

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ÖZAKGYO**  
Hayata Değer Katar

2022



İŞ İSTANBUL 34  
26 Adet Bağımsız Bölüm  
Bağcılar/İSTANBUL

ÖGYO-202200005

30.09.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Özak GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 31.08.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 30.09.2022 tarihinde, ÖGYO-202200005 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEYEN ve Goncağül KIZILASLAN'ın 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	31.08.2022
DEĞERLEME TARİHİ	28.09.2022
RAPOR TARİHİ	30.09.2022
RAPOR NO	ÖGYO-202200005
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Bağlar Mahallesi, Osmanpaşa Caddesi, No:95, İş İstanbul 34 Plaza Bağcılar/İstanbul
KOORDİNATLARI	41.02423° , 28.81843°
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3138 ada 12 parsel üzerinde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. (Bkz. Raporumuz 4.2. ve 4.2.1 bölümü)
İMAR DURUMU	Bağcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar "15.09.2008 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı" kapsamında "(Mia 1) Merkezi İş Alanı"nda kaldığı bilgisi alınmıştır. (Bkz. Raporumuz 4.3. bölümü)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen projedeki 26 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin ve kira değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	818.340.000,-	44.115.363,88
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri (%18)	965.641.200,-	52.056.129,38
Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri	4.091.700,-	220.576,82

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 18,55 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- 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.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Goncagül KIZILASLAN (SPK Lisans No:401716)	Dilara SÜR MEN (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.	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi	19
3.4.1	İstanbul İli	19
3.4.2.	Bağcılar İlçesi	21
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>23</b>
4.1.	Çevre ve Konum	23
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	25
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	26
4.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	26
4.4.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	28
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	28
4.4.2	Belediye İncelemesi	28
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	28
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	28
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	30
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	30
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	30
4.10.	Plaza Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar	31
4.11.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	32

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR .....	33
5.1.	Değerleme Yöntemleri .....	33
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı .....	33
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	34
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı .....	35
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....	37
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Değeri Tespiti.....	37
6.2.	Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Kira Değeri Tespiti.....	43
6.3.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler.....	48
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....	48
6.4.1.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler .....	48
6.4.2.	Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş.....	49
6.4.3.	Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş .....	49
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....	50

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 30.09.2022 tarihinde ÖGYO-202200005 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş. 'nin talebi üzerine İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, tapu kayıtlarında Kirazlı Mahallesi, ilgili idaresinde Bağlar Mahallesi, Osmanpaşa Caddesi No: 95 adresinde yer alan İş İstanbul 34 Plaza kapsamındaki 26 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği pazar değerlerinin ve kira değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEK ve Goncagül KIZILASLAN tarafından hazırlanmıştır.

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanları tarafından 30.09.2022 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 31.08.2022 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 gayrimenkullerin 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**

Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanan son üç değerleme raporuna ait bilgiler rapor eklerinde sunulmuştur.



**2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

<b>ÜNVANI</b>	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi, Günbey Plaza No:80/3 Kat :2 Ataşehir / İstanbul
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) <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 Zeytinburnu / İstanbul
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 212 486 36 50 (Tel) 0 212 486 01 21 (Faks) <a href="mailto:info@ozakgyo.com">info@ozakgyo.com</a> (e-posta)
<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>	: 9.726.927.787,-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, Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi, Osmanpaşa Caddesi No:95 adresinde konumlu İş İstanbul 34 Plaza kapsamındaki 26 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değerleri ve pazar kira değerlerinin tespitine yöneliktir. Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

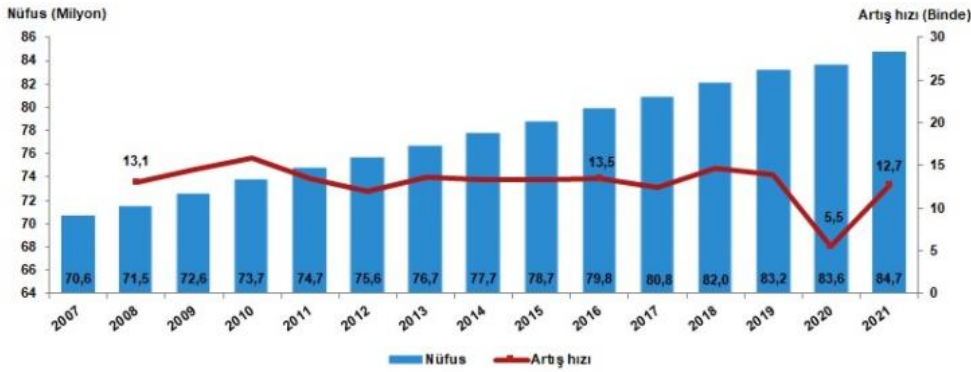
3.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>1</sup>

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



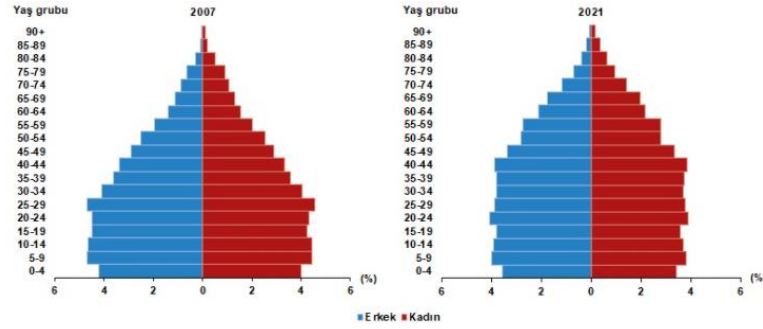
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

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.

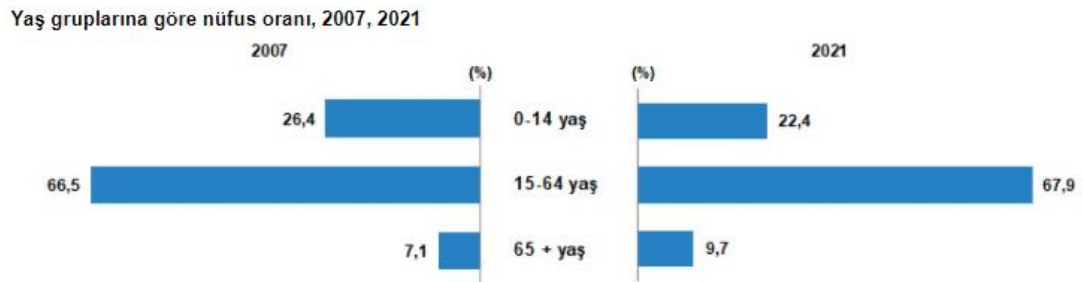


Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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.

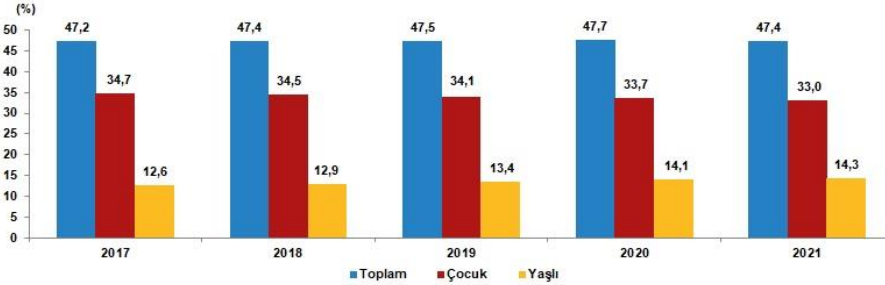
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.



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 değerlendirilmekte 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 kar karşılığı arayan kişiler tarafından bir konutu 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 (Ç1'21 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam 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	-
-(-7)	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 2022 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. Gayrimenkullerin 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.

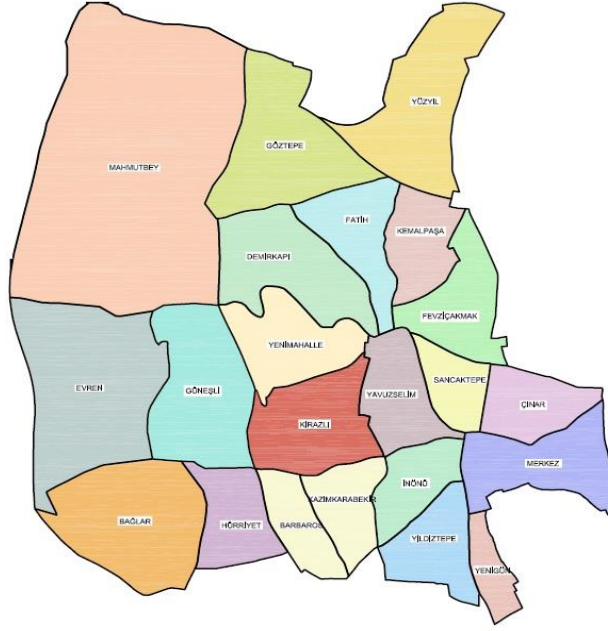
Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 840 bin 900 kişidir.

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. Bağcılar İlçesi<sup>5</sup>



Önceleri Bakırköy ilçesine bağlı iken 1992 yılında ilçe olmuştur. Osmanlı döneminde çoğunlukla Rumların yaşadığı Mahmutbey Nahiyesi köylerinden biri olmuştur. İstanbul Belediyesi İstatistik Müdürlüğü tarafından hazırlanan İstanbul Şehri İstatistik Yıllığı 1930-31 adlı eserde Mahmutbey'e bağlı olan 6 köyden biri olan Bağcılar'ın o dönemdeki adı Çıfıtburgaz'dır. 1924 yılında yapılan mübadele anlaşması gereğince Mahmutbey ve Bağcılar'daki birçok yere Yunanistan'ın Selanik kentinden gelen Türkler yerleştirilmiştir.

Ardından 1929 yılında Bulgaristan'ın Varna kentinden gelen Türkler Çıfıtburgaz Çiftliği denen mevkiden yaklaşık 17,000 dönümlük arazi almışlar ve buraya yerleşmişlerdir. 1925'te adı "Yeşilbağ" olarak değişmiş ve bu ad yaklaşık 1970'lerin sonunda şehirleşme sonucu bağcılık yok oluncaya kadar kullanılmıştır.

1975 yılına kadar geçimini bağ ve bostan işleriyle sağlayan halk, Anadolu'dan İstanbul'a başlayan göç dalgası nedeni ile aşırı ve plânsız büyümüş, 1990'lı yıllara dek hiçbir alt yapısı olmayan büyük bir çarpık kente dönüşmüştür. 1992 yılından itibaren ilçe statüsüne yükselmesi ile Bağcılar'da modern şehirciliğe geçiş çalışmaları yapılmış ve bugün büyük ölçüde altyapı problemleri çözülmüştür.

<sup>5</sup> İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

Bağcılar İstanbul'un Avrupa Yakası'nda, İstanbul Büyükşehir Belediyesi hizmet sınırları içinde yer alır. Yüzölçümü 22 km<sup>2</sup>'dir. Göç alan bir ilçedir. E-5 ile TEM Otoyolu arasında kalmaktadır. Güneyinde Bahçelievler, batısında Küçükçekmece, kuzeybatısında Başakşehir, doğusunda Güngören, kuzeyinde Esenler bulunmaktadır. Denize kıyısı yoktur. Aşınma ile meydana gelmiş yer yer düz ve dalgalı bir plâtoya yayılan Bağcılar ilçesinin denizden yüksekliği 50 - 130 metre arasında değişkenlik gösterir.

İlçede tekstil lokomotif sektördür. İlçede İstoç, Oto Center, Massit, sınırlarında ise Tekstilkent, Giyimkent, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi önemli ticari birimler bulunmaktadır. Önemli basın merkezleri ve bankacılık birimleri bu ilçededir. Tekstil dışında gıda, metal işleri taşımacılık sektörleri gelişmiştir. İlçenin ana ticari dokusunu küçük işletmeler oluşturur. Tarım tamamen terk edilmiştir. Yeşil alanlar giderek azalan ve çarpık kentleşmenin hakim olduğu bir ilçedir. 2013 yılında metro inşaatının tamamlanması ile şehir merkezine ulaşım sorunu da azalmıştır.

İlçenin 2000 ile 2021 yılları arasındaki nüfus değişimi aşağıdaki gibidir.

Yıl	Bağcılar Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	744.351	378.073	366.278
2020	737.206	374.475	362.731
2019	745.125	378.676	366.449
2018	734.369	372.311	362.058
2017	748.483	380.257	368.226
2016	751.510	382.698	368.812
2015	757.162	385.909	371.253
2014	754.623	384.665	369.958
2013	752.250	383.495	368.755
2012	749.024	381.307	367.717
2011	746.650	380.087	366.563
2010	738.809	375.923	362.886
2009	724.268	368.846	355.422
2008	720.819	367.054	353.765

Bağcılar'da aktif nüfusun 1/3'ünü 7 - 22 yaş arası insanlar oluşturmaktadır. İlköğretim alanında okullaşma oranının en yüksek olduğu ilçelerden biri olmasına rağmen, ilçe nüfusuna kayıtlı olmayan birçok göçmen ailenin de olması neden ile okul konusunda hâlâ büyük bir yetersizlik vardır. İstanbul Kemerburgaz Üniversitesi Bağcılar'da bulunmaktadır. Mahmutbey semtinde büyük halk kütüphanesi bulunur. Bunun yanında ilçeye bağlı 22 mahallenin mahalle konaklarına da birer kitaplık kurulmuş ve burada kitapların yanı sıra el beceri kursları ve sağlık ocakları da vardır.

İlçede kültür faaliyetlerine yardımcı olması amacıyla Bağcılar Kültür Merkezi kurulmuştur. Kültür merkezi içerisinde kütüphane, spor salonları, sinema-konferans salonları ve kapalı spor salonları da bulunur.

**4.1. Çevre ve Konum**

İş bu rapor; Bağlar Mahallesi, Osmanpaşa Caddesi, No: 95 adresinde konumlu İş İstanbul 34 Plaza'da yer alan 26 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır.

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu İş İstanbul 34 Plaza, bölgenin önemli ulaşım aksı olan Mimar Sinan Caddesi ve Osman Paşa Caddesi üzerinde yer almaktadır.

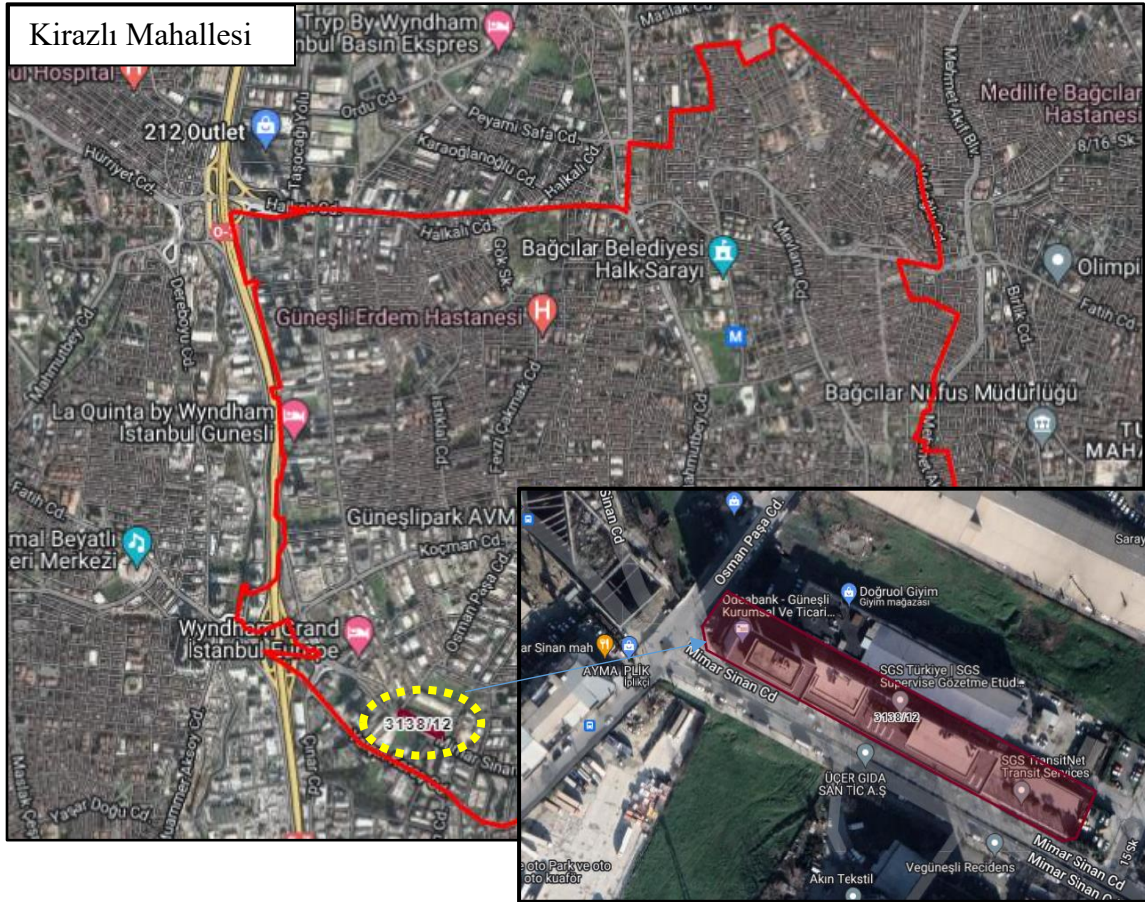
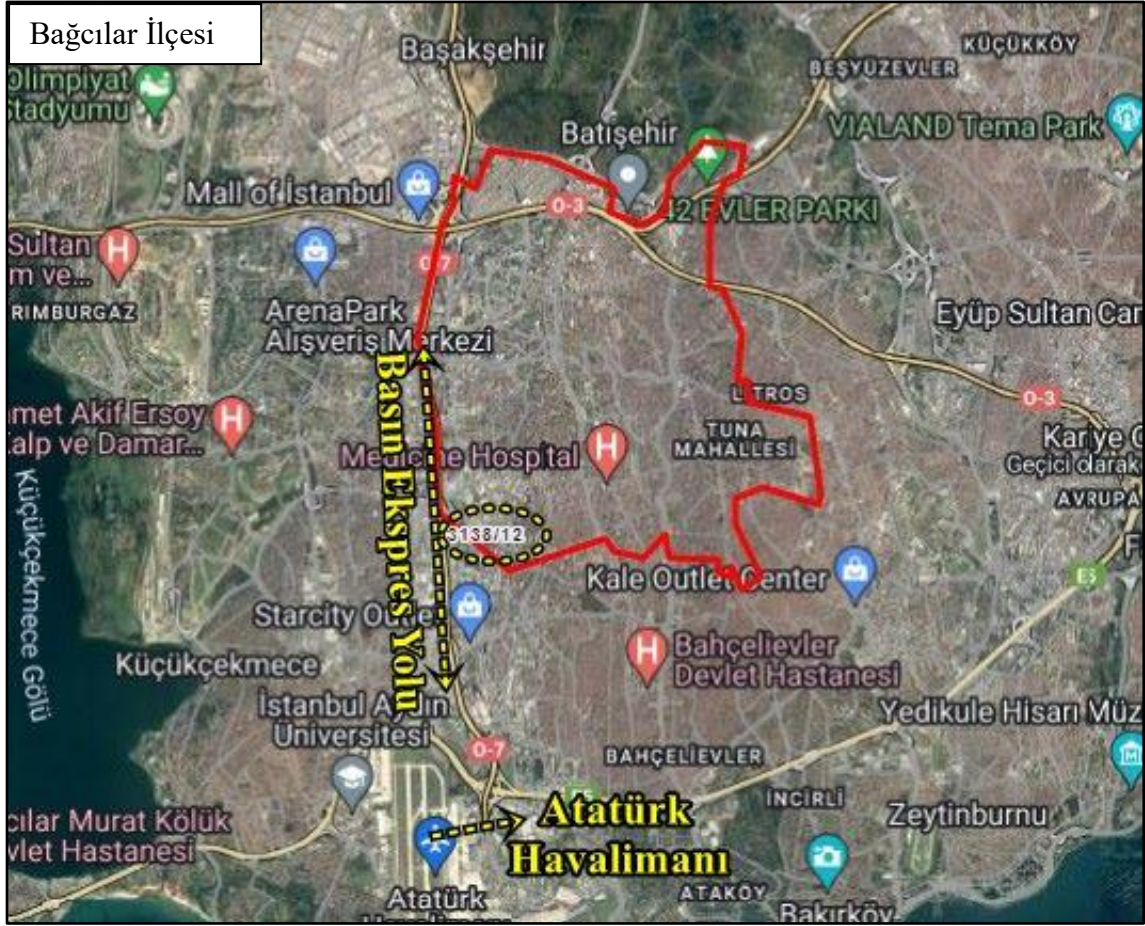
Taşınmazlara ulaşım, bölgenin bilindik ulaşım akslarından olan Basın Ekspres Yolu üzerinde kuzey istikametinde ilerlerken Güneşli Kavşağı'ndan sağ tarafa çıkış yapılarak Mimar Sinan Caddesi'ne ulaşılır. Mimar Sinan Caddesi üzerinde 2. sola Osman Paşa Caddesi'ne dönülür. Taşınmazların konumlu olduğu İş İstanbul 34 Plaza Osman Paşa Caddesi ile Mimar Sinan Caddesi'nin kesişimin de yer almaktadır. Ulaşım toplu taşıma ve inşa edilen metro ile rahatlıkla sağlanmaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde, Divan G Plus Residence, Ve Güneşli Residence, Wyndham Grand İstanbul Europe Otel, Güneşli Park Gardenya Sitesi, yapımı devam eden yada tamamlanmış olan nitelikli projeler, plaza binaları, tekstil mağazaları ve konut amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı plaza, D-100 Karayolu'na yaklaşık 5 km., Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 27 km., 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 28 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 28 km. uzaklıktadır.







## 4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

TKGM'nün bilgisayar ortamındaki (webtapu) TAKBİS sisteminden alınan belgelere göre taşınmazların tapu sicil bilgileri aşağıdaki gibidir.

**İLİ** : İSTANBUL  
**İLÇESİ** : BAĞCILAR  
**MAHALLESİ** : KİRAZLI  
**ADA** : 3138  
**PARSEL** : 12  
**YÜZÖLÇÜM** : 6.586,09 m<sup>2</sup>  
**ANA GAYRİMENKUL VASFI** : 3 BODRUM, ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI  
**MALİKİ** : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
**TAPU TARİHİ** : 13.01.2011

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO
1	ZEMİN	1	RESTAURANT	485/6586	221	21857	823
2	ZEMİN	2	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	157/6586	221	21858	823
3	ZEMİN	3	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	610/6586	221	21859	823
4	ZEMİN	4	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	98/6586	221	21860	823
5	ZEMİN	5	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	105/6586	221	21861	823
6	1. NORMAL	6	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	155/6586	221	21862	823
7	1. NORMAL	7	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	163/6586	221	21863	823
8	1. NORMAL	8	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	285/6586	221	21864	823
9	1. NORMAL	9	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	818/6856	221	21865	823
10	2. NORMAL	10	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	210/6586	221	21866	823
11	2. NORMAL	11	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	160/6586	221	21867	823
12	2. NORMAL	12	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	365/6586	221	21868	823
13	3. NORMAL	13	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	230/6586	221	21869	823
14	3. NORMAL	14	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195/6586	221	21870	823
15	4. NORMAL	15	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	230/6586	221	21871	823
16	4. NORMAL	16	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195/6586	221	21872	823
17	5. NORMAL	17	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	230/6586	221	21873	823
18	5. NORMAL	18	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195/6586	221	21874	823
19	6. NORMAL	19	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	230/6586	221	21875	823
20	6. NORMAL	20	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195/6586	221	21876	823
21	7. NORMAL	21	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	230/6586	221	21877	823
22	7. NORMAL	22	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195/6586	221	21878	823
23	8. NORMAL	23	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	230/6586	221	21879	823
24	8. NORMAL	24	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195/6586	222	21880	823
25	9. NORMAL	25	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	230/6586	222	21881	823
26	9. NORMAL	26	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195/6586	222	21882	823

#### 4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

Taşınmazların, TAKBİS sisteminden temin edilen Tapu Kayıt Belgelerine göre tapu kayıtları üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

##### **Beyanlar Bölümü (Tüm Bağımsız Bölümlerde Müstereken):**

- Yönetim Planı: 10.01.2011 (13.01.2011 tarih 823 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (14.12.2011 tarih 23707 yevmiye no ile)

##### **Şerhler Bölümü:**

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı 1,-TL bedelle 99 yıl müddetle kira sözleşmesi vardır. (17.03.2010 tarih 5080 yevmiye no ile)

##### **İrtifak Bölümü:**

- Krokili beyannamesinde gösterildiği üzere 1.114 m<sup>2</sup> kısımda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine irtifak hakkı. (11.10.2005 tarih 17162 yevmiye no ile)

“Yönetim Planı: 10/01/2011” ve “Kat mülkiyetine çevrilmiştir.” beyan kayıtları Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında rutin uygulamalardır. Şerhler hanesindeki kira şerhi ve irtifak bölümünde belirtilen irtifak hakkı ana taşınmaz üzerinde olup parsel üzerinde altyapı hizmetleri için ayrılan bölümleri belirtmek içindir.

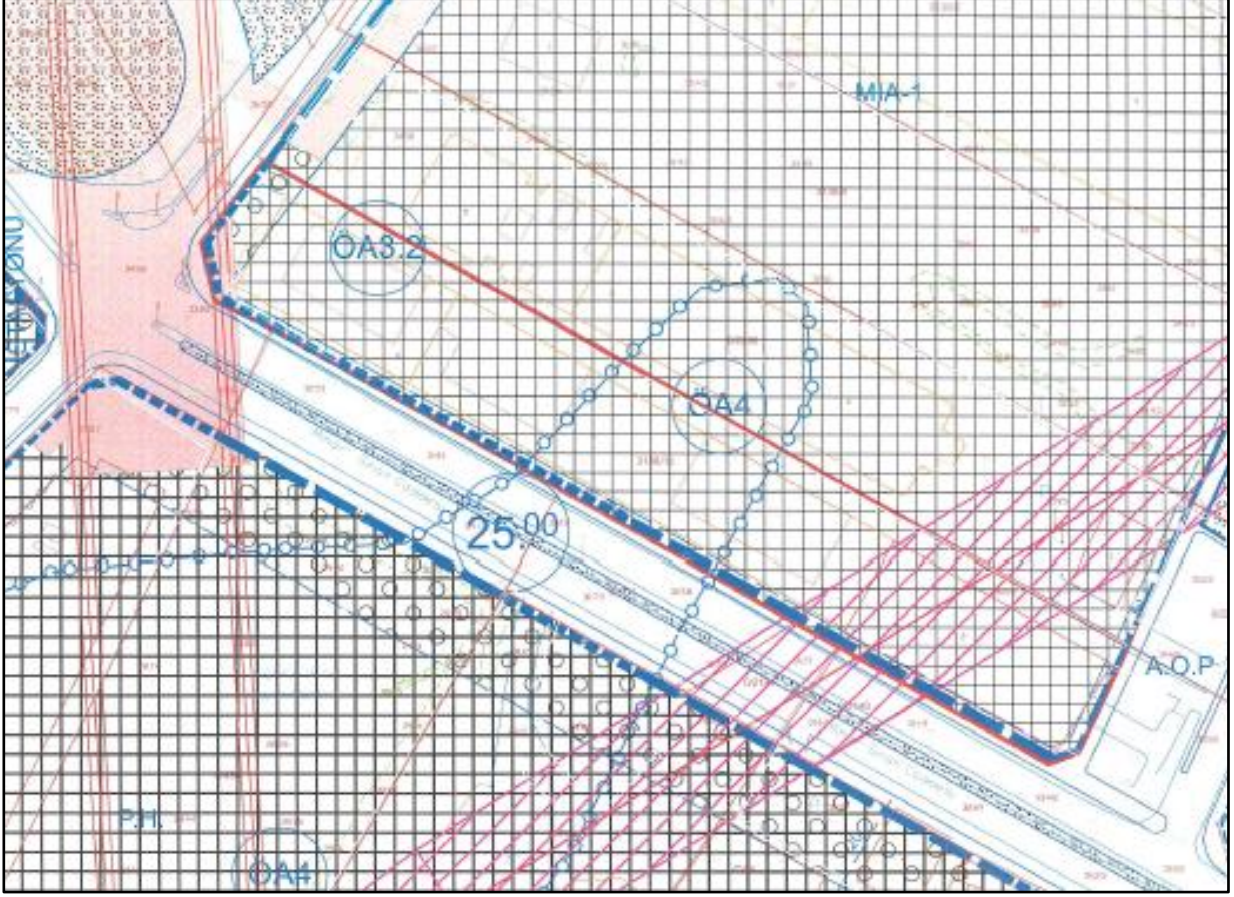
Rapora konu taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama mevcut değildir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Bina” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

#### 4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Bağcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 29.08.2022 tarih ve E-99368494-310.05-3217566 sayılı imar durumu yazısında rapor konusu taşınmazların konumlandığı 3138/12 no.lu parselin 15.09.2008 tasdik tarihli Bağcılar Uygulama İmar Planı kapsamında (MİA-1) Merkezi İş Alanı'nda kalmakta olduğu, KAKS:2,00 yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilmiştir.

Söz konusu parselin enerji nakil hattından ve metro çıkış kolundan etkilenmekte olduğu, kurumlardan görüş alınması gerektiği ayrıca belirtilmiştir.

Ayrıca söz konusu parselde, ruhsat başvurusu yapılması durumunda 13.09.2014 tasdik tarihli İkitelli-Ataköy Metro Hattı Planı'nda kalan yaklaşık 105 m<sup>2</sup> terki Mimar Sinan Metro İstasyonu'na terki mevcuttur.



### **Plan Notlarında;**

- Bu alanlarda iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restaurant, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları yer alabilir.
- 1.000 m<sup>2</sup>'den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4,I-4,B-4 gibi) uygulanır. Planda KAKS değeri verilmiş olsa dahi bu hüküm uygulanır.
- 1.000 m<sup>2</sup> ve daha büyük parsellerde zemin katta, planda verilen bahçe mesafeleri içerisinde maks TAKS:0.50, normal kattan itibaren maks TAKS:0.40, maks KAKS: 2.00 olarak uygulama yapılır. TAKS değeri tabii zemin kotundan itibaren aranacak olup, bodrum kattaki bahçe mesafeleri avan projesinde belirlenecektir. Merkezi İş Alanında(MIA) avan proje onayı İstanbul İmar Yönetmeliği'ne göre yapılır.

#### **4.4. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler**

##### **4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

##### **4.4.2 Belediye İncelemesi**

Yapılan incelemelerde taşınmazların son üç yıl içerisinde imar planında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

##### **4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi**

Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilgili kadastral durumlarında değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

Bağcılar Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü İmar Arşivi'nde söz konusu taşınmazlar için yapılan araştırmada dosya içerisinde;

- Taşınmazların yer aldığı bina için hazırlanmış olan 10.11.2003 tarih ve 2003/82083 sayılı mimari proje ve projeye istinaden düzenlenmiş olan 18.02.2004 tarih ve 20040623 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır.

- Tadilat ve ilave kat için düzenlenen 14.09.2004 tarih ve 20045088 sayılı tadilat projesi ve projeye istinaden düzenlenmiş olan 15.09.2004 tarih ve 20045088 sayılı tadilat ruhsatı bulunmaktadır.

- 07.04.2009 tarih ve 09/5057 sayılı tadilat projesi ve bu projeye istinaden düzenlenmiş olan 25.05.2009 tarih 20095057 tadilat ruhsatı yer almaktadır.

- Akabinde; 07.06.2010 tarih ve 2009J532 sayılı tadilat projesi ve proje eki olan 19.08.2010 tarih E328 sayılı tadilat ruhsatı ve 13.05.2011 tarih 2011/A002 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Konu taşınmazların yapılan son ilave alanlar hariç gerekli tüm izinleri alınmış, projesi onaylanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir. Parsel bünyesinde yer alan taşınmazlara ait ruhsat ve iskân bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

## Yapı Ruhsatları

SIRA NO	ADA PARSEL	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	BB NİTELİĞİ	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	3138/12	18.02.2004	20040623	YENİ YAPI	4A	11.550	KONFEKSİYON ATÖL.	25.515,00	8	10
2		15.09.2004	20045088	TADİLAT	4A	11.550	KONFEKSİYON ATÖL.	25.515,00	10	13
3		25.05.2009	20095057	TADİLAT	4A	12.681	ATÖLYE BİNASI	26.332,20	23	12
						484,10	LOKANTA		1	
4	19.08.2010	E328	TADİLAT	4A	12.688	ATÖLYE BİNASI	26.700,00	25	12	
					484	LOKANTA		1		

## Yapı Kullanım İzin Belgeleri

BELGE TARİHİ	BELGE NOSU	YAPI SINIFI	BB NİTELİĞİ	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	SON RUHSAT BİLGİSİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
13.05.2011	A002	4A	ATÖLYE BİNASI	12.688	19.08.2010	25	12
			LOKANTA	48		1	

- Ayrıca temin edilen yapı kayıt belgeleri bulunmakta olup, aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

DÜZENLENME TARİHİ	BAŞVURU NUMARASI	BELGE NO	BAŞVURU ALANI (M <sup>2</sup> )
06.01.2019	4464860	LS1SF5PV	545,53
06.01.2019	4464963	L9BUUN7C	1.180,89
06.01.2019	4465050	HAGTL1HD	1.194,89
06.01.2019	4465115	C5991CN8	392,00
06.01.2019	4465228	8FPBMBS6	1109,00
06.01.2019	4465369	81LBKSTP	1154,50
06.01.2019	4465473	AM7A238D	403,00
06.01.2019	4465580	JYBVYKR2	450,00
06.01.2019	4465708	FZVT1SC3	322,16
06.01.2019	5116096	CZHEN1E8	599,00

Rapora konu taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde mevcut kullanımının mimari projesinden kısmen farklı bölümlendirildiği tespit edilmiştir. Bazı bağımsız bölümler birbirleri ile irtibatlandırılarak ve ortak alanlar ile birleştirilerek bir bütün halinde kullanılmaktadır.

Yapılan bu imalatlar gerektiğinde binaya ve statğine zarar vermeden sökülebilir tekrar eski haline getirilebilir niteliktedir. Söz konusu değişiklikler ile ilgili yapı kayıt belgeleri alınmış olup halihazırda tadilli mimari projeleri ve ruhsatları bulunmamaktadır. İlgili mevzuat gereği yapılan bu değişikliklere istinaden tadilli resmi evrakların düzenlenmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının b bendinde “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” şeklinde ifade edilmiştir

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

Alınan yapı ruhsatları incelendiğinde taşınmazların yer aldığı bina ile ilgili Kirazlı Mahallesi, Mahmutbey Caddesi, No: 146/3 adresinde konumlu olan Park Yapı Denetim Ltd. Şti.'nin yapı denetim işlemlerinde yetkili olduğu görülmektedir.

#### **4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı**

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaz imar planı doğrultusunda yapılaşmış olup, mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olduğu düşünülmektedir.

#### **4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme konusu taşınmazlar, 13.05.2011 tarihinde kat mülkiyetine geçmiş ve Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde “Bina” başlığı altında yer almaları sebebiyle 26 adet bağımsız bölümün Pazar ve kira değer analizi yapılmıştır.

#### **4.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları**

Taşınmazlar, 13.05.2011 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiştir. Raporu konu taşınmazlar 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.

#### 4.10. Plaza Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

Rapora konu taşınmazlar Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi, Osman Paşa Caddesi No:95 adresinde konumlu İş İstanbul 34 Plaza bünyesinde yer almaktadırlar. Taşınmazların konumlu olduğu İş İstanbul 34 Plaza'ya ait bilgileri aşağıda sunulmuştur.

<b>Projenin Adı</b>	: İş İstanbul 34 Projesi
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	: 2007
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	: 2011
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Betonarme Karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık
<b>Dış Cephe</b>	: Giydirme Cam Cephe
<b>Güvenlik</b>	: Mevcut
<b>Otopark</b>	: Açık - Kapalı otopark mevcut

Taşınmazların konumlu olduğu arsa hafif eğimli arazi yapısına, dikdörtgen geometrik forma sahiptir. İş İstanbul 34 Plaza, 3 bodrum, zemin kat, 9 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır.

Taşınmazlar toplamda 02.06.2010 tarihli 13.05.2011 tarih 2011/A002 sayılı yapı kullanma izin belgesine göre 26.700,00 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Rapor ekinde de sunmuş olduğumuz Yapı Kayıt Belgeleri'ne göre 578 m<sup>2</sup>'lik ek alan (ilave inşaat alanı) göz önünde bulundurulduğunda toplam inşaat alanı 27.278 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmaktadır.

Taşınmazların alan bilgisi proje bünyesindeki 26 adet bağımsız bölümün mimari projesi üzerinden ve bağımsız bölüm niteliği kazanmamış ortak alanlar ve ek alanlar için düzenlenmiş olan yapı kayıt belgelerinden hesaplanmıştır.

Taşınmazların katlara göre net kullanım alanları tablo halinde sunulmuştur.

KAT NO	KAT NET KULLANIM ALANI
3. BODRUM	454,00
2. BODRUM	145,00
1. BODRUM	3.876,78
ZEMİN	2.333,18
1. NORMAL	2.387,23
2. NORMAL	2.467,83
3. NORMAL	1.493,81
4. NORMAL	640,81
5. NORMAL	640,81
6. NORMAL	640,81
7. NORMAL	640,81
8. NORMAL	640,81
9. NORMAL	640,81
ÇATI KATI	322,16
	17.324,85



İş İstanbul projesinde yer alan 1. bodrum kat ve zemin katta konumlu olan alanlar ile 6 nolu bağımsız bölüm dükkan olarak diğer katlar ise ofis olarak kullanılmaktadır.

Taşınmazların iç mekan özellikleri hemen hemen benzer yapıdadır. Ofis olarak kullanılan alanlarda zeminler kısmen laminant parke, kısmen halı, kısmen de seramik kaplı, duvarları plastik boyalı, tavanları asma tavanlıdır. Ofis alanlarındaki bölümlendirmeler kısmen cam doğrama ile kısmen de ahşap malzeme ile yapılmıştır. Ofislere ulaşımın sağlandığı Amerikan panel kapıları bulunmaktadır. Ortak alanlarda yer alan merdiven ve sahanlıkları epoksi zemin kaplaması ile kaplıdır. Çatı katındaki teras alanlarının zeminleri seramik kaplıdır. Dükkan olarak kullanılan alanlar ise kiralayan firmaların kullanım ihtiyaçlarına göre dizayn edebilmeleri için natamam vaziyettedir. Binada yer alan otopark alanları epoksi zemin kaplaması ile kaplıdır. Binada jeneratör, su deposu, güvenlik, yangın merdiveni ve yangın söndürme sistemi bulunmaktadır.

#### **4.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler**

##### **Olumlu Özellikler**

- Ulaşım imkanlarının kolay olması,
- Reklam kabiliyetlerinin olması,
- Ticari hareketliliğin canlı olduğu bölgede konumlu olmaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Metro güzergahında olmaları,
- Alt yapısı tamamlanmış bölgede konumlu olmaları.

##### **Olumsuz Özellikler**

- Küresel çapta yaşanan ekonomik krizin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkisi ekonomik gelişmelerde yaşanan dalgalanmalar.

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

Uluslararası Değerleme Standartları Konseyi'nin yayınlamış 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 görülmeyle 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 gerçekleştiren 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 olmadığının 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.

Gayrimenkullerin değerlemesinde genel itibarı ile kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bunlar “Piyasa Değeri Yaklaşımı”, “Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı” “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı” ve “Maliyet Oluşumları Yaklaşımı” yöntemleridir.

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine ve yapısal 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.

Değerlemesi yapılacak gayrimenkulün mevcut kiracılarının ihtiyacına hitap edecek şekilde birbirleri ile irtibatlandırılarak ve ortak alanlar ile birleştirilerek bir bütün halinde kullanılması, mülkiyetin tek olması sebebi ile değerlendirme bir bütün halinde bina için yapılmıştır.

### **6.1. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Değeri Tespiti**

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

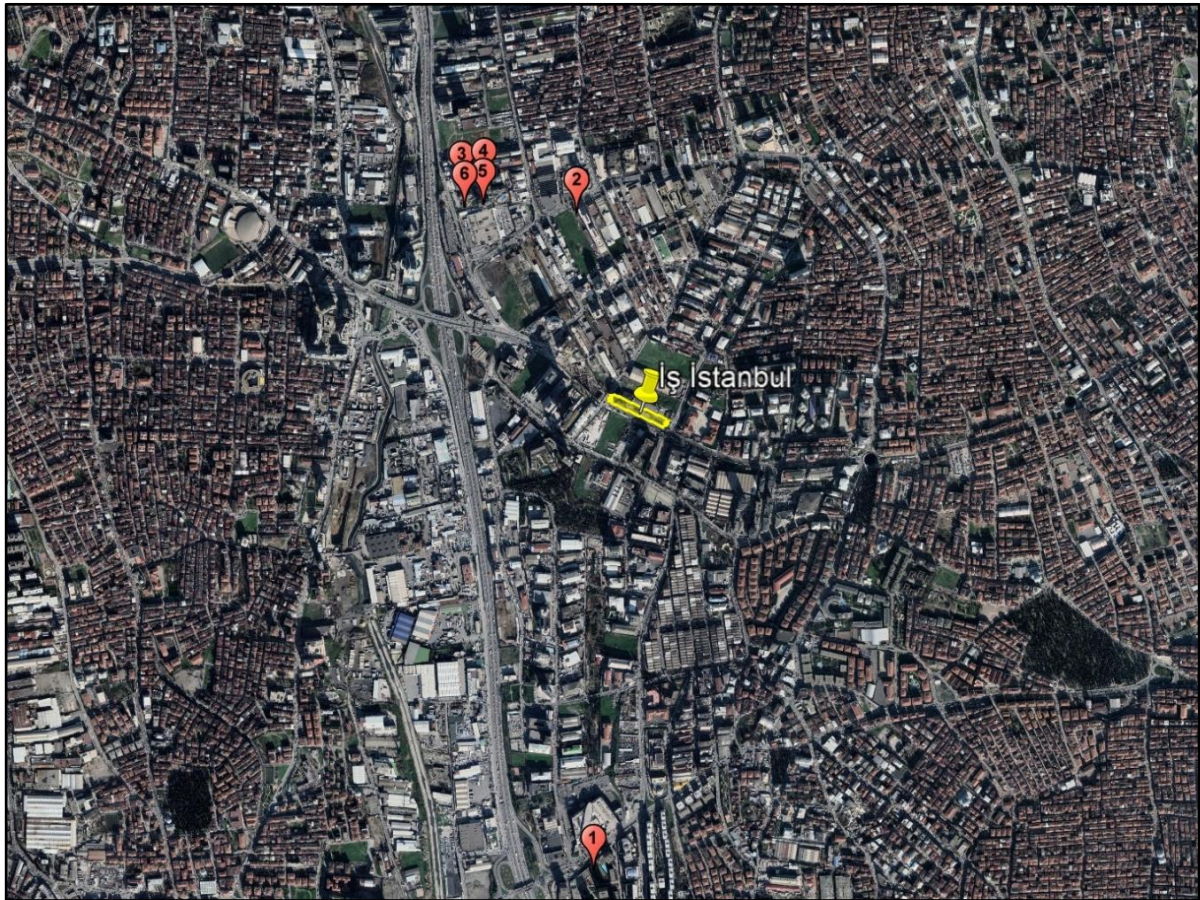
Rapor konusu taşınmazların değeri hakkında fikir vermesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş dükkan ve ofis emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

#### **Satılık Dükkan Emsalleri**

- 1. Ak Gayrimenkul (212 809 20 30):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İstwest projesinde yer alan 400 m<sup>2</sup> alana sahip 2 katlı dükkanın 14.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 35.000,-TL/m<sup>2</sup>)
- 2. Lion Gayrimenkul (212 288 52 52):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Nirvana Güneşli projesinde yer alan binanın giriş katında 587 m<sup>2</sup> alana sahip 3 katlı dükkanın 20.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 34.072,-TL/m<sup>2</sup>)
- 3. Remax Analiz (212 501 95 01):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Perola Residans projesinde yer alan 65 m<sup>2</sup> alana sahip düz giriş dükkanın 3.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 53.846,-TL/m<sup>2</sup>)

4. **Sahibinden (532 671 41 79):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Perola Residans projesinde yer alan 30 m<sup>2</sup> alana sahip düz giriş dükkânın 1.575.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 52.500,-TL/m<sup>2</sup>)
5. **Acı Gayrimenkul (216 558 71 11):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Sur Yapı Mirage projesinde yer alan 235 m<sup>2</sup> alana sahip dükkânın 14.551.200,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 61.924,-TL/m<sup>2</sup>)
6. **The Gayrimenkul Real Estate Property (212 812 76 76):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Güneşli Suryapı Corridor projesinde yer alan 29 m<sup>2</sup> alana sahip dükkânın 1.100.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 37.931,-TL/m<sup>2</sup>)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu dükkân amaçlı kullanılan gayrimenkuller ile benzer sayılabilir özelliklere sahip satılık dükkân emsallerine ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu taşınmazlara göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.

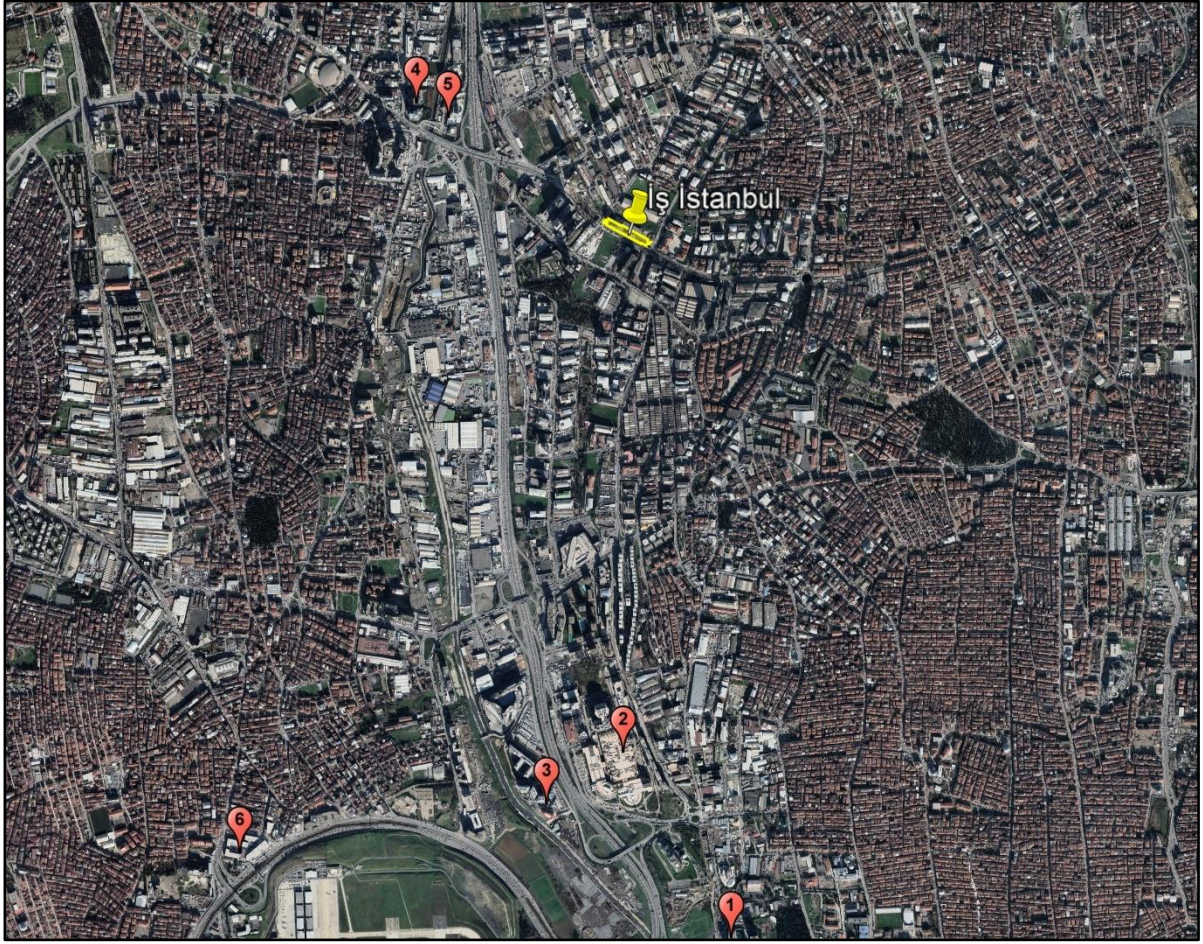


## **Satılık Ofis Emsalleri**

1. **Nish İstanbul Turvap (212 651 28 18):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Nish İstanbul projesinde 17. katta yer alan 174 m<sup>2</sup> alana sahip ofis katı 7.250.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~41.667,-TL/m<sup>2</sup>)
2. **Vizyon Gayrimenkul A.Ş. (212 806 16 52):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Vizyon Park projesinde yer alan 1.000 m<sup>2</sup> alana sahip ofis 35.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:35.000,-TL/m<sup>2</sup>)
3. **Turyap Halkalı Yarımburgaz Temsilciliği (532 209 08 15):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Emlak Konut Karat 34 projesinde yer alan 134 m<sup>2</sup> alana sahip ofis 4.900.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 36.567,-TL/m<sup>2</sup>)
4. **Ant Yapı (216 630 67 67):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Antplato projesinde yer alan 172 m<sup>2</sup> alana sahip ofis 5.930.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~34.477,-TL/m<sup>2</sup>)
5. **Armani Gayrimenkul Halkalı (555 194 93 63 ):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Antplato projesinde yer alan 340 m<sup>2</sup> alana sahip ofis 12.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~35.294,-TL/m<sup>2</sup>)
6. **Doruk Gayrimenkul (212 549 32 34):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Torkam Projesinde yer alan 82 m<sup>2</sup> alana sahip ofis 2.450.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~29.878,-TL/m<sup>2</sup>)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu ofis nitelikli gayrimenkuller ile benzer sayılabilir özelliklere sahip satılık ofis emsallerine ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu taşınmazlara göre konumlarını gösterir emsal krokisi sayfa 40'da sunulmuştur.





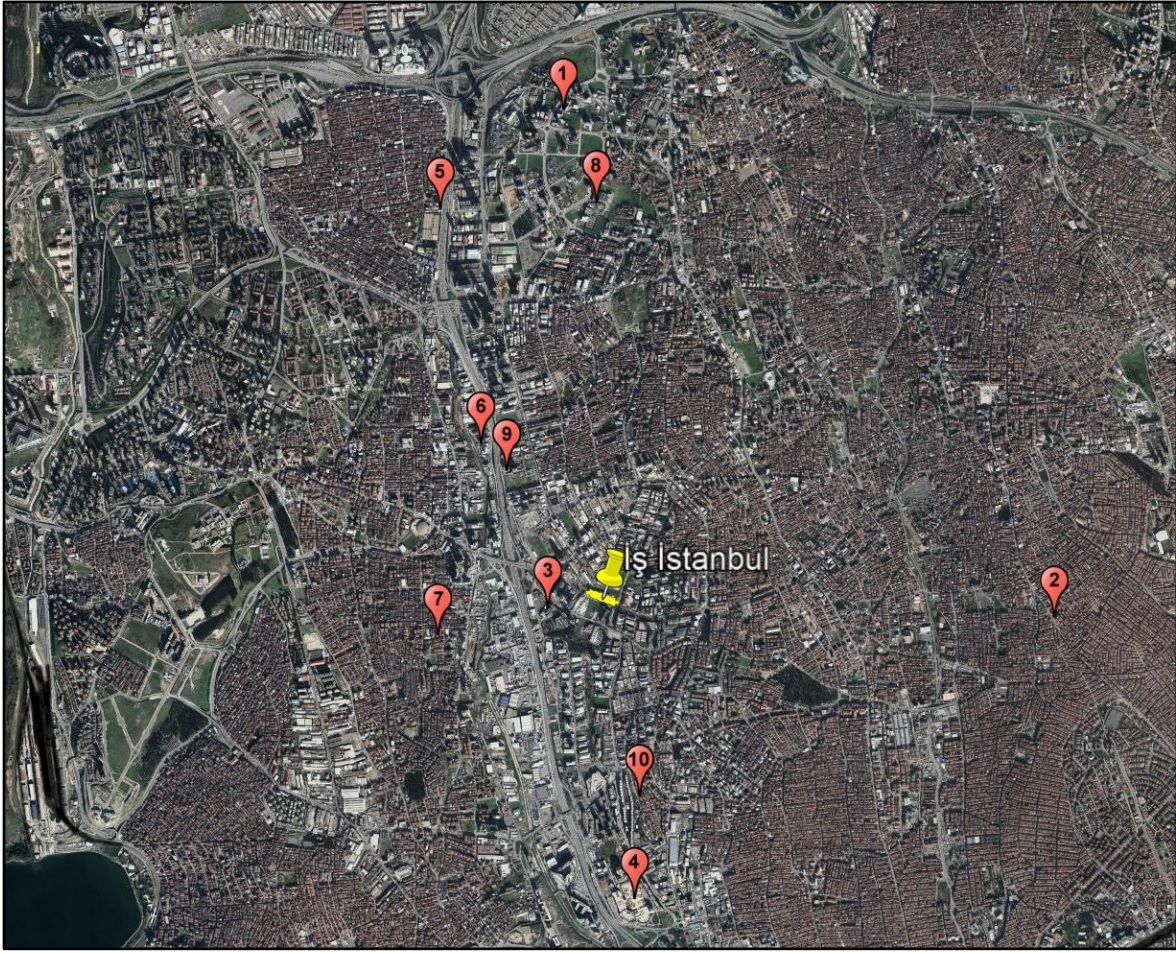
Rapora konu taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde mevcut kullanımının mimari projesinden kısmen farklı bölümlendirildiği tespit edilmiştir. Bazı bağımsız bölümler birbirleri ile irtibatlandırılarak ve ortak alanlar ile birleştirilerek bir bütün halinde kullanılmaktadır.

Taşınmazların mevcut kullanım şekilleri ve tamamının mülkiyetinin Özak GYO A.Ş.'ye ait olması sebebiyle yapı kullanım izin belgesi üzerinde belirtilen toplam inşaat alanı üzerinden arsa dahil ortalama m<sup>2</sup> birim değeri takdir edilmesi uygun görülmüştür. Bu sebeple rapora konu taşınmazlara benzer nitelikteki komple satılık bina emsalleri araştırılmıştır.

### **Satılık Bina Emsalleri**

- 1. Ofist Marka Gayrimenkul (212 470 34 70):** Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 6.000 m<sup>2</sup> olan 10 yaşındaki binanın 190.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 31.667,-TL/m<sup>2</sup>)
- 2. Remax Oluşum (212 651 28 18):** Bağcılar İlçesi, Yenigün Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 2.750 m<sup>2</sup> olan 22 yaşındaki binanın 115.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~ 41.818,-TL)

3. **Atilla Solgun Gayrimenkul (216 418 87 87):** Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 21.195 m<sup>2</sup> olan yeni inşa edilmiş plaza binasının 620.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 29.252,-TL/m<sup>2</sup>)
4. **Remax Müjde (212 320 25 75):** Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi'nde Vizyon Park'ta konumlu toplam kullanım alanı 1.000 m<sup>2</sup> olan yeni inşa edilmiş plaza binasının 48.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 48.500,-TL/m<sup>2</sup>)
5. **Kadioğlu Emlak (212 531 92 25):** Küçükçekmece İlçesi, Mehmet Akif Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 1.400 m<sup>2</sup> olan yeni inşa edilmiş plaza binasının 57.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 40.714,-TL/m<sup>2</sup>)
6. **Zen Gayrimenkul (533 480 90 00):** Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 7.000 m<sup>2</sup> olan 28 yaşındaki binanın 395.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 56.429,-TL/m<sup>2</sup>)
7. **Vogue Gayrimenkul Vadi İstanbul Maslak (532 656 86 65):** Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 850 m<sup>2</sup> olan yeni binanın 22.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 25.882,-TL/m<sup>2</sup>)
8. **Huzur İnşaat (537 844 57 38):** Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 25.000 m<sup>2</sup> olan yeni binanın 603.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 24.120,-TL/m<sup>2</sup>)
9. **Coldwel Banker Go (212 550 81 81):** Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 21.000 m<sup>2</sup> olan 20 yaşındaki binanın 510.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~24.286,-TL)
10. **Life Gayrimenkul (212 223 92 93):** Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 3.100 m<sup>2</sup> olan 20 yaşındaki plaza binasının 73.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 23.548,-TL/m<sup>2</sup>)



Rapora konu 26 adet bağımsız bölümün malikinin tek olması birbirleri ile irtibatlandırılmış olması ve malik tarafından farklı sektördeki firmalara ihtiyaçları doğrultusunda kiralanabiliyor olması sebebi ile binanın mevcut toplam inşaat alanı göz önünde bulundurularak düzeltme bu alan üzerinden yapılmıştır. Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, inşaat kaliteleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu bağımsız bölümler ile kıyaslanmış ve taşınmazların değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablo aşağıda sunulmuştur. Emsal sıralamasına göre ilk 5 adetinin yaşça rapora konu gayrimenkullere yakın olması sebebi ile düzeltme tablosunda kullanılmıştır. Geriye kalan 7 adet satılık bina emsali bilgi amaçlıdır.

Söz konusu tabloda rapor konusu taşınmazların ortalama birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulan birim değerlerine emsal taşınmazların konu taşınmaza oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Düzeltilme Tablosu	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Büyükük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
1	6.000,00	190.000.000,00	31.666,67	10%	28.500,00	-10%	5%	10%	29.925,00
2	2.750,00	115.000.000,00	41.818,18	10%	37.636,36	-10%	0%	-5%	31.990,91
3	21.195,00	620.000.000,00	29.252,18	10%	26.326,96	0%	5%	0%	27.643,31
4	1.000,00	48.500.000,00	48.500,00	10%	43.650,00	-10%	-5%	-15%	30.555,00
5	1.400,00	57.000.000,00	40.714,29	10%	36.642,86	-10%	0%	-10%	29.314,29
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>									~30.000

Rapora konu taşınmazlar için günümüz ekonomik koşullarında arsa dahil halihazır durumu itibariyle bir bütün halinde m<sup>2</sup> birim değeri olarak ortalama olarak 30.000,-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiş ve KDV hariç toplam değerleri olarak aşağıda tabloda sunulmuştur.

Nitelik	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> Birim Değeri	Toplam Değer (TL)
İŞ İSTANBUL 34 PLAZA (26 Adet Bağımsız Bölüm)	27.278,00	30.000,00	818.340.000

## 6.2. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Kira Değeri Tespiti

Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirilmiştir.

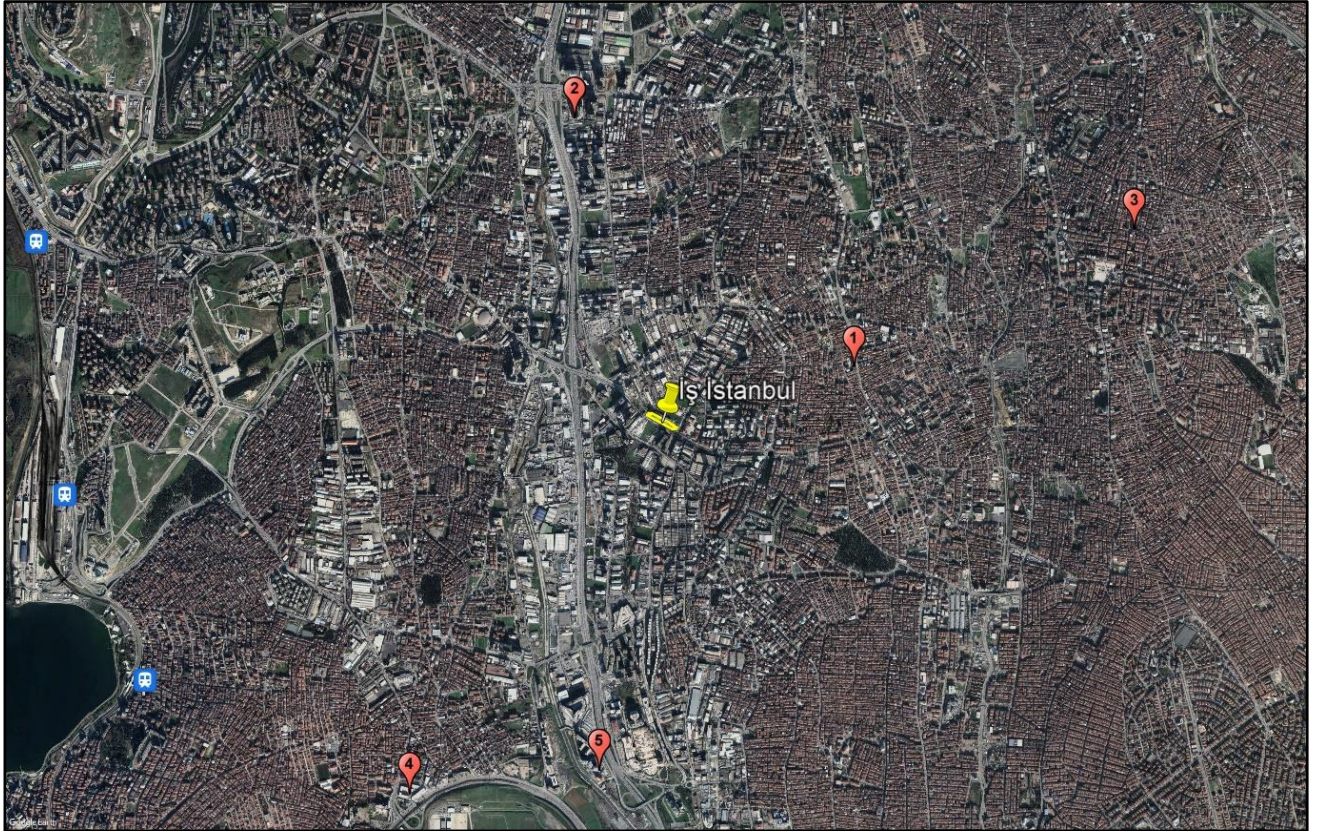
Rapor konusu taşınmazların değeri hakkında fikir vermesi bakımından bölgedeki kiralık dükkan ve ofis emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

### Kiralık Dükkân Emsalleri

- Kentim Emlak Danışmanlık Hizmetleri (532 227 00 49):** Bağcılar İlçesi, Hürriyet Mahallesi'nde sitede yer alan 45 m<sup>2</sup> alana sahip düz giriş dükkânın 10.000,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~222,22 TL/m<sup>2</sup>/Ay)
- Remax Select (212 465 42 72):** Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi'nde Toya Next Projesi'nde yer alan 1.800 m<sup>2</sup> (Depo + Ön kullanımlar dâhil) alana sahip dükkânın 280.000,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~155,56-TL/m<sup>2</sup>/Ay)
- Remax Final (212 450 10 10):** Bağcılar İlçesi, Çınar Mahallesi'nde site içerisinde yer alan 123 m<sup>2</sup> alana sahip dükkânın 35.000,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~284,55-TL/m<sup>2</sup>/Ay)

4. **Yılmaz Emlak İnşaat (212 592 53 78):** Küçükçekmece İlçesi, Kartaltepe Mahallesi Torkam Projesi'nde 60 m<sup>2</sup> alana sahip dükkânın 20.000,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 333,33-TL/m<sup>2</sup>/Ay)
5. **Laika Emlak (212 663 52 52):** Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi Karat 34 Projesi'nde yer alan 105 m<sup>2</sup> alana sahip dükkânın 24.000,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 228,57,-TL/m<sup>2</sup>/Ay)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 5 adet kiralık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internette aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu taşınmazlara göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.

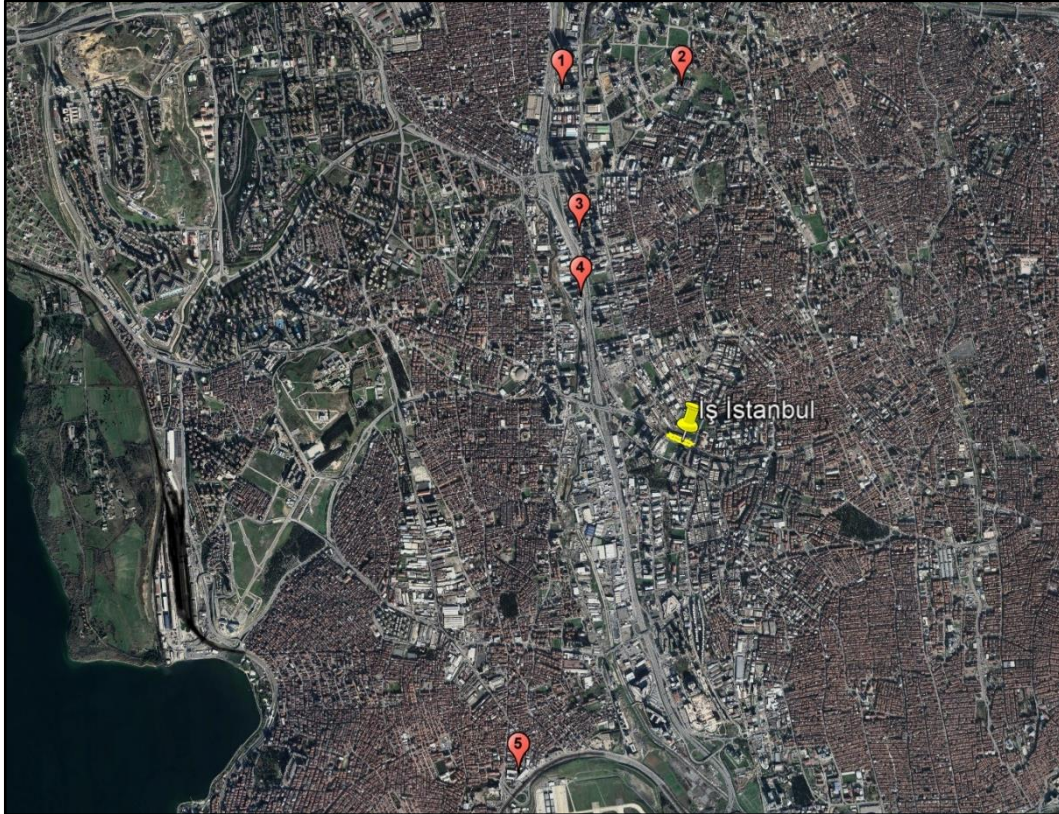


### **Kiralık Ofis Emsalleri**

1. **Remax Oluşum (212 651 28 18):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Balance Güneşli Projesi'nde 11.katta yer alan 460 m<sup>2</sup> alana sahip ofis 100.000,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir.(Birim Değeri:~217, -TL/m<sup>2</sup>/Ay)

2. **Ethem Gezer Ticari Gayrimenkul (532 355 35 55)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda 1.500 m<sup>2</sup> alana sahip ofis 220.000,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~147- TL/m<sup>2</sup>/Ay)
3. **Academy Yıldızlar Gayrimenkul (212 591 34 45)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yeni plazada yer alan 3.050 m<sup>2</sup> alana sahip ofis 335.000,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~110-TL/m<sup>2</sup>/Ay)
4. **Remax Oluşum (212 651 28 18)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Capitol Tower projesinde yer alan 1.455 m<sup>2</sup> alana sahip ofis 240.000,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~165-TL/m<sup>2</sup>/Ay)
5. **Remax Yuvam (212 801 31 90)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Torkam projesinde yer alan 800 m<sup>2</sup> alana sahip ofis 150.000,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~188-TL/m<sup>2</sup>/Ay)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 5 adet kiralık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internette aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu taşınmazlara göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



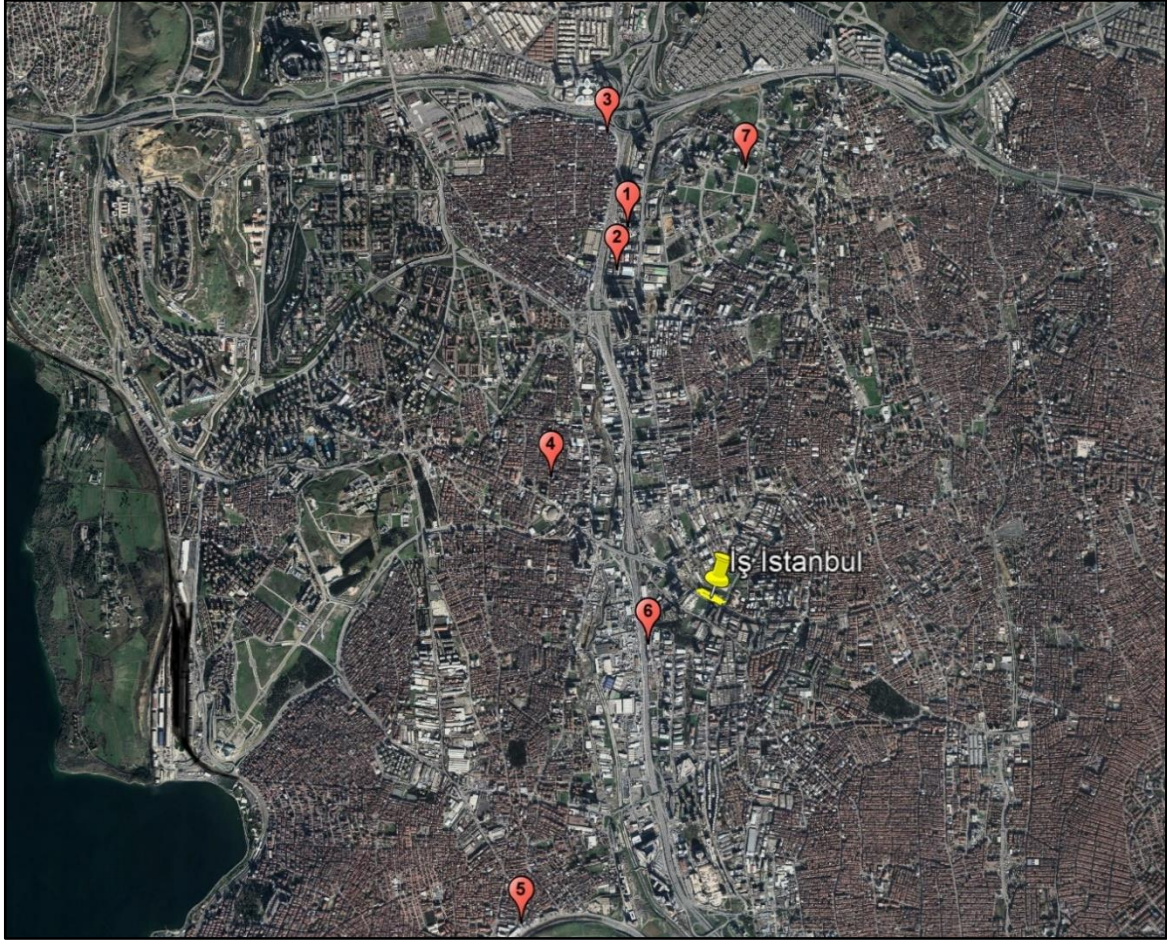
Rapora konu taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde mevcut kullanımının mimari projesinden kısmen farklı bölümlendirildiği tespit edilmiştir. Bazı bağımsız bölümler birbirleri ile irtibatlandırılarak ve ortak alanlar ile birleştirilerek bir bütün halinde kullanılmaktadır. Taşınmazların mevcut kullanım şekilleri ve tamamının mülkiyetinin Özak GYO A.Ş.'ne ait olması sebebiyle toplam inşaat alanı üzerinden ortalama m<sup>2</sup> birim kira değeri takdir edilmesi uygun görülmüştür. Bu sebeple rapora konu taşınmazlara benzer nitelikteki komple kiralık bina emsalleri araştırılmıştır.

### **Kiralık Bina Emsalleri:**

1. **Remax Oluşum (212 651 28 18):** Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi'nde Balance Güneşli Projesi'nde konumlu 2.500 m<sup>2</sup> kapalı alan 10 yaşındaki binanın 400.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 160,-TL/m<sup>2</sup>)
2. **Remax Ekspres (212 474 55 55):** Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi'nde konumlu 2.000 m<sup>2</sup> kapalı alan 30 yaşındaki binanın 400.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 200,-TL/m<sup>2</sup>)
3. **Sahibinden (533 711 86 66):** Küçükçekmece İlçesi, Mehmet Akif Mahallesi'nde konumlu 500 m<sup>2</sup> binanın 125.000,- TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 250,- TL/m<sup>2</sup>)
4. **Medya Gayrimenkul (212 485 16 62):** Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde konumlu 850 m<sup>2</sup> kullanım alanlı yeni binanın 150.000,- TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 177,-TL/m<sup>2</sup>)
5. **Sahibinden (533 581 74 98):** Küçükçekmece İlçesi, Kartaltepe Mahallesi'nde konumlu 2.400 m<sup>2</sup> kullanım alanlı plaza binasının 450.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 188,-TL/m<sup>2</sup>)
6. **Ofist Marka Gayrimenkul (212 470 34 70):** Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Merkez Mahallesi'nde konumlu 6.500 m<sup>2</sup> kullanım alanlı binanın 1.000.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 154,TL/m<sup>2</sup>)
7. **Ofist Marka Gayrimenkul (533 401 90 70):** Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi'nde konumlu 21.000 m<sup>2</sup> kullanım alanlı yeni binanın 2.300.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 110,TL/m<sup>2</sup>)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkuller gibi bir bütün halde kullanılan benzer sayılabilir özelliklere sahip 7 adet kiralık bina emsaline ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internette aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli

kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsallerin rapor konusu taşınmazlara göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Rapora konu 26 adet bağımsız bölümün malikinin tek olması sebebi ile bağımsız bölümlerin ve ortak alanların birbirleri ile irtibatlandırılarak geniş alanlar elde edildiği görülmüştür. Taşınmazların mevcut kullanım şekilleri ve tamamının mülkiyetinin Özak GYO A.Ş.'ne ait olması sebebiyle ortalama kira m<sup>2</sup> birim değeri takdir edilmesi uygun görülmüştür.

Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, inşaat kaliteleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu bağımsız bölümler ile kıyaslanmış ve taşınmazların değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablo aşağıda sunulmuştur. Emsal sıralamasına göre ilk 5 adeti düzeltme tablosunda kullanılmıştır.

Söz konusu tabloda rapor konusu taşınmazların ortalama birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulan birim değerlerine emsal taşınmazların konu taşınmaza oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.



Düzeltilme Tablosu	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
1	2.500,00	400.000,00	160,00	10%	144,00	-10%	0%	10%	144,00
2	2.000,00	400.000,00	200,00	10%	180,00	-10%	0%	-5%	153,00
3	500,00	125.000,00	250,00	10%	225,00	-20%	0%	-10%	157,50
4	850,00	150.000,00	176,47	10%	158,82	-15%	0%	5%	142,94
5	2.400,00	450.000,00	187,50	10%	168,75	-10%	0%	0%	151,88
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>									~150

Rapora konu taşınmazlar için günümüz ekonomik koşullarında arsa dahil halihazır durumu itibariyle bir bütün halinde m<sup>2</sup> kira birim değeri olarak ortalama olarak 150,-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiş ve KDV hariç toplam değerleri olarak aşağıda tabloda sunulmuştur.

Nitelik	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> Birim Değeri	Toplam Değer (TL)
İŞ İSTANBUL 34 PLAZA (26 Adet Bağımsız Bölüm)	27.278,00	150,00	4.091.700

### 6.3. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık ve kiralık 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 pazar değer ve kira değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

Taşınmazların, KDV hariç toplam değerine "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile ulaşılmış olup **818.340.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazların bir bütün halinde KDV hariç toplam aylık kira değerine "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile **4.091.700,-TL** takdir edilmiştir.

### 6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

#### 6.4.1. 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 taşınmazların ek kullanım alanlarına istinaden alınmış olan yapı kayıt belgeleri bulunmaktadır. Ancak ilgili mevzuat gereği yapılan bu değişikliklere istinaden tadilli resmi evrakların (mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vs.) düzenlenmesi gerekmektedir.

Ancak Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının b bendinde yapı kayıt belgelerinin yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli olduğuna ilişkin aşağıdaki ifade yer almaktadır.

“ (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrafta yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.”

#### **6.4.2. Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş**

Raporumuz içeriğinde “4.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgisi” başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre; üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamakta olup taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3138/12 No.lu Ada/Parsel üzerinde konumlu, İş İstanbul 34 Plaza 26 adet bağımsız bölümdür.

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

Mülkiyeti Özak GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3138/12 ada/parselde yer alan 26 adet 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, Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi, Osman Paşa Caddesi, üzerinde yer alan İş İstanbul 34 Plaza kapsamındaki 26 adet bağımsız bölümdür.

Rapor konusu taşınmazların 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 gayrimenkuller için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan toplam değer aşağıda sunulmuştur.

	TL	USD
<b>Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri</b>	818.340.000,-	44.115.363,88
<b>Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri (%18)</b>	965.641.200,-	52.056.129,38
<b>Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri</b>	4.091.700,-	220.576,82

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 18,55 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
<b>Goncagül KIZILASLAN</b> (SPK Lisans No:401716)	<b>Dilara SÜR MEN</b> (SPK Lisans No:401437)

### EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durumu Yazısı Örneği ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Yapı Kayıt Belgeleri
- Mimari proje/kat planları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Mesleki Tecrübe Belgeleri