

# GAYRİMENKUL DEğERLEME RAPORU

**ÖZAKGYO**  
Hayata Değer Katar

2022



Özak Göktürk 1 Projesi  
B1 Blok 15 No.lu B.B.  
Eyüpsultan / İSTANBUL

ÖGYO-202200033

23.12.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile ÖZAK GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 23.11.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 23.12.2022 tarihinde ÖGYO-202200033 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara SÜRMEYEN'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## **BEYANIMIZ**

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülk ile herhangi bir ilişkimiz olmadığını ve gelecekte ilişkisinin bulunmayacağını;
- Rapor konusu gayrimenkul/gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme olarak mülkü kişisel olarak denetlediğimizi ve ilgili resmi kurumlarda gerekli araştırmaları yapmış olduğumuzu;
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/uzmanları dışında hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını;
- Değerleme Uzmanı/Uzmanları olarak değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olamayacağımızı;
- Rapor içeriğinde belirtilen analizler ve sonuç değerine giden yolda Uluslararası Değerleme Standartları kriterlerine uyulduğunu

beyan ederiz.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

| RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER       |   |
|-------------------------------------|---|
| RAPORU TALEP EDEN                   | ÖZAK GYO A.Ş.   |
| RAPORU HAZIRLAYAN                   | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.   |
| SÖZLEŞME TARİHİ                     | 23.11.2022  |
| DEĞERLEME TARİHİ                    | 21.12.2022  |
| RAPOR TARİHİ                        | 23.12.2022  |
| RAPOR NO                            | ÖGYO-202200033  |
| GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER |   |
| ADRESİ                              | Göktürk Mahallesi, Köprübaşı Caddesi, Özak Göktürk 1, B1 Blok, D:15<br>Eyüpsultan / İSTANBUL  |
| KOORDİNATLARI                       | 41.1833° , 28.8784°   |
| TAPU BİLGİLERİ                      | Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 203 Ada 1 nol.parsel üzerinde yer alan B1 Blok 15 No.lu bağımsız bölümdür. (Raporumuz 4.2. ve 4.2.1. bölümünde detayları aktarılmıştır.)   |
| İMAR DURUMU                         | Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın konumlandığı parselin "28.01.2015 – 23.11.2016 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Göktürk Yerleşiminin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı" kapsamında "Kısmen Konut Kısmen Dere Alanı"nda kaldığı bilgisi alınmıştır. (Raporumuz 4.3. bölümünde detayları aktarılmıştır.) |
| ÇALIŞMANIN TANIMI                   | Yukarıda lokasyonu belirtilen Özak Göktürk 1 Projesi'nde konumlu 1 adet bağımsız bölümün Pazar değeri için hazırlanmıştır.  |

|   | TL         | USD       |
|---|------------|-----------|
| Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri       | 28.067.000 | 1.500.909 |
| Taşınmazın KDV Dahil Pazar Değeri (%18) | 33.119.060 | 1.771.073 |

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 18,70 TL kullanılmıştır.
- Konu gayrimenkulün ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

| RAPORU HAZIRLAYANLAR                          |   |
|---|---|
| SORUMLU DEĞERLEME UZMANI                      | SORUMLU DEĞERLEME UZMANI                        |
| <b>Bülent YAŞAR</b><br>(SPK Lisans No:400343) | <b>Dilara SÜR MEN</b><br>(SPK Lisans No:401437) |

## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgede değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

## İçindekiler

|                |  |           |
|----------------|--|-----------|
| <b>BÖLÜM 1</b> | <b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>  | <b>6</b>  |
| 1.1.           | Rapor Tarihi ve Numarası   | 6         |
| 1.2.           | Rapor Türü   | 6         |
| 1.3.           | Raporu Hazırlayanlar   | 6         |
| 1.4.           | Değerleme Tarihi   | 6         |
| 1.5.           | Dayanak Sözleşmesi   | 6         |
| 1.6.           | Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama                     | 6         |
| 1.7.           | Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler | 7         |
| <b>BÖLÜM 2</b> | <b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>  | <b>8</b>  |
| 2.1.           | Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler  | 8         |
| 2.2.           | Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler  | 9         |
| 2.3.           | Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar   | 9         |
| <b>BÖLÜM 3</b> | <b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER</b>   | <b>10</b> |
| 3.1.           | Türkiye Demografik Veriler   | 10        |
| 3.2.           | Ekonomik Durum Genel Değerlendirme   | 12        |
| 3.3.           | 2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası   | 14        |
| 3.4.           | Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi   | 19        |
| 3.4.1          | İstanbul İli   | 19        |
| 3.4.2.         | Eyüpsultan İlçesi  | 21        |
| <b>BÖLÜM 4</b> | <b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>   | <b>24</b> |
| 4.1.           | Çevre ve Konum   | 24        |
| 4.2.           | Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi   | 26        |
| 4.2.1.         | Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi   | 26        |
| 4.3.           | Gayrimenkulün İmar Bilgisi   | 27        |
| 4.4.           | Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler   | 30        |
| 4.4.1          | Tapu Müdürlüğü İncelemesi  | 30        |
| 4.4.2          | Belediye İncelemesi  | 30        |
| 4.4.3.         | Kadastro Müdürlüğü İncelemesi  | 30        |
| 4.5.           | İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler   | 30        |
| 4.6.           | Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler  | 31        |
| 4.7.           | En Etkin ve Verimli Kullanımı  | 31        |
| 4.8.           | Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş   | 31        |
| 4.9.           | Gayrimenkul ve Proje İle İlgili Genel Bilgiler   | 31        |
| 4.10.          | Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler  | 33        |

|         |  |    |
|---------|--|----|
| BÖLÜM 5 | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR .....                                       | 34 |
| 5.1.    | Değerleme Yöntemleri .....   | 34 |
| 5.1.1.  | Pazar Yaklaşımı .....  | 34 |
| 5.1.2.  | Gelir Yaklaşımı.....   | 35 |
| 5.1.3.  | Maliyet Yaklaşımı .....  | 36 |
| 5.1.4.  | Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi .....   | 37 |
| BÖLÜM 6 | DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....                                 | 39 |
| 6.1.    | Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları .....  | 39 |
| 6.2.    | Pazar Yaklaşımı ile Taşınmazın Değer Tespiti .....                               | 40 |
| 6.2.1.  | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler .....                          | 41 |
| 6.3.    | Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....                                      | 41 |
| 6.3.1.  | Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler ..... | 41 |
| 6.3.2.  | Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş .....  | 41 |
| 6.3.3.  | Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş .....      | 41 |
| BÖLÜM 7 | DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....  | 43 |

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 23.12.2022 tarihinde ÖGYO-202200033 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 203 ada 1 no.lu parsel üzerinde Özak Göktürk 1 Projesi'nde konumlu B1 Blok 15 no.lu bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği pazar değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi - kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜRMEYEN tarafından hazırlanmıştır.

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanı ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 23.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

**1.5. Dayanak Sözleşmesi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu/İSTANBUL adresindeki Özak GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Özak GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.11.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

**1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama**

Bu rapor, Özak GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan projenin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

### **1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler**

Daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında değerleme konusu gayrimenkulünde içinde bulunduğu Proje raporları hazırlanmış olup hazırlanan değerleme raporlarımıza ait bilgiler rapor eklerinde sunulmuştur.



**2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

|                            |   |
|----------------------------|---|
| <b>ÜN VANI</b>             | : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.   |
| <b>ADRESİ</b>              | : İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey Plaza No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir / İstanbul  |
| <b>İLETİŞİM</b>            | : 0 216 573 96 96 (Tel)<br>0 216 577 75 34 (Faks)<br><a href="mailto:info@atakgd.com.tr">info@atakgd.com.tr</a> (e-posta)   |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>      | : 14.04.2011  |
| <b>SERMAYESİ</b>           | : 300.000,-TL   |
| <b>TİCARET SİCİL NO'SU</b> | : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)   |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>     | : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.   |
| <b>İZİNLER/YETKİLERİ</b>   | : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir. |

## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

|                           |  |
|---------------------------|--|
| <b>ÜNVANI</b>             | : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  |
| <b>ADRESİ</b>             | : Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020<br>Zeytinburnu / İstanbul   |
| <b>İLETİŞİM</b>           | : 0 212 486 36 50 (Tel)<br>0 212 486 01 21 (Faks)<br><a href="mailto:info@ozakgyo.com">info@ozakgyo.com(e-posta)</a>   |
| <b>KURULUŞ TARİHİ</b>     | : 01.02.2008 yılında kurulmuştur.  |
| <b>GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ</b> | : GYO Dönüşüm Tarihi: 03.06.2009   |
| <b>HALKA ARZ TARİHİ</b>   | : 15.02.2012   |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>    | : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. |
| <b>TİCARET SİCİL NO</b>   | : 654110   |
| <b>SERMAYESİ</b>          | : 728.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)  |
| <b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>  | : Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller  |
| <b>AKTİF BÜYÜKLÜK</b>     | : 15.352.577.037,-TL   |

| ADI SOYADI    | Nominal Değer (TL)    | Sermayedeki Payı (%) |
|---------------|-----------------------|----------------------|
| Ahmet AKBALIK | 343.752.157           | 47,22%               |
| Ürfi AKBALIK  | 189.054.079           | 25,97%               |
| Diğer         | 195.193.764           | 26,81%               |
| <b>TOPLAM</b> | <b>728.000.000,00</b> | <b>100%</b>          |

\* Sermayeyi temsil eden paylardan 182.000.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 203 ada 1 no.lu parsel üzerinde Özak Göktürk 1 Projesi'nde konumlu B1 Blok 15 no.lu bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa değerinin tespiti için hazırlanmıştır. Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

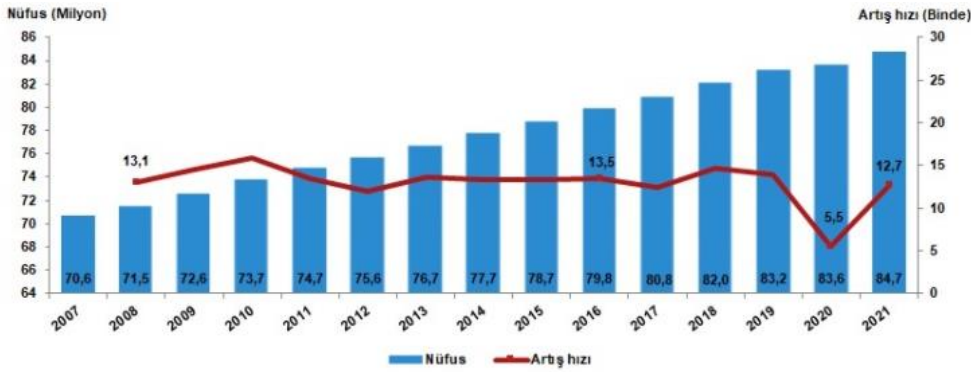
3.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>1</sup>

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.

## Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2021



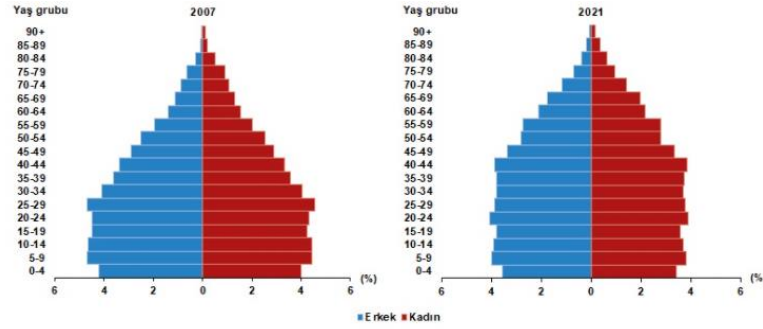
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378.448 kişi artarak 15.840.900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5.747.325 kişi ile Ankara, 4.425.789 kişi ile İzmir, 3.147.818 kişi ile Bursa ve 2.619.832 kişi ile Antalya izledi.

| İller    | Toplam     | Erkek     | Kadın     | Toplam nüfus içindeki oranı (%) |       |       |
|----------|------------|-----------|-----------|---------------------------------|-------|-------|
|          |            |           |           | Toplam                          | Erkek | Kadın |
| İstanbul | 15 840 900 | 7 933 686 | 7 907 214 | 18,71                           | 18,70 | 18,71 |
| Ankara   | 5 747 325  | 2 843 409 | 2 903 916 | 6,79                            | 6,70  | 6,87  |
| İzmir    | 4 425 789  | 2 199 287 | 2 226 502 | 5,23                            | 5,18  | 5,27  |
| Bursa    | 3 147 818  | 1 573 362 | 1 574 456 | 3,72                            | 3,71  | 3,73  |
| Antalya  | 2 619 832  | 1 314 755 | 1 305 077 | 3,09                            | 3,10  | 3,09  |

<sup>1</sup> Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları raporundan alınmıştır.

Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

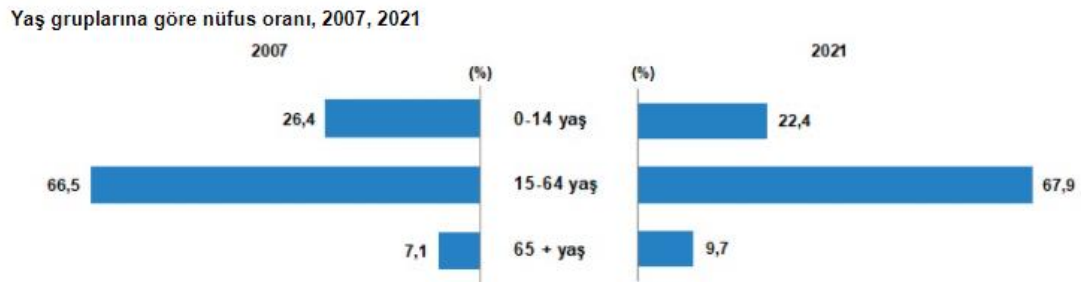


Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti.

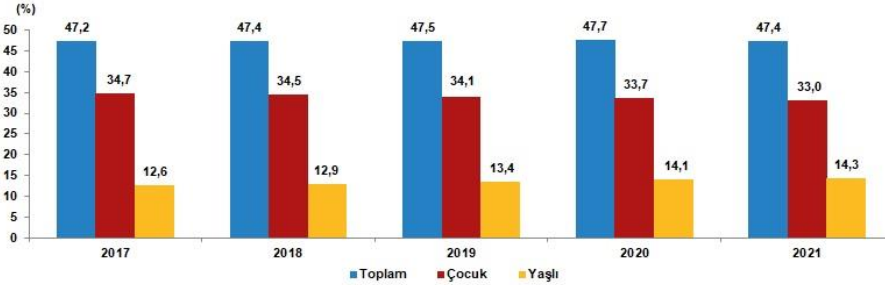
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.



Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2020 yılında %47,7 iken 2021 yılında %47,4'e düştü.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33,7'den, %33'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,1'den %14,3'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2021 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33 çocuğa ve 14,3 yaşlıya bakmaktadır.

**Yaş bağımlılık oranları, 2017-2021**



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3.049 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi, 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

### 3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme<sup>2</sup>

Rusya-Ukrayna çatışması ve Çin'de artan vaka sayılarına karşı alınan karantina önlemleri küresel iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Küresel gıda güvenliğindeki artan belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyenin etkisiyle küresel ölçekte yüksek enflasyon devam etmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yanı sıra gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adımlarına yönelik beklentilerin bir sonucu olarak gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik portföy akımları dalgalı bir seyir izlemektedir. Salgın sürecinde belirgin artan küresel finansal borçluluk 2021 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalış eğilimine girmiştir.

2021 yılı genelinde iç ve dış talebin katkısıyla güçlü bir seyir izleyen iktisadi faaliyet, 2022 yılı ilk çeyreğinde de bu seyrini korumuştur. 2021 yılının son çeyreğinde büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı devam etmiştir.

<sup>2</sup> T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2022 raporlarından derlenmiştir.

Hanehalkı borçluluğu, iktisadi faaliyetin güçlü seyrinin de etkisiyle 2020 yılı 3. çeyreğinden itibaren azalmış olup, seviye olarak GOÜ ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır. Öte yandan, borçlanmanın artan oranda sabit gelirli kesim tarafından yapılması öngörülebilir nakit akışı oluşturarak finansal istikrarı desteklemektedir.

Reel sektörün finansal yükümlülüklerinin finansal varlıklara oranındaki ılımlı seyir korunurken, firmaların likidite, kârlılık ve borç ödeme göstergelerindeki iyileşme eğilimi güçlenerek devam etmektedir. Mevcut Rapor döneminde kur artışlarının yanı sıra emtia ve enerji fiyatlarındaki artışlarla oluşan maliyet yükü firmaların işletme sermayesi finansmanı ihtiyacını ve finansal yükümlülüklerini artırmıştır. Firma varlıkları ise kur artışından olumlu etkilenirken, güçlü iktisadi faaliyet ile birlikte artan cirolar varlıkları desteklemiştir. Reel sektör yurt içinden kullandığı YP kredileri kapatmaya devam ederek kur riskini azaltma eğilimini korumuş ve toplam kredilerdeki TL payı artmaya devam etmiştir. Firmaların yurt dışından sağladığı finansman güçlü şekilde devam etmiş, dış borçlar yüzde 100'ün üzerinde yenilenmiştir.

2022 yılı itibarıyla hızlanan kredi büyümesinde TL firma kredisi kullandırmalarının etkili olduğu görülmektedir. Bireysel kredi büyümesi ise 2021 yılında devreye alınan makro ihtiyati uygulamalar ve artan faiz oranları ile birlikte firma kredilerine kıyasla daha ılımlı seyir izlemektedir. Reel kredi kullandırmaları da ticari kredilerin uzun dönemli eğilimine kıyasla daha hızlı, bireysel kredilerin ise uzun dönemli eğilimine benzer büyüdüğünü göstermektedir. TL firma kredisi büyümesinde yükselen emtia fiyatlarıyla artan işletme sermayesi ihtiyacı ve stok finansmanındaki artış gibi faktörlerin de etkili olduğu değerlendirilmekle beraber; kredilerin yatırım, ihracat ve potansiyel büyümeyi destekleyecek şekilde iktisadi faaliyetle buluşması büyük önem arz etmektedir.

23 Nisan 2022 tarihinde yapılan duyuruyla tarımsal krediler, KOBİ kredileri, ihracat ve yatırım kredileri hariç firmalara kullanılan TL kredilerdeki büyüme nispetinde TL cinsi kredilerde zorunlu karşılık oranları artırılmıştır. Ayrıca BDDK 28 Nisan 2022 tarihinde yaptığı duyuru ile bahse konu ticari kredilerde risk ağırlıklarını artırmıştır.

Bankacılık sektörü aktif kalitesindeki güçlü görünüm korunmaktadır. TL kredi kullandırmalarındaki hızlı artış ve kur etkisi kaynaklı büyüyen kredi bakiyeleri nedeniyle toplam TGA oranı gerilerken, kredi sınıflama esnekliklerinin kaldırılmasının TGA oranları üzerindeki etkisi sınırlı olmuştur. TGA tahsilatlarının TGA ilavelerine 2 oranı güçlü seyretmeye devam etmektedir. Kredilerin yakın izleme ve TGA'ya geçiş olasılıkları salgın öncesi seviyelerinin gerisindeyken, bankaların ihtiyatlı karşılık ayırma politikasına devam etmesi aktif kalitesi kaynaklı riskleri sınırlandırmaktadır.

Bankaların kısa ve uzun vadeli likidite göstergelerindeki olumlu görünüm devam ederken, sektörün likidite risklerini yönetebilecek güçlü tamponları bulunmaktadır. Bankaların hâlihazırda yüksek olan YP likiditesine ilave olarak KKM uygulamasının da katkısıyla TL likit aktiflerde görülen güçlü artış sektörün genel likiditesini desteklemiştir. Bu dönemde küresel finansal koşullarda sıkılaşıma ve jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir. Artan maliyetlere rağmen vadesi gelen sendikasyon kredilerinin yüzde 100'ün üzerinde yenilenmesi bankaların yurt dışı borçlara erişim kabiliyetini koruduğunu ima etmektedir.

2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğiliminde olan bankacılık sektörü kârlılığı, son iki çeyrekte artışını sektör geneline yaygın şekilde güçlenerek sürdürmüştür. Sektörün 2022 yılı ilk çeyrek kârlılığı yıllık bazda yüzde 30'un üzerinde özkaynak kârlılığına işaret etmektedir.

### **3.3. 2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası<sup>3</sup>**

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

---

<sup>3</sup> Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 I. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

### **Konutta 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi**

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

#### **Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)**

|                    | İlk Satış      | İkinci El Satış  | Toplam Satış     | İpotekli Satış | Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%) |
|--------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|--|
| Ç1'18              | 138.777        | 165.100          | 303.877          | 89.380         | 29,4   |
| Ç2'18              | 160.100        | 182.055          | 342.155          | 112.425        | 32,9   |
| Ç3'18              | 167.198        | 189.161          | 356.359          | 54.478         | 15,3   |
| Ç4'18              | 185.497        | 187.510          | 373.007          | 20.537         | 5,5  |
| <b>2018 Toplam</b> | <b>651.572</b> | <b>723.826</b>   | <b>1.375.398</b> | <b>276.820</b> | <b>20,1</b>  |
| Ç1'19              | 107.859        | 148.574          | 256.433          | 38.189         | 14,9   |
| Ç2'19              | 98.295         | 151.068          | 249.363          | 44.696         | 17,9   |
| Ç3'19              | 130.958        | 228.719          | 359.677          | 105.023        | 29,2   |
| Ç4'19              | 174.570        | 308.686          | 483.256          | 144.600        | 29,9   |
| <b>2019 Toplam</b> | <b>511.682</b> | <b>837.047</b>   | <b>1.348.729</b> | <b>332.508</b> | <b>24,7</b>  |
| Ç1'20              | 107.432        | 233.606          | 341.038          | 129.299        | 37,9   |
| Ç2'20              | 90.340         | 193.391          | 283.731          | 137.075        | 48,3   |
| Ç3'20              | 161.436        | 375.073          | 536.509          | 242.316        | 45,2   |
| Ç4'20              | 110.532        | 227.506          | 338.038          | 64.647         | 19,1   |
| <b>2020 Toplam</b> | <b>469.740</b> | <b>1.029.576</b> | <b>1.499.316</b> | <b>573.337</b> | <b>38,2</b>  |
| Ç1'21              | 80.370         | 182.680          | 263.050          | 47.216         | 17,9   |
| Ç2'21              | 87.508         | 202.252          | 289.760          | 56.952         | 19,7   |
| Ç3'21              | 119.278        | 277.050          | 396.328          | 77.687         | 19,6   |
| Ç4'21              | 174.367        | 368.351          | 542.718          | 112.675        | 20,8   |
| <b>2021 Toplam</b> | <b>461.523</b> | <b>1.030.333</b> | <b>1.491.856</b> | <b>294.530</b> | <b>19,7</b>  |
| Ç1'22              | 94.437         | 157.284          | 320.063          | 68.342         | 21,4   |

2022 yılı 1. Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %17,50 artarak 94 bin 437 adet oldu. İkinci el konut satışları da %13,90 azalarak 157 bin 284 adet olarak gerçekleşti.

2022 yılı 1. çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %21,4 olarak gerçekleşti. 2021 yılı toplamında bu oran %19,7 olarak ölçülmüştü. 2022 ilk çeyreğinde toplam 320 bin 63 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,67 oranında artış sağlanmıştır.

Kaynak: TÜİK  
İlk Satış: Konut Üreticisi tarafından veya Üreticilerle kat karşılığı antepan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.



Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılara 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8'den bu yıl %4,5'e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

#### Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2022 yılı 1. Çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. Yabancıların 2021 ve 2022 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye'de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2022 yılı 1. Çeyreği sonunda 2021 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %40,1 artış görülmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte yabancıların edindiği gayrimenkullerin %17,7'si ise Vatandaşlık işleminde konu olduğu görülmektedir.

| Ç1'22 Sıralaması<br>(Ç1'21 Sıralaması)              | İlk 10 Şehir | Toplam<br>Taşınmaz Adedi | Toplam<br>Taşınmaz Adedi |
|---|--------------|--------------------------|--------------------------|
| 1(1)  | İstanbul     | 7.380                    | 6.136                    |
| 2(2)  | Antalya      | 3.699                    | 2.110                    |
| 3(3)  | Ankara       | 974                      | 726                      |
| 4(4)  | Mersin       | 691                      | 497                      |
| 5(6) ↑  | Bursa        | 574                      | 303                      |
| 6(5) ↓  | Yalova       | 523                      | 360                      |
| 7(8) ↑  | İzmir        | 442                      | 219                      |
| 8(9) ↑  | Sakarya      | 375                      | 191                      |
| 9(10) ↓   | Samsun       | 347                      | 189                      |
| 10(-)   | Kocaeli      | 285                      | -                        |
| -   | Muğla        | -                        | 226                      |
| -   | Diğer        | 1.796                    | 1.461                    |
| <b>Toplam</b>                                       |              | <b>17.086</b>            | <b>12.192</b>            |
| <b>Vatandaşlık Edinimi Toplamı</b>                  |              | <b>3.022</b>             | <b>2.963</b>             |
| <b>Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)</b> |              | <b>17,7%</b>             | <b>24,3%</b>             |

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı  
\*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.  
\*1.Çeyrek sonu verisidir.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2'ye, yeni konutlarda ise %31,0'a yükselmiştir.

## ***Ofis ve Ticari Gayrimenkul 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi***

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir.

Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m<sup>2</sup> ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır.

Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralara yükseldiği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2023 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

### ***AVM 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi***

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m<sup>2</sup> seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m<sup>2</sup> inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m<sup>2</sup> seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m<sup>2</sup> ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m<sup>2</sup> perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m<sup>2</sup> seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97'lik artış olduğu ve bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

### 3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.4.1 İstanbul İli<sup>4</sup>

İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. İlin sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazi'nden oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Tekirdağ, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazi ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar.

İstanbul'a, yakın yerde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Marmara Denizi'ne kadar uzanır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini iterler ve buda fayın hareket etmesine sebep olur. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.

İstanbul'un iklimi, Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren bir iklimdir, dolayısıyla İstanbul'un iklimi ılımandır. İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 2 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 18 °C ile 28 °C civarındadır ve genelde yağmur ve sel görülür.

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2.500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

---

<sup>4</sup> İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy İlçesi'ndeki Kozyatağı Mahallesi dikkat çeker.

20. Yüzyılda doğudan batıya büyük bir göçün başlaması şehirdeki gecekondulaşmaya büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondu, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 840 bin 900 kişidir.

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakası'nda, 25'i Avrupa Yakası'nda olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (977.489), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.372) olmuştur.

| Yıl  | İstanbul Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|-----------------|--------------|--------------|
| 2021 | 15.840.900      | 7.933.686    | 7.907.214    |
| 2020 | 15.462.452      | 7.750.836    | 7.711.616    |
| 2019 | 15.519.267      | 7.790.256    | 7.729.011    |
| 2018 | 15.067.724      | 7.542.231    | 7.525.493    |
| 2017 | 15.029.231      | 7.529.491    | 7.499.740    |
| 2016 | 14.804.116      | 7.424.390    | 7.379.726    |
| 2015 | 14.657.434      | 7.360.499    | 7.296.935    |
| 2014 | 14.377.018      | 7.221.158    | 7.155.860    |
| 2013 | 14.160.467      | 7.115.721    | 7.044.746    |
| 2012 | 13.854.740      | 6.956.908    | 6.897.832    |
| 2011 | 13.624.240      | 6.845.981    | 6.778.259    |
| 2010 | 13.255.685      | 6.655.094    | 6.600.591    |
| 2009 | 12.915.158      | 6.498.997    | 6.416.161    |
| 2008 | 12.697.164      | 6.386.772    | 6.310.392    |
| 2007 | 12.573.836      | 6.291.763    | 6.282.073    |

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

### 3.4.2. Eyüpsultan İlçesi<sup>5</sup>

Eyüpsultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ili'nin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 1936'da Fatih ve Beyoğlu ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 242 km<sup>2</sup>'dir. Eyüpsultan ilçesinin nüfusu 2021 yılındaki ADNKS verilerine göre 417.360'tir.

Eyüpsultan; İstanbul metropoliten alanının batı yakasında, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. İlçe doğuda Sarıyer, Şişli, Kağıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Fatih ve Zeytinburnu, güneybatıda Bayrampaşa, batıda ve kuzeybatıda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İlçe Haliç'in son bulduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan geniş bir alana sahiptir. Bu geniş alanda Haliç kenarındaki tarihi çekirdek çevresinde gelişen kentsel yerleşme alanları ile metropoliten alanın kuzeyindeki orman ve havza kuşağı içinde kalan kırsal yerleşmeler yer almaktadır.



Eyüpsultan İlçesi yerleşme alanındaki mahalleler Eyüpsultan Merkez, Nişanca, Defterdar, Düğmeciler, İslambey, Rami Cuma, Topçular, Rami Yeni, Silahtarağa, Sakarya, Alibeyköy Merkez, Esentepe, Karadolap, Yeşilpınar, Akşemseddin, Çırçır, Güzeltepe ve Emniyettepe mahalleleridir.

Eyüpsultan ilçesi kırsal alan olarak adlandırılan Kemerburgaz şube ve bağlı olarak Mimar Sinan ve Mithatpaşa mahalleleri, Göktürk Beldesi ile Akpınar, Ağaçalı, Çiftalan, İhsaniye, Işıklar, Odayeri, Pirinçi ve Yayla köyleri yer almaktadır.

<sup>5</sup> İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Eski çağlardan beri bulunduğu konum itibariyle insan topluluklarının yaşamasına uygun ortamlar sunan bu coğrafyada Eyüpsultan İlçesi kırsal alanının payına düşen arkeolojik buluntular da vardır.

Eyüpsultan İlçesi'nin kırsal alanı kuzeybatıya, Karadeniz'e doğru uzanmaktadır. Kentsel alan engebeli bir yüzeyde yerleşmiş olmasına karşın Eyüpsultan'ın kırsal alanı fazla yüksek olmayan tepeler, sırtlar ve hafif düzlüklerden oluşmaktadır. Batı Yakası'nda su bölümü hattı, Doğu Yakası'na kıyasla, yakın olduğundan akarsular güneye, Haliç'e doğru akmaktadır. Eyüpsultan İlçesi'nin bu bölümü doğusundaki Sarıyer İlçesi ile birlikte İstanbul'un kuzey bandındaki en önemli potansiyel dinlenme alanıdır.

Eyüpsultan İlçesi kentsel alanının topoğrafik yapısı engebelidir, %30 ila %40'ları bulan bir yapıdadır.

Merkezde yer alan ve kıyıya yakın olan Eyüpsultan Külliyesi ve kıyı ile bütünleşen yakın çevresi deniz kotuna yakındır. Merkezden ve kıyıdan içeriye doğru ilerledikçe topoğrafya yükselmektedir. Merkeze ışınsal yaklaşan ve kıyıya dik inen yollar alçalarak uzanan vadilere oturmaktadır. Bu vadilerin arasında Haliç'e doğru son derece güzel panoromik manzaraya hakim tepeler yer almaktadır.

Tepelerden en ünlüsü Haliç kıyısına koşut uzanan eski Bahariye Caddesi ile tarihi merkeze ışınsal yaklaşan İslambey Caddesi'nin oturduğu vadiler arasındaki tepedir. Tarihi Eyüpsultan Mezarlığı'nın sırtlarında Gümüşsuyu olarak anılan semtte yer alan ve halk arasında Piere Lotti Tepesi olarak bilinen bu tepenin konumu ve manzarası 19. yüzyılda İstanbul'a gelen yabancıları etkilemiş, seyahatnamelerde ve yabancı kaynaklarda yer bulmuştur. Ayrıca Zal Mahmut Paşa Camii'nin sırtlarında, kayıtlarda adı Amcazade Vakıf Arazisi olarak geçen, muhtemelen Mimar Sinan eseri olarak gösterilen Zal Mahmut Paşa Sarayı'nın olduğu arazi de tarihi yapı kalıntıları içindeki ağaçları ve Haliç manzarası ile Eyüpsultan'ın hemen ilk bakışta seçilen tepesidir.

Eyüpsultan merkez yerleşmesinin ana ulaşım aksları vadi tabanlarına oturan yollardır. Ticaret birimleri ile yoğun konut alanları bu akslar çevresinde yer almıştır. Ancak vadiler yerleşmek için yeterli alan sunmadığından yapılaşma vadilerin her iki yakasında eğimli yamaçlarda devam etmektedir. Eğimin fazla oluşu nedeni ile çok katlı, yüksek yoğunluklu yapılaşma ana aksların çevresinde sınırlı kalmakta, eğimli yamaçlarda genelde daha az katlı yapılaşma görülmektedir.

Düğmeciler Caddesi referans noktası olarak ele alınırsa yerleşme üç bölgeye ayrılmış olur. Birinci bölge (A bölgesi), caddenin kuzeydoğusunda yer alan Silahtarağa, İslambey mahalleleriyle doğusunda bulunan Eyüpsultan merkez kesiminden oluşmaktadır. İkinci bölge (B bölgesi) sözkonusu caddenin bulunduğu çevre olan Düğmeciler ile Rami Cuma, Rami Yeni ve Topçular mahalleleridir. Üçüncü bölge (C bölgesi) ise caddenin güneyinde kalan Nişanca ve Defterdar mahalleleridir.

Rami Cuma Bölgesi'nin kuzey kısımlarındaki İslambey Mahallesi genelde düz alanlar üzerinde yer almakta ve burada 5-6 katlı yapılar bulunmaktadır. Eğimli alanlarda (%20-40) ise 1-2 katlı yapıların konumlandığı görülmektedir. Alanın kuzeydoğu kıyılarında bulunan Silahtarağa Mahallesi ise %40'lara varan eğimden dolayı 1-2 katlı konutların yer aldığı bir bölgedir. Rami-Topçular Bölgesi'nin sanayiden ticarete dönüşen bölgelerinde kat adetleri yükselmeye başlamıştır. Yerleşme dokusu ızgara sistemde olup eğim açısından en uygun yerleşilebilecek düzlük alanlardan oluşmaktadır. Düğmeciler Mahallesi 1-2 katlı konutların bulunduğu planlı alandan meydana gelmiştir. Nişanca bölgesinde genelde topoğrafya düz, yapılaşma yüksek yoğunluktadır. Tarihi dokunun bulunduğu bölgelerde, göreceli olarak, yapılaşma yoğunluğu düşüktür.



**4.1. Çevre ve Konum**

Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, Köprübaşı Caddesi'ne cepheli 203 ada 1 no.lu parsel üzerinde konumlu Özak Göktürk 1 Projesi B1 Blok 15 no.lu bağımsız bölümdür.

Taşınmaz tapu kayıtlarında ve ilgili idaresinde Göktürk Mahallesi sınırlarında kalmaktadır. İlgili idaresine göre Göktürk Mahallesi'nin kuzeyinde Odayeri Mahallesi, batısında Pirinççi Mahallesi, doğusunda ve güneyinde Mithatpaşa Mahallesi bulunmaktadır.

Rapora konu taşınmazın konumlu olduğu parsele; Kemerburgaz Yolu Caddesi ve İstanbul Caddesi üzerinden ulaşılmaktadır. İstanbul Caddesi, Göktürk Mahallesi'nin ana ulaşım arteridir. Bölgenin bilindik noktalarından Turgut Özal Ortaokulu'nun da konumlu olduğu, İstanbul Caddesi ve Köprübaşı Caddesi'nin kesiştiği noktadan Köprübaşı Caddesi'ne doğru ilerlenir. Taşınmaz Köprübaşı Caddesi'ne cepheli olup caddenin güneyinde konumludur.

Taşınmazın yakın çevresinde Turgut Özal Ortaokulu, İstanbul Evleri Projesi, Yalın Evler Projesi, KC Beyaz Konaklar Projesi, MESA Yamaç Evleri, MESA Yankı Evleri, İstanbul ZEN Evleri, Zengin Bahçe 1 Projesi ve boş parseller bulunmaktadır.

Özak Göktürk 1 Projesi'nin konumlu olduğu bölge Yavuz Sultan Selim Köprüsü'ne 34 km., 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 24 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 21 km. ve İstanbul Havalimanı'na 20 km. mesafededir.





## Eyüpsultan İlçesi



## Göktürk Mahallesi



## 4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazın tapu kayıt bilgileri TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden temin edilen tapu kayıt belgesine istinaden düzenlenmiştir. Söz konusu tapu kayıt belgesi raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>İLİ</b>                        | : İSTANBUL   |
| <b>İLÇESİ</b>                     | : EYÜPSULTAN   |
| <b>MAHALLESİ</b>                  | : GÖKTÜRK  |
| <b>ADA/PARSEL NO</b>              | : 203/1  |
| <b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b> | : Altı Katlı A1-A2-B1-B2-C1-C2-C3-C4 Blok ve<br>Beş Katlı D1-D2-D3 Blok Betonarme Apartman ve Arsası |
| <b>YÜZÖLÇÜM (M<sup>2</sup>)</b>   | : 22.455,15  |
| <b>MALİKİ</b>                     | : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  |
| <b>HİSSESİ</b>                    | : 1/1  |
| <b>EDİNİM TARİHİ/YEVMIYE NO</b>   | : 15.10.2021/29663   |
| <b>EDİNİM SEBEBİ</b>              | : Kat irtifakı tesisi  |
| <b>BLOK NO</b>                    | : B1   |
| <b>KAT NO</b>                     | : 4. Normal kat  |
| <b>BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ</b>    | : Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire  |
| <b>ARSA PAYI</b>                  | : 110/10000  |
| <b>CİLT/SAYFA NO</b>              | : 187/18131  |

### 4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi

TKGM Tapu Kayıt Bilgi Sistemi'nden alınan TAKBİS belgesine göre taşınmazların tapu kaydı üzerinde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır.

#### **Beyanlar Hanesi:**

- İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 23.10.2012 tarih 2012/584 esas sayılı mahkeme müzakeresi dosyasında davalıdır. (01.11.2012 Tarih 17217 Yevmiye No.)
- Yönetim Planı Değişikliği:22.02.2022 (28.02.2022 Tarih ve 17217 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (03.03.2022 Tarih ve 7203 yevmiye no ile)

#### **Serhler Hanesi:**

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. (TEDAŞ) lehine 1,-TL bedel karşılığında kira sözleşmesi (99 yıllığına yıllığı 1,-TL bedelle) vardır. (01.12.2021 Tarih ve 36013 yevmiye no ile)

Taşınmazın tapu kayıtlarında, beyanlar hanesinde yer alan “İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 23.10.2012 tarih 2012/584 esas sayılı mahkeme müzakeresi dosyasında davalıdır.” beyan kaydı; davacı Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. tarafından, Maliye Hazinesi ve



İrfan Uzgör'ü değerlendirme konusu taşınmazın zilliyetliğinin kendi adına tescil talebiyle açılmış olup, İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi, 2016/431 esas sayılı dosya ile Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. ile tapuda hak sahibi olarak görünen İrfan Uzgör arasında imzalanan 19.09.2003 tarihli Beşiktaş 11. Noterliği'nce düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi bu davayı kabul etmiş ancak, Yargıtay 16. Hukuk Dairesi'nin 2014/20720 esas, 2015/9232 sayılı kararıyla İhsan Uzgör lehine bozmuştur. İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi, Yargıtay 16. Hukuk Dairesi'nin kararına uymuş, 31.01.2017 tarihinde davayı davalı taraf lehine reddetmiş ve ihtiyati tedbir kararını kaldırmıştır. Mahkemeyle ilgili duruşma tutanakları ve Yargıtay ilamı rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.

Ayrıca beyanlar hanesinde yer alan kat mülkiyeti notu ve yönetim planı değişikliği notu kat mülkiyeti kanunu gereği ve kira şerhi altyapı hizmetleri gereği rutin bir uygulama olup rapora konu gayrimenkulün devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama getirmemektedir.

#### **4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi**

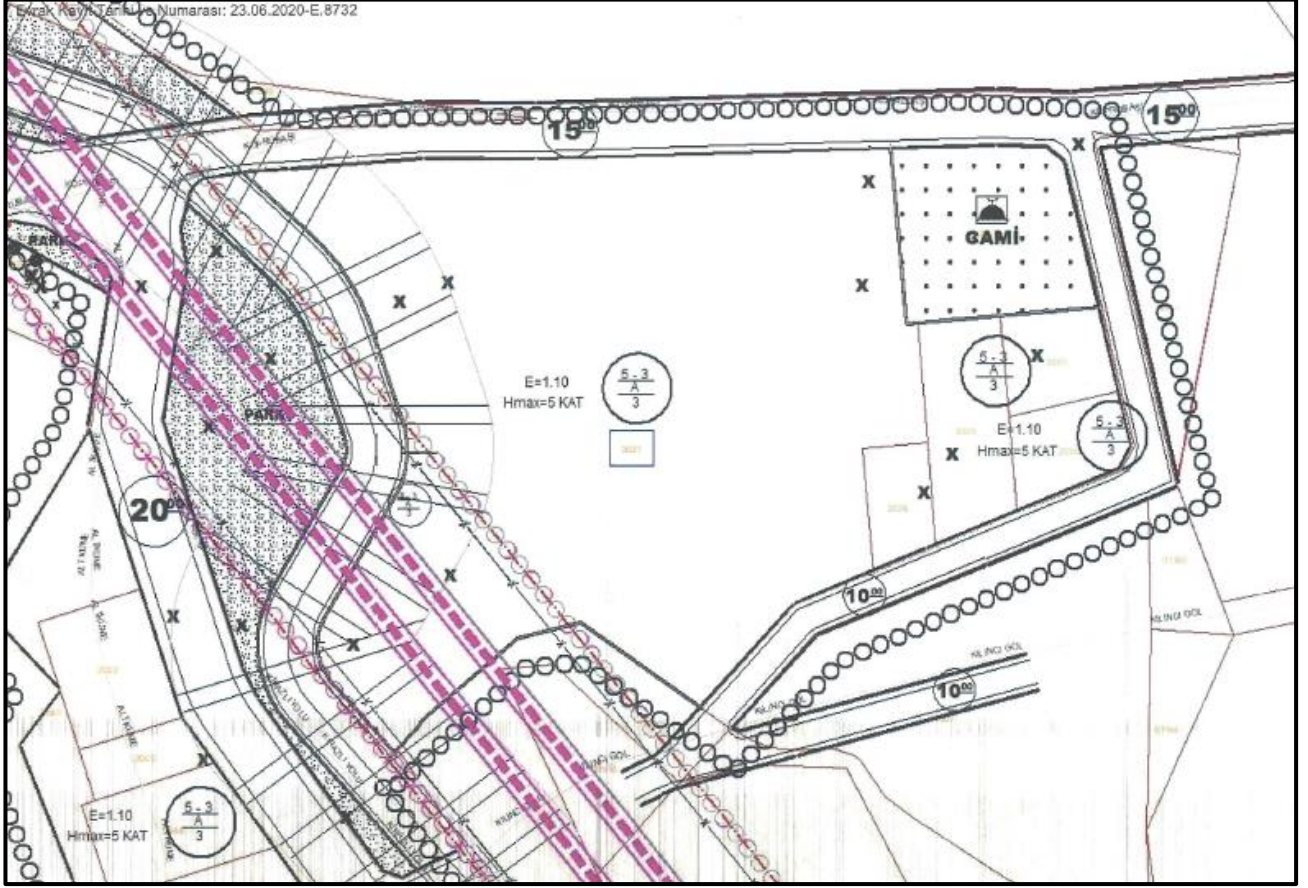
Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 21.09.2022 Tarih ve E-30804787-115.02.01-88138 sayılı imar durum yazısına göre; rapora konu 203 ada 1 no.lu parselin 23.11.2016 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı İtirazlarına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği (1. Bölge) Planı'na kısmen "Konut Alanı" kısmen de "Dere Koruma Alanı (Bandı)"nda kaldığı öğrenilmiştir.

Parselin yaklaşık 4.600 m<sup>2</sup>'lik kısmının dere koruma bandında kaldığı bilgisi alınmıştır. İmar planı plan notlarının 15. maddesinde "Dere Koruma Alanı (Bandı)" yapı yaklaşma sınırı olup, emsal hesabına dahildir. Dere ıslah uygulamasından sonra İSKİ Genel Müdürlüğü'nce verilecek yeni yapı yaklaşma sınırlarına uyulacaktır. "Dere Koruma Alanı (Bandı)"nda ve komşuluğunda kalan parseller taşkın riskinden dolayı İSKİ'den görüş almadan uygulama yapamaz" diye belirtilmiştir.

Ayrıca, 15.02.2019 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Gayrettepe-İstanbul Yeni Havalimanı Raylı Sistem Hattı" plan tadilatına göre metro güzergahından etkilendiğinden İ.B.B. Avrupa Yakası Raylı Sistemler Müdürlüğü ve DLH Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü görüşü alınmadan uygulama yapılamaz. 15.06.2020 Tarihli, DLH Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü ile Eyüpsultan Belediyesi arasındaki yazışmada rapor konusu parselin metro hattı etkileşim bakımından bir kısıtlama bulunmadığı görüşü verilmiştir. İlgili belge rapor eklerinde sunulmuştur.

Parselin yapılaşma şartları aşağıdaki tabloda, plan notları rapor eklerinde sunulmuştur.

| Ada/Parsel | İmar Lejantı | Yapılaşma Şartları                    |
|------------|--------------|---------------------------------------|
| 203/1      | Konut Alanı  | Ayrık Nizam, Emsal:1,10, Hmaks.:5 Kat |



15. Planda “Yeşil Saha ve Park” olarak belirlenmiş alanlar haricinde, “Dere Koruma Alanı (Bandı)” yapı yaklaşma sınırı olup, emsal hesabına dahildir. Dere ıslah uygulamasından sonra İSKİ Genel Müdürlüğü’nce verilecek sınırlara göre yeni yapı yaklaşma sınırına uyulacaktır. “Dere Koruma Alanı (Bandı)”nda ve komşuluğunda kalan parseller taşkın riskinden dolayı İSKİ’den uygun görüş almadan uygulama yapamaz. Parsel alanı içerisinde “Dere Koruma Alanı (Bandı)” sınırlarının minimum bahçe mesafelerinden az olması durumunda planda belirtilen minimum bahçe mesafelerine uyulacaktır.

## KONUT ALANLARI

30. Planda gösterilen konut alanlarında ihtiyaç olması halinde; zemin üstü katlar konut olarak kullanılmak kaydıyla zemin katlarında ticari faaliyetler yapılabilir. Ancak parsel alanı 3000 m<sup>2</sup>'den büyük ve "2. Derece Kent İçi Yol"a cepheli konut alanlarındaki parsellerin; "2. Derece Kent İçi Yol"dan cephe alan yapıların ilk 20.00 metreye kadar olan kısımlarında, tamamı ticaret kullanımı olan yapılar yapılabilecek olup, kalan kısımları planda verilen konut yapılaşma şartlarına uymak kaydıyla konut yapılabilecektir. Ticaret kullanımında olan kısımda yapılacak yapılarda, konut yapılması durumundaki yapılanma hakkı geçilemez. Bu alanlarda meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.(23.11.2016 T.T.Lİ)

İmar uygulaması öncesinde alan büyüklüğü 500 m<sup>2</sup> ve altında olan kök parsellerin birleştirilmesi durumunda kök parsellerde aşağıda belirtilen usul ve esaslara göre emsal artışı uygulanır:

\*Parsellerin birleştirilmesi sonucunda 1000 m<sup>2</sup> ile 2000 m<sup>2</sup> büyüklük arasında oluşan parsellerde emsal değeri maksimum %5 arttırılır.

\*Parsellerin birleştirilmesi sonucunda 2000 m<sup>2</sup> ile 5000 m<sup>2</sup> büyüklük arasında oluşan parsellerde emsal değeri maksimum %10 arttırılır.

\*Parsellerin birleştirilmesi sonucunda 5000 m<sup>2</sup> ile 10.000 m<sup>2</sup> büyüklük arasında oluşan parsellerde emsal değeri maksimum %15 arttırılır.

\*Parsellerin birleştirilmesi sonucunda 10.000 m<sup>2</sup>'den büyük parsel oluşması durumunda emsal değeri maksimum %20 arttırılır.

Parsellerin ifraz edilerek birleşmesi durumunda yukarıdaki artışlar yapılamaz

A bölgesinde, hak sahipleri tarafından parselin tamamı kamu kullanımına bedelsiz terk edildiğinde; A bölgesinde belirtilen parsel büyüklüğü ile emsal değerinin çarpılması sonucu elde edilen katlar alanı toplamı bir ya da birden çok konut adalarına transfer edilebilecektir. A bölgesindeki transfer edilecek katlar alanı toplamı, transfer edildiği alanın, katlar alanı toplamının %25'ini geçemez ve kalan katlar alanı diğer parsellerde değerlendirilebilir. (23.11.2016 T.T.Lİ)

31. Konut alanlarında, imar uygulaması sonucu oluşacak parsel büyüklüğü 500 m<sup>2</sup>'nin altında olamaz.
32. Planlama alanında yer alan konut alanlarında yapılacak ifrazlarda parsel büyüklüğü 1000 m<sup>2</sup>'den az olamaz.
33. İlgili kurumlardan uygun görüş almak koşuluyla planda belirtilen yapılaşma şartlarında konut kullanımına ayrılan parsellerde özel veya kamuya ait yurt, anaokulu, aile sağlığı merkezi ile özel sağlık tesisi, özel eğitim tesisi ve kreş, ticari katlı otopark, özel spor vb. binaları yapılabilir.
34. Planda ayrıık nizam olarak belirtilen konut alanlarında Emsal: 1.10, maksimum yapı yüksekliği 5 kattır. Yapı düzeni ayrıık nizam olup ön bahçe mesafesi minimum 5.00 m., arka bahçe mesafesi minimum 3.00 m. ve yan bahçe mesafesi minimum 3.00 m.'dir. Emsal

38. Açığa çıkan iskan edilebilir katlar emsale dahildir.

#### 4.4. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

##### 4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Rapora konu taşınmazın son üç yıl içerisinde mülkiyet değişimi gerçekleşmemiştir. Taşınmaz için 15.10.2021 tarihinde kat irtifakı tesis edilmiştir. Ayrıca konumlandığı projede 03.03.2022 tarihinde kat mülkiyeti kurulmuştur.

##### 4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazında yer aldığı projenin üzerinde konumlandığı parselle ilişkin son üç yıl içerisindeki imar planındaki değişim gerçekleşmemiştir.

##### 4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Eski 0 ada 1015 parsel, 19.03.2018 tarihli ve İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması sonucu rapor konusu taşınmazın konumlandığı 203 ada 1 parsel numarası ile tapuya tescil edilmiştir.

#### 4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazın konumlu olduğu Özak Göktürk 1 Projesi, 203 ada 1 no.lu parsel üzerinde bir konut projesi geliştirilmiş olup rapora konu taşınmazın konumlu olduğu B1 Blok'a ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıda tablolar halinde sunulmuştur.

##### Yeni Yapı Ruhsat Bilgileri

| Blok No | Veriliş Nedeni | Ruhsat Tarihi | Ruhsat No | Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler | Bağımsız Bölüm Adedi | Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) | Yapı Sınıfı | Kat Adedi |
|---------|----------------|---------------|-----------|---|----------------------|---|-------------|-----------|
| B1 Blok | Yeni Yapı      | 21.01.2019    | 141929760 | Mesken                                  | 15                   | 6.355,48  | III B       | 6         |

##### Tadilat Yapı Ruhsat Bilgileri

| Blok No | Veriliş Nedeni | Ruhsat Tarihi | Ruhsat No | Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler | Bağımsız Bölüm Adedi | Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) | Yapı Sınıfı | Kat Adedi |
|---------|----------------|---------------|-----------|---|----------------------|---|-------------|-----------|
| B1 Blok | Tadilat        | 19.11.2020    | 105208243 | Mesken                                  | 15                   | 6.355,48  | III B       | 6         |

| Blok No | Veriliş Nedeni | Ruhsat Tarihi | Ruhsat No | Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler | Bağımsız Bölüm Adedi | Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) | Yapı Sınıfı | Kat Adedi |
|---------|----------------|---------------|-----------|---|----------------------|---|-------------|-----------|
| B1 Blok | Tadilat        | 10.09.2021    | 122632649 | Mesken                                  | 15                   | 6.783,57  | III B       | 6         |



### Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri

| Blok No | Veriliş Nedeni     | Belge Tarihi | Belge No  | Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler | Bağımsız Bölüm Adedi | Ortak Alanlar Dâhil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) | Yapı Sınıfı | Kat Adedi |
|---------|--------------------|--------------|-----------|---|----------------------|---|-------------|-----------|
| B1      | Yapı Kullanma İzni | 31.12.2021   | 123550659 | Mesken                                  | 15                   | 6.783,57  | III B       | 6         |

#### 4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin yapı denetim işleri Karlıbayır Mahallesi, Selçuklu Caddesi, No: 5 İç Kapı No: 18 Arnavutköy / İSTANBUL adresinde konumlu olan KRE Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

#### 4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Rapor konusu tapusunda çatı arası bağlantılı dubleks daire vasıflı B1 Blok 15 no.lu bağımsız bölümün konut olarak kullanılmasının en etkin ve verimli kullanım şeklinin olacağı kanaatindeyiz.

#### 4.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş

Rapor konusu; mülkiyeti Özak GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 203 ada 1 no.lu parsel Özak Göktürk 1 Projesi'nde konumlu B1 Blok 15 no.lu bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### 4.9. Gayrimenkul ve Proje İle İlgili Genel Bilgiler

Rapora konu taşınmaz Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi adresinde yer almaktadırlar. Taşınmazın konumlu olduğu Özak Göktürk 1 Projesi'ne ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| <b>PROJE ADI</b>            | : Özak Göktürk 1   |
| <b>PROJE BAŞLANGIÇ YILI</b> | : 2020             |
| <b>PROJE BİTİŞ YILI</b>     | : 2022             |
| <b>İNŞAAT TARZI</b>         | : Betonarme Karkas |
| <b>İNŞAAT NİZAMI</b>        | : Ayrık            |
| <b>GÜVENLİK</b>             | : Mevcut           |
| <b>OTOPARK</b>              | : Kapalı otopark   |

- Rapora konu 203 Ada 1 parsel 22.455,15 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.
- 203/1 no.lu ada/parsel amorf yapıda ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.



- Özak Göktürk 1 Projesi kapsamında A1, A2, B1, B2, C1, C2, C3, C4, D1 D2 ve D3 Bloklar bulunmaktadır.
- Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri sayfa 32’de sunulmuştur.

| Blok No       | Bağımsız Bölüm Adedi | Toplam Kat Adedi | Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|----------------------|------------------|---------------------------------------|
| A1            | 20                   | 6                | 6895,81                               |
| A2            | 20                   | 6                | 5584,86                               |
| B1            | 15                   | 6                | 6783,57                               |
| B2            | 16                   | 6                | 6600,11                               |
| C1            | 20                   | 6                | 6228,53                               |
| C2            | 16                   | 6                | 4774,54                               |
| C3            | 10                   | 6                | 2881,58                               |
| C4            | 15                   | 6                | 3978,63                               |
| D1            | 8                    | 5                | 2716,2                                |
| D2            | 9                    | 5                | 3197,35                               |
| D3            | 8                    | 5                | 3109,64                               |
| <b>Toplam</b> | <b>157</b>           | <b>Toplam</b>    | <b>52.750,82</b>                      |

- Proje kapsamında 2+1, 3+1, 3+2, 3,5+1, 3,5+2, 4+1, 4,5+1 ve 5,5+1 tiplerinde bağımsız bölümler bulunmaktadır. Bağımsız bölüm tiplerine göre adetler ve kullanım aralıkları tablo halinde sunulmuştur.

| Bağımsız Bölüm Tipi | Adedi      | Satışa Esas Brüt Alanı (m <sup>2</sup> ) |
|---------------------|------------|--|
| 2+1                 | 53         | 124,75 ~ 167,09                          |
| 3+1                 | 36         | 179,08 ~ 235,83                          |
| 3,5+1               | 32         | 209,31 ~ 224,23                          |
| 3,5+2               | 1          | 307,16                                   |
| 3+2                 | 2          | 256,12                                   |
| 4+1                 | 8          | 205,98 ~ 273,11                          |
| 4,5+1               | 19         | 275,11 ~ 296,48                          |
| 5,5+1               | 6          | 332,15 ~ 386,50                          |
| <b>TOPLAM</b>       | <b>157</b> |  |

- Rapor konusu bağımsız bölümün; blok, kat, cephe, satışa esas brüt alan, eklenti bilgileri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| Blok No | Bağımsız Bölüm No | Kat   | Cephe | Daire Tip | Net Alanı (m <sup>2</sup> ) | Satışa Esas Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Tahsisli Teras Alanı (m <sup>2</sup> ) | Genel Toplam Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) |
|---------|-------------------|-------|-------|-----------|-----------------------------|---|--|--|
| B1      | 15                | 4.KAT | K-B   | 5,5+1     | 221,85                      | 332,15                                  | 111,76                                 | 443,91                                   |

- Rapor konusu bağımsız bölümün; salon ve odaların zemin döşemeleri lamine yer kaplaması, antre, koridor, mutfak, banyo ve tuvaletlerin zeminleri seramik kaplamadır. Islak hacimlerin duvarları seramik kaplı olup diğer hacimlerin saten boyalıdır. Mutfak tezgahı doğal taş ve dolapları ahşap kaplama olup ankastre beyaz eşyalar mevcuttur. Banyo ve ebeveyn banyosu rezervuarlı asma klozet, duş teknesi ve dolaplı lavabo yer almaktadır. Dairenin iç mekan kapıları MDF malzemedden mamul olup üzeri lake kaplama olup dış kapısı çelikten mamuldür.

#### **4.10. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler**

##### **Olumlu Özellikler**

- Gelişmekte olan bölgede konumlu olması,
- Ulaşımın kolay olması,
- Bölge olarak altyapı çalışmalarının tamamlanmış olması,
- Projenin yapı ruhsatlarının alınmış olması,
- Gayrettepe-İstanbul Havalimanı M11 metro hattına yakın mesafede olması,
- İstanbul Havalimanına yakın mesafede olması.

##### **Olumsuz Özellikler**

- Küresel olarak yaşanan ekonomik kriz ve gayrimenkul piyasasına etkisi.

**5.1. Değerleme Yöntemleri<sup>6</sup>**

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin Yayınlanmış olduğu 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'na göre; aşağıda bahsi geçen üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır.

Bu yaklaşımlar;

(a) Pazar Yaklaşımı, (b) Gelir Yaklaşımı, ve (c) Maliyet Yaklaşımı şeklindedir.

**5.1.1. Pazar 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:

(a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

---

<sup>6</sup> 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılığı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerlendirme ölçütleri).

### **5.1.2. Gelir Yaklaşımı**

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:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### **5.1.3. Maliyet Yaklaşımı**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

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

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma

önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığını teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtacaktır.

#### **5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi**

Bu standart bağlamında geliştirme amaçlı mülk, en verimli ve en iyi kullanıma erişilebilmesi için yapılan yeniden geliştirmeler veya değerlendirme tarihinde planlanan veya devam eden iyileştirmelerle ilgili haklar olarak tanımlanmakta olup aşağıdakileri içermektedir:

- (a) binaların inşaatı,
- (b) altyapısı ile birlikte geliştirilen daha önce geliştirilmemiş arazi,
- (c) daha önce geliştirilmiş arazinin yeniden geliştirilmesi,
- (d) mevcut binaların ve yapıların iyileştirilmesi veya değiştirilmesi,
- (e) nizamî bir planda geliştirilmek üzere tahsis edilen arazi, ve nizamî bir planda daha yüksek bir değer kullanımı veya yoğunluk için tahsis edilmiş arazi.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesinde *UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri* standardında tarif edilen üç temel değerlendirme yaklaşımı da uygulanabilir.

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi ile ilgili iki temel yaklaşım bulunmaktadır. Bunlar:

(a) pazar yaklaşımı,

(b) pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

Bu yaklaşım tamamlanmış “brüt geliştirme değeri”nden geliştirme maliyetleri ile geliştirici kârının geliştirme amaçlı mülkün kalıntı değerine ulaşabilmek için düşülmesine dayanır.

**Kalıntı Yöntemi:**

Kalıntı yöntemi, geliştirmenin tamamlanması için gerekli olduğu bilinen ve beklenen tüm maliyetler, projenin tamamlanmasıyla ilgili riskler dikkate alınmak suretiyle, projenin tamamlandıktan sonraki beklenen değerinden düşüldükten sonra kalan kalıntı tutarı ifade etmesi nedeniyle bu şekilde adlandırılır. Hesaplanan bu tutar kalıntı değer olarak nitelendirilir. Kalıntı yönteminden türetilen kalıntı değer geliştirme amaçlı mülkün mevcut haliyle pazar değerine eşit olabilir veya olmayabilir.

## BÖLÜM 6

## DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

Gayrimenkullerin değerlendirilmesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı ana değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Pazar Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesinde de bahsi geçen bu üç yaklaşım dolaylı olarak kullanılmaktadır.

Değerlemesi yapılacak taşınmazın özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Ancak rapor konusu taşınmaz için bölgede yapılan emsal araştırmasında yeterli sayıda veri olması sebebiyle taşınmazın değer tespitinde, tek yöntem, “Pazar Yaklaşımı” Yöntemi kullanılmıştır. Gayrimenkulün değerinin belirlenmesinde, yakın zamanda finansal piyasalardaki çalkantıların gayrimenkul piyasasına yapacağı etkiler de dikkate alınmıştır. Gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış fiyatları araştırılarak, taşınmazın rayiç değeri tespit edilmiştir.

### 6.1. Bölge Piyasa ve Emsal Araştırmaları

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır. Bulunan emsaller, büyüklüğü, konumu, cephesi, fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Satışa sunulmuş olan emsaller satış fiyatlarını ifade etmektedir. Emsaller, rapor konusu taşınmazla benzer nitelikte özelliklere sahip projede konumludurlar.

#### Konut Emsal Araştırmaları:

| Sıra No | Proje Adı                | Bulunduğu Kat  | Daire Tipi | Bina Yaşı | Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Satışa Sunulan Değeri (TL) | Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | İlgilisi (İletişim)                               |
|---------|--------------------------|----------------|------------|-----------|-----------------------------|----------------------------|--|---|
| 1       | İstanbul İstanbul Evleri | Bahçe Dupleksi | 4+1        | 20        | 230                         | 22.950.000                 | 99.783   | First In Kemer Emlak Danışmanlığı (212 322 23 39) |
| 2       | Kemerlife 21             | Bahçe Dupleksi | 4+1        | 15        | 220                         | 17.650.000,00              | 80.227   | Erdal Özbal Gayrimenkul (212 322 35 53)           |
| 3       | Kemer Corner             | Bahçe Dupleksi | 4+1        | 15        | 240                         | 19.650.000,00              | 81.875   | Stirling Ackroyd Gayrimenkul (212 322 71 71)      |
| 4       | Özak Göktürk 1           | Bahçe Dupleksi | 4+1        | 1         | 220                         | 19.250.000,00              | 87.500   | Karma Team (212 229 18 88)                        |
| 5       | Mesa Kemerburgaz Evleri  | Çatı Dupleksi  | 3+1        | 15        | 330                         | 23.650.000,00              | 71.667   | Country Emlak (212 239 86 52)                     |
| 6       | Artell Forum Sitesi      | Çatı Dupleksi  | 4+2        | 15        | 250                         | 18.000.000,00              | 72.000   | Garden Gayrimenkul Kemer (532 267 21 03)          |



*Emsal taşınmazların konumlarını gösterir kroki aşağıda sunulmuştur.*



## 6.2. Pazar Yaklaşımı ile Taşınmazın Değer Tespiti

Taşınmazın değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş 6 adet dubleks konut emsali incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri büyüklükleri, konumları, fiziksel özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu konut emsalleri ile kıyaslanmış ve taşınmazın değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablo aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tabloda rapor konusu taşınmazın birim değerine ulaşmak için emsal tablosunda yer alan ilk 4 taşınmazın satışa sunulmuş birim değerlerine, konu taşınmaza oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

| Düzeltilme Tablosu                              | Satışa Esas Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Pazarlık Payı | Gerçekçi Birim Değer (TL) | Büyüklük Düzeltmesi | Fiziksel Özellik Düzeltmesi | Yaş Düzeltmesi | Konum Düzeltmesi | Cephe-Manzara Düzeltmesi | Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |
|---|---|--|---------------|---------------------------|---------------------|-----------------------------|----------------|------------------|--------------------------|---|
| 1   | 230                                     | 99.783   | 5%            | 94.793,48                 | -5%                 | -5%                         | 5%             | -5%              | 0%                       | 85.314  |
| 2   | 220                                     | 80.227   | 5%            | 76.215,91                 | -5%                 | 0%                          | 5%             | 5%               | 5%                       | 83.838  |
| 3   | 240                                     | 81.875   | 5%            | 77.781,25                 | -5%                 | 0%                          | 5%             | 5%               | 5%                       | 85.559  |
| 4   | 220                                     | 87.500   | 5%            | 83.125,00                 | -5%                 | 5%                          | 0%             | 0%               | 0%                       | 83.125  |
| <b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b> |   |  |               |                           |                     |                             |                |                  |                          | <b>~84.500,-</b>                              |

Raporumuzun 6.1. Bölümünde sunulan emsallerden ilk 4 adeti ortalama birim değer üzerinden, düzeltmeler getirilerek rapora konu B1 Blok 15 no.lu bağımsız bölümün birim değerine ulaşılmıştır. Rapor konusu taşınmazın eklenti kullanımlarının sağladığı faydalar göz önünde bulundurulmuştur.

| Blok No | Kat No | Bağımsız Bölüm No | Satışa Esas Brüt Alan (m <sup>2</sup> ) | KDV Hariç Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) | Yuvarlatılmış KDV Hariç Ekspertiz Değeri (TL) |
|---------|--------|-------------------|---|---|---|
| B1      | 4      | 15                | 332,15                                  | 84.500,00                                   | 28.066.675,00<br>~ 28.067.000,00              |

### 6.2.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır. Taşınmazın, KDV hariç toplam değeri "Pazar Yaklaşımı" ile 28.067.000, -TL takdir edilmiştir.

### 6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

#### 6.3.1. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Raporumuz içeriğinde; "4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler" ve "4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler" başlıkları altında belirtildiği üzere taşınmazın mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgeleri tam ve eksiksizdir.

#### 6.3.2. Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş

Raporumuz içeriğinde; "4.2.1. Gayrimenkulün Takyidat Bilgisi" başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazın tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre; üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamakta olup taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

#### 6.3.3. Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 203 ada 1 no.lu parsel üzerinde Özak Göktürk 1 Projesi'nde konumlu B1 Blok 15 bağımsız bölüm no.lu dairedir.

Rapora konu taşınmaz tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Raporumuz içeriğinde “4.8. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş” başlığı altında belirtildiği üzere rapora konu; ÖZAK GYO A.Ş.’ne ait olan İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 203 ada 1 no.lu parsel üzerinde Özak Göktürk 1 Projesi’nde konumlu B1 Blok 15 bağımsız bölüm no.lu bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde ‘Bina’ başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

## **BÖLÜM 7**

## **DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC**

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi sınırlarındaki 203 ada 1 no.lu parsel üzerinde Özak Göktürk 1 Projesi B1 Blok 15 no.lu bağımsız bölümdür.

Rapor konusu taşınmazın bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, cephesi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu taşınmaz için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

|  | <b>TL</b>  | <b>USD</b> |
|--|------------|------------|
| <b>Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri</b>       | 28.067.000 | 1.500.909  |
| <b>Taşınmazın KDV Dahil Pazar Değeri (%18)</b> | 33.119.060 | 1.771.073  |

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 18,70 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

| <b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>                   |   |
|---|---|
| <b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>               | <b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>               |
| <b>Bülent YAŞAR</b><br>(SPK Lisans No:400343) | <b>Dilara SÜRME</b><br>(SPK Lisans No:401437) |

### **EKLER**

- Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Tablo
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- Duruşma Tutanağı ve Yargıtay İlamı
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- DLH Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü Görüşü
- Yapı Ruhsatı ve Tadilat Ruhsatı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Vaziyet Planı ve Kat Planı Örneği
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, SPK Lisans Belgesi Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri