

# GAYRİMENKUL DEğERLEME RAPORU

**ÖZAKGYO**  
Hayata Değer Katar

2022



HAYATTEPE PROJESİ, D Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm  
ve E Blok 1 No.lu Bağımsız Bölüm  
Bayramapaşa/İSTANBUL

ÖGYO202200017

27.09.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Özak GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 31.08.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 27.09.2022 tarihinde, ÖGYO202200017 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEK ve Goncağül KIZILASLAN 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	23.09.2022
RAPOR TARİHİ	27.09.2022
RAPOR NO	ÖGYO202200017
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Altıntepsi Mahallesi, Çiftlik Caddesi, Özak Hayattepe Projesi'nde konumlu D Blok, No:1 ve E Blok, No:1 Bayrampaşa/İstanbul
KOORDİNATLARI	41.04245°, 28.88831°
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parsel üzerinde yer alan Özak Hayattepe projesinde yer alan 2 adet bağımsız bölümdür. (Bkz. Raporumuz 4.2. bölümü)
İMAR DURUMU	Bayrampaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar "21.11.2005 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret+Hizmet Alanı"nda kaldığı bilgisi alınmıştır. (Bkz. Raporumuz 4.3. bölümü)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen projedeki 2 adet bağımsız bölümden E Blok 1 no'lu bağımsız bölümün EURO cinsinden 1 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık Pazar kira değeri ve tüm taşınmazların güncel rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD	EURO
E Blok 1 No.lu Bağımsız Bölümün Aylık Pazar Kira Değeri	3.182.000,-	172.653,28	176.777,78
D Blok 1 No.lu Bağımsız Bölümün KDV Hariç Aylık Kira Değeri	27.600,-	1.497,56	1.533,33
2 Adet Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	583.743.000,-	31.673.521,43	32.430.166,67
2 Adet Taşınmazın KDV Dahil Pazar Değeri	688.816.740,-	37.374.755,29	38.267.596,67

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru kuru 1,-USD:18,43 TL, 1,-EURO:18,00 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 bilgide 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 değerler 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 değerlerin 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.	Bayrampaşa 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	25
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	26
4.4.	Taşınmazların 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	29
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	29
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	29
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	29
4.10.	Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar	30
4.11.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler	31

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR .....	32
5.1.	Değerleme Yöntemleri .....	32
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı .....	32
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	33
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı .....	34
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....	36
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Değeri Tespiti.....	36
6.2.	Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Kira Değeri Tespiti.....	39
6.3.	Gelir Yaklaşımı Yöntemi .....	41
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....	42
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler .....	42
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler .....	43
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş .....	43
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş .....	43
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....	44

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 27.09.2022 tarihinde ÖGYO-202200017 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş. 'nin talebi üzerine, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, tapu kayıtlarında Esenler Mahallesi, ilgili idaresinde Altıntepsi Mahallesi, Çiftlik Caddesi üzerinde yer alan Özak Hayattepe Projesi kapsamındaki E Blok, 1 no.lu bağımsız bölümün EURO cinsinden, D Blok 1 no.lu bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık Pazar kira değerleri ve bu 2 adet taşınmazın güncel rayiç 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 SÜRMEYEN ve Goncağül KIZILASLAN tarafından hazırlanmıştır.

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanları tarafından 27.09.2022 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(e-posta)</a>
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 01.02.2008 yılında kurulmuştur.
<b>GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ</b>	: GYO Dönüşüm Tarihi: 03.06.2009
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 15.02.2012
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 654110
<b>SERMAYESİ</b>	: 728.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
<b>AKTİF BÜYÜKLÜK</b>	: 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, Bayrampaşa İlçesi, Altıntepsi Mahallesi, Çiftlik Caddesi üzerinde yer konumlu Özak Hayattepe Projesi kapsamındaki E Blok, 1 nolu bağımsız bölümün EURO cinsinden, D Blok, 1 no.lu bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık Pazar kira değerleri ve bu 2 adet taşınmazın güncel rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır. Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

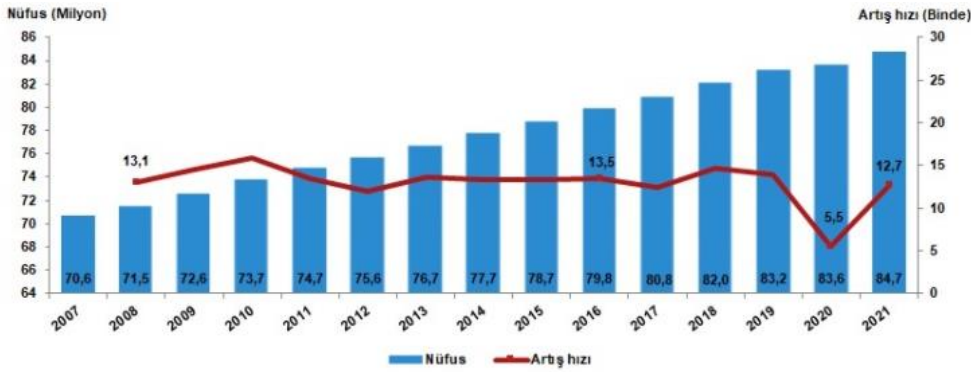
3.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>1</sup>

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

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

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

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



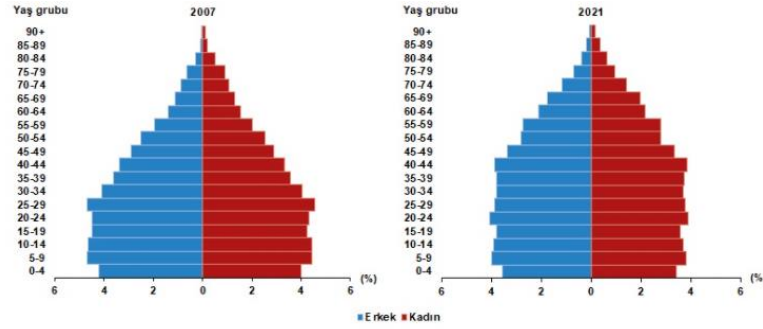
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

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

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

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

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

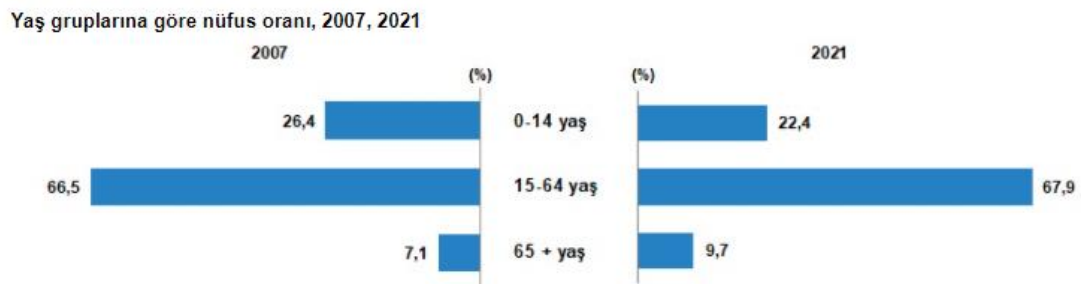


Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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

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

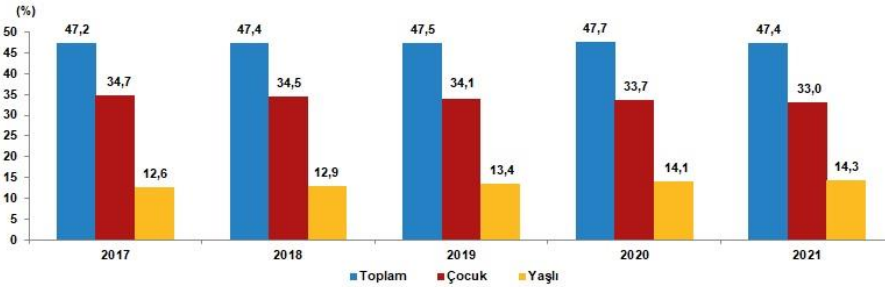
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.



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

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

**Yaş bağımlılık oranları, 2017-2021**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

<sup>4</sup> GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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



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

Ç1'22 Sıralaması (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 kiralaların 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. Gecekondular, 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.

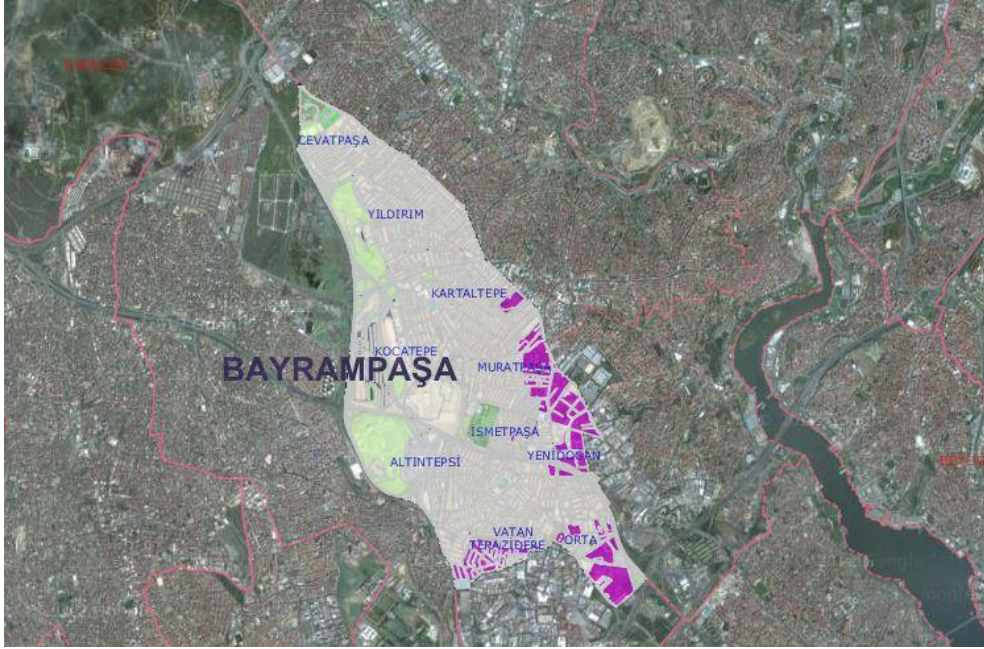
Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	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. Bayrampaşa İlçesi<sup>5</sup>

Bayrampaşa, İstanbul İli'nin bir ilçesidir. Kuzeyde Gaziosmanpaşa, doğuda Eyüp, güneyde Zeytinburnu, batıda Esenler ile çevrilidir.

Bayrampaşa ilçesi, nüfus yoğunluğu açısından, yıllara göre artan değerlere sahiptir. İstanbul'un en yüksek yoğunluk değerine sahip ilçelerinden birisidir.



1927'de Bulgaristan'ın Filibe şehriden göç eden ve yöreye ilk yerleşen göçmen grubuna tarım için ayrılan bölgede bağcılık yapılmış, sağmal inekler yetiştirilmek üzere Velibey (Demirkapı), Ferhatpaşa ve Cicoz adlı çiftlikler kurulmuştur.

İstanbul halkının 1950'lere kadar mesire yeri olan ve gelenlerin istedikleri kadar üzüm yedikleri, ancak dışarıya çıkartamadıkları meşhur Numunebağları, Abdi İpekçi Caddesi ile O-1 Karayolu arasındaydı. Bugünkü Bayrampaşa'nın ilk nüvesini oluşturan ve 1954'te köy statüsüne getirilen Sağmalcılar, Rami Bucağı sınırları içindeydi ve Maltepe Askeri Kışlası nedeniyle "Kışla Arkası" olarak da anılıyordu.

1927'den itibaren gruplar halinde Bulgaristan ve Yugoslavya'dan gelen göçmenlere ilaveten 1955'te İstanbul'un iki büyük caddesi olan Vatan ve Millet Caddeleri yapılırken evleri istimlaka uğrayan vatandaşların çoğunun Sağmalcılar Köyü'ne yerleşmesi, nüfusun artışına neden oldu. Ayrıca, 1950'den itibaren bölgede yapılan fabrikalar, ilçeyi sanayi bölgesi haline getirdi.

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

Eyüp İlçesi'nin bir semti olarak gelişmesini sürdüren Bayrampaşa Mayıs 1990 tarihinde ilçe statüsüne yükseltildi. Böylece Eyüp Belediyesi'nden ayrılarak müstakil belediye teşkilatına kavuşturuldu. Bayrampaşa, cadde ve sokakları ile oldukça planlı bir şehir görünümündedir. Semt merkezi Orta Mahalle, Vatan ve Yenidoğan Mahalleleri'ni içine almaktadır.

Büyük İstanbul Otogarı, sebze hali, metro merkezi, otobüs terminali, PTT santrali, Bayrampaşa Cezaevi, Bayrampaşa Devlet Hastanesi, Sağlık Ocağı ve Dispanseri başlıca kamu kuruluşlarıdır. Kızılay, Türk Hava Kurumu, Bayrampaşa Vakfı, Göz Nuru Vakfı ilçedeki sosyal yardım kuruluşlarıdır.

1970 öncesi tarıma dayanan bir ekonomisi olan Bayrampaşa, 1970 sonrası hızlı kentleşme ve yoğun göç sonucunda ekonomisi sanayi ve ticaret ağırlıklı bir ilçe oldu. İlçede yaşayanların bir kısmı ilçe dışında çalışırken, bir kısmı da esnaflık yapmakta ve sanayi kuruluşlarında çalışmaktadır. Ağır bir sanayisi olmayan Bayrampaşa'da, sanayi, yedek parça, otomobil tamiri, kalıpcılık, elektrik elektronik parça üretimi, hırdavat alet üretimi, plastik döküm, soğuk demir işlemesi, talaşlı üretim, tekstil gibi alanlara yönelmiştir.

Ticari alanda Bayrampaşa, büyük atılımlar yapmaktadır. Otogar'ın arkasına açılmış olan Carrefour ve Bauhaus, merkezde belediyenin yanında açılan Aquarium ilçenin ticari hayatını canlandırmıştır. Demirkapı Caddesi, Bayrampaşa'nın ticaret merkezi sayılabilir. Ayrıca yeni açılan IKEA semtin tanınmasına sebep olmuştur.

**4.1. Çevre ve Konum**

İş bu rapor; Altıntepsi Mahallesi, Çiftlik Caddesi üzerindeki Özak Hayattepe Projesi, D Blok 1 no.lu bağımsız bölüm ve E 1 no.lu bağımsız bölümü kapsamaktadır.

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Özak Hayattepe Projesi, Otogar Bağlantı Yolu'na ve Merkez Caddesi'ne yakın konumda ve ulaşımı oldukça kolaydır.

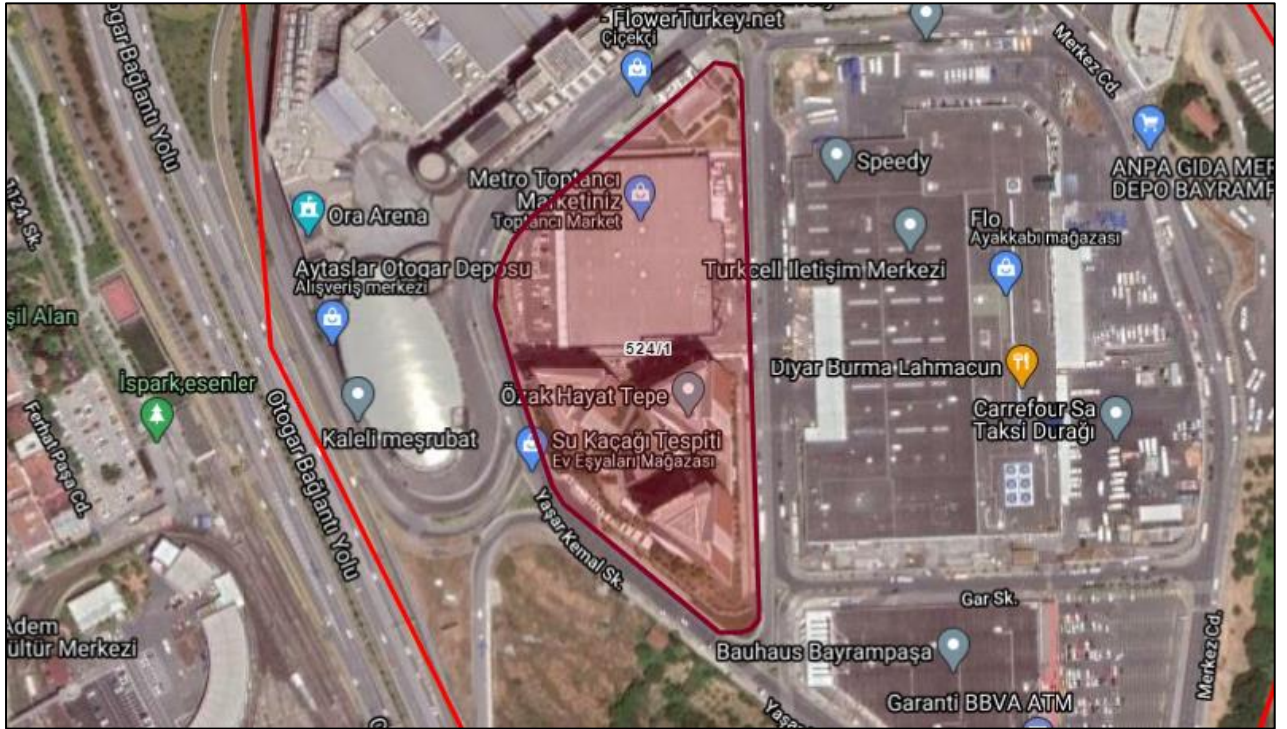
Taşınmazlara ulaşım, bölgenin bilindik ulaşım akslarından olan Otogar Bağlantı Yolu üzerinde kuzey istikametinde ilerlenirken sağ tarafta yer alan Metro AVM tabelası takip edilerek çıkış yapılır ve Yaşar Kemal Sokak'a ulaşılır. Yaşar Kemal Sokak üzerinde ilerlenirken ilk sola Çiftlik Caddesi'ne sapılır. Taşınmazların konumlu olduğu Özak Hayattepe Projesi Çiftlik Caddesi üzerinde sol tarafta yer almaktadır.

Taşınmazların yakın çevresinde, Ora AVM, Crowne Plaza Otel, Holiday Inn Otel, Carrefour SA, Bayrampaşa Sebze ve Meyve Hali ve İstanbul Otogarı bulunmaktadır.

Hayattepe Projesi, Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 29 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 23 km., 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 18 km. ve D-100 Karayolu'na yaklaşık 6 km., uzaklıktadır.







## 4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

TKGM'nün bilgisayar ortamındaki Webtapu sisteminden alınan belgelere göre taşınmazların tapu sicil bilgileri aşağıdaki gibidir.

İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: BAYRAMPAŞA
MAHALLESİ	: ESENLER
ADA	: 524
PARSEL	: 1
YÜZÖLÇÜM	: 31.828,39 m <sup>2</sup>
ANA GAYRİMENKUL VASFI	: (C1) ABC VE (C2) D BLOKLU BETONARME APARTMANLAR, SÜPER MARKET VE ARSA
MALİKİ - HİSSESİ	: ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş - TAM
TAPU TARİHİ	: 09.03.2016
YEVMIYE NO	: 3138

SIRA NO	KAT NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO
1	ZEMİN	D	1	DEPOLU DÜKKAN	266/100000	6	547
2	ZEMİN	E	1	BODRUMDA OTOYARK VE SOSYAL TESİSİ OLAN MARKET	20110/100000	7	615

### 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 Bölümler Üzerinde):**

- Yönetim Planı Değişikliği: 09.02.2015 (16.02.2015 tarih 2205 yevmiye)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (09.03.2016 tarih 3138 yevmiye)

#### **Serhler Bölümü:**

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığı 1 TL'den kira şerhi bulunmaktadır. (13.02.2002 tarih 784 yevmiye)
- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. 8623 nolu trafo merkezi ve kablo güzergahı için 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (24.09.2012 tarih ve 10608 yevmiye)
- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 8624 nolu trafo merkezi ve kablo güzergahı için 99 yıllığı 1 TL bedelle kira sözleşmesi vardır. (29.04.2014 tarih ve 5176 yevmiye)

#### **E Blok 1 no'lu bağımsız bölüm:**

#### **Serhler Bölümü:**

- Metro Grosmarket Bakırköy Alışveriş Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi lehine 119.307.600 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (01.08.2012 tarih 8938 yevmiye)

Tüm bağımsız bölümler üzerinde müştereken belirtilen Yönetim Planı: 09/02/2015” ve Kat Mülkiyetine çevrilmiştir beyan kayıtları Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında rutin uygulamalar olup, Şerhler hanesindeki kira şerhi ana taşınmaz üzerinde olup, parsel üzerinde altyapı hizmetleri için ayrılan bölümleri belirtmek içindir.

E Blok, 1 nolu Bağımsız bölüm üzerindeki kira şerhi kiracı firma tarafından konulmuş olup kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

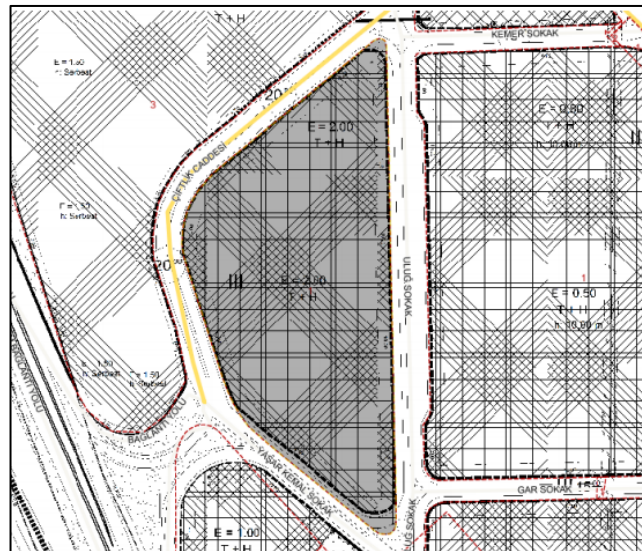
Bağımsız bölümler üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır.

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. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Bayrampaşa Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğü'nün 06.09.2022 tarihli ve E-393536657-155.99-68752 sayılı imar durum yazısında; rapora konu 524 ada 1 nolu parselin 21.11.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Ayrık nizam Emsal:2,00 yapılaşma şartlarına sahip olup “Ticaret + Hizmet Alanı” fonksiyonunda kaldığı belirtilmiştir. Ayrıca “Avan Projeye göre yapılaşacak olup 12.11.2021 tarihli plan tadiline göre Yençok:12 kattır. Bu plan notu yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsat almış yapılara ilişkin talepte bulunulması halinde mevcut ruhsatlı projesindeki yükseklik değerine göre işlem yapılabilir.” belirtilmiştir.

İlaveten imar durum yazısında “İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin;13.01.2012 gün ve 173 sayılı kararı ile tadilen, 12.09.2012 gün ve 1823 sayılı kararı ile kabul edilen silüet yükseklik kararlarına uyulacaktır.” ibaresi yer almaktadır.



**İ- GENEL HÜKÜMLER:**

1. Bu plan, raporu ile geçerlidir.
2. Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
3. Yürürlükteki deprem, sismik, otopark yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
4. Planlama alanının teminî Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan Türkiye Deprem Bölgesi Haritası'nda 2. (İlinci) derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Ancak bölgenin zemin yapısı ele alındığında 1. (birinci) derece deprem parametresi kullanılacaktır.
5. Parsel bazında zemin etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz.
6. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 7289 sayılı yasanın 2. maddesine göre incelenen ve 14.12.2000 tarihinde onanan Jeolojik / Jeoteknik etüd ve etüd raporlarında açıklanan hususlara uyulacaktır. Ancak, Revizyon uygulama İmar Planlarında h:15.50 (5 kat) üstünde yapılaşma hakkı verilen parsel ve adalar ile h:Serbest yapılaşma hakkı verilen adalara hazırlanacak Jeolojik – Jeoteknik ve yerleşime uygunluk haritaları Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na tasdik edilmeden uygulama yapılamaz.
7. Planlama alanının lamamında deprem sonrası kullanımı zorunlu olan tehlikeli madde içeren, insanların uzun süreli ve yoğun bulunduğu değerli eşyanın saklandığı her türlü eğitim, köprü, sağlık, dini, askerî, resmi, idarî, haberleşme, itilâşim, enerji, ulaşım vb. tesis alanlarında kamuya ait her türlü yapılarda parsel ölçüsünde jeolojik, jeoteknik etüd raporları yapılmadan uygulama yapılamaz.
8. Eğitim, sağlık, köprü, dini tesis, resmi (İdariye, emniyet, telefon, santral merkezi, TEAŞ, TEDAŞ, kalı otopark vb.) kamuya ait donatı alanlarında çevre yapılaşma koşullarına aşmamak koşulu ile, İlçe Belediyesi'nce onaylanacak olan projeye göre uygulama yapılacaktır.
9. Ticaret alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri alınarak, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda belirtilen yapılaşma koşullarına ve İlçe Belediyesi'nce onaylanacak olan projeye göre "Özel Eğitim Tesisleri, Özel Sağlık Tesisleri, Özel Kalı Otopark" yapılabilir.
10. Su Kırılması Kontrol Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
11. Planda özel bir hüküm getirilmemişse, TAKS ve KAKS değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.
12. Planda gösterilen kalı otoparklar ile zemin altı otoparkları kamuya ait genel otoparklardır.
13. Yeşil alan, spor alanı, meydan ve yol gibi kamuya açık alanların zemin altları ilgili kurumlardan uygun görüşleri alınarak Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu (UTK) kararıyla zemin altı otopark yapılabilir.
14. Planlama alanı; belediyesince açık alan, yeşil alan gibi yerlerin uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşlerinin alınması ve helikopter alanı yönetmeliğine uymak koşulu ile kamuya ait helikopter iniş ve kalkış pisti (helikopter alanı) ayrılabilir.
15. Planlama alanından geçen kamulaştırma şerhî 10.00m. olan Nato Petrol Boru Hattı'nın kamulaştırma sınırından yapı çekme mesafesi 5.00m.'dir.
16. Enerji Nakil Hattı ve bunların koruma kuşağında kalan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
17. İSKİ, BEDAŞ, P.T.T. vb. kamu kuruluş alanlarında kalan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
18. Yeşil alan olarak ayrılan alanlarda ancak ilgili kurumların görüşü doğrultusunda trafo yapılmayacağına, İlçe Belediyesi yetkilidir.
19. Tescilli yapılarda Köprü ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu görüşüne göre uygulama yapılacaktır.
20. Tarihi nitelikteki ağaçlar, ağaç revizyonuna tabi tutularak korunacaktır.
21. SİL alanlarında, 2863 sayılı yasa hükümlerine ve II numaralı Koruma Kurulu'nun 03.03.2004 tarih, 6890 sayılı kararına göre uygulama yapılacaktır.
22. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca uygulama yapılacak olan alanlarda 18. Madde uygulaması yapılmadan, ruhsat işlemlerine başlanamaz. Uygulama sınırlarını belirlemeye ilgili belediyesi yetkilidir.
23. Revizyon Uygulama İmar Planı'nın bütünündeki her park, çocuk bahçeleri ve çocuk oyun alanı içerisinde 1 adet geçmeyen labanda max 50 m<sup>2</sup>'lik h:4.50 m (1 kat)lı aşmayan büfe, çayhane, v.b tesisler yapılmayacağı ve yerini layın olması İlçe Belediyesi yetkilidir.
24. Açık spor tesisleri alanında, taban inşaat alanı, açık spor tesisleri alanının %5'ini geçmeyen, İmar parsel sınırına 5.00 m.'den fazla yanaşmayan, spor tesislerine hizmet eden, 2 katlı aşmayan yapı yapılabilir. Açık spor tesisleri alanında otopark hüvudunda, İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanacaktır. Yapılacak yapıların toplam inşaat alanı 250 m<sup>2</sup>'yi aşmaz.

1. Çekme ve çalı kalı yapılamaz, ancak çalı arası piyesi yapıldığı takdirde son kal döyemesi kademelendirilemez, çalı son kat döyemesine olurtulacaktır.
2. Çıkma kalı yapılar ve İlave katlarda;  
9.00 m.'den geniş yollarda;  
- Ön bahçe nizamında, teşekkül istikamelini sağlamak şartıyla max. 1.50 m. çıkma verilebilir. Çıkma boyu İmar İstikamelini max. 1.00 m geçebilir.  
- Ön bahçesiz nizamalarda, teşekkül istikamelini sağlamak şartıyla max. 1.00 m çıkma verilecektir.  
9.00m.'den dar yollarda;  
- Ön bahçe nizamalarda ön bahçe mesafesi dahilinde, İmar İstikamelinin gerisinde kalmak kaydı ile ve teşekkül istikamelini sağlamak şartıyla max. 1.50m. çıkma verilebilir.  
- Ön bahçesiz nizamalarda çıkma verilmeyecektir.  
İlave Plan Notlu Blok Nizamada çıkma alanı komşu parselde bilgilendirilmesinde komşu muvafakat aranmaksızın belediyesi yetkilidir. Ancak komşu parseldeki binanın 2 m.'çukilecek çıkma yapılmış bina olması halinde, İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri uygulanır.
3. Binalara kol verilmesinde İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerli olacaktır.  
İlave Plan Notlu Blok Nizamada tabii yapılarda Blok baştan harif blok yapılmış ara parsellerdeki yapılarda, arka bahçede tabii zemin kotu kot alınan 0,00 kotuna göre -1,80 m halisde olabilir.
4. KAKS belirlenmiş planlama alanının lamamında eğitimden dolayı açığa çıkan 1. bodrum kat İskan edilebilir. KAKS hesabına dahil edilecektir. Birden fazla bodrum kat çıkması durumunda İstanbul İmar Yönetmeliği'ne uyulacaktır.  
a) Bir parselde birden fazla bina yapılabilir. Ancak binaların birbirlerine olan mesafeleri;  
a) Aykırı nizamada tabii binalarda her bina için İmar planı ve yönetmelikte belirlenen ön bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.  
b) Bilgiç nizamada tabii parsellerde her bina için İmar planı ve yönetmeliğinde belirlenen arka bahçe mesafelerinin toplamından az olamaz.  
Plan ile kadastral paftanın farklı olduğu yerlerde kadastral sınır esas alınacaktır.  
Tescüllü binaların olması halinde sınır lathisi yapılabilir. Bu durumlarda İmar şartı aranmayacaktır. Tescüllü giderilmemesi halinde tescüllü kısm artık parsel olarak belediyesine hibe edilerek tescüllü giderilecektir. Tescüllü giderilmeden uygulama yapılamaz.  
8. İmar planının tasdikinden evvel ruhsatlı yapılmış olan mevcut binalar ile 2981 ve 3290 sayılı yasalar ile ruhsala başlanmamış ancak planda belirtilen arka blok çizgisini geçmeyen binalarda yapılacak İlave katlar, İmar İstikameline ve komşu parselde tescüllü olmaması koşulu ile, gerekli tahkikat yapmak şartıyla İmar planının öngörüsü irtilmeye kadar İlave kat yapılabilir.  
9. Kusurlu bodrum kat yapılamaz. Ancak dilatasyon ile ayrılmak kaydı ile yapılabilir.  
10. I, II, III no.lu bölgede temel derinliği hususunda 14.12.2000 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından tasdik edilen Jeolojik / Jeoteknik etüd ve etüd raporları dikkate alınacaktır.  
11. III-A no.lu bölgenin zemin etüd raporları 14.12.2000 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce tasdik edilen zemin etüd raporuna göre, ayrıntılı etüd alanının tamamında yapılacaktır. Zemin etüd raporlarının teknik ve görüşü İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü'ne yapılacaktır.  
12. Köşe başı veya iki yola cepheli parsellerde parsel farklı irtilme ve fonksiyon getirilmesi halinde, planda gösterilen kademe hali geçerlidir.  
13. Minimum bina cephesi 6.00m.'dir. Blok başlarında ön bahçe bırakılması halinde bina cephesi 6.00m.'nin altına düşerse, 6.00m. bina cephesi sağlayana kadar ön bahçe mesafesi 2.00m.'nin altına düşmemek üzere azaltılabilir.  
EK PLAN NOTU: Donatı alanlarında min. çekme mesafesi 2.00m.'dir.  
14. Minimum bina derinliği 9.00m.'dir. Planda arka bahçe mesafesi belirtilen durumlarda arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra, bina derinliğinin 9.00m.'den az kalması halinde, arka bahçe herhangi bir noktada 1.00m.'den az kalmamak koşulu ile bina derinliği 9.00m.'ye kadar artırılır. Parsel derinliği 7.00m. ve daha az olan parsellerde, parsel derinliğince bina izli verilir.  
15. Cephesi 6.00m.'den az parsel oluşturulamaz. Ada bütünüdürüz bezaacak şekilde İfraz yapılamaz. Köşe başı ve iki yola cepheli parsellerde İfraz edilmesi durumunda arka İmar hattı çizgisi yeniden düzenlenecektir. Merf plan kararlarında sadece bilgiç nizam yapılaşma verilmiş (bilgiç nizam olmasına rağmen blok çizgisi yapı adaları harif), iki veya daha fazla parsellerin levhâ edilmesi halinde arka İmar hattı çizgisi yeniden düzenlenecektir.  
16. Plan İmar İstikamelî esastır. Ancak;  
a) Ön bahçe nizamalarda çoğunluk ruhsatlı teşekkül oluşmuşsa, İmar İstikameline tescüllü olmamak şartıyla ön teşekküle uyulur.  
b) Ön bahçesiz nizamalarda çoğunluk ruhsatlı teşekkül İmar İstikamelinin gerisinde oluşmuş ise, İmar İstikamelî ön teşekküle çekilir.  
17. Planda belirlenmiş yol genişliğine uyulacaktır. Çizilmiş yol genişliği İfraz ise mevcut genişlik muhafaza edilecektir.  
18. TCK sınırına rasıyılan parsellerde ilgili kurum görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır. TCK kamulaştırma çizgisinden yapı çekme mesafesi konul alanlarında 5.00m., diğer konul dışı ticaret, ticaret+hizmet alanlarında 25.00m.'dir. Parselin önünde plan yolu bulunması halinde çekme mesafeleri için Karayolları'ndan kurulum görüşü istenmeyecektir.  
19. Planda TAKS, KAKS ve Emsal değeri yazılan parsellerde avan projeye göre uygulama yapılacaktır.  
20. Planda levhâli parselde, her iki parselde de müstakil yapılaşmaya elverişli olması halinde, levhâli şartsız İmar durumu verilebilir.  
21. (S) parselin yüz aldığı yolu gösterir. Planda (S) işaretli bulunan yapı adalarında İfrazlı yoldan yüz almıyan parsel İndas olunamaz. (S) işaretli gösterilmemiş lek sıra parsellerden oluşan yapı adalarında İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Çift sıra parsellerin olduğu yapı adalarında (S)'in bulunduğu yoldan yüz almıyan parsellerde plan (S) gözükmemesine rağmen kendi cephe alidından yolun şartlarında uygulama yapılmasına belediyesi yetkilidir.  
22. Açılmıyan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu ilgili yönetmelikleri ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.  
23. Ek Plan Notu: Kamuya ait parsellerde yapılaşma şartları, ilgili idarenin talebi doğrultusunda İlçe Belediyesi'nce onaylanacak olan projeye göre belirlenebilir.  
Çekme Mesafeleri yol cephesine 1 m.'den az olmamak üzere avan proje aşamasında belirlenecektir.

#### 4.4. Taşınmazların 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 rapora konu taşınmazların konumlandığı 524 ada 1 nolu parselin son 3 yıllık dönemde imar planında bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir. Parselin mevcutta 21.11.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı'nda Ayrık nizam Emsal:2,00 yapılaşma şartlarına sahip olup "Ticaret + Hizmet Alanı" fonksiyonunda kaldığı bilinmektedir. Ancak 12.11.2021 tarihli plan tadiline göre Yençok:12 kat ibaresi mevcut olsa da bu plan notu yürürlüğe girdiği tarihten önce ruhsat almış yapılara ilişkin talepte bulunulması halinde mevcut ruhsatlı projesindeki yükseklik değerine göre işlem yapılabileceği notu düşülmüştür.

##### 4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

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

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

Bayrampaşa Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde imar arşiv dosyasında;

-A, B, C ve D Bloklar için düzenlenmiş 28.12.2012 tarih ve 12356 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 04.02.2014 tarih ve 1089 sayılı tadilat ruhsatı mevcuttur.

-Ve A, B, C ve D Bloklar için düzenlenmiş 14.08.2014 tarih 8515 sayılı onaylı mimari projeler ve bu projelere istinaden düzenlenmiş 14.08.2014 tarih 8515 sayılı yapı ruhsatı ile D blok için düzenlenmiş 03.02.2016 tarih 718 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

-E Blok'a ait 18.5.2012 tarih ve 4880 sayılı mimari proje ve projeye istinaden düzenlenmiş 18.05.2012 tarih 4880 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 04.12.2012 tarih ve 10493 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

#### Yapı Ruhsatı

SIRA NO	ADA/PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	524/1	A, B, C ve D	28.12.2012	12356	YENİ YAPI	5A	37.543,87	KONUT	424	23
2		E	18.05.2012	4880	YENİ YAPI	4A	19.280,51	SÜPER MARKET	1	2

SIRA NO	ADA /PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (M <sup>2</sup> )	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	524/1	A, B, C ve D	14.08.2014	8515	TADİLAT	5A	106.244,28	KONUT	612	27
								DÜKKAN	2	

### **Yapı Kullanım İzin Belgesi**

SIRA NO	BLOK NO	BELGE TARİHİ	BELGE NOSU	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI M <sup>2</sup>	SON RUHSAT BİLGİSİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	D	3.02.2016	718	5A	11.899,34	14.08.2014	68	18
2	E	4.12.2012	10493	4A	19.280,51	18.05.2012	1	2

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

Alınan yapı kullanma izin belgeleri incelendiğinde taşınmazların yer aldığı bina ile ilgili Molla Şeref Mah., Turgut Özal Caddesi, no:78/3 Fatih/İSTANBUL adresinde konumlu olan İstanbul Sistem Yapı Denetim LTD. ŞTİ. yapı denetim işlemlerinde yetkili olduğu görülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazların onaylanmış projeleri ve ruhsatları dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şekillerinin ticari nitelikli bağımsız bölümler olduğu düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar, 09.03.2016 tarihinde kat mülkiyetine geçmiş ve Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde "Bina" başlığı altında yer almaları sebebiyle proje bünyesindeki 2 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi yapılmıştır.

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

Taşınmazlar, 09.03.2016 tarihinde kat mülkiyetine geçmiştir. Raporla 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. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

Rapora konu taşınmazlar Bayrampaşa İlçesi, Altıntepsi Mahallesi, Çiftlik Caddesi üzerinde konumlu Özak Hayattepe Projesi bünyesinde yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu Özak Hayattepe Projesi'ne ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

<b>Projenin Adı</b>	: Özak Hayattepe
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	: 2014
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	: 2016
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Betonarme Karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık
<b>Dış Cephe</b>	: Kısmen Cam, Kısmen Dış Cephe Boyası
<b>Güvenlik</b>	: Mevcut
<b>Otopark</b>	: Açık – Kapalı otopark mevcut

Taşınmazların yer aldığı Özak Hayattepe Projesi A, B, C, D ve E bloklardan oluşmaktadır. Projede A blokta 171 adet konut, B blokta 206 adet konut, C blokta 169 adet konut, D blokta 2 adet dükkan ve 66 adet konut olmak üzere toplam 68 adet bağımsız bölüm ve E blokta ise 1 adet dükkan bulunmaktadır. Projede yer alan A ve C blok 27 katlı, B Blok 26 katlı, D blok 18 katlı ve E Blok ise 3 katlıdır.

Proje genelinde açık/kapalı otopark, güvenlik, yüzme havuzu, kafeterya, çocuk kulübü, amfi tiyatro, çocuk oyun alanı ve spor salonu bulunmaktadır.

D Blok, 1 no.lu bağımsız bölümün dış cephesi tamamlanmış ancak içi natamam vaziyettedir.

E Blok, 1 no.lu bağımsız bölümün kiracısı tarafından ihtiyacına uygun olarak dekore edilmiştir. Zeminleri epoksi, duvarları plastik boyalı, tavanı sandviç panel ile kaplı, malzeme yüklemek için seksiyonel kapıları bulunmaktadır.

Taşınmazların eklentili brüt alan bilgisi Özak GYO A.Ş. tarafından verilmiş ve aşağıda tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM TİPİ	EKLENTİLİ BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )
1	D	1	ZEMİN	DEPOLU DÜKKÂN	TİCARİ	197,33
2	E	1	ZEMİN	BODRUMDA OTOPARK VE SOSYAL TESİSİ OLAN MARKET	TİCARİ	19.280,51

#### 4.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler

##### **Olumlu Özellikler**

- Ulaşım imkânlarının kolay olması,
- Merkezi konumları,
- Kat mülkiyetine geçmiş olmaları,
- Otopark alanlarının olması,
- Sosyal olanaklar bakımından zengin nitelikli bir projede konumlu olmaları.

##### **Olumsuz Özellikler**

- Küresel olarak 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 gerçekleştiren 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 beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmamasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

### **5.1.3. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup 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.

## BÖLÜM 6

## DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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 göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

Bu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu’nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ ile Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organınının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 esas alınarak düzenlenmiştir.

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

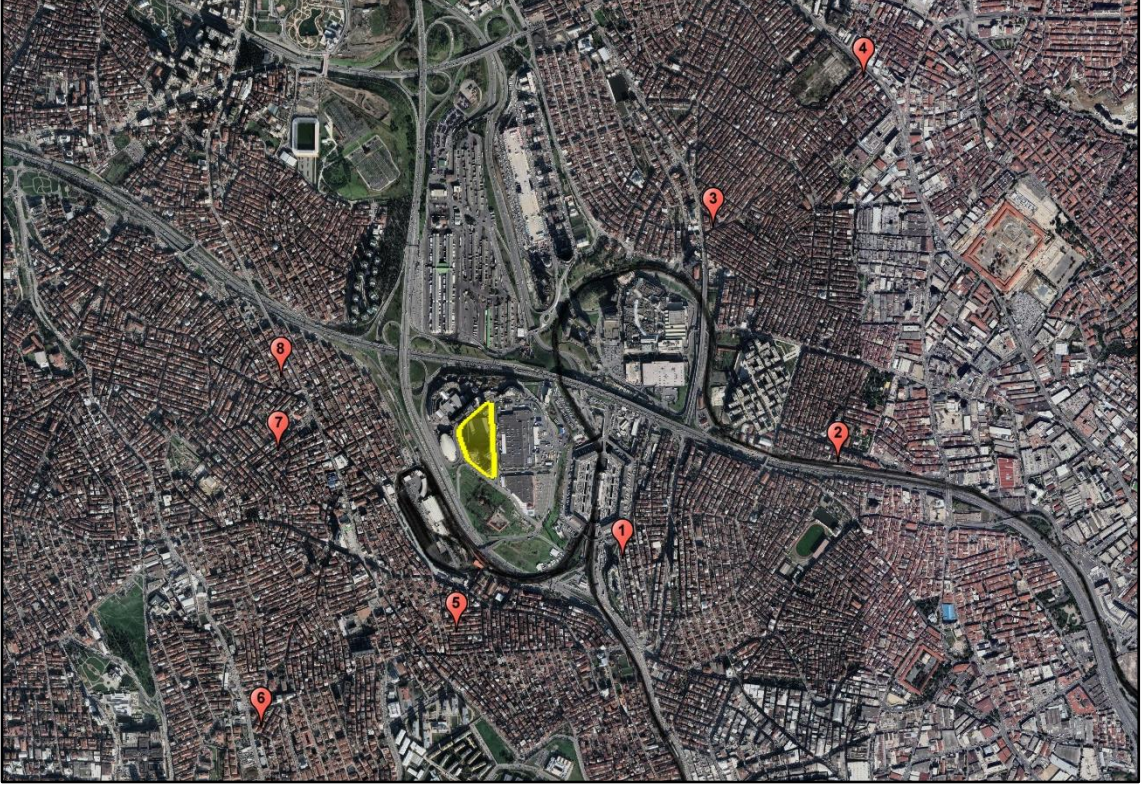
Pazar Yaklaşımında, yakın dönemde pazara çıkartılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul Pazar değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirme yapılmıştır.

Rapor konusu taşınmazlardan ticari nitelikli bağımsız bölümlerin değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından Bayrampaşa ve komşusu olan Esenler İlçesi sınırlarındaki satışa sunulmuş dükkan nitelikli emsaller incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda tabloda özetlenmiştir.

Emsal No	Konum/Proje	Bina Yaşı/ İç Tefrişatı	Kat	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi (İletişim)
Emsal 1	Altıntepe Mahallesi'nde konumlu cadde cephe dükkan	4/ Bakımlı	Bodrum	75,00	150,00	3.400.000,00	22.666,67	Turyap Uluyol (212 615 13 13)
			Zemin	75,00				
Emsal 2	İsmetpaşa Mahallesi'nde konumlu cadde cephe dükkan	3/ Bakımlı	Bodrum	130,00	260,00	5.900.000,00	22.692,31	Remax Pier (212 327 00 77)
			Zemin	130,00				
Emsal 3	Kartaltepe Mahallesi'nde konumlu cadde cephe dükkan	Yeni binada konumlu Shell&Core dükkan	Bodrum	0,00	140,00	3.250.000,00	23.214,29	Şansal Yapı (531 961 84 22)
			Zemin	140,00				
Emsal 4	Muratpaşa Mahallesi'nde konumlu cadde cephe dükkan	5/Bakımlı	Bodrum	90,00	160,00	3.700.000,00	23.125,00	Gaziosmanpaşa Emlak (212 616 16 94)
			Zemin	70,00				
Emsal 5	Esenler İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi	5/Bakımlı	Bodrum	60,00	120,00	2.550.000,00	21.250,00	Sahibinden (535 051 44 28)
			Zemin	60,00				
Emsal 6	Esenler İlçesi, Nine Hatun Mahallesi	Yeni binada konumlu bakımlı	Bodrum	65,00	130,00	3.500.000,00	26.923,08	Saygın Emlak (531 540 52 51)
			Zemin	65,00				
Emsal 7	Esenler İlçesi, Menderes Mahallesi	2/Bakımlı	Bodrum	86,00	172,00	3.400.000,00	19.767,44	Yarar Emlak (530 955 99 68)
			Zemin	86,00				
Emsal 8	Esenler İlçesi, Kazım Karabekir Mahallesi	1/Bakımlı	Bodrum	28,00	56,00	2.100.000,00	37.500,00	Şahin Gayrimenkul (212 568 69 56)
			Zemin	28,00				

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkuller ile benzer sayılabilir özelliklere sahip emsallere ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Bulunan dükkân emsallerinin konumlarını gösterir emsal haritası aşağıda verilmiştir.



Rapora konu ticari nitelikli taşınmazların değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş dükkân emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslanmış ve bağımsız bölümlerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. 8 adet emsalden 5 adedi için düzeltmelere ilişkin hazırlanan tablo aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu taşınmazların 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.

Emsal	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Gerçekçi Brüt Alan (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> )	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İç Tefrişat	Cephe-Reklam Kabiliyeti	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
1	150,00	125,00	3.400.000,00	27.200	10%	24.480,00	5%	0%	-5%	10%	26.928,00
2	260,00	220,00	5.900.000,00	26.818	10%	24.136,36	0%	10%	-10%	10%	26.550,00
3	140,00	120,00	3.250.000,00	27.083	15%	23.020,83	5%	5%	0%	10%	27.625,00
4	160,00	135,00	3.700.000,00	27.407	10%	24.666,67	5%	5%	-10%	10%	27.133,33
5	120,00	100,00	2.550.000,00	25.500	10%	22.950,00	5%	5%	-10%	15%	26.392,50
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>											<b>~ 27.000,-</b>

\*Düzeltilme tablosu D Blok 1 no.lu bağımsız bölüm baz alınarak hazırlanmıştır.

Günümüz ekonomik koşullarında rapora konu taşınmazlardan D Blok 1 no.lu dükkân vasıflı bağımsız bölüm için m<sup>2</sup> birim değeri olarak 27.000,-TL/m<sup>2</sup> değer takdir olunmuştur. Düzeltme tablosunda işleme alınan taşınmaza göre rapora konu diğer taşınmaza değer takdir edilmiştir. Taşınmazların KDV hariç toplam değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Niteliği	Kullanım Tipi	Eklenti Dâhil Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	KDV Hariç Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	KDV Hariç Ekspertiz Değeri (TL)	Yuvarlatılmış KDV Hariç Ekspertiz Değeri (TL)	KDV Dâhil Ekspertiz Değeri (TL)
5	D	1	DEPOLU DÜKKÂN	TİCARİ	197,33	27.000,00	5.327.910,00	5.328.000,00	6.287.040,00
6	E	1	BODRUMDA OTOPARK VE SOSYAL TESİSİ OLAN MARKET	TİCARİ	19.280,51	30.000,00	578.415.300,00	578.415.000,00	682.529.700,00
<b>TOPLAM (m<sup>2</sup>)</b>					<b>19.477,84</b>	<b>TOPLAM (TL)</b>		<b>583.743.000,00</b>	<b>688.816.740,00</b>

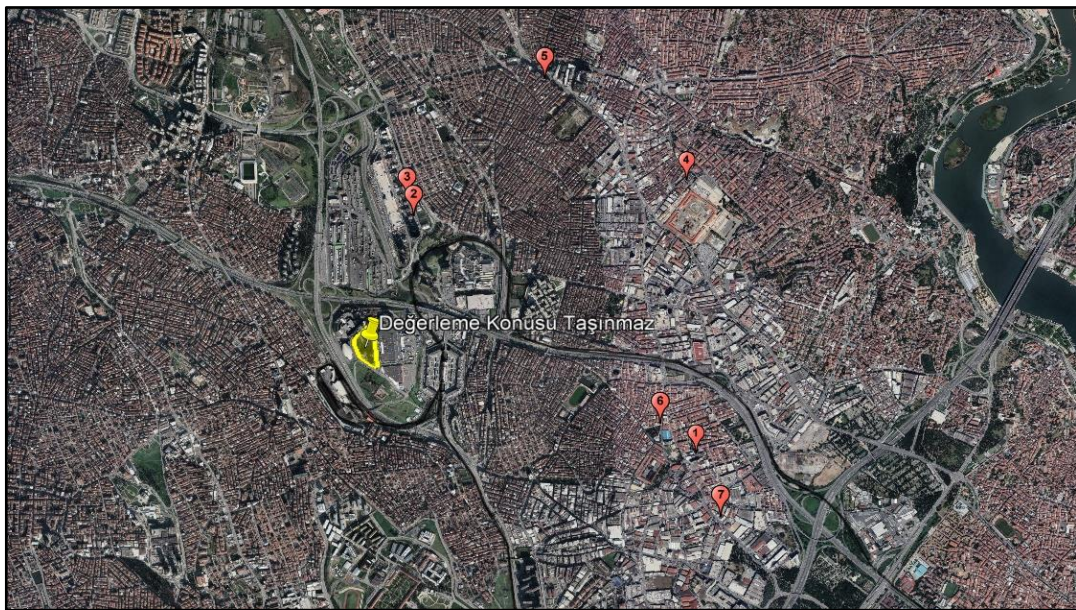
## 6.2. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Kira Değeri Tespiti

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

Emsal No	Konum/Proje	Kat	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	İlgilisi (İletişim)
1	Orta Mahallesi'nde konumlu cadde cephe dükkan	Bodrum	112,50	225	35.000,00	156	Coldwell Banker (212 521 00 77)
		Zemin	112,50				
2	Orta Mahallesi'nde konumlu cadde cephe dükkan	Bodrum	110,00	220	38.000,00	173	Turyap Beylikdüzü (212 855 70 55)
		Zemin	110,00				
3	Kocatepe Mahallesi'nde konumlu cadde cephe dükkan	Bodrum	220,00	424,00	69.000,00	163	Özlem Gayrimenkul (212 813 39 65)
		Zemin	304,00				
4	Muratpaşa Mahallesi'nde konumlu cadde cephe dükkan	Bodrum	160,00	320,00	50.000,00	156	Şansal Yapı Gayrimenkul (531 961 84 22)
		Zemin	160,00				
5	Kartaltepe Mahallesi'nde konumlu cadde cephe dükkan	Bodrum	100,00	200,00	33.000,00	165	Ümit Keskin Gayrimenkul (216 327 77 60)
		Zemin	100,00				
6	Muratpaşa Mahallesi, Tuna Caddesi	Bodrum	52,00	156,00	25.000,00	160	Molla Team Danışmanlık (212 612 13 33)
		Zemin	52,00				
		Asma	52,00				
7	Orta Mahallesi'nde konumlu cadde cephe dükkan	Bodrum	100,00	500,00	65.000,00	130	Cüneyt Palancı Emlak (212 493 02 02)
		Zemin	150,00				
		Asma	250,00				

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu ticari gayrimenkuller ile benzer sayılabilir özelliklere sahip kiralık emsaller bulunmuştur. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu taşınmazlara göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.





Taşınmazların kira değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiraya sunulmuş dükkan emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konuları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslanmış ve bağımsız bölümlerin ortalama kira değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablo aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tabloda rapor konusu taşınmazların ortalama birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların kiraya 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/Ay)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /Ay)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /Ay)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> /Ay)
Emsal 1	225,00	35.000,00	155,56	15%	132,22	0%	0%	5%	138,83
Emsal 2	220,00	38.000,00	172,73	15%	146,82	0%	-5%	5%	146,82
Emsal 3	424,00	69.000,00	162,74	15%	138,33	-10%	5%	0%	131,41
Emsal 4	320,00	50.000,00	156,25	15%	132,81	-10%	10%	5%	139,45
Emsal 5	200,00	33.000,00	165,00	15%	140,25	0%	0%	5%	147,26
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>/Ay)</b>									<b>~ 140-</b>

\*Düzeltilme tablosu D Blok 1 no.lu bağımsız bölüm baz alınarak hazırlanmıştır.

Günümüz ekonomik koşullarında rapora konu taşınmazlardan D Blok 1 no.lu dükkan vasıflı bağımsız bölüm için m<sup>2</sup> birim değeri olarak 140,-TL/Ay değer takdir olunmuştur.

Taşınmazın KDV hariç toplam değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Kullanım Tipi	Eklenti Dahil Brüt Kullanım Alanı (m <sup>2</sup> )	KDV Hariç Aylık Kira Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL)
1	D	1	Zemin	Depolu Dükkan	Ticari	197,33	140,00	27.626,20
<b>TOPLAM</b>								<b>~27.600,-</b>

E Blok 1 No.lu Bağımsız Bölümün gelir getiren özellikli bir mülk olması ve mevcut kiracı tarafından 30 yıl süre ile özel koşullar dahilinde kiralanmış olması sebebi ile bölgede yapılan araştırmalar sonucu ulaşılan sonuçtan yüksek kira birim değerine sahip olacağı kanaatine varılmıştır. Bu koşullar gözönünde bulundurularak tabloda belirtilen birim ve toplam kira değerine ulaşılmıştır.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Eklentili Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> /Ay)	Toplam Kira Değer (TL/Ay)	Toplam Kira Değeri (Euro/Ay)
1	E	1	Zemin Kat	19.280,51	165	3.181.284,15 ~ <b>3.182.000,00</b>	176.738,01 <b>176.740,00</b>

(\*) Değerleme tarihi itibari ile TCMB efektif döviz satış kuru 1,-EURO:18,00 TL kullanılmıştır.

### 6.3. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

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.

Gelir indirgeme yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemleridir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, gayrimenkullerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konum özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir gayrimenkulün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması iç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz edilebilir. Kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir. Konu mülkün bir yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirin, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

$$\frac{\text{Net Faaliyet Geliri}}{\text{Kapitalizasyon Oranı}} = \text{Gayrimenkulün Değeri}$$

Değerlemeye konu gayrimenkullerden sadece E Blok, 1 no.lu bağımsız bölüm kiracı tarafından kullanılmakta olup gelir yaklaşımı yöntemi bu bağımsız bölüm için kullanılmıştır.

- Mülk sahibi Özak GYO A.Ş. yetkililerinden 19.280,51 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip E Blok, 1 no.lu bağımsız bölümün KDV Hariç aylık kira getirisinin 181,225,-EURO (3.262.050,-TL) olduğu öğrenilmiştir.
- Yukarıdaki bilgiden hareketle taşınmazın aylık m<sup>2</sup> birim kira getirisinin yaklaşık 169,19-TL olduğu hesaplanmıştır. Raporumuz 6.2. Bölümünde yapmış olduğumuz araştırmalara göre taşınmazın aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri 165,-TL tespit edilmiştir. Her iki değer arasında anlamlı bir fark olmaması sebebiyle gelir yöntemini uygularken gerçekleşen kira değerine sadık kalmanın uygun olacağı sonucuna varılmıştır.
- Raporumuz 6.1 ve 6.2 bölümlerinde yapmış olduğumuz araştırmalar değerlendirilmiş dükkan nitelikli taşınmazların geri dönüş sürelerinin 14 ila 18 yıl arasında değişen sürelerde olduğu gözlemlenmiştir.
- Rapora konu E Blok 1 No.lu bağımsız bölüm için geri dönüş süresinin 15 yıl olacağı kabulü ile kapitalizasyon oranı % 6,7 olarak kabul edilmiştir.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Eklentili Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Gerçekleşen Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Faaliyet Geliri	Kapitalizasyon Oranı	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
E	1	19.280,51	3.262.050,00	39.144.600,00	0,067	(584.247.761,19) ~ 584.250.000,00

#### 6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

##### 6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler

Rapor konusu Özak Hayattepe Projesi bünyesindeki 2 adet taşınmazın değerine bölgede yeterli sayıda emsal olması sebebiyle “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Taşınmazların KDV hariç toplam değerleri “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile 583.743.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.

Ayrıca rapor konusu taşınmazlardan D Blok 1 no.lu dükkânın KDV hariç toplam aylık kira değeri “Pazar Yaklaşımı Yönetimi” ile 27.600,-TL, E Blok 1 no.lu bağımsız bölümün 3.182.000,-TL (~176.778,- EURO) takdir edilmiştir.

E Blok 1 no.lu bağımsız bölümün “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile ulaşılan Pazar değeri 578.415.000,-TL ve “Gelir Yaklaşımı Yöntemi” ile ulaşılan pazar değeri ise 584.250.000,-TL’dir.

Gelir yöntemi uygulanırken bir takım kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle E Blok 1 no.lu bağımsız bölümün “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile arsa payı dâhil KDV hariç toplam değeri için 578.415.000,-TL kıymet ve takdir edilmiştir.

(\*)23.09.2022 tarihinde T.C.M.B. efektif satış kuru 1, Eur=18,00-TL dir.

#### **6.4.2. 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 rapora konu taşınmazların tüm yasal gereklilikleri yerine getirilmiştir.

#### **6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş**

Raporumuz içeriğinde ; “4.2. Gayrimenkullerin 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.

#### **6.4.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524/1 No.lu Ada/Parsel üzerinde konumlu, Özak Hayattepe Projesi bünyesinde konumlu D blok 1 ve E blok 1 no.lu bağımsız bölümlerdir.

Rapora 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.

Mülkiyeti ÖZAK GYO A.Ş.’ne ait olan İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parselde yer alan D blok 1 ve E blok 1 no.lu bağımsız bölümlerin 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, Bayrampaşa İlçesi, Altıntepsi Mahallesi, Çiftlik Caddesi üzerinde yer alan Özak Hayattepe Projesi kapsamındaki 2 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 pazar ve kira toplam değer aşağıda sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
<b>E Blok 1 No.lu Bağımsız Bölümün Aylık Pazar Kira Değeri</b>	3.182.000,-	172.653,28	176.777,78
<b>D Blok 1 No.lu Bağımsız Bölümün KDV Hariç Aylık Kira Değeri</b>	27.600,-	1.497,56	1.533,33
<b>2 Adet Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri</b>	583.743.000,-	31.673.521,43	32.430.166,67
<b>2 Adet Taşınmazın KDV Dâhil Pazar Değeri</b>	688.816.740,-	37.374.755,29	38.267.596,67

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 1,-USD:18,43 TL, 1,-EURO:18,00TL 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 Durum Yazısı
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Mimari proje/kat planları
- Uydur Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Önceki ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Mesleki Tecrübe Belgeleri