİLERİ	14
5.1.2. İMAR DURUMU	15
5.1.3. HUKUKİ DURUM ANALİZİ	16
5.2. FİZİKİ TANIMI	16
5.2.1. KONUM, ULAŞIM VE EKONOMİK YAPI	16
5.2.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	18
6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER VE PİYASA ANALİZİ	19
6.1. TAŞINMAZIN DEĞERİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	19
6.2. GAYRİMENKUL PİYASASI ANALİZİ	20
7. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARININ UYGULANMASI	21
7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	21
7.2. VARLIĞIN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE BU YÖNTEMLER VE YÖNTEMLERİN SEÇİLME NEDENLERİ	23
7.3. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	23
8. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	24
8.1. PAZAR YAKLAŞIMI SONUÇLARI	24
8.2. GELİR YAKLAŞIMI	25
8.2.1. GELİR YAKLAŞIMI SONUCUNDA ULAŞILAN SONUÇ (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ)	27
9. SONUÇ	29
9.1. MEVZUAT UYGUNLUĞU VE HUKUKİ DURUMLAR HAKKINDAKİ GÖRÜŞ	29
9.2. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN / SINIRLAYAN FAKTÖRLER	29
9.3. ASGARİ BİLGİLERİN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ	29
9.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ (DEĞERLERİN UYUMLAŞTIRILMASI)	29
9.5. SORUMLU DEĞERLEME UZMANIN SONUÇ CÜMLESİ	30
9.6. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	31
10. EKLER	32

TABLO

TABLO 1 GAZİPAŞA İLÇESİNİN ANTALYA İLİ İÇİNDEKİ NÜFUS BÜYÜKLÜĞÜ VE YILLARA GÖRE GELİŞİMİ	- 8 -
TABLO 2 TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER	- 9 -
TABLO 3 GSYİH BÜYÜME ORANLARI & TAHMİNLERİ	- 9 -
TABLO 4 TÜKETİCİ FİYAT ENDEKSİ & PMI ENDEKSİ	- 10 -
TABLO 5 YILLARA GÖRE DOĞRUDAN YABANCI YATIRIMLAR	- 10 -
TABLO 6 DÖVİZ KURLARI & ENFLASYON ORANLARI	- 10 -
TABLO 7 TÜRKİYE GENELİ YILLARA GÖRE DAĞILIM	- 12 -
TABLO 8 TÜRKİYE GENELİ TESİS DOLULUK ORANLARI	- 12 -
TABLO 9 ANTALYA İLİ BELGELİ KONAKLAMA TESİSİ İSTATİSTİKLERİ, AĞUSTOS 2023)	- 13 -
TABLO 10 ZİYARETÇİLERİN KONAKLAMA TERCİHLERİ, ORTALAMA KALIŞ SÜRELERİ & TESİS TÜRÜNE GÖRE DOLULUK ORANLARI-	13 -
TABLO 11 KONU GAYRİMENKULLERİN TAPU BİLGİLERİ	- 14 -
TABLO 12 1471 ADA 1 PARSEL, 1472 ADA 1 PARSEL VE 1473 ADA 1 PARSELLERE AİT MÜLKİYET BİLGİLERİ	- 14 -
TABLO 14 EMSAL TABLOSU (KONAKLAMA TESİSİ ODA FİYATLARI DATA SETİ)	- 20 -
TABLO 15 UYARLANMIŞ ODA FİYAT ANALİZİ	- 25 -
TABLO 16 İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIŞLARI ANALİZİ	- 28 -
TABLO 17 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	- 29 -
TABLO 18 NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	- 31 -

GRAFİK

GRAFİK 1 TÜRKİYE NÜFUSU VE ARTIŞ HIZI GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 2 ANTALYA NÜFUSU VE GÖSTERGELERİ	- 7 -
GRAFİK 3 GAZİPAŞA NÜFUSU	- 8 -

HARİTA

ŞEKİL 1 PARSELLERİN KADASTRO İNCELEMESİ	- 14 -
ŞEKİL 2 İMAR PLAN GÖRSELİ	- 15 -
ŞEKİL 3 TOPOĞRAFİK YAPI	- 17 -
ŞEKİL 4 GAZİPAŞA ÖNEMLİ ULAŞIM AKSLARI	- 17 -
ŞEKİL 5 DEĞERLEMeye KOnu TAŞINMAZLARIN GÖRSELİ	- 18 -

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası

Bu rapor AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ile 25.04.2024 tarihli değerlendirme talebi ve imzalanan sözleşmeye istinaden şirketimiz tarafından 31.03.2024 değerlendirme tarihli olarak 17.05.2024 tarihinde 2024-PD-29 rapor numarası ile üretilmiştir.

1.2. Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu değerlendirme 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.

Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Koru Mahallesi, 1471 Ada 1 Parsel, 1472 Ada 1 Parsel, 1473 Ada 1 Parsel ve DHTA tescilli taşınmazın değerinin belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme rapordur.

1.3. Değerleme Raporunu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu mahallinde yapılan incelemeler ve ilgili kişi/kurum/kuruluşlardan elde edinilen bilgiler ışığında Değerleme Uzmanı Gökkan 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 değerlendirme raporu için şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 25.04.2024 tarihinde çalışmalara başlanmış, 31.03.2024 tarihli değeri tespit edilerek, 17.05.2024 tarihinde gerekli çalışmalar yapılarak rapor tamamlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarih ve Numarası

Bu rapor Alesta Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ile AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.04.2024 tarihli dayanak sözleşmesi hükümleri kapsamında hazırlanmıştır.

1.6. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyebilecek herhangi bir unsura rastlanılmamıştır.

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

Şirketimiz tarafından söz konusu taşınmaza ilişkin Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri 'ne göre şirketimiz bünyesinde 31.12.2023 Değer Tarihi 2024-PD-11 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 değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Balmumcu Mah. Barbaros Blv. Çınar Apt No: 24/13 Beşiktaş/İstanbul adresinde faaliyetlerine başlamıştır.

Şirketimiz; Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 24.07.2019 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 değerlendirme 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 değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Bu değerlendirme raporu, T. C. Kültür Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü’nün düzenlediği E-42418407-306.03[070780002]-4338672 sayılı yazısı çerçevesinde, müşteri adına verilen ön izne ilişkin işlemler, Ahes Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için, ön izin yükümlülükleri gereği %100 hisse oranı ile tek hissedarı olduğu Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. No: 53/1 Üsküdar / İstanbul adresinde yer alan Çağrankaya Turizm A.Ş. üzerinden yürütüleceğine dair karar kapsamında, AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’ne hazırlanmıştır.

2.3. Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Kısıtlamalar

Müşteri tarafından değerlendirme rapor için herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

2.4. İşin Kapsamı

Bu değerlendirme raporu, 25.04.2024 dayanak sözleşmesi kapsamında; Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 1471 Ada 1 Parsel, 1472 Ada 1 Parsel, 1473 Ada 1 Parsel ve DHTA tescilli taşınmazlar ile ilgili 31.03.2024 tarihli pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

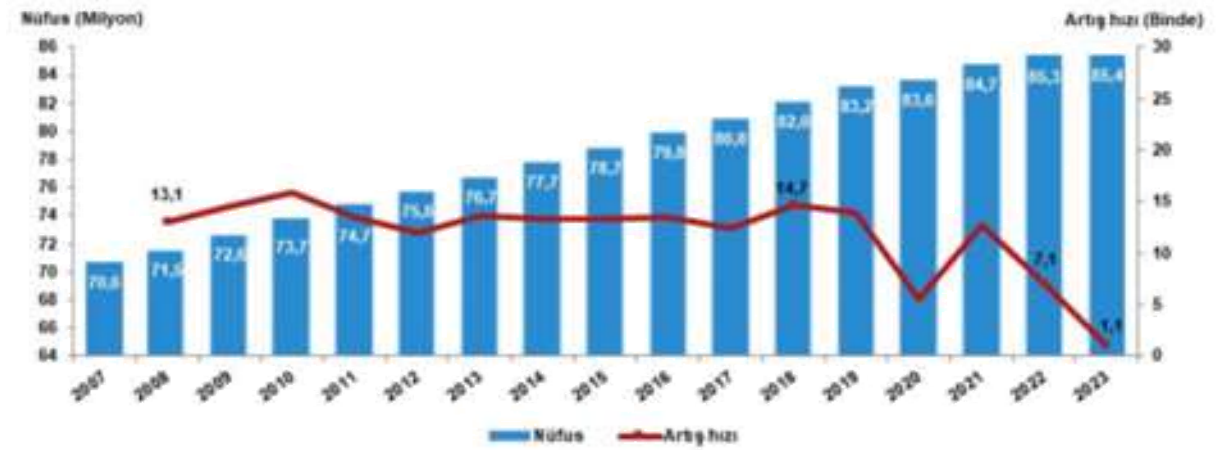
3. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

3.1. Demografik Veriler

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

Türkiye

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



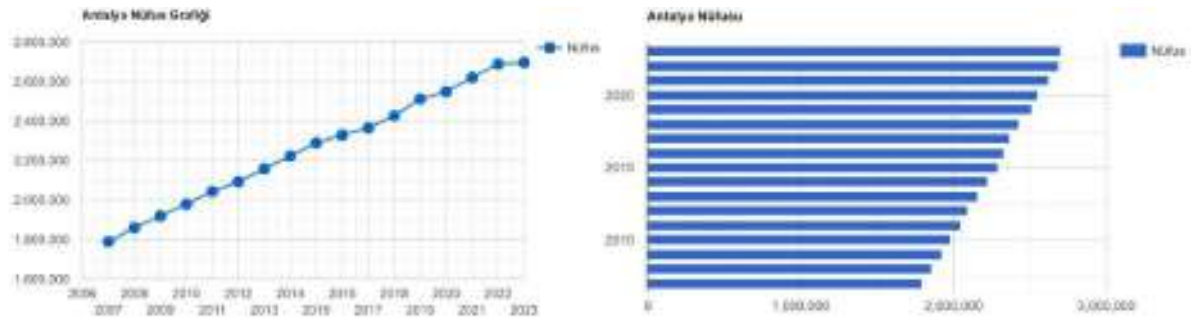
Grafik 1 Türkiye Nüfusu ve Artış Hızı Göstergeleri

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.

Antalya

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2023 yılı itibarıyla Antalya nüfusu 2.696.249 olarak belirlenmiştir. Antalya’da yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %2,8 iken, 2022 yılında %2,6, 2023 yılında ise %3,1 olup Türkiye nüfus artışına göre düşük bir hareket göstermiştir. Bu sonuçlara göre Antalya’da ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 8.245 kişi artmıştır.

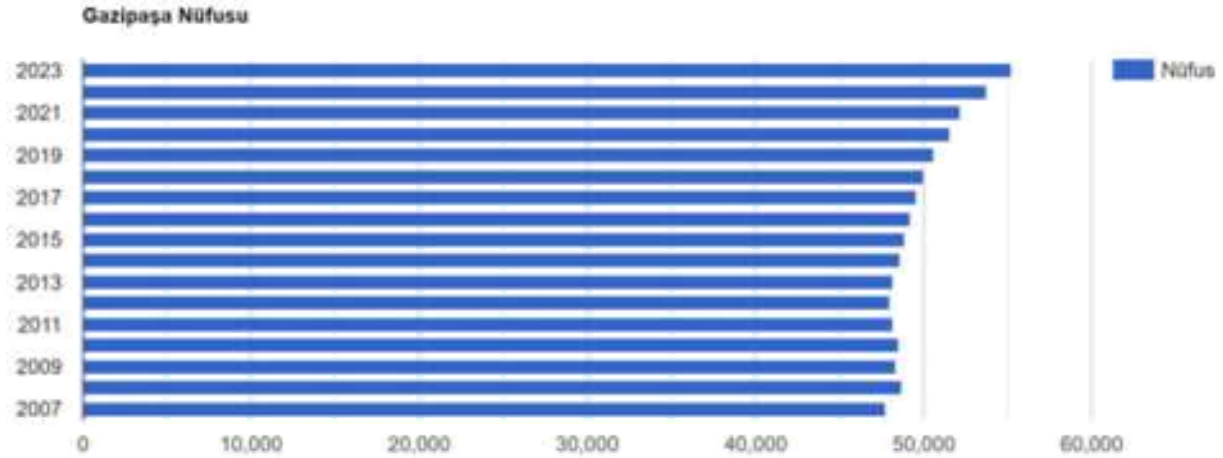


Grafik 2 Antalya Nüfusu ve Göstergeleri

Antalya nüfusu 3 yaş kategorisinde incelenmiş olup çalışabilir nüfus sayısı genç olarak nitelendirilmiştir. Antalya genel anlamda genç orta yaş aralığında bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yaklaşık %9'u 15 yaşından küçüktür, çalışan nüfus yaş aralığının %70'lik oranı doğrultusunda Türkiye ortalamasının üzerindedir. Türkiye genelinde doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

Gazipaşa

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 2022 yılı itibarıyla Gazipaşa ilçe nüfusu 53.702 olarak belirlenmiştir. Gazipaşa ilçesinin yıllık nüfus artış hızı 2021 yılında %1,11 iken, 2022 yılında %3,02, 2023 yılında ise %2,76 olmuştur. Bu sonuçlara göre Gazipaşa da ikamet eden nüfus 2023 yılında, bir önceki yıla göre 1.483 kişi artmıştır.



Grafik 3 Gazipaşa Nüfusu

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

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

Gazipaşa, 2023 yılı nüfus verilerine göre 55.185 nüfusa sahiptir. Gazipaşa, Antalya'nın nüfusu en kalabalık 12. ilçesidir. Gazipaşa İlçesinde 53 mahalle bulunmaktadır.

Tablo 1 Gazipaşa İlçesinin Antalya İli İçindeki Nüfus Büyüklüğü ve Yıllara Göre Gelişimi

Yıl	İlçe	Toplam Nüfus	Erkek Nüfus	Kadın Nüfus	Nüfus Yoğunluğu	Yıl	Gazipaşa Nüfusu	Erkek Nüfus	Kadın Nüfus
2023	Antalya	814.136	411.861	402.275	% 22,78	2023	55.185	28.380	27.185
2022	Gazipaşa	512.736	248.718	264.018	% 19,02	2022	53.702	27.281	26.419
2021	Antalya	509.891	252.514	257.377	% 19,07	2021	52.128	26.430	25.671
2020	Gazipaşa	498.287	250.388	247.899	% 18,98	2020	51.555	26.102	25.453
2019	Antalya	496.488	248.848	247.640	% 18,98	2019	50.885	25.894	24.971
2018	Antalya	491.268	245.116	246.152	% 18,98	2018	50.555	25.588	24.967
2017	Gazipaşa	486.108	241.002	245.106	% 18,98	2017	49.818	25.218	24.617
2016	Antalya	481.202	237.008	244.194	% 18,98	2016	49.287	24.885	24.402
2015	Antalya	476.114	233.002	243.112	% 18,98	2015	48.868	24.716	24.152
2014	Antalya	471.202	229.008	242.194	% 18,98	2014	48.381	24.388	24.002
2013	Gazipaşa	466.118	225.002	241.116	% 18,98	2013	47.863	24.020	23.843
2012	Antalya	461.202	221.008	240.194	% 18,98	2012	47.381	23.688	23.671
2011	Antalya	456.118	217.002	239.116	% 18,98	2011	46.875	23.380	23.495
2010	Antalya	451.202	213.008	238.194	% 18,98	2010	46.381	23.081	23.304
2009	Antalya	446.118	209.002	237.116	% 18,98	2009	45.881	22.787	23.100
2008	Gazipaşa	441.202	205.008	236.194	% 18,98	2008	45.381	22.488	22.893
2007	Antalya	436.118	201.002	235.116	% 18,98	2007	44.881	22.188	22.671

3.2. Ekonomik Veriler

Temel Ekonomik Göstergeler

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 Temmuz'da %9,4 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 değer altında kalarak imalat sanayiinde faaliyet koşullarının zayıf bir seyir izlediğine işaret etmiştir.

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

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

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

Tablo 2 Temel Ekonomik Göstergeler

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

* Kaynak: 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

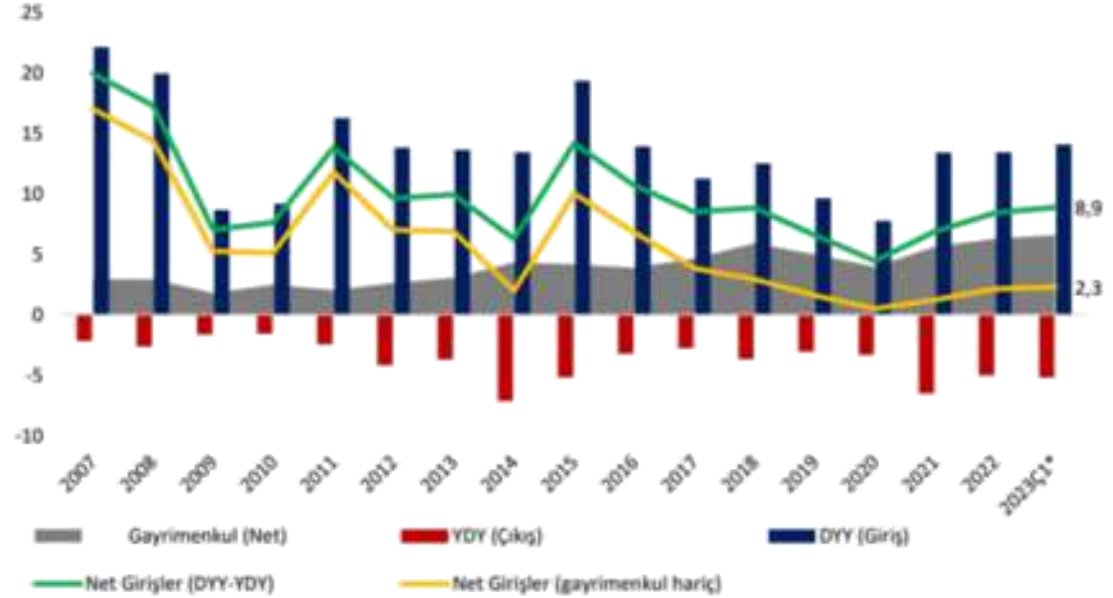
Tablo 4 Tüketici Fiyat Endeksi & PMI Endeksi



*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. 2022 yılı genelinde toplam 13.339 milyon ABD Doları düzeyinde uluslararası doğrudan yatırım girişi (fiili giriş/net) gerçekleşti. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde 1.485 milyon ABD Doları olan bu giriş, geçen yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında yaklaşık %50,55 lik bir düşüş kaydedilmiştir. 2023 yılı üçüncü çeyreğinde yabancıların gayrimenkul yatırım girişi ise 461 milyon ABD doları düzeyinde gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreği ile kıyaslandığında ise yabancıların gayrimenkul yatırım girişinde %65,13 'lük bir azalış kaydedilmiştir.

Tablo 6 Döviz Kurları & Enflasyon Oranları



*Kaynak: TCMB

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

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

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

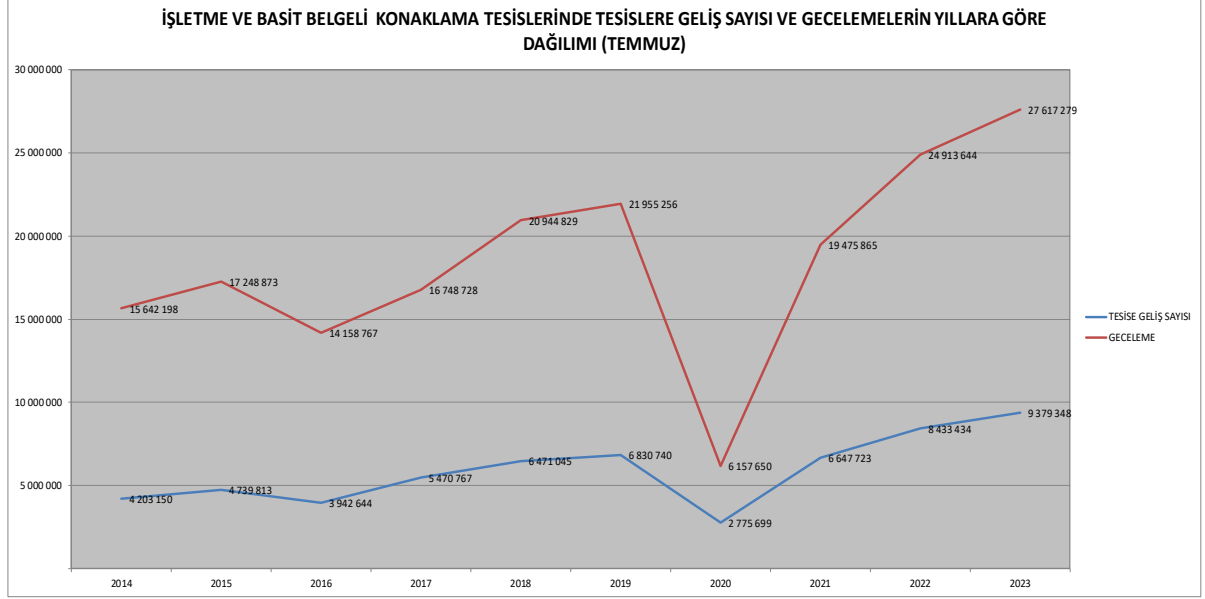
4. SEKTÖREL ANALİZLER

4.1. Konaklama Sektörü

Kültür ve Turizm Bakanlığının verilerine göre 2023 yılında Türkiye'ye gelen yabancı turist sayısı 56 milyon 693 bin 837 olurken, İstanbul, Antalya, Muğla ili en çok turist çeken şehirler oldu. Türkiye'nin turizm geliri; 2023'te bir önceki yıla göre yüzde 16,9 artarak 54 milyar 315 milyon 542 bin dolara yükselmiştir.

Antalya'ya bir önceki seneye göre yüzde 28,86 artışla 12 milyon 818 bin turist geldi. Antalya'ya en çok turist, 3 milyon 33 binle Rusya'dan gelirken Almanya'dan 2 milyon 826 bin, İngiltere'den 1 milyon 147 bin, Polonya'dan 765 bin ve Hollanda'dan da 443 bin kişi ziyaret etmiştir. Turist rakamlarının yanı sıra gelirden de artış olmuş ve geçen yıl, kişi başı gecelik kazanç da 80 dolardan 99 dolara çıkmıştır.

Tablo 7 Türkiye Geneli Yıllara Göre Dağılım



2023 yılı içerisinde Türkiye geneli tesislerde doluluk oranları aşağıda sunulmuştur.

Tablo 8 Türkiye Geneli tesis doluluk oranları

İŞLETME VE BASIT BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİNDE TESİSLERE GELİŞ SAYISI, GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI (2023 OCAK-TEMMUZ)												
AYLAR	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
OCAK	1 492 732	2 683 637	4 176 369	3 848 931	4 934 115	8 783 046	2,58	1,84	2,10	14,62	18,74	33,36
ŞUBAT	1 317 681	2 260 308	3 577 989	3 400 921	4 436 801	7 837 722	2,58	1,96	2,19	13,43	17,52	30,94
MART	1 740 209	2 459 821	4 200 030	4 523 248	4 599 554	9 122 802	2,60	1,87	2,17	16,29	16,57	32,86
NİSAN	2 516 309	2 506 278	5 022 587	7 685 720	4 674 517	12 360 237	3,05	1,87	2,46	21,73	13,21	34,94
MAYIS	4 097 542	2 829 458	6 927 000	13 536 039	5 242 769	18 778 808	3,30	1,85	2,71	35,69	13,82	49,52
HAZİRAN	4 636 321	3 414 360	8 050 681	16 126 103	6 979 935	23 106 038	3,48	2,04	2,87	41,74	18,07	59,80
TEMMUZ	5 219 266	4 160 082	9 379 348	18 782 055	8 835 224	27 617 279	3,60	2,12	2,94	48,05	22,60	70,65
TOPLAM	21 020 060	20 313 944	41 334 004	67 903 017	39 702 915	107 605 932	3,23	1,95	2,60	29,47	17,23	46,69

4.2. Antalya Konaklama Pazarı

Türkiye’de birinci, dünyada ise üçüncü en çok yabancı turist ağırlayan Antalya, 400’e yakın 5 yıldızlı oteli bulunan İspanya’nın tamamından daha fazla 5 yıldızlı otel ve tatil köyüne sahiptir. Türkiye genelinde 1 milyon 200 bin bakanlık belgeli yatağın yüzde 42’sine sahip Antalya’daki 954 tesiste, 244.244 oda ve 528.583 yatak bulunuyor.

Tablo 9 Antalya İli Belgeli Konaklama Tesisi İstatistikleri, Ağustos 2023)

TÜRÜ	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
İŞLETME BELGELİ	877	230.139	494.954
YATIRIM BELGELİ	82	14.963	34.362
BASİT KONAKLAMA İŞLETME BELGELİ	1.615	56.706	117.082

*Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

Kültür ve Turizm Bakanlığı konaklama istatistiklerinden derlediği verilere göre, 2023 yılı Nisan ayında Antalya’da belgeli otellerde doluluk oranı 2022’de %33,4 iken 2023 yılında %38,7 olmuştur. Antalya’ya gelen ziyaretçilerin konaklama tercihleri, ortalama kalış süreleri & tesis türüne göre doluluk aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 10 Ziyaretçilerin Konaklama Tercihleri, Ortalama Kalış Süreleri & Tesis Türüne Göre Doluluk Oranları

ANTALYA													
TÜRÜ	SINIFI	TESİSE GELİŞ SAYISI			GECELEME			ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ			DOLULUK ORANI(%)		
		YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM	YABANCI	YERLİ	TOPLAM
Otel	5 Yıldızlı	1 693 973	389 554	2 083 527	7 972 017	1 159 603	9 131 620	4,71	2,98	4,38	84,98	12,36	97,34
	4 Yıldızlı	486 941	100 517	587 458	1 861 928	282 830	2 144 758	3,82	2,81	3,65	82,66	12,56	95,21
	3 Yıldızlı	124 416	28 945	153 361	366 969	81 503	448 472	2,95	2,82	2,92	71,42	15,86	87,28
	2 Yıldızlı	8 215	6 710	14 925	23 522	12 996	36 518	2,86	1,94	2,45	47,23	26,10	73,33
	1 Yıldızlı	4 536	1 007	5 543	9 396	2 033	11 429	2,07	2,02	2,06	59,89	12,96	72,84
	Toplam	2 318 081	526 733	2 844 814	10 233 832	1 538 965	11 772 797	4,41	2,92	4,14	83,79	12,60	96,39
Tatil Köyü	1. Sınıf	199 649	42 425	242 074	885 282	146 521	1 031 803	4,43	3,45	4,26	83,27	13,78	97,06
	2. Sınıf	3 849	411	4 260	31 811	1 989	33 800	8,26	4,84	7,93	110,00	6,88	116,87
	Toplam	203 498	42 836	246 334	917 093	148 510	1 065 603	4,51	3,47	4,33	83,98	13,60	97,58
Pansiyon		1 418	945	2 363	2 869	1 574	4 443	2,02	1,67	1,88	31,05	17,03	48,08
Kamping		790	73	863	2 371	219	2 590	3,00	3,00	3,00	87,81	8,11	95,93
Apart Otel		15 892	2 893	18 785	76 304	7 165	83 469	4,80	2,48	4,44	75,01	7,04	82,05
Müstakil Apart Otel		4 585	1 687	6 272	9 227	2 453	11 680	2,01	1,45	1,86	57,60	15,31	72,91
Özel Tesis		20 816	5 076	25 892	59 923	12 146	72 069	2,88	2,39	2,78	66,78	13,54	80,32
Golf Tesisi		6 856	1 642	8 498	39 039	7 014	46 053	5,69	4,27	5,42	96,54	17,34	113,88
Pansiyon (Basit Belgeli)		40 727	44 779	85 506	102 068	89 670	191 738	2,51	2,00	2,24	29,87	26,24	56,12
Turizm Kompleksi		26 616	4 776	31 392	61 116	9 690	70 806	2,30	2,03	2,26	49,69	7,88	57,57
Butik Otel		1 991	1 158	3 149	6 984	2 442	9 426	3,51	2,11	2,99	47,90	16,75	64,65
Kamping (Basit Belgeli)		196	641	837	370	1 309	1 679	1,89	2,04	2,01	14,34	50,74	65,08
Otel (Basit Belgeli)		193 467	72 677	266 144	593 765	156 962	750 727	3,07	2,16	2,82	63,72	16,85	80,57
Motel (Basit Belgeli)		2 231	370	2 601	7 073	811	7 884	3,17	2,19	3,03	90,68	10,40	101,08
Apart Otel (Basit Belgeli)		20 683	9 302	29 985	59 083	22 831	81 914	2,86	2,45	2,73	53,60	20,71	74,32
GENEL TOPLAM		2 857 847	715 588	3 573 435	12 171 117	2 001 761	14 172 878	4,26	2,80	3,97	80,62	13,26	93,88

*Kaynak: Kültür ve Turizm Bakanlığı

4.3. Gazipaşa İlçesi Konaklama Pazarı

Ağustos 2023 tarihli resmi verilere göre, Antalya ili, Gazipaşa İlçesinde yer alan 2 tesisin oda sayısı 120, yatak sayısı 250’dir. İlçede 5 yıldızlı otel bulunmamakta olup mevcut 2 otel 3 yıldızlıdır.

5. 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.

5.1. Hukuki Tanımı

5.1.1. Tapu Bilgileri

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

Değerlemeye tabi tutulan gayrimenkul;

Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 1471 ada 1 parsel olarak kayıtlı 32.387,31 m² büyüklüğündeki arsa, 1472 ada 1 parsel olarak kayıtlı 32.141,36 m² büyüklüğündeki arsa, 1473 ada 1 parsel olarak kayıtlı 32.390,32 m² büyüklüğündeki arsa ve DHTA (*) Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03 (070780002)-4338672 sayılı Ön izin konulu yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası oluşturulacak yaklaşık 54.529,78 m² alana sahip 2 No.lu Özel Parsel'dir.

* DHTA (Devletin Hüküm Tasarrufu Altında) sahihsiz yerlere ilişkin tescil taleplerinin karşılanması hakkındaki uygulama kapsamında 361 numaralı Milli Emlak Genel Tebliği'nde belirtilen Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü'nce yürürlüğe konulan 17/4/2013 tarihli ve 2013/11 (1748) sayılı genelgede, DHTA (Devletin Hüküm Tasarrufu Altında) sahihsiz yerlere ilişkin tescil taleplerinin karşılanması hakkındaki uygulama

Konu gayrimenkullerin tapu bilgileri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Tablo 11 Konu Gayrimenkullerin Tapu Bilgileri

İli	İlçesi	Mahalle	Mevkii	Pafta	Ada	Parsel	Nitelik	Yüzölçümü, m ²
Antalya	Gazipaşa	Kuru	Çorak	-	1471	1	Arsa	32.387,31
Antalya	Gazipaşa	Kuru	Çorak	-	1472	1	Arsa	32.141,36
Antalya	Gazipaşa	Kuru	Çorak	-	1473	1	Arsa	32.390,32

Mülkiyet Hakları ile İlgili Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın tapu kayıtlarına göre mülkiyet bilgilerini gösterir tablo aşağıdaki gibi sunulmuştur.

Tablo 12 1471 ada 1 parsel, 1472 ada 1 parsel ve 1473 ada 1 parsellere ait Mülkiyet Bilgileri

1471 Ada 1 Parsel, 1472 Ada 1 Parsel ve 1473 Ada 1 Parsel	
Mülkiyet Hakkı	Hazine
Hissesi	Tam
Edinim Sebebi	-
Tapu Tarihi & Yevmiye	-

Tapu İncelemesi

Değerleme konusu taşınmaz Hazine Arazisi statüsünde olması nedeni ile kamu arazisi kapsamına girmesi dikkate alınarak müşteri bilgisi doğrultusunda tapu sicil biriminden tapu kayıtları alınmamıştır.

Kadastro İncelemesi

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



Şekil 1 Parsellerin kadastro incelemesi

Günübirlik tesisleri olarak tanımlanan kısımda yapılacak tesislerin toplam inşaat alanı bu kısmın (günübirlik) minimum %5'i, maksimum %20'si kadar olabilir. Kalan yapılaşma hakkı 100 m'lik sahil şeridinin gerisindeki kısımda (otel alanı) kullanılabilir.

5.1.3. Hukuki Durum Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz ile ilgili olarak yapılan teknik ve yasal incelemede; konu taşınmazların üzerine planlanan turizm tesisi yatırımı engel teşkil edebilecek herhangi bir hukuki anlamda kısıtlayıcı ve bağlayıcı bir duruma rastlanılmamıştır.

5.2. Fiziki Tanımı

5.2.1. Konum, Ulaşım ve Ekonomik Yapı



Harita 1 Antalya & Gazipaşa, Lokasyon Haritası

20.723 m² yüz ölçümüne sahip Antalya ili, Türkiye'nin güneyinde, merkezi Akdeniz kıyısında olan bir turizm merkezidir. Kuzeyinde; Burdur, Isparta, Konya, doğusunda; Karaman, Mersin, batısında; Muğla illeri vardır. Güneyi, Akdeniz ile çevrelenmiştir. Türk Riviera'sı Antalya kıyılarının uzunluğu 630 km'yi bulur. Karayolu, havayolu ve denizyolu ile ulaşım sağlanmaktadır. Antalya/Gazipaşa havalimanı uluslararası hava trafiğine açıktır.

Gazipaşa İlçesi

Gazipaşa tarihi M.Ö. 678 yıllarına kadar gitmektedir. O tarihlerde Selinus adıyla Hacımusa Çayı'nın iki yakasına kurulmuş bir liman kentidir.

Daha sonra sırasıyla Roma egemenliği hüküm sürmüş olup, Selçuklu Sultanı 1.Alaaddin Keykubat'ın 1221 yılında Alanya'yı fethiyle Selçuklu egemenliğine geçen kent, Gedik Ahmet Paşa tarafından 1471 yılında Selinti ismiyle Osmanlı yönetimine dahil edilmiştir.

Atatürk tarafından 21.10.1921 tarihinde Resmî Gazete' de yayınlanan Bakanlar Kurulu kararıyla Gazipaşa adıyla ilçe yapılmışsa da 1926 yılında nüfusun azlığı nedeniyle ilçeliği kaldırılmış, Hacı Musa Çayının doğusu Şansa nahiyesi olarak Anamur'a, batısı ise Pazarcı Gazipaşa olarak Alanya'ya bağlanmıştır. 1926-1948 yılları arasında Mersin iline bağlanan ilçemiz, 01/01/1948 tarihinde yürürlüğe giren 09/12/1947 tarih ve 5071 Sayılı TBMM Kararı ile tekrar ilçe statüsüne kavuşmuştur.

Gazipaşa, kıyısında bulunduğu Akdeniz'in etkisinin açıkça hissedildiği, tipik bir Akdeniz iklimi karakteri taşır. Bu karakter, yazların sıcak ve kurak, kışların ise ılık ve yağmurlu geçtiği bir iklim özelliğidir. Sadece ocak ve şubat aylarında düşen yağış oranı, Türkiye'nin en yağışlı yeri olan Rize çevresinin aynı dönemi ile neredeyse eşittir. Ancak bütün bunlara rağmen, yaz aylarının başlamasıyla birlikte kurak bir dönem başlar ve yaklaşık 5 ay neredeyse hiç yağış düşmez. Bitki Örtüsü Akdeniz bölgesinin tipik bitki örtüsü olan makiler ilçedeki 800-1000 metre yüksekliğe kadar olan alanların denize bakan dik yamaçlarında, Akdeniz'in bitki örtüsü olan maki görülmektedir. 800-1200 metreden sonra ise Akdeniz fundası ile karışık durumdaki çam ormanlarını görmek mümkündür. Daha yükseklerde karaçam, sedir, ladin ve ardıç gibi orman çeşitleri yaygındır.

Bölgenin tümünde olduğu gibi Gazipaşa'nın ilçe merkezinde Akdeniz iklimi hüküm sürmektedir. Kışları ılık ve yağışlı, yazları sıcak ve kuraktır. Kışın Torosların tepesine kar düşmektedir.

Konum



Harita 2 Makro Ölçekte Taşınmazların Konumu, Anahtar Harita

Değerlemeye konu taşınmaz, Antalya İli, Gazipaşa İlçesi, Kuru Mahallesi, 1470 Ada 1 numaralı Parsel ve 1471 Ada 1 Parseldir.

Taşınmaza ulaşım için; gölgenin ana arterlerinden D400 karayolu Gazipaşa ilçesinden doğu istikametinde ilerlenerek güney istikametinde bulunan Uğur Mumcu Caddesine ulaşılır. Yaklaşık olarak 1 km ilerlenerek Fidanlık Caddesine ulaşılır ve doğu istikametinde yaklaşık 500 metre ilerlenerek konu taşınmaza ulaşılır. Konu taşınmaz yol üzerinde deniz kenarında bulunmaktadır.

Taşınmazın yakınında; 'Kuru plajı ve Gazipaşa karavan parkı' gibi bilinirliği yüksek yapılar ve alanlar mevcuttur.

Topoğrafik Yapı

Değerlemeye konu taşınmazın bulunduğu bölge genel olarak eğimli olmadığı gözlemlenmektedir. Konu taşınmaz bulunduğu arazi düz bir topografya sahiptir. Rakım deniz yönüne doğru azalmakta olup, parselin ortalama denizden yüksekliği 6 m'dir. Parselin üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Rakım kuzeydoğu yönünde yükselmektedir.



Şekil 3 Topoğrafik Yapı

Erişebilirlik ve Ulaşım

Gazipaşa'ya karayolu ve havayolu ulaşım alternatifleri ile gidilebilmektedir. Karayolu ulaşım alternatifinde otobüs ve özel araç kullanabileceğiniz yolculuklarınızda; havayolu tercihinde ise Gazipaşa Havalimanı kullanılmaktadır. Taşınmaz ulaşım ise, D400 karayolu üzerinden sırasıyla Uğur Mumcu Caddesi ve Fidanlık Caddesi vasıtasıyla ulaşılmaktadır.



Şekil 4 Gazipaşa Önemli Ulaşım Aksları

Karayolu

Antalya'nın küçük tatil merkezlerinden olan Gazipaşa'ya Türkiye'nin birçok büyük şehrinden otobüs ile direkt seferler bulunmaktadır. Direkt sefer bulunmayan güzergahlarda ise Antalya Otogarı'na; buradan da Gazipaşa Otogarı'nda dolaylı bir şekilde gidilebilmektedir.

İstanbul'dan Gazipaşa'ya Anadolu ve Avrupa Yakası olmak üzere günde ortalama 6 sefer düzenlenmektedir. Bu seferler yaklaşık olarak 16 saat sürmektedir. İstanbul'da Esenler, Alibeyköy, Harem otogarlarından hareket eden otobüsler, Gazipaşa Otogarı'na kadar devam etmektedir. Ankara'dan Gazipaşa'ya yapılacak olan otobüs seyahatleri AŞTİ'den Gazipaşa Otogarı'na direkt olarak gerçekleştirilmektedir. Günde ortalama 4 sefer yapılan güzergâh, yaklaşık 10 saat sürmektedir. İzmir'den Gazipaşa'ya otobüs seferleri direkt olarak yapılmaktadır. İki mesafe arası yaklaşık olarak 12 saat sürmektedir. İzmir Otogarı'ndan ortalama günde 3 sefer hareket eden otobüsler Gazipaşa Otogarı'na kadar devam etmektedir. Özel araç ulaşımları, genellikle ana yollar üzerinden sağlandığı için oldukça rahat ve konforlu bir şekilde gerçekleştirilmektedir.

İstanbul'dan Gazipaşa'ya, özel araç ile yapılacak olan seyahatler için yola il merkezinin güney doğusunda yer alan E-5 üzerinden çıkılmalıdır. Gebze istikametine doğru devam edilecek olan güzergahta, sırasıyla Gemlik, Bursa, İnegöl, Bozüyük, Kütahya, Burdur, Aksu, Alanya ve Gazipaşa tabelaları takip edilmelidir. İstanbul ile Gazipaşa arasındaki toplam mesafe yaklaşık olarak 860 kilometredir. Yolculuğunuz, yaklaşık olarak 10 saat 23 dakika sürecektir. Ankara'dan Gazipaşa'ya yapılacak özel araç yolculuğu için yola Gölbaşı tarafından çıkılmalıdır. Daha sonra sırasıyla, Kulu, Cihanbeyli, Konya, Seydişehir ve Gazipaşa tabelaları takip edilmelidir. Bu güzergâh, yaklaşık olarak 7 saat sürerken, kat edilen mesafe ise 569 kilometredir. İzmir'den Gazipaşa'ya özel araç ile yapılacak olan seyahatlerde ise yola İzmir Çevre Yolu üzerinden çıkılmalıdır. Yaklaşık olarak 8 saat süreceği olan seyahatinizde sırasıyla, Aydın, Nazilli, Tavas, Antalya, Side ve Gazipaşa tabelaları takip edilmelidir. İzmir ile Gazipaşa arası mesafe ise yaklaşık 633 kilometredir.

Havayolu

İlçeye bulunan havayolu seyahatlerinde kullanılan Gazipaşa Havalimanı, ilçe merkezine yaklaşık 5 kilometre mesafede yer almaktadır. Gazipaşa ilçe merkezine olan yakınlığı sebebiyle Antalya Havalimanı'na göre daha çok tercih edilen bu havalimanına birçok büyük şehirden direkt uçuşlar da yapılmaktadır.

Gazipaşa Havalimanı'na indikten sonra bölgede bulunan araç kiralama ofislerinden araç kiralayabilir, taksi tutabilir veya otellerin transfer araçlarını tercih edilebilmektedir.

İlçeye ziyaretlerde Antalya Havalimanı'nı tercih edilir ise, havalimanına indikten sonra Antalya Otogarı'na giderek; buradan Gazipaşa otobüsleriyle ilçeye ulaşım sağlanabilmektedir.

5.2.2. Gayrimenkullerin Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlardan;

1471 ada 1 parsel 32.387,31 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli, 88 m deniz cephesi, kuzeydoğu yönünde 297 m derinliği ve 96 m yola cephesi bulunan parseldir.

1472 ada 1 parsel 32.141,36 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli, 87 m deniz cephesi, kuzeydoğu yönünde 305,60 m derinliği ve 92,10 m yola cephesi bulunan parseldir.

1473 ada 1 parsel 32.390,32 m² yüzölçümlü "Arsa" nitelikli, 85 m deniz cephesi, kuzeydoğu yönünde 313 m derinliği ve 90 m yola cephesi bulunan parseldir.

Konu gayrimenkuller Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03 (070780002)-4338672 sayılı Ön İzin konulu yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası 2 No.lu Özel Parsel olarak 54.529,78 m² (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonrası kesin Yüzölçümü belirlenecek) alanlı olarak tasarlanacaktır.

Taşınmazlar genel anlamda eğimsiz bir yapıya sahiptir. Parseller geometrik olarak dikdörtgen bir şekle sahiptir. Parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup parsel sınırı belirlidir.



Şekil 5 Değerlemeye Konu Taşınmazların Görseli

6. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER ve PİYASA ANALİZİ

6.1. Taşınmazın Değeri Etkileyen Faktörler (SWOT Analizi)

Güçlü Yanlar

- Gayrimenkulün yer aldığı il ve ilçenin Turizm Sektörünü lokomotif yerleşim birimleri olması
- Taşınmazın imarlı olması
- Hava Limanına mesafesinin yakın olması,
- Konu taşınmazın denize sıfır olması

Zayıf Yanlar

- Parselin henüz imar uygulaması görmemiş olması
- Bölgenin henüz gelişiminin tamamlanmamış olması
- Teknik alt yapı imkanlarından tam olarak faydalanılmaması

Fırsatlar

- Turizm amaçlı Antalya il ve ilçelerine olan yüksek ilgi
- Gazipaşa İlçesinde 5 Yıldızlı otel bulunmaması

Tehditler

- İnşaat maliyetlerindeki değişkenlik sebebiyle, projelerin doğru zamanda tamamlanamama riskleri

6.2. Gayrimenkul Piyasası Analizi

6.2.1. Konaklama Tesisleri Oda Fiyat Analizi

Taşınmazın bulunduğu lokasyon denize uzak konumda bulunması nedeniyle yakın çevresi konaklama tesisi olarak gelişme göstermemiş olup yoğun olarak ticari faaliyetin geliştiği gözlenmektedir. Söz konusu parsel üzerinde geliştirilecek projede konaklama ünitelerinin yer alma potansiyeli nedeniyle pazarda rekabet halinde olunacak konaklama tesisleri analiz edilmiştir. Sahil hattı boyunca yer alan ağırlıklı 4 ve 5 yıldızlı olan resort oteller veya butik oteller araştırmaya konu edilmiş olup, otel bilgileri aşağıdaki gibidir.



Harita 3 Rekabet Halinde Olunan Konaklama Tesisleri Haritası

Konaklama tesisleri incelendiğinde faaliyet gösteren 4 ve 5 yıldızlı otellerdeki oda kapasiteleri, otellerin genellikle resort olması sebebiyle aile süiti olarak düzenlenmekte ve ekstra konaklamaya imkân veren oturma grupları ile odada konaklayan kişi sayısı artırılabilir. Böylelikle bölgedeki konaklama kapasitesi yükselmektedir. Bölgedeki doluluk oranları oldukça yüksek olup yaz sezonundaki doluluk oranları %70-90 arasında değişmektedir. Oteller konaklayan misafirler içerisinde tur operatörleri veya seyahat acenteleri anlaşmalı olarak gelen turist ağırlıktır. Bölgedeki geceleme fiyatları otel konseptine göre oda kahvaltı sistem fiyatı olarak oda bazlı belirlenmektedir.

Bölgedeki oteller ağırlıklı olarak 7 ay faaliyet göstermekle beraber, faaliyet süresi 8 - 10 aya kadarda çıkmaktadır. Kapalı havuz veya SPA imkânı bulunan bazı oteller ise tüm yıl boyunca hizmet verebilmektedir.

Tablo 13 Emsal Tablosu (Konaklama Tesisi Oda Fiyatları Data Seti)

Konaklama Tesisi	Xperia Saray Beach Hotel	Day One Beach	Museum Hotel
Konum	Alanya	Alanya	Alanya
Otel Statüsü	4 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız
Oda Sayısı	70	47	113
Otel Açık Gün Süre	7 Ay	7 Ay	7 Ay
Oda Özellikleri	Standart Oda Executive Oda Club Suite	Deluxe Sea View Deluxe Sea View D. Sea View Swimup	Standart Bahçe Manzaralı Deniz Manzaralı
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	7.866,00 10.265,00 13.307,00	13.015,00 14.317,00 15.944,00	10.351,00 14.017,00 20.766,00
Tahmin Edilen Acente Komisyonları & Kapı İndirimi	15%	15%	15%
Uygulanan KDV Oranı	10%	10%	10%
İndirim Sonrası KDV Harf Peşin Oda Fiyatı	6.078,27 7.932,05 10.282,68	10.057,05 11.063,14 12.320,36	7.998,50 10.831,32 16.046,45
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARİÇ	8.097,67	11.146,85	11.625,42

Konaklama Tesisi	Sunprime C-Lounge	Grand Kaptan	The Lumos Deluxe
Konum	Alanya	Alanya	Alanya
Otel Statüsü	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız
Oda Sayısı	164	272	331
Otel Açık Gün Süre	7 Ay	7 Ay	7 ay
Oda Özellikleri	Standart Oda Kısmi Deniz Manzaralı Deniz Manzaralı	Standart Oda Kısmi Deniz Manzaralı 3 kişilik Oda	Standart Oda Deluxe Oda Deniz Manzaralı
Sezon Oda Fiyatı Ortalaması TL/Gece-KDV Dahil	10.160,00 10.659,00 13.012,00	8.571,00 9.000,00 12.150,00	9.334,00 14.000,00 14.268,00
Beklenen Kapı İndirimi	15%	15%	15%
Uygulanan KDV Oranı	10%	10%	10%
İndirim Sonrası KDV Harf Peşin Oda Fiyatı	7.850,91 8.236,50 10.054,73	6.623,05 6.954,55 9.388,64	7.212,64 10.818,18 11.025,27
Ortalama Oda Fiyatı / KDV HARİÇ	8.714,05	7.655,41	9.685,36

Taşınmaz üzerindeki otel işletmesinin 4 veya 5 yıldız statüsünde ulusal veya uluslararası otel işletmesi tarafından işletileceği kabulü doğrultusunda emsaller için fiyat ayarlama analiz gerçekleştirilmiştir. Konu projede yer alacak 350 adet ünitenin hepsinde private pool bulunması konaklama tesisi ücretini etkileyen önemli kriterler arasında değerlendirilmiştir. Ayrıca parsel içindeki ticari alanlar ve performans sahnesi gibi otelde kalma süresini artıracak etkinliklerin bulunacak olması otel gelirine pozitif yönde katkısı olabileceği değerlendirilerek rekabet analizindeki fiyat ayarlama hesapları analiz edilmiştir.

7. 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.

7.1. 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 takdiri yapılan yöntemdir. İlk adımda; parsel üzerindeki yapıların amortize edilmiş maliyetlerine eklenmek üzere, geliştirilmemi arsa değeri hesaplanmaktadır. Arsa değeri hesaplanırken, değerlemenin amacı göz önünde bulundurup 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 kullanılabilmesi vurgulanmıştır.

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

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

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı

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

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

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

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

Pazar Yaklaşımı (Emsal karşılaştırma yaklaşımı); güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Genellikle, tam mülkiyete konu arsa, sanayi tesisi, bağımsız bölüm veya müstakil nitelikteki konut ve ticari üniteler, vb. için kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı; emsal belirleme güçlüğü nedeni ile alışveriş merkezi, otel gibi ticari gayrimenkuller ve sınırlı aynı hakka sahip gayrimenkuller için nadir olarak kullanılabilir. **Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar pazar datasına ulaşılmıyor olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.**

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

Gelir getirici gayrimenkullerin değerlendirilmesi 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.) değerlendirilmesinde öncelikle kullanılması önerilmektedir. **Bu değerlendirme çalışmasında parsel üzerinde meri imar hakları çerçevesinde proje geliştirme çalışması yapılmış olup bu verilerin finansal projeksiyonları ışığında taşınmazın arsa değeri hesaplanmıştır.**

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

Bu çalışmada, konu gayrimenkul üzerindeki mülkiyet haklarının pazar değerini tespit etmek için **Gelir İndirgeme Yaklaşımı** kullanılmıştır.

7.3. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi 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 gayrimenkullerin en iyi ve en verimli kullanımlarının mevcut imar planı ve yasal izinler ile uyumlu olarak **"OTEL"** fonksiyonu olduğu kanaatindeyiz.

Araştırmalar neticesinde taşınmazların bulunduğu konumda, taşınmazlar üzerinde inşası öngörülen turizm tesisine benzer tesislerin bulunmaması, taşınmaz ile ilgili karar oluşturacak kadar yeterli emsal olmaması sebebiyle Pazar Yöntemi kullanılmamıştır. Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanılarak proje değeri hesaplanmış değerlendirme günü itibari ile nihai değer takdiri yapılmıştır.

8. GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

8.1. Pazar Yaklaşımı Sonuçları

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Pazar yaklaşımı; değerlendirme konusu gayrimenkul ile benzer özellikte, mülkiyet hakkı yakın zamanda el değiştiren ya da hali hazırda pazarda olan gayrimenkullerin analiz edilerek değer takdiri yapılması amacıyla kullanılan yöntemdir. Bu yaklaşım gayrimenkullerin değer takdirinde doğrudan kullanılabilir ya da diğer yaklaşımlarda kullanılmak üzere gayrimenkule ilişkin bileşenlerin değerinin tespit edilmesinde uygulanır. Pazar Yaklaşımı güvenilir veriye ulaşılabilen piyasa ortamında, değer tespiti için yapılan en ideal çalışmadır. Pazar yaklaşımı, konu gayrimenkullerin geliştirilmemiş boş arsa olarak değerinin tespit etmek amacıyla kullanılmıştır. Yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınmış, değeri etkileyebilecek kirtileler ve satış iskontosu uygulanarak fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkullerin geliştirmemiş boş arsa olarak birim satış değeri belirlenmiştir.

Arsa 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 gayrimenkule göre kıyaslanabilir olanlar (hepsi) dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek parametreler ve kriterler belirlenmiş, bu parametrelere göre emsaller konu taşınmaza göre sahip olduğu özellikler baz alınarak emsal düzeltmeleri uygulanmıştır. Düzeltilen emsaller ışığında fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra birim değer belirlenmiştir. Şerefiye parametrelerinin yüzdelerinin etkisi çarpan olarak hesap edilmiştir.

1471 ada 1 parselin yüzölçümü 32.387,31 m², 1472 ada 1 parselin yüzölçümü 32.141,36 m², 1473 ada 1 parselin yüzölçümü 32.390,32 m² olmak üzere toplamda 96.918,99 m²'dir. Bu parseller ve DHTA ile birlikte Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03 (070780002)-4338672 sayılı Ön İzin konulu yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası 2 No.lu Özel Parsel olarak 54.529,78 m² (1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sonrası kesin Yüzölçümü belirlenecek) tasarlanacaktır. Konu taşınmazın toplamda İmar uygulamasına esas net parsel alanı 54.529,78 m²'dir.

Bölgede turizm tesisi sayısı ve turizm tesisi yapılabilecek arsa sayısı çok az sayıda olduğu için emlakçı görüşlerine başvurulmuştur. Yapılan görüşmeler neticesinde alınan bilgilerin tutarsız olduğu birbirini desteklemediği görülmüştür. VERİLEN BİLGİLERİN TAMAMI KABUL EDİLEMEYECEK KADAR GENİŞ FİYAT ARALIĞINDADIR.

Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde karşılaştırılabilir yeteri kadar pazar verisine ulaşamıyor olması sebebiyle değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmamıştır.

8.2. 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. Gelir getirici mülklerin gelecekteki kazançları, gelir ve gider öngörülerinden yola çıkan amortisman ve kredi öncesi net gelirdir. Gelecekteki bu kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

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. Gelir getirici mülklerin gelecekteki kazançları, gelir ve gider öngörülerinden yola çıkan amortisman ve kredi öncesi net gelirdir. Gelecekteki bu kazançlar, kapitalizasyon süresi ve iskonto edilmiş nakit akışı analizi ile Pazar değerine dönüştürülmektedir.

Gelir Analizi kapsamında geliri oluşturacak en önemli kalem geceleme oda fiyatlarıdır. Bu bağlamda emsal analiz bölümünde rekabet halinde bulunan oteller incelenmiş ve oda fiyatları konu konaklama tesisine göre (+) ve (-) şerefiye parametreleri uygulanarak piyasadaki oda / geceleme fiyatları uyumlaştırılmış ve 2024 sezonundaki ortalama oda fiyatı aşağıdaki gibi analiz edilmiştir.

Tablo 14 Uyarlanmış Oda Fiyat Analizi

KONAKLAMA TESİSİ REKABET ANALİZİ AYARLAMA TABLOSU	Gezipaşa Otel	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6
Konum	Gezipaşa	Alanya	Alanya	Alanya	Alanya	Alanya	Alanya
Oda Sayısı	318	70	47	118	164	272	381
Otel Statüsü	5 Yıldız	4 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız	5 Yıldız
Marka		Xperia Saray Beach Hotel	Day One Beach	Museum Hotel	Sunprime C-Lounge	Grand Kaptan	The Lumos Deluxe
Deniz Cephesi	Var	Var	Var	Var	Var	Var	Var
Gerçekleşebilir Birim Satış Fiyatı, TL/m²	9.487 TL-Gece	8.098 TL-Gece	11.147 TL-Gece	11.625 TL-Gece	8.714 TL-Gece	7.655 TL-Gece	9.685 TL-Gece
Konum	Koru	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Konum İçin Ayarlama		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Oda Sayısı	318	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Daha Kötü	Benzer	Benzer
Arsa Alan Büyüklüğü İçin Ayarlama		10%	10%	10%	10%	0%	0%
Ulaşılabilirlik	Kolay	Daha İyi	Daha İyi	Daha İyi	Benzer	Daha Kötü	Daha İyi
Ulaşılabilirlik İçin Ayarlama		-5%	-12%	-5%	0%	10%	-10%
Marka Algısı	Markalı	Daha Kötü	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Görünürlük İçin Ayarlama		10%	0%	0%	0%	0%	0%
Deniz Cephesi	Var	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
Deniz Cephesi İçin Ayarlama		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ayarlanmış Oda/Gece Fiyatı	9.828 TL-Gece	9.308 TL-Gece	10.790 TL-Gece	12.149 TL-Gece	9.585 TL-Gece	8.421 TL-Gece	8.717 TL-Gece

Konaklama Ücreti Hesabı (Taşınmaz Üzerindeki Üniteler İçin)	
Ünite Sayısı	318,1818182 Ünite
Yaz Sezonu	7 ay
Ortalama Ünite Geceleme Fiyatı *	9.800 TL Ünite/Gece
Ortalama Yatak Fiyatı *	4.500 TL Ünite/Gece

* En yakın yüzölçümüne göre yuvarlanmıştır.

Konaklama tesisi bazında gerçekleştirilen rekabet analiz ışığında, parsel üzerinde geliştirilecek konaklama ünitelerinin sezon boyunca açık kalacağı ve ortalama geceleme fiyatının bugün itibarıyla **9.800,00 TL/gece-gün** olabileceği analiz edilmiştir. Söz konusu bu değerler indirgenmiş nakit akışında olası konaklama tesisi geliri hesabı için kullanılmıştır.

Taşınmaza yakın konumda bulunan konaklama tesisleri incelenmiş oda fiyatları ve doluluk oranları analiz edilmiştir. Bu bağlamda konu taşınmazın değerlendirilmesinde kullanılmak üzere oda fiyatını 2024 yılı için ortalama **KDV hariç 9.800,00 TL/gece-gün** olabileceği analiz edilmiştir. Bölge oteller ve konu taşınmaz için geçerli olacak özellikler aşağıdaki gibi belirlenmiştir.

- Gazipaşa oteller genellikle sezonluk işletiliş dönemleri Nisan ayı ile Kasım ayı arasındaki aylardır.
- Söz konusu konaklama türü genellikle yaz turizmi konseptindedir.

Gelir yaklaşımında konu gayrimenkul için yapılan kabuller aşağıdaki gibi açıklanmıştır.

- Yatak sayısı 700 olup, tesis normal şartlar altında 7 ay (213 gün) süre ile hizmet sunmaktadır.
- Net bugünkü değer hesabında makroekonomik öngörülerin düşük oranda artış göstermesi, risk primlerinden sektörel ve bölgesel risklerin yüksek olması durumu esas alınarak minimum seviyelerdeki ekonomik gelişim ortamı için değer takdir edilmiştir.
- Tesis oda ve kahvaltı sistemi ile işletilmektedir. Nakit akış projeksiyonları bu bilgi çerçevesinde hazırlanmıştır.
- Projeksiyon dönemi 13 yıl (3 yıl inşaat + 10 yıl nakit akışı) olarak belirlenmiştir.
- Ortalama yatak fiyatları ve doluluk oranları, konu gayrimenkulün kendi dinamikleri ve rakip yatırımlar dikkate alınarak belirlenmiştir.

- Otel Yatak Sayısı; (Ön İzin Onay Yazısı dikkate alınması ile) 700 olarak, oda başına düşen yatak sayısı kabulü ise 2,2 olabilecek şekilde planlanmıştır.
- Konu tesisin açık kalacağı 7 aylık sezon süresi boyunca doluluk oranının 2028 yılında %65,00, 2029 yılında %67,50, 2030 yılında %70,00, 2031 yılında %72,50, 2032 yılında %75, 2033 yılında %77,50, 2034 yılında %80,00, 2035 yılında %80,00, 2036 yılında %80,00, 2037 yılında %80,00 oranına ulaşılacağı varsayılmıştır.
- Ortalama geceleme fiyatı 2024 yılı için 9.800,00 TL/oda/gece, 4.500,00 TL/yatak/gece olarak belirlenmiş olup, daha sonraki yıllarda ise fiyatı her yıl için belirlenen artış oranı bazında artırılmıştır.
- Enflasyon oranının 3 yıllık inşaat sürecinde %35 olacağı, 10 yıllık nakit akışı sürecince ortalama %13,70 olacağı toplam süre zarfında ise ortalama %18,62 olacağı kabul edilmiş ve gelirleri bu oran üzerinden artırılmıştır.
- Tesis işletmesinde departman giderleri, işletme giderleri ve sabit giderler olmak üzere 3 ana gider kalemi bulunmaktadır.
- Departman Giderleri: Oda ve ortak mekanların bakımı, yiyecek & içecek hizmetlerini ve diğer hizmetleri idame ettirmek için gereken gider kalemlerini içermekte olup % 21 olarak belirlenmiştir.
- Dağıtılmayan Operasyon Giderleri: İdari ve Genel Giderler, Satış & Pazarlama Giderleri, Enerji Giderleri ve Bakım & Onarım Masrafları Giderlerini içermekte olup % 32 olarak belirlenmiştir.
- Sabit Giderler: Mal sahibi tarafından karşılanan gider kalemleridir. Sabit giderler olarak, emlak vergisi ve bina sigortası dikkate alınmıştır. Emlak vergisi Arsa rayiç değeri ve bina değeri toplamı üzerinden %0,4, bina sigorta değeri ise bina değeri üzerinden %0,2 olarak belirlenmiş olup % 1,0 olarak belirlenmiştir. (Bina sigortası hesaplanırken, bakanlığın belirlemiş olduğu yapı birim maliyetleri kapsamında 5 yıldızlı otel için belirlenen grup maliyetleri dikkate alınmış, arsa rayiç değeri hesabında ise belediyenin belirlemiş olduğu 845,82 TL/m² dikkate alınmıştır.
- Fiyat artış oranı ülkenin ekonomik konjonktür sebebiyle yıllara göre değişkenlik gösterecek şekilde belirlenmiştir. Fiyat artışları tahmin edilen enflasyon oranları esas alınarak belirlenmiştir. Fiyat artışları TCMB tarafından katılımcılara düzenlenen anket sonuçlarına dayalı olarak esas alınan enflasyon oranlarının %10 üzerinde olabileceği öngörülerek belirlenmiştir.
- Personel giderleri, toplam gelirin %12,8'i Yiyecek ve İçecek giderleri, oda gelirlerinin %5,5'ü ve diğer giderler ise, toplam gelirin %3,1'i olacağı kabul edilmiştir. (Söz konusu bu veriler geçmiş yıllarda gerçekleşen otel gelir gider verileri dikkate alınarak firma kanaatinde belirlenmiştir.)
- Toplam gelirler üzerinden, %17'i idari genel giderler, %2'si satış & pazarlama, %10'u Enerji ve %3'ü bakım & onarım giderleri olarak ayrılmıştır.
- Bakım onarım giderleri içerisinde yıllar içinde gerçekleşen fiziksel eskimeye bağlı olarak yenileme kalemi bulunmaktadır.
- 2037 yılı sonunda gayrimenkulün artık değerinin hesaplanabilmesi için kapitalizasyon oranı %8 olarak hesaplanmıştır.
- Turizm katkı payı gideri ilgili müşterinin gelir gider analizinden temin edilmiş olup, gelecek yıllarda enflasyon oranı bazında artırılarak hesap edilmiştir.
- Turizm katkı payı gideri müşteriden temin edilen veriler esas alınarak gider olarak yansıtılmış, gelecek yıllarda ise enflasyon oranı tahmini ile artırılmıştır.
- Pazar Riski sektör risk primleri, çevresel riskler, proje yönetimi riski, kur riski, politik risk, operasyonel riskler, enflasyon riski gibi bileşenlerinden oluşur. Stabil bir ekonomik gelişim ve minimumda risksiz getiri oranı kadar risk primleri toplamı kabul edilmiş olup risk primleri toplamı aşağıdaki şekilde hesaplanarak indirgeme oranı %24,58 olarak öngörülmüştür.
- İndirgenme Oranı ile Enflasyon Oranı arasında oluşabileceği öngörülen risk olarak adlandırabilecek oran farkı ise %5,96 olarak belirlenmiştir.
- Gelirler yıl sonlarında elde edilecektir.
- Hesaplamalar Türk lirası üzerinden yapılmıştır.
- Bütün harcamaların peşin olarak yapıldığı kabul edilmiştir.
- Hesaplanan değerler KDV hariç olarak belirlenmiştir.

8.2.1. Gelir Yaklaşımı Sonucunda Ulaşılan Sonuç (İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi)

OTEL BİLGİLERİ - GAZİPAŞA (ÖZEL 3 NUMARALI PARSEL) OTEL GELİŞTİRMESİ	
Toplam Kapalı Alan (m ²)	43.623,82
Oda Sayısı (Adet)	318
Yatak Sayısı (Adet)	700
Oda Fiyatı (TL)	₺9.800,00
Oda Fiyatı (EUR)	281,59
Yatak Fiyatı (TL)	4.500,00
Yatak Fiyatı (EUR)	128,00
Otel Açık Olan Dönem	7
Otel Açık Olan Gün Sayısı	214
Ortalama Fiyat Artış Oranı (%)	20,48%
Ortalama Enflasyon Oranı	18,62%
Cap. Rate	8,00%
Disc. Rate (Gelir)	24,58%
NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)	31.03.2024
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Toplamı (TL)	2.340.462.373
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Düzeltilmiş Toplamı (TL)	2.341.000.000

Aşağıdaki bilgiler, kabuller ve analizler kapsamında gerçekleştirilen; nakit akışı projeksiyonu gerçekleştirilmiştir. Gelir yaklaşımı ışığında konu gayrimenkullerin net işletme geliri üzerinden geliştirilen nihai değeri **2.341.000.000 TL** olarak tespit edilmiştir.

GAZİPAŞA (ÖZEL 2 NUMARALI PARSEL) OTEL GELİŞTİRMESİ NAKİT AKIŞI

	İnşaat Dönemi				İşletme Dönemi									
	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027	31.03.2028	31.03.2029	31.03.2030	31.03.2031	31.03.2032	31.03.2033	31.03.2034	31.03.2035	31.03.2036	31.03.2037
Yatak Sayısı					318	318	318	318	318	318	318	318	318	318
Doluluk		0,00%	0,00%	0,00%	65,00%	67,50%	70,00%	72,50%	75,00%	77,50%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
Yıllık Oda Kapasitesi	0	0	0	0	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091	68.091
Yıllık Satılan Oda Sayısı	0	0	0	0	44.259	45.961	47.664	49.366	51.068	52.770	54.473	54.473	54.473	54.473
Enflasyon Oranı (%)	18,62%	45,00%	35,00%	25,00%	21,00%	17,50%	15,00%	13,50%	12,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%	11,50%
Fiyat Artış Oranı (%)	20,48%	49,50%	38,50%	27,50%	23,10%	19,25%	16,50%	14,85%	13,75%	12,65%	12,65%	12,65%	12,65%	12,65%
Oda Fiyatı (TL)	69.800	614.651	620.292	625.872	631.848	637.979	644.246	650.816	657.803	665.115	673.352	682.631	693.084	
Toplam Gelirler (TL)	100%	0	0	0	1.344.877.528	1.719.219.015	2.126.100.849	2.565.368.470	3.047.923.126	3.582.579.641	4.165.962.287	4.692.956.516	5.286.615.515	5.955.372.878
Oda Gelirleri (TL)	85,1%	0	0	0	1.145.063.881	1.463.788.008	1.810.217.836	2.184.221.771	2.595.081.418	3.050.301.950	3.547.009.184	3.995.705.846	4.501.162.636	5.070.599.709
F&B Geliri	8,7%	0	0	0	116.796.516	149.306.377	184.642.219	222.790.621	264.698.305	311.130.799	361.794.937	407.561.996	459.118.589	517.197.090
Diğer Gelirler	6,2%	0	0	0	83.017.131	106.124.631	131.240.793	158.356.078	188.143.403	221.146.891	257.158.166	289.688.674	326.334.291	367.615.579
Departman Giderleri (TL)	21%	0	0	0	287.768.867	367.868.224	454.930.370	548.922.234	652.176.399	766.579.009	891.407.746	1.004.170.825	1.131.198.435	1.274.295.037
Personel Giderleri (TL)	12,8%	0	0	0	171.759.582	219.568.201	271.532.675	327.633.266	389.262.213	457.545.293	532.051.378	599.355.877	675.174.395	760.583.956
F & B Giderleri (TL)	5,5%	0	0	0	74.500.719	95.237.707	117.777.298	142.110.929	168.842.485	198.460.271	230.777.285	259.970.612	292.856.894	329.903.291
Diğer Giderler (TL)	3,1%	0	0	0	41.508.566	53.062.315	65.620.397	79.178.039	94.071.701	110.573.446	128.579.083	148.844.337	163.167.146	183.807.789
Departman Karı (TL)	79%	0	0	0	1.057.108.661	1.351.350.791	1.671.170.479	2.016.446.237	2.395.746.727	2.816.000.632	3.274.554.541	3.688.785.691	4.155.417.081	4.681.077.841
Dağıtılmayan Operasyon Giderleri (TL)	32,00%	0	0	0	430.360.809	550.150.085	680.352.272	820.917.911	975.335.400	1.146.425.485	1.333.107.932	1.501.746.085	1.691.716.965	1.905.719.161
İdari & Genel Giderler (TL)	17,00%	0	0	0	228.629.180	292.267.233	361.437.144	436.112.640	518.146.931	609.038.539	708.213.589	797.802.608	898.724.638	1.012.413.304
Satış ve Pazarlama Giderleri (TL)	2,00%	0	0	0	26.897.551	34.384.380	42.522.017	51.307.369	60.958.463	71.651.593	83.319.246	93.859.130	105.732.310	119.107.448
Enerji Giderleri (TL)	10,00%	0	0	0	134.487.753	171.921.902	212.610.085	256.536.847	304.792.313	358.257.964	416.596.229	469.295.652	528.661.552	595.537.238
Bakım & Onarım Masrafları (TL)	3,00%	0	0	0	40.346.326	51.576.570	63.783.025	76.961.054	91.437.694	107.477.389	124.978.869	140.788.695	158.598.465	178.661.171
Sabit Giderler (TL)	1,1%	0	0	0	15.486.858	18.964.572	22.514.671	26.128.291	29.903.497	33.905.048	38.079.989	42.769.951	48.038.571	53.957.366
Bina Sigorta Giderleri (TL)	0,2%	0	0	0	4.750.021	5.747.525	6.753.342	7.766.344	8.814.800	9.916.650	11.057.065	12.328.627	13.746.419	15.327.258
Emlak Vergisi (TL)	0,4%	0	0	0	10.736.837	13.217.047	15.761.328	18.361.947	21.088.697	23.988.392	27.022.924	30.441.324	34.292.152	38.630.109
BRÜT İŞLETME GELİRİ	45,5%	0	0	0	611.260.994	782.236.194	968.303.536	1.169.400.095	1.390.507.830	1.635.670.104	1.903.866.620	2.144.269.654	2.415.661.545	2.721.400.814
İNŞAAT MALİYETLERİ														
İnşaat Tamamlanma Sıvıya, %		30%	35%	38%										
Toplam İnşaat Maliyeti, TL	1.549.253.868,11	464.776.160	786.246.338	1.061.432.556										
İşletme Giderleri	4,00%	-	0	0	53.795.101	68.768.761	85.044.034	102.614.739	121.916.925	143.303.186	166.638.491	187.718.261	211.464.621	238.214.895
Brüt İşletme Gelirinden Alınan Temel İşletme Ücreti	3,0%	0	0	0	40.346.326	51.576.570	63.783.025	76.961.054	91.437.694	107.477.389	124.978.869	140.788.695	158.598.465	178.661.171
İşletmenin Toplam Gelirinden Alınan Devlet Katkı Payı Bedeli	1,0%	0	0	0	13.448.775	17.192.190	21.261.008	25.653.685	30.479.231	35.825.796	41.659.623	46.929.565	52.866.155	59.553.724
Net İşletme Geliri (TL)	41,45%	-	-464.776.160	-786.246.338	-1.061.432.556	557.465.893	713.467.374	883.259.503	1.066.785.296	1.268.590.905	1.492.366.919	1.736.728.129	1.956.851.394	2.204.196.924
Toplam Giderler (Departman + Operasyon + Sabit + İşletme)	58,55%	-	464.776.160	786.246.338	1.061.432.556	787.411.635	1.005.751.641	1.242.841.346	1.498.583.174	1.779.332.221	2.090.212.722	2.429.234.158	2.736.405.123	3.082.418.591
NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)	31.03.2024	31.03.2025	31.03.2026	31.03.2027	31.03.2028	31.03.2029	31.03.2030	31.03.2031	31.03.2032	31.03.2033	31.03.2034	31.03.2035	31.03.2036	31.03.2037
Net İşletme Geliri (TL)	-	-464.776.160	-786.246.338	-1.061.432.556	557.465.893	713.467.374	883.259.503	1.066.785.296	1.268.590.905	1.492.366.919	1.736.728.129	1.956.851.394	2.204.196.924	2.483.185.919
Dönem Sonu Değeri	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.039.823.985
Dönem Sonu Satış Pazarlama Gideri	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	620.796.480
Net Nakit Akışı - İşletme (TL)	-	-464.776.160	-786.246.338	-1.061.432.556	557.465.893	713.467.374	883.259.503	1.066.785.296	1.268.590.905	1.492.366.919	1.736.728.129	1.956.851.394	2.204.196.924	32.902.218.424
Satış Pazarlama Maliyeti (Dönem Sonu)	2,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NPV (OTEL DEĞERİ İÇİN)	31.03.2024													
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Toplamı (TL)														2.340.462.373
Nakit Akışı Sonucu Net İşletme Geliri Düzeltilmiş Toplamı (TL)														2.341.000.000

Tablo 15 İndirgenmiş Nakit Akışları Analizi

9. SONUÇ

9.1. Mevzuat Uygunluğu ve Hukuki Durumlar 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.

Selinus Antik Kenti Doğal ve Arkeolojik Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Kültür ve Turizm Bakanlığına tarafından onaylandıktan sonra Gazipaşa Belediyesi tarafından Kuru Mahallesi sınırları içerisinde 3194 İmar Kanunu'nun 18. madde hükümleri gereğince parselasyon planı yapılacaktır.

Konu taşınmaz için değer takdiri oluşturulurken; taşınmaz üzerinde varsa haciz, şerh ve beyanların taşınmazın satış kabiliyetine ve pazarlanabilirliğine herhangi bir kısıtlayıcı etkisi ve maliyeti unsuru bulunmadığı görülerek pazar değeri belirlenmiştir.

Değer tarihi itibarıyla geliştirilmemiş arsa niteliğindeki konu gayrimenkulün, Uygulama İmar planı hazırlandıktan sonra üzerine gerçekleştirilmesi planlanan turizm tesisi yapılması durumunda Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9.2. Değerleme İşlemine Olumsuz Yönde Etkileyen / Sınırlayan Faktörler

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

9.3. 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 değerlendirme konusu taşınmaz Hazine Arazisi statüsünde olması nedeni ile kamu arazisi kapsamına girmesi dikkate alınarak müşteri bilgisi doğrultusunda tapu sicil biriminden tapu kayıtları temin edilememiştir. Müşteri tarafından güncel tarihli imar durumu temin edilmiş olup raporda yer verilmiştir. Aktif kayıtları gösterir tapu kaydı ve pasif kayıtları gösterir tapu kaydı güncel olarak müşteriden temin edilemediği için raporda yer verilememiştir.

9.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi (Değerlerin Uyumlaştırılması)

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

Araştırmalar neticesinde taşınmazların bulunduğu konumda, taşınmazlar üzerinde inşası öngörülen turizm tesisine benzer tesislerin bulunmaması, taşınmaz ile ilgili karar oluşturacak kadar yeterli emsal olmaması sebebiyle Pazar Yöntemi kullanılmamıştır. Gelir Yaklaşımı Yöntemi kullanarak proje değeri hesaplanmış değerlendirme günü itibarı ile nihai değer takdiri yapılmıştır.

NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU		
DEĞERLEME YÖNTEMİ	HESAPLANAN DEĞER, TL	Nihai Değer, USD
*Gelir Yaklaşımı	2.341.000.000	\$72.521.685
NİHAİ DEĞER	2.341.000.000	\$72.521.685

Tablo 16 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

*Yukarıdaki tabloda belirtilen değerler arsanın tam mülkiyet değeri olarak takdir edilmiştir.

53.676,39 m² büyüklüğündeki değerlendirme konusu arsa niteliğindeki taşınmazın üzerine inşa edilecek turizm tesisinin 'Gelir Yaklaşımı' yöntemi sonucunda net işletme geliri üzerinden geliştirilen nihai değerinin **2.341.000.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

9.5. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın 04.07.2023 tarihli E-42418407-306.03[303.01]-3926490 sayılı yazısında belirtilen ve yapılacak imar uygulaması sonrası oluşturulacak yaklaşık 54.529,78 m² alana sahip 2 No.lu Özel Parsel'in, üzerine gerçekleştirilmesi planlanan turizm tesisi ile ilgili sözleşmede belirtilen şartların sağlanması ile 07.07.2023 tarihinden itibaren 1 (bir) yıl süre ile ön izin verilmesi ile Üst Hakkı değer tespiti yapılmaktadır.

Bu değerlendirme raporu, T. C. Kültür Turizm Bakanlığı, Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün düzenlediği E-42418407-306.03[070780002]-4338672 sayılı yazısı çerçevesinde, müşteri adına verilen ön izne ilişkin işlemler, AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için, ön izin yükümlülükleri gereği %100 hisse oranı ile tek hissedarı olduğu Kısıklı Mah. Alemdağ Cad. No: 53/1 Üsküdar / İstanbul adresinde yer alan Çağrankaya Turizm A.Ş. üzerinden yürütüleceğine dair karar kapsamında, AHES Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne hazırlanmıştır.

Değerlemeye konu gayrimenkuller ile ilgili, T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın E-42418407-306.03[303.01]-3926490 sayılı Ön İzin konulu sözleşmede belirtilen şartların 31.12.2023 tarihinde henüz yerine getirilmemiş olması ile Ön İzin sürecinin tamamlanması gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler analiz edilmiştir.

Harçlar Kanunu'nun intifa hakkı değeri için belirlenmiş olan oranlar ile üst hakkının kalan süresi de dikkate alınarak değerlendirme yapılması gerekmektedir. Harçlar Kanunu'nda bahsi geçen oranlar kapsamında taşınmazın 2/3'ü intifa hakkı değeri olarak belirlenmektedir.

Taşınmazlar için takdir edilen piyasa değeri toplamı, ön izin belgesine dayanarak üst hakkı değeri olarak belirlenmiştir. Belirtilen ön izin belgesinin kalan süresi ve şartlar göz önünde bulundurularak oluşacak riskler için % 50 oranında iskonto oranı belirlenmiştir. Üst Hakkı Kullanım Oranı (2/3) ile oluşabilecek riskler ile belirlenen iskonto oranı dikkate alınarak nihai değer takdir edilmiştir.

İşbu analiz çerçevesinde, Ön İzin hakkı onaylanan taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne alınması hususunda herhangi bir engel oluşturmayacağı kanaatine varılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "**Arsa**" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir

Araştırmalar neticesinde taşınmazların bulunduğu konumda, taşınmazlar üzerinde inşası öngörülen turizm tesisine benzer tesislerin bulunmaması, taşınmaz ile ilgili karar oluşturacak kadar yeterli emsal olmaması sebebiyle Pazar Yöntemi kullanılmamıştır. Gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Gelir yaklaşımı sonucunda ise yakın ve orta mesafede yer alan benzer nitelikli turizm tesislerinin gelir ve gider değerleri ile taşınmazlar üzerinde inşa edilmesi öngörülen turizm tesisinin inşa edilme süresi, inşa sonrası faaliyet tarihinde oluşabilecek enflasyon oranı ile doluluk oranı ve gelir ile gider değerleri göz önünde bulundurulmuştur. Taşınmazların nihai değerleri için kullanılan yaklaşımlar kapsamında turizm tesisi inşa edilmesi öngörülen taşınmazlar için Gelir Yaklaşımı Yönteminin nihai değerlerini belirlemek adına doğru bir yaklaşım olduğu kanaatine varılarak değerleri tahmin ve takdir edilmiştir.

9.6. Nihai Değer Takdiri

Değerleme raporunda Gelir Yöntemi ile elde edilen sonuca esas değer takdiri yapılmıştır.

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

ÜST HAKKI NİHAİ DEĞERLEME TABLOSU	KDV Hariç, TL	KDV Dahil, TL
Taşınmazın Değeri, TL	₺1.560.700.000	₺1.716.770.000
Taşınmazın Değeri, USD	\$48.348.823	\$53.183.705
TOPLAM PAZAR DEĞERİ, TL	Birmilyarbeşyüzaltmışmilyonyediyüzbin	Birmilyaryediyüzonaltmilyonyediyüzetmişbin

Tablo 17 Nihai Değerleme Tablosu

**Yukarıdaki tabloda belirtilen değerler gayrimenkule bağlı hak ve fayda değeri olup, Üst Hakkına bağlı tam mülkiyet değerinin 3'te 2'si olarak kabul ederek takdir edilmiştir.*

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

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

Sonuç olarak;

Değerlemeye konu edilen gayrimenkule bağlı hak ve fayda değeri Üst Hakkı Kullanım Oranı (2/3) dikkate alınarak K.D.V. hariç 1.560.700.000 TL (Birmilyarbeşyüzaltmışmilyonyediyüzbin Türk Lirası) K.D.V. Dahil 1.716.770.000 TL (Birmilyaryediyüzonaltmilyonyediyüzetmişbin Türk Lirası) olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından Kamu Taşınmazı Tahsis Şartnamesi 2023/1 kapsamında 1 yıl süre ile verilen Ön İzin sürecinde şartların yerine getirilmesi için gereken zaman zarfında oluşabileceği öngörülen riskler ile ilgili belirlenen % 50 oranının, takdir edilen Üst Hakkı Kullanım Oranına (2/3) tekabül eden değerleri, K.D.V. hariç **780.350.000 TL (Yediyüzseksenmilyonüçyüzeşbin TürkLirası) K.D.V. Dahil 858.385.000 TL (Sekizyüzeşsekizmilyonüçyüzseksenbeşbin TürkLirası)** olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Gökkan KALIR

Lisans No: 401529

Gayrimenkul Değerleme Uzmanı

Mehmet EROL

Lisans No: 410067

Denetmen

Tolga ERDEM

Lisans No: 411407

Sorumlu Değerleme Uzmanı

10. EKLER

- *Taşınmaz Görselleri*
- *İmar Durum Belgesi*
- *Plan Notları*
- *Üst Hakkı Kullanımı Ön İzin Belgesi*
- *Şirkete Ait SPK Lisansı*
- *Uzmanlara Ait SPK Lisansları ve Tecrübe Belgeleri*
- *Uzmanlara Ait Özgeçmişler*