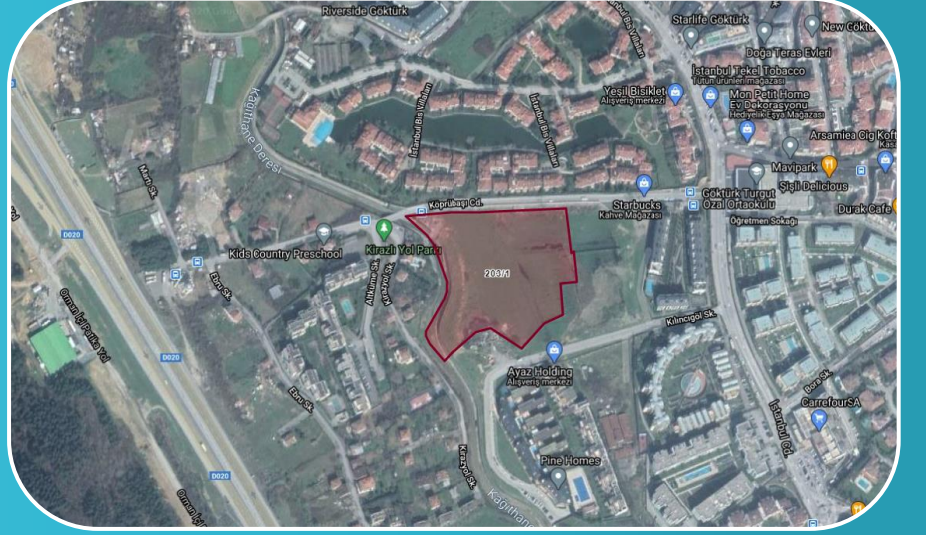


# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ÖZAKGYO**  
Hayata Değer Katar

2021



Göktürk 203 Ada 1 Parsel  
Eyüpsultan / İSTANBUL

2021/0630

29.12.2021

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile ÖZAK GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 08.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 29.12.2021 tarihinde, 2021/0630 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı Kemal AYDIN, sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara SÜRMEİN'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

## **BEYANIMIZ**

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

beyan ederiz.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	ÖZAK GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	08.12.2021
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2021
RAPOR TARİHİ	29.12.2021
RAPOR NO	2021/0630
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Göktürk Mahallesi, Köprübaşı Caddesi, No:7 (203 Ada 1 No.lu Parsel Üzerinde Geliştirilmekte Olan Proje) Eyüpsultan / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	41.1833° , 28.8784°
TAPU BİLGİLERİ	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 203 Ada 1 nolu "Arsa" vasıflı parselin TAKBİS belgesi rapor ekinde sunulmuştur. (Raporumuz 4.2. ve 4.2.1. bölümünde detayları aktarılmıştır.)
İMAR DURUMU	Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın "28.01.2015 – 23.11.2016 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Göktürk Yerleşiminin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı" kapsamında "Kısmen Konut Kısmen Dere Alanı"nda kaldığı bilgisi alınmıştır. (Raporumuz 4.3. bölümünde detayları aktarılmıştır.)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen 203 Ada 1 No.lu Parsel üzerinde geliştirilmekte olan projenin mevcut durumda toplam değeri, tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin tespitine yöneliktir. Ayrıca, iş bu rapor, proje kapsamındaki 157 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	583.851.000	49.187.110,00
Projenin KDV Dahil Mevcut Durumuyla Toplam Değeri	688.944.180	58.040.790,00
Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri	802.056.990	67.570.092,00

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 11,87- TL kullanılmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Proje, bünyesinde farklı büyüklüklerde üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple proje değerleri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- Değerleme, Türk Lirası Para birimi ile çalışılmış ve raporlanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
<b>Kemal AYDIN</b> (SPK Lisans No:410614)	<b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)	<b>Dilara SÜR MEN</b> (SPK Lisans No:401437)

## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

## İçindekiler

<b>BÖLÜM 1</b>	<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b>	<b>6</b>
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
<b>BÖLÜM 2</b>	<b>ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER</b>	<b>8</b>
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	10
<b>BÖLÜM 3</b>	<b>GENEL VE BÖLGESEL VERİLER</b>	<b>11</b>
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	11
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	13
3.3.	2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	16
3.4.	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi	21
3.4.1	İstanbul İli	21
3.4.2.	Eyüpsultan İlçesi	23
<b>BÖLÜM 4</b>	<b>GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER</b>	<b>26</b>
4.1.	Çevre ve Konum	26
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	28
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	33
4.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	33
4.4.	Parsellerin Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler	36
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	36
4.4.2	Belediye İncelemesi	36
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	36
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	36
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	38
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	38
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	38
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	38
4.10.	Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş	38
4.11.	Proje İle İlgili Genel Bilgiler	38
4.12.	Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	40

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR .....	41
5.1.	Değerleme Yöntemleri .....	41
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı .....	41
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	42
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı .....	43
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi .....	44
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....	46
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti .....	46
6.2.	Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti .....	49
6.3.	Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti .....	51
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar .....	51
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş.....	55
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler .....	55
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler .....	55
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş .....	55
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş .....	55
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....	56

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 29.12.2021 tarihinde 2021/0630 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 203 ada 1 no.lu parsel üzerinde geliştirilmekte olan projenin mevcut durumu itibariyle değeri, tamamlanması durumunda bugünkü değeri ile birlikte proje kapsamındaki 157 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

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

**1.4. Değerleme Tarihi**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanı ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 29.12.2021 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 08.12.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

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

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

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

## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

<b>ÜNVANI</b>	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu / İstanbul
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 212 486 36 50 (Tel) 0 212 486 01 21 (Faks) <a href="mailto:info@ozakgyo.com">info@ozakgyo.com</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 01.02.2008 yılında kurulmuştur.
<b>GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ</b>	: GYO Dönüşüm Tarihi: 03.06.2009
<b>HALKA ARZ TARİHİ</b>	: 15.02.2012
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 654110
<b>SERMAYESİ</b>	: 364.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
<b>PORTFÖY BİLGİLERİ</b>	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
<b>AKTİF BÜYÜKLÜK</b>	: 5.836.170.794,-TL

ADI SOYADI	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	171.846.078	47,70%
Ürfi AKBALIK	94,527,039	25,97%
Diğer	96.596.883	26,33%
<b>TOPLAM</b>	<b>364,000,000.00</b>	<b>100%</b>

\* Sermayeyi temsil eden paylardan 91.000.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

### **2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar**

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 203 ada 1 no.lu parsel üzerinde geliştirilmekte olan projenin mevcut durumu itibariyle değeri, tamamlanması durumunda bugünkü değeri ile birlikte proje kapsamındaki 157 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği anahtar teslim şartlarının yerine getirilmesi durumunda güncel piyasa 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 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 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 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2019 yılında binde 13,9 iken, 2020 yılında binde 5,5 oldu.



Türkiye'de 2019 yılında %92,8 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2020 yılında %93 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,2'den %7'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 56 bin 815 kişi azalarak 15 milyon 462 bin 452 kişiye düştü. Türkiye nüfusunun %18,49'unun ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 663 bin 322 kişi ile Ankara, 4 milyon 394 bin 694 kişi ile İzmir, 3 milyon 101 bin 833 kişi ile Bursa ve 2 milyon 548 bin 308 kişi ile Antalya izledi.

Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

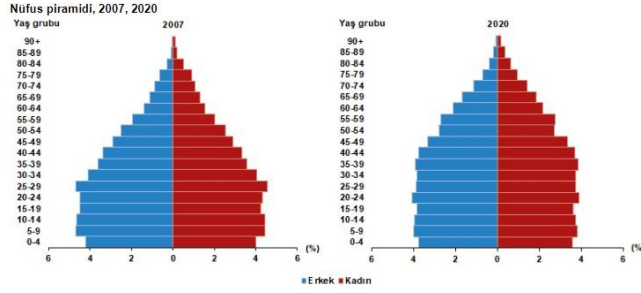
En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 462 452	7 750 836	7 711 616	18,49	18,49	18,49
Ankara	5 663 322	2 805 877	2 857 445	6,77	6,69	6,85
İzmir	4 394 694	2 187 226	2 207 468	5,26	5,22	5,29
Bursa	3 101 833	1 550 767	1 551 066	3,71	3,70	3,72
Antalya	2 548 308	1 281 943	1 266 365	3,05	3,06	3,04

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri

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

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 2019 yılında 32,4 olan ortanca yaş, 2020 yılında 32,7'ye yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,7'den 32,1'e, kadınlarda ise 33,1'den 33,4'e yükseldiği görüldü. Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,4 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 40,6 ile Balıkesir ve Kastamonu izledi. Diğer yandan 20,4 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,2 ile Şırnak ve 22,3 ile Ağrı takip etti. Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2020 yılında %67,7 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,8'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,5'e yükseldi. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2019 yılında %47,5 iken 2020 yılında %47,7'ye yükseldi. Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %34,1'den, %33,7'ye gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %13,4'ten %14,1'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2020 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33,7 çocuğa ve 14,1 yaşlıya bakmaktadır. Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2019 yılına göre 1 kişi artarak 109 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 976 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 553 kişi ile Kocaeli ve 366 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 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti.

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

Koronavirüs salgınına karşı küresel ölçekteki kapanma önlemlerinin kademeli şekilde gevşetilmesi, salgın boyunca alınan ve çoğunluğu hâlen devam eden ekonomik ve finansal destekleyici tedbirler ve takip eden dönemde aşı konusundaki gelişmelerin katkısıyla, 2020 yılı ikinci yarısından itibaren küresel iktisadi faaliyette toparlanma eğilimi başlamıştır. Bu doğrultuda 2020 yılı Ekim ayından bu yana gelişmekte olan ülke (GOÜ) hisse senedi piyasaları ve zaman zaman dalgalanma göstermekle birlikte tahvil piyasalarına portföy girişi yaşanmıştır. Gelişmiş ülkeler ile Türkiye ve emsal ülkeler başta olmak üzere GOÜ borsaları karantina önlemlerinin azaltılmaya başladığı Mayıs 2020'den bu yana olumlu performans sergilemiştir. Diğer yandan, salgının ve salgın döneminde sağlanan mali desteklerin etkisi ile artan reel sektör ve kamu sektörünün yüksek borçluluğu hem gelişmiş ülkelerde hem GOÜ'lerde birer kırılma noktası olarak ön plana çıkmıştır.

Yurt içi iktisadi faaliyet 2020 yılının üçüncü çeyreğinden itibaren iç talepte daha belirgin olmak üzere, güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. Kredilerdeki ivmelenme iç talep kanalıyla ithalatı artırmıştır. Öte yandan, 2020 yılı ikinci yarısında ihracatta görülen artış eğilimi, küresel büyüme görünümünün kademeli şekilde iyileşmesi ve önemli ticaret ortaklarımızın bulunduğu Avrupa ülkelerinde salgın kaynaklı kısıtlamaların daha ziyade hizmetler sektörüyle sınırlı kalmasıyla 2021 yılı Ocak-Nisan dönemi itibarıyla devam etmiştir. Sanayi üretimindeki güçlü seyre karşın, salgının yayılımının devam etmesi başta turizm olmak üzere hizmet sektöründeki toparlanmayı sınırlamaktadır. Güçlü seyreden iç talebin yanı sıra ithalat fiyatlarındaki artış da dış dengeyi olumsuz etkilemektedir. Buna karşın, ihracattaki güçlü artış eğilimi, altın ithalatındaki belirgin gerileme ve finansal koşullardaki sıkılaştırmanın etkisiyle kredilerde gözlenen yavaşlama cari işlemler hesabında öngörülen iyileşmeyi desteklemektedir. İstihdamı korumaya yönelik tedbirler salgının işgücü piyasası üzerindeki olumsuz etkilerini sınırlandırırken, işgücüne katılım oranındaki yükselme eğilimi son aylarda işsizlik oranını artırıcı etki yapmaktadır. Uluslararası emtia fiyatlarındaki artışların yanı sıra talep ve maliyet unsurları, bazı sektörlerdeki arz kısıtları ve enflasyon beklentilerindeki yüksek seviyeler, fiyatlandırma davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

2020 yılı son çeyreğinden itibaren sıkılaştırılan para politikası ve salgına yönelik tedbirler kapsamında gerçekleştirilen kredi kampanyalarının son bulması ile birlikte kredi büyümesi son rapor döneminden itibaren düşüş eğilimine girmiştir. 2020 yılı Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış yıllık (KEA) toplam kredi büyümesi %25'ten

<sup>2</sup> T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2021 raporlarından derlenmiştir.

%13'e, KEA ticari kredi büyümesi de %19'dan %8'e gerilemiştir. Bireysel kredi büyüme oranı ise 2020 yılı Eylül ayında %50'yi aşmış ve 2021 yılı Nisan ayında %34 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kredi büyümesine ilişkin yakın dönem eğilimler göz önünde bulundurulduğunda, mevcut sıkı parasal duruşun krediler üzerindeki yavaşlatıcı etkisinin önümüzdeki dönemde belirginleşmesi ve yaz aylarında baz etkilerinin de devreye girmesiyle yıllık kredi büyüme oranlarının gerilemeye devam etmesi beklenmektedir.

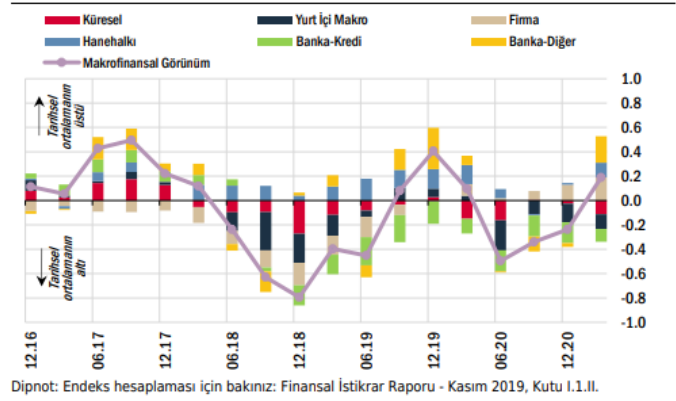
Mevcut Rapor döneminde reel sektörün yabancı para (YP) açık pozisyonundaki gerileme YP mevduatlardaki artış ve YP borçlarda devam eden düşüş kaynaklı olarak devam etmiştir. Sektörün kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise 2020 yılı başından bu yana hızlı şekilde artarak 2021 yılı Şubat ayında yaklaşık 26 milyar ABD doları seviyesine ulaşmış, kısa vadeli YP varlıkların kısa vadeli yükümlülükleri karşılama oranı %127 seviyesine çıkmıştır. YP pozisyonuna ilişkin söz konusu göstergelerde süregelen iyileşme reel sektör firmalarının mali bünyelerinin kur gelişmelerine karşı dayanıklılığını artırmaktadır. Aynı dönemde, salgın kaynaklı olarak artan finansman ihtiyacının bankacılık sektörü tarafından TL cinsi olarak etkin bir şekilde karşılanması ve kur artışının YP borç stoku üzerindeki etkisi ile reel sektör finansal borçlarının GSYİH'ye oranı %57'den %63'e yükselmiştir. Buna karşın, Türkiye'de reel sektör borçluluk oranı 2020 yılı üçüncü çeyreği itibarıyla GOÜ, G20 ve dünya ortalamalarının gerisinde seyretmeye devam etmiştir.

Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en büyük katkı görece güçlü bir artış sergileyen ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı hareketlerinden gelirken; varlık kalemi üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur. 10 yıllık ortalaması %47 seviyesinde bulunan hanehalkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı %36 seviyesinde yatay bir seyir izlemiştir. Diğer taraftan, Türkiye'de %18 civarında olan hanehalkı borcunun GSYİH'ye oranı, %51 seviyesindeki GOÜ ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Genel Değerlendirme 2 Salgının firmaların nakit akışı ve hanehalkının borç ödeme kapasitesi kanalıyla bankacılık sektörü aktif kalitesi görünümü üzerindeki olası etkileri, alınan kapsamlı politika tedbirleriyle sınırlandırılmıştır. Kredi taksitlerinin ötelenmesi, TGA ve yakın izlemedeki krediler için gecikme sürelerinin belirlenen bir dönem için uzatılması, KGF teminatlarda krediler gibi tedbir ve uygulamalar sonucu TGA bakiyesi yataya yakın seyretmiş, kredi bakiyesi kuvvetli bir şekilde artmış ve sektörün TGA oranı 2021 yılı Mart ayı itibarıyla %3,8 seviyesine gerilemiştir.

Bankacılık sektörünün kısa ve uzun vadeli likidite pozisyonları güçlü görünümünü korumaktadır. Likidite karşılama oranları (LKO) yasal alt limitlerin oldukça üstünde olup, sektörün kredi/mevduat (K/M) oranı 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla %100 seviyesinde dengeli bir seyir izlemektedir. Mevcut Rapor döneminde küresel ve yurt içi gelişmelere bağlı olarak artan risk primine karşın bankalar yurt dışı borçlanma piyasasında sendikasyon kredilerini önceki yılın aynı dönemine göre benzer maliyetlerle ve %100'ün üzerinde yenilemektedir.

Finansal İstikrar Raporunun temel göstergeler kullanılarak hesaplanan Makrofinansal Görünüm Endeksi, 2020 yılı ilk yarısında küresel salgının olumsuz etkileri sonucunda geriledikten sonra izleyen dönemde kademeli şekilde toparlanarak 2021 yılı ilk çeyreği itibarıyla tarihsel ortalamasının üzerine çıkmıştır (Grafik I.1).

**Grafik I.1: Makrofinansal Görünüm Endeksi (Standardize Endeks ve Katkıları)**



Son iki çeyrek itibarıyla krediler ve bankacılık sistemi bilanço sağlamlık göstergeleri ile firma kesimi ve hanehalkı finansal gelişmeleri daha destekleyici bir konumda olmuştur. Küresel finansal koşullar bu dönemde olumsuz yönde gelişirken, yurt içi makroekonomik ortam iktisadi faaliyette kaydedilen güçlü seyir ile bir miktar iyileşirken enflasyon ve cari dengeye yönelik riskler önemini korumuştur. Yılın geri kalanında sıkı parasal duruşun etkilerinin belirginleşmesiyle cari dengede ve enflasyon görünümünde beklenen iyileşme makro finansal istikrarı destekleyecektir. Fiyatlar genel düzeyinde sağlanacak istikrar, ülke risk primlerinde düşüş, ters para ikamesinin başlaması, döviz rezervlerinin artış eğilimine girmesi ve finansman maliyetlerinin kalıcı olarak gerilemesi yoluyla önümüzdeki dönemde makroekonomik ve finansal istikrarı olumlu etkileyecektir.



### 3.3. 2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası<sup>3</sup>

2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılma bir görünüm ortaya çıkmıştır.

Küresel eğilimlerle uyumlu olarak, Türkiye’de aşılama hızlanırken, COVID-19 vaka sayıları yavaşlamıştır. Temmuz ayında ise yine küresel eğilimlerle uyumlu olarak delta varyantlı COVID-19 vaka sayılarında hızlı artışlar yaşanmıştır. İlk çeyrek büyüme verileri salgın süresince sunulan parasal ve mali desteklerin devam eden etkisi ve yurtdışı talebin gücünü artırarak koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8’den %2,4’e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

#### Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2015	2.350.941	30.056	861.467	11.085	6,10	2,73
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.778	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	717.049	8.599	1,80	7,04
2021*	1.386.347	-	188.065	-	7,00	7,37

GSYH Kümülatif olarak baktığımızda 4. çeyrek sonu itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK

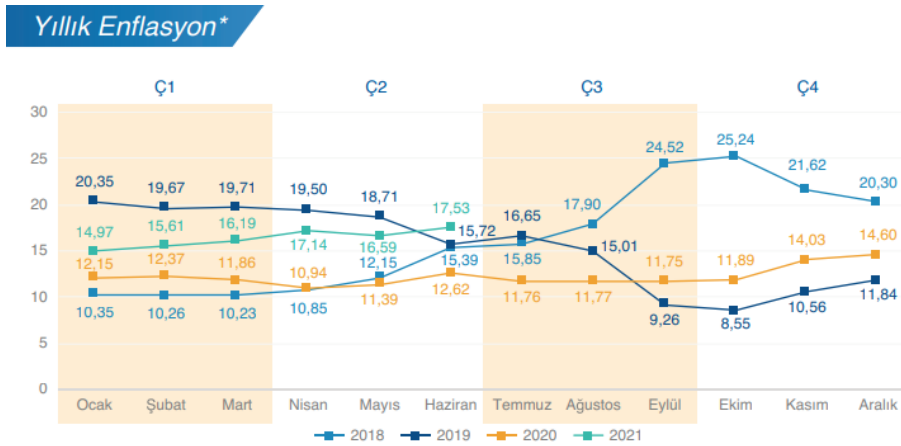
\*1.Çeyrek sonu verisidir.

\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

<sup>4</sup> GYODER Göstere Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

2021 ikinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Nisan ayında %0,8 daraldıktan sonra Mayıs ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %5,8 ve %6,1 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Nisan'da %1,3 daralırken, Mayıs ayında %3,3 artmıştır. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 Mart'ta %13,2 olan işsizlik oranı Nisan'da %13,8'e yükseldikten sonra Mayıs'ta yeniden %13,2'ye inmiştir. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Mayıs ayında hafif gerilese de yüksek seviyesini korumuştur. Nisan ve Mayıs ayının ilk yarısındaki kapanma tedbirleri iç talepte yavaşlamaya işaret etse de Haziran ayındaki normalleşme süreci iç talebi desteklemiştir. Bu sonuçlarla imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Haziran ve Temmuz ilk ayı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.



Tüketici fiyat endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,94, bir önceki yılın Aralık ayına göre %8,5, bir önceki yılın aynı ayına göre %17,53 ve on iki aylık ortalamalara göre %14,55 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK  
\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

## Konut

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Mart ayından bu yana politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, enflasyonda belirgin düşüş sağlanana kadar mevcut duruşun kararlılıkla sürdürüleceği yinelenmiştir. Bununla birlikte TCMB, Temmuz ayı başında parasal aktarım mekanizmasının etkinliğinin artırılması amacıyla yabancı para zorunlu karşılıklarda önemli değişikliklere gitmiştir. Aynı zamanda Temmuz başında Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu ilgili kurumlarla koordineli olarak bir dizi makro ihtiyati tedbir adımı atmıştır.

2021 yılı ikinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %10,2 oranında bir artış göstererek 289.760 adet olmuştur. Konut satışlarında geçen yılın aynı dönemine göre ise %2,1 artış gözlemlenmiştir.

İlk satışlar bir önceki çeyreğe göre %8,9 oranında artış göstermiş ve 87.508 adet olarak gerçekleşmiştir. Bu veri, ilk satışların çeyreklik bazda en düşük ikinci verisi olmuştur. İkinci el satışlarda %10,7 artış görülmüş olup ikinci çeyrekte 202.252 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise %30,2'ye gerilemiştir. Konut kredisi faiz oranlarında sınırlı bir gerileme görülmesine karşın ikinci çeyrekte ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %20,6 artış görülmüştür. 56.952 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 232.808 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre ise konut kredisi faiz oranlarında indirimlerin başladığı haziran ayındaki ipotekli satışların da etkisiyle, ipotekli satışlarda %58,5 gerileme görülürken diğer satışlar %58,7 artış kaydetmiştir.

Konut fiyatları nisan ayında veri tarihindeki en yüksek artış olan %32,39'a ulaşmış olup baz etkisinin devreye girmesiyle mayıs ayı itibarıyla %29,07'ye gerilemiştir. Yeni konut fiyat endeksi ise mayıs ayında %32,27 olmuştur. Bununla birlikte, mayıs ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi %10,7'ye, yeni konut fiyatlarında %13,4'e gerilemiştir. Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %7,2 oranında artış kaydetmiştir. İkinci çeyrekte yabancılara 10.601 adet, ilk altı aylık dönemde ise 20.488 adet satış gerçekleşmiştir. Her iki veri de veri setindeki en yüksek satış sayıları olmuştur. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %48,0 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,9 pay ile Antalya bulunmaktadır.

## Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
<b>2017 Toplam</b>	<b>659.698</b>	<b>749.616</b>	<b>1.409.314</b>	<b>473.099</b>	<b>33,6</b>
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

2021 yılı 2.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre %2,12 artarak 289 bin 760 adet oldu.

Kaynak: TÜİK

İk. Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticilerle kat karşılığı anlaşım yapılar tarafından bir konutun ilk defa satılması.

İncel. el satışı: İk. satışları evvelan kışırım bu konutu ikinci kez için kışırım satılması.

## Konut Kredileri

2020 yılı Eylül ayında başlayan konut kredisi faiz oranlarındaki artış trendi, 2021 yılı Haziran ayı sonuna kadar devam etmiştir. 2020 yılı Eylül ayı başında artış trendine giren ve %1,08 seviyesinde gerçekleşen konut kredisi faiz oranı, 2021 yılı Haziran ayında %1,39 seviyesine yükselmiştir. Aynı şekilde 2020 Eylül ayı başında artış trendine giren ve %13,80 olan yıllık faiz oranı ise, 2021 yılı Haziran ayı sonunda 4,20 puan artarak %18,00 seviyesine yükselmiştir.

2021 yılı Mayıs ayı sonunda konut kredisi hacmi 275,1 milyar TL seviyesinde gerçekleşmiştir. Kamu mevduat bankalarının toplam konut kredisi hacmi içindeki payı 2020 Mayıs ayında %57,30 seviyesindeyken, 2021 yılı Mayıs ayında %62,07'ye yükselmiştir. Mayıs 2021'de bir önceki yılın aynı dönemine göre, yerli özel bankaların payı %20,62'den %17,40'a, yabancı mevduat bankalarının payı ise %14,38'den %11,7'ye düşüş göstermiştir. Takipteki konut kredilerinin toplam konut kredilerine oranı 2018 Eylül başından itibaren artış trendine girerken, Ekim 2019 itibarıyla düşüş trendi başlamış olup 2021 Mayıs ayı itibarıyla %0,30 olarak gerçekleşmiştir.

Toplam tüketici kredileri ise Mayıs ayında 695,7 milyar TL seviyesinde seyretmiştir. 2020 yılı Mayıs ayında %39 olan konut kredilerinin toplam tüketici kredilerindeki payı Mayıs 2021 itibarıyla 0,5 puan artarak %39,5 olarak gerçekleşti. Toplam krediler yaklaşık 3,855 trilyon TL tutarında seyrederken, bireysel kredilerin toplam krediler içindeki payı %22,1 oldu. Bu oran 2020 Mayıs ayında %20,5 seviyesinde olmuştur.

### **Ofis ve Ticari Gayrimenkul**

2020 yılında ortaya çıkan Kovid-19 pandemisi ile evden/ uzaktan çalışmanın artması, ofis pazarının esneklik ve üretkenlik üzerine yeniden şekillenmesine ve şirketlerin bu doğrultuda stratejiler geliştirmesine yol açmıştır. Pandemi sonrasında ofis alanlarının şirketlerin organizasyon yapısı ve çalışma prensiplerinde önemli bir parçası olmaya devam ettiği görülmektedir.

Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılırken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekânlarında 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 kullanımını ile ofisin amacını şekillendirmektedir.

Ofis pazarında kiralama ve yatırım faaliyetleri üzerinde etkili olan diğer parametreler döviz kurunda yaşanan dalgalanmaların devam etmesi ve enflasyonun Haziran ayında yıllık bazda %14,55 seviyesine yükselmesi olarak sıralanabilir.

Pandemi ile geçen bir buçuk yıllık süre içerisinde birçok sektörde olduğu gibi ofis pazarında da belirgin değişimler yaşanmaktadır. Uzaktan çalışma alışkanlıklarının arttığı bu dönemde şirketler Kovid-19 sonrasındaki çalışma şekilleri üzerine çalışmalar yapmaktadır. Bu kapsamda ofis alanlarının niteliği, teknolojik altyapısı ve erişim hiç olmadığı kadar önemli hale gelmiştir.

2021 yılının ikinci çeyreğinde ofis pazarına yeni arz eklenmezken, İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m<sup>2</sup> olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m<sup>2</sup> olurken, geçen yılın aynı dönemine oranla önemli bir fark göstermemektedir. İşlemlerin %76 oranında büyük çoğunluğunu yeni kiralama anlaşmaları oluşturmuştur. Öte yandan işlemlerin %15'ini yenilemeler oluştururken, %8'i ise mal sahibi kullanıcıları tarafından gerçekleşmiştir.

Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Inventus (11.311 m<sup>2</sup>, Koşuyolu Müstakil Bina), Penti (4.500 m<sup>2</sup>, Trump Tower), Nokia (3.560 m<sup>2</sup>, Nidakule Ataşehir Güney), Han Spaces (3.150 m<sup>2</sup>, Nidakule Ataşehir Güney), ABB (2.850 m<sup>2</sup>, Hilltown Küçükyalı), Tezman Holding (1.840 m<sup>2</sup>, DLP1) ve DHL Lojistik (1.212 m<sup>2</sup>, Büyükhanlı Plaza) yer almaktadır. Boşluk oranı 2021 yılının ikinci çeyreğinde küçük bir azalma ile %22,5 olarak kaydedilmiştir.

Yılın ilk çeyreğinde kaydedilen büyük çaplı yatırım işlemi bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışı olarak kaydedilmiştir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını 180 milyon karşılığında satın almasıdır. Yatırım işlemlerinin orta vadede hareketlenmesi beklenmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM), 2022 yılında tamamlanmasıyla pazara yaklaşık 1,5 milyon m<sup>2</sup> arz eklenecektir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. Yatırım ortamının fırsatçı alıcılar tarafından orta vadede ivmelenmesi beklenmektedir.

### **AVM**

İstanbul %37 oranında pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, ülke genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 924 bin m<sup>2</sup> inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m<sup>2</sup> seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 330 m<sup>2</sup> ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 299 m<sup>2</sup> perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

## **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.



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

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan 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 Boğazı 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, akçağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 462 bin 452 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 2020 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (957.398), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.033) olmuştur.

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

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

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

Eyüpsultan ya da eski adıyla Eyüp, İstanbul ili'nin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. 1936'da Fatih ve Beyoğlu ilçelerinin bir bölümüyle kurulan Eyüpsultan ilçesinin yüzölçümü 242 km<sup>2</sup>'dir. Eyüpsultan ilçesinin nüfusu 2020 yılındaki ADNKS verilerine göre 405.845'tir.

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**4.1. Çevre ve Konum**

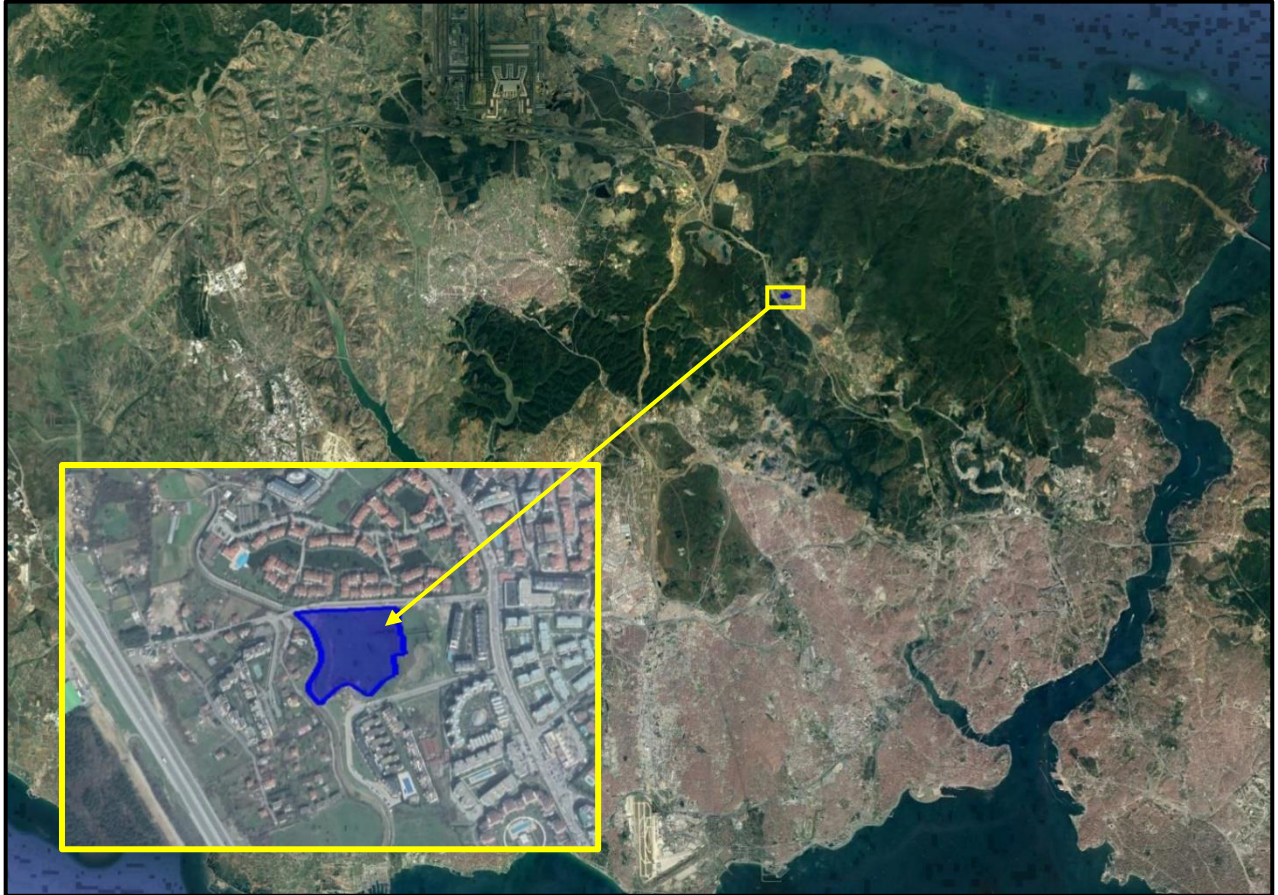
Rapora konu taşınmaz; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, Köprübaşı Caddesi'ne cepheli 203 ada 1 no.lu parseldir.

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

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

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

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







## 4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu 203 ada 1 parsel üzerinde yer alan 157 adet bağımsız için kat irtifakı kurulmuş olup tapu kayıt bilgileri ilgili Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilmiştir. Taşınmazların bilgileri düzenlenmiş ve aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Söz konusu tapu kayıt belgeleri raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

<b>İLİ</b>	: İSTANBUL
<b>İLÇESİ</b>	: EYÜPSULTAN
<b>MAHALLESİ</b>	: GÖKTÜRK
<b>ADA/PARSEL NO</b>	: 203/1
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: Arsa
<b>YÜZÖLÇÜM (M<sup>2</sup>)</b>	: 22.455,15
<b>MALİKİ</b>	: ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>TARİH/YEVMIYE NO</b>	: 15.10.2021/29663
<b>EDİNME SEBEBİ</b>	: Kat İrtifakı Tesisi

Sıra No	Blok No	Kat No	Niteliği	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı (Pay) / (Payda)	Arsa Payı (m <sup>2</sup> )	Cilt No	Sayfa No
1	A1	Zemin	Daire	1	41 / 10000	92,07	186	18077
2	A1	Zemin	Daire	2	53 / 10000	119,01	186	18078
3	A1	Zemin	Daire	3	97 / 10000	217,81	186	18079
4	A1	Zemin	Daire	4	82 / 10000	184,13	186	18080
5	A1	1	Daire	5	32 / 10000	71,86	186	18081
6	A1	1	Daire	6	38 / 10000	85,33	186	18082
7	A1	1	Daire	7	84 / 10000	188,62	186	18083
8	A1	1	Daire	8	73 / 10000	163,92	186	18084
9	A1	2	Daire	9	33 / 10000	74,10	186	18085
10	A1	2	Daire	10	38 / 10000	85,33	186	18086
11	A1	2	Daire	11	85 / 10000	190,87	186	18087
12	A1	2	Daire	12	78 / 10000	175,15	186	18088
13	A1	3	Daire	13	35 / 10000	78,59	187	18089
14	A1	3	Daire	14	38 / 10000	85,33	187	18090
15	A1	3	Daire	15	80 / 10000	179,64	187	18091
16	A1	3	Daire	16	77 / 10000	172,90	187	18092
17	A1	4	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	17	78 / 10000	175,15	187	18093
18	A1	4	Daire	18	39 / 10000	87,58	187	18094
19	A1	4	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	19	110 / 10000	247,01	187	18095
20	A1	4	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	20	106 / 10000	238,02	187	18096

Sıra No	Blok No	Kat No	Niteliği	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı (Pay) / (Payda)	Arsa Payı (m <sup>2</sup> )	Cilt No	Sayfa No
21	A2	Zemin	Daire	1	70 / 10000	157,19	187	18097
22	A2	Zemin	Daire	2	81 / 10000	181,89	187	18098
23	A2	Zemin	Daire	3	53 / 10000	119,01	187	18099
24	A2	Zemin	Daire	4	41 / 10000	92,07	187	18100
25	A2	1	Daire	5	53 / 10000	119,01	187	18101
26	A2	1	Daire	6	62 / 10000	139,22	187	18102
27	A2	1	Daire	7	38 / 10000	85,33	187	18103
28	A2	1	Daire	8	32 / 10000	71,86	187	18104
29	A2	2	Daire	9	54 / 10000	121,26	187	18105
30	A2	2	Daire	10	62 / 10000	139,22	187	18106
31	A2	2	Daire	11	38 / 10000	85,33	187	18107
32	A2	2	Daire	12	33 / 10000	74,10	187	18108
33	A2	3	Daire	13	50 / 10000	112,28	187	18109
34	A2	3	Daire	14	58 / 10000	130,24	187	18110
35	A2	3	Daire	15	38 / 10000	85,33	187	18111
36	A2	3	Daire	16	35 / 10000	78,59	187	18112
37	A2	4	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	17	95 / 10000	213,32	187	18113
38	A2	4	Daire	18	51 / 10000	114,52	187	18114
39	A2	4	Daire	19	39 / 10000	87,58	187	18115
40	A2	4	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	20	78 / 10000	175,15	187	18116
41	B1	Zemin	1.Katı İle Bağlantılı Dupleks Daire	1	76 / 10000	170,66	187	18117
42	B1	Zemin	1.Katı İle Bağlantılı Dupleks Daire	2	86 / 10000	193,11	187	18118
43	B1	Zemin	Daire	3	103 / 10000	231,29	187	18119
44	B1	Zemin	Daire	4	103 / 10000	231,29	187	18120
45	B1	1	Daire	5	88 / 10000	197,61	187	18121
46	B1	1	Daire	6	85 / 10000	190,87	187	18122
47	B1	2	Daire	7	72 / 10000	161,68	187	18123
48	B1	2	Daire	8	89 / 10000	199,85	187	18124
49	B1	2	Daire	9	86 / 10000	193,11	187	18125
50	B1	3	Daire	10	73 / 10000	163,92	187	18126
51	B1	3	Daire	11	84 / 10000	188,62	187	18127
52	B1	3	Daire	12	80 / 10000	179,64	187	18128
53	B1	4	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	13	83 / 10000	186,38	187	18129
54	B1	4	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	14	115 / 10000	258,23	187	18130
55	B1	4	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	15	110 / 10000	247,01	187	18131

Sıra No	Blok No	Kat No	Niteliği	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı		Arsa Payı (m <sup>2</sup> )	Cilt No	Sayfa No
					(Pay)	(Payda)			
56	B2	Zemin	Daire	1	86	/ 10000	193,11	187	18132
57	B2	Zemin	Daire	2	89	/ 10000	199,85	187	18133
58	B2	Zemin	1.Katı İle Bağlantılı Dupleks Daire	3	88	/ 10000	197,61	187	18134
59	B2	Zemin	1.Katı İle Bağlantılı Dupleks Daire	4	76	/ 10000	170,66	187	18135
60	B2	1	Daire	5	64	/ 10000	143,71	187	18136
61	B2	1	Daire	6	67	/ 10000	150,45	187	18137
62	B2	2	Daire	7	65	/ 10000	145,96	187	18138
63	B2	2	Daire	8	67	/ 10000	150,45	187	18139
64	B2	2	Daire	9	72	/ 10000	161,68	187	18140
65	B2	3	Daire	10	77	/ 10000	172,90	187	18141
66	B2	3	Daire	11	83	/ 10000	186,38	187	18142
67	B2	3	Daire	12	73	/ 10000	163,92	187	18143
68	B2	4	Daire	13	67	/ 10000	150,45	187	18144
69	B2	4	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	14	136	/ 10000	305,39	187	18145
70	B2	4	Daire	15	67	/ 10000	150,45	187	18146
71	B2	4	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	16	83	/ 10000	186,38	187	18147
72	C1	Zemin	Daire	1	57	/ 10000	127,99	187	18148
73	C1	Zemin	Daire	2	46	/ 10000	103,29	187	18149
74	C1	Zemin	Daire	3	70	/ 10000	157,19	187	18150
75	C1	Zemin	Daire	4	85	/ 10000	190,87	187	18151
76	C1	1	Daire	5	43	/ 10000	96,56	187	18152
77	C1	1	Daire	6	40	/ 10000	89,82	187	18153
78	C1	1	Daire	7	57	/ 10000	127,99	187	18154
79	C1	2	Daire	8	71	/ 10000	159,43	187	18155
80	C1	2	Daire	9	43	/ 10000	96,56	187	18156
81	C1	2	Daire	10	40	/ 10000	89,82	187	18157
82	C1	2	Daire	11	58	/ 10000	130,24	187	18158
83	C1	2	Daire	12	72	/ 10000	161,68	187	18159
84	C1	3	Daire	13	44	/ 10000	98,80	187	18160
85	C1	3	Daire	14	41	/ 10000	92,07	187	18161
86	C1	3	Daire	15	58	/ 10000	130,24	187	18162
87	C1	3	Daire	16	66	/ 10000	148,20	187	18163
88	C1	4	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	17	102	/ 10000	229,04	187	18164
89	C1	4	Daire	18	41	/ 10000	92,07	187	18165
90	C1	4	Daire	19	56	/ 10000	125,75	187	18166
91	C1	4	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	20	129	/ 10000	289,67	187	18167

Sıra No	Blok No	Kat No	Niteliği	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı		Arsa Payı (m <sup>2</sup> )	Cilt No	Sayfa No
					(Pay)	/ (Payda)			
92	C2	Zemin	Daire	1	52	/ 10000	116,77	187	18168
93	C2	Zemin	Daire	2	57	/ 10000	127,99	187	18169
94	C2	Zemin	1.Katı İle Bağlantılı Dupleks Daire	3	80	/ 10000	179,64	187	18170
95	C2	Zemin	1.Katı İle Bağlantılı Dupleks Daire	4	72	/ 10000	161,68	187	18171
96	C2	1	Daire	5	40	/ 10000	89,82	187	18172
97	C2	1	Daire	6	41	/ 10000	92,07	187	18173
98	C2	2	Daire	7	40	/ 10000	89,82	187	18174
99	C2	2	Daire	8	41	/ 10000	92,07	187	18175
100	C2	2	Daire	9	66	/ 10000	148,20	187	18176
101	C2	3	Daire	10	40	/ 10000	89,82	187	18177
102	C2	3	Daire	11	43	/ 10000	96,56	187	18178
103	C2	3	Daire	12	66	/ 10000	148,20	187	18179
104	C2	4	Daire	13	41	/ 10000	92,07	187	18180
105	C2	4	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	14	100	/ 10000	224,55	187	18181
106	C2	4	Daire	15	61	/ 10000	136,98	187	18182
107	C2	4	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	16	80	/ 10000	179,64	187	18183
108	C3	Zemin	Daire	1	35	/ 10000	78,59	187	18184
109	C3	Zemin	1.Katı İle Bağlantılı Dupleks Daire	2	72	/ 10000	161,68	187	18185
110	C3	Zemin	1.Katı İle Bağlantılı Dupleks Daire	3	77	/ 10000	172,90	187	18186
111	C3	1	Daire	4	33	/ 10000	74,10	187	18187
112	C3	2	Daire	5	33	/ 10000	74,10	188	18188
113	C3	2	Daire	6	66	/ 10000	148,20	188	18189
114	C3	3	Daire	7	33	/ 10000	74,10	188	18190
115	C3	3	Daire	8	66	/ 10000	148,20	188	18191
116	C3	4	Daire	9	34	/ 10000	76,35	188	18192
117	C3	4	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	10	80	/ 10000	179,64	188	18193
118	C4	Zemin	Daire	1	44	/ 10000	98,80	188	18194
119	C4	Zemin	Daire	2	51	/ 10000	114,52	188	18195
120	C4	Zemin	Daire	3	72	/ 10000	161,68	188	18196
121	C4	1	Daire	4	34	/ 10000	76,35	188	18197
122	C4	1	Daire	5	37	/ 10000	83,08	188	18198
123	C4	1	Daire	6	54	/ 10000	121,26	188	18199
124	C4	2	Daire	7	35	/ 10000	78,59	188	18200
125	C4	2	Daire	8	37	/ 10000	83,08	188	18201
126	C4	2	Daire	9	54	/ 10000	121,26	188	18202
127	C4	3	Daire	10	35	/ 10000	78,59	188	18203
128	C4	3	Daire	11	38	/ 10000	85,33	188	18204
129	C4	3	Daire	12	55	/ 10000	123,50	188	18205
130	C4	4	Daire	13	35	/ 10000	78,59	188	18206



Sıra No	Blok No	Kat No	Niteliği	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı (Pay) / (Payda)	Arsa Payı (m <sup>2</sup> )	Cilt No	Sayfa No
131	C4	4	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	14	90 / 10000	202,10	188	18207
132	C4	4	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	15	85 / 10000	190,87	188	18208
133	D1	Zemin	Daire	1	65 / 10000	145,96	188	18209
134	D1	1	Daire	2	56 / 10000	125,75	188	18210
135	D1	1	Daire	3	49 / 10000	110,03	188	18211
136	D1	2	Daire	4	56 / 10000	125,75	188	18212
137	D1	2	Daire	5	49 / 10000	110,03	188	18213
138	D1	3	Daire	6	68 / 10000	152,70	188	18214
139	D1	3	Daire	7	58 / 10000	130,24	188	18215
140	D1	3	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	8	77 / 10000	172,90	188	18216
141	D2	Zemin	Daire	1	77 / 10000	172,90	188	18217
142	D2	Zemin	Daire	2	75 / 10000	168,41	188	18218
143	D2	1	Daire	3	62 / 10000	139,22	188	18219
144	D2	1	Daire	4	62 / 10000	139,22	188	18220
145	D2	2	Daire	5	63 / 10000	141,47	188	18221
146	D2	2	Daire	6	63 / 10000	141,47	188	18222
147	D2	3	Daire	7	68 / 10000	152,70	188	18223
148	D2	3	Daire	8	58 / 10000	130,24	188	18224
149	D2	3	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	9	67 / 10000	150,45	188	18225
150	D3	Zemin	Daire	1	82 / 10000	184,13	188	18226
151	D3	Zemin	Daire	2	69 / 10000	154,94	188	18227
152	D3	1	Daire	3	65 / 10000	145,96	188	18228
153	D3	1	Daire	4	54 / 10000	121,26	188	18229
154	D3	2	Daire	5	65 / 10000	145,96	188	18230
155	D3	2	Daire	6	54 / 10000	121,26	188	18231
156	D3	3	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	7	96 / 10000	215,57	188	18232
157	D3	3	Çatı Arası İle Bağlantılı Dupleks Daire	8	67 / 10000	150,45	188	18233

#### 4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

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

##### **Beyanlar Hanesi:**

- İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 23.10.2012 tarih 2012/584 esas sayılı mahkeme müzakeresi dosyasında davalıdır. (01.11.2012 Tarih 17217 Yevmiye No.)
- Yönetim Planı:13.10.2021 (15.10.2021 Tarih ve 29663 yevmiye no ile)

##### **Serhler Hanesi:**

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

Taşınmazın tapu kayıtlarında, beyanlar hanesinde yer alan “İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 23.10.2012 tarih 2012/584 esas sayılı mahkeme müzakeresi dosyasında davalıdır.” beyan kaydı; davacı Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. tarafından, Maliye Hazinesi ve İrfan Uzgör'ü değerlendirme konusu taşınmazın zilliyetliğinin kendi adına tescil talebiyle açılmış olup, İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi, 2016/431 esas sayılı dosya ile Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. ile tapuda hak sahibi olarak görünen İrfan Uzgör arasında imzalanan 19.09.2003 tarihli Beşiktaş 11. Noterliği'nce düzenlenen gayrimenkul satış vaadi sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi bu davayı kabul etmiş ancak, Yargıtay 16. Hukuk Dairesi'nin 2014/20720 esas, 2015/9232 sayılı kararıyla İhsan Uzgör lehine bozmuştur. İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi, Yargıtay 16. Hukuk Dairesi'nin kararına uymuş, 31.01.2017 tarihinde davayı davalı taraf lehine reddetmiş ve ihtiyati tedbir kararını kaldırmıştır. Mahkemeye ilgili duruşma tutanakları ve Yargıtay ilamı rapor eklerinde detaylı olarak sunulmuştur.

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

#### 4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

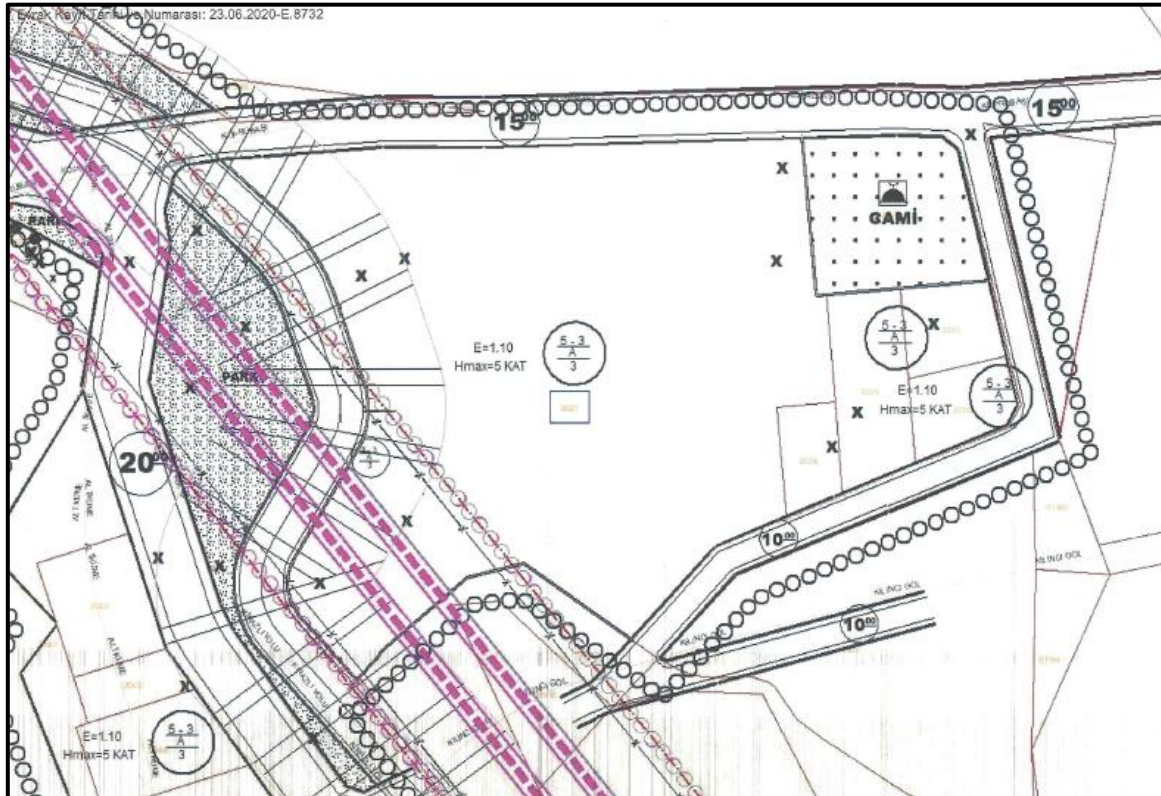
Eyüpsultan Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 11.10.2021 Tarih ve E-30804787- 115.02.01-38081 sayılı imar durum yazısına göre; rapora konu 203 ada 1 no.lu parselin 23.11.2016 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Göktürk Yerleşmesinin Bir Kısımına Ait Uygulama İmar Planı İtirazlarına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği (1. Bölge) Planı'na kısmen “Konut Alanı” kısmen de “Dere Koruma Alanı (Bandı)”nda kaldığı öğrenilmiştir.

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

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

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

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



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

## KONUT ALANLARI

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

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

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

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

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

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

Parsellerin ifraz edilerek birleşmesi durumunda yukarıdaki artışlar yapılamaz

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

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

38. Açığa çıkan iskan edilebilir katlar emsale dahildir.



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

##### 4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu parsel ile ilişkin son üç yıl içerisindeki mülkiyet değişimi gerçekleşmemiştir.

##### 4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu projenin üzerinde konumlandığı parsel ile ilişkin son üç yıl içerisindeki imar planındaki değişim gerçekleşmemiştir.

##### 4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

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

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

Rapor konu 203/1 no.lu ada/parsel için, 07.01.2019 tarih 377 tescil numaralı mimari proje, 21.01.2019 tarihinde yeni yapı ruhsatları ve akabinde 19.11.2020 tarihli tadilat ruhsatları alınmıştır. Son olarak 13.07.2021 tasdik tarihli mimari projeye istinaden düzenlenmiş olan 10.10.2021 tarihli tadilat ruhsatları alınmıştır. Söz konusu ruhsatlara ilişkin bilgiler aşağıda tablo olarak gösterilmiştir.

##### Yeni Yapı Ruhsat Bilgileri

Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
A1 Blok	Yeni Yapı	21.01.2019	123269540	Mesken	20	6788,39	III B	6
A2 Blok	Yeni Yapı	21.01.2019	113646962	Mesken	20	5627,55	III B	6
B1 Blok	Yeni Yapı	21.01.2019	141929760	Mesken	15	6355,48	III B	6
B2 Blok	Yeni Yapı	21.01.2019	126730068	Mesken	16	6383,01	III B	6
C1 Blok	Yeni Yapı	21.01.2019	136224272	Mesken	20	6058,03	III B	6
C2 Blok	Yeni Yapı	21.01.2019	111227849	Mesken	16	4558,67	III B	6
C3 Blok	Yeni Yapı	21.01.2019	112826129	Mesken	10	3231,74	III B	6
C4 Blok	Yeni Yapı	21.01.2019	118091923	Mesken	15	4050,8	III B	6
D1 Blok	Yeni Yapı	21.01.2019	109154203	Mesken	8	3256,27	III B	5
D2 Blok	Yeni Yapı	21.01.2019	119234805	Mesken	9	3126,58	III B	5
D3 Blok	Yeni Yapı	21.01.2019	112833132	Mesken	8	3314,09	III B	5
						157	52.750,61	

### Tadilat Yapı Ruhsat Bilgileri

Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
A1 Blok	Tadilat	19.11.2020	122465032	Mesken	20	6788,39	III B	6
A2 Blok	Tadilat	19.11.2020	132791336	Mesken	20	5627,55	III B	6
B1 Blok	Tadilat	19.11.2020	105208243	Mesken	15	6355,48	III B	6
B2 Blok	Tadilat	19.11.2020	100650852	Mesken	16	6383,01	III B	6
C1 Blok	Tadilat	19.11.2020	128530607	Mesken	20	6058,03	III B	6
C2 Blok	Tadilat	18.11.2020	142057728	Mesken	16	4558,67	III B	6
C3 Blok	Tadilat	18.11.2020	116230962	Mesken	10	3231,74	III B	6
C4 Blok	Tadilat	18.11.2020	134816446	Mesken	15	4050,8	III B	6
D1 Blok	Tadilat	18.11.2020	136406196	Mesken	8	3256,27	III B	5
D2 Blok	Tadilat	18.11.2020	117680421	Mesken	9	3126,58	III B	5
D3 Blok	Tadilat	18.11.2020	129365037	Mesken	8	3314,09	III B	5
					157	52.750,61		

Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
A1 Blok	Tadilat	10.09.2021	108550922	Mesken	20	6895,81	III B	6
A2 Blok	Tadilat	10.09.2021	147456115	Mesken	20	5584,86	III B	6
B1 Blok	Tadilat	10.09.2021	122632649	Mesken	15	6783,57	III B	6
B2 Blok	Tadilat	10.09.2021	125910638	Mesken	16	6600,11	III B	6
C1 Blok	Tadilat	10.09.2021	109769224	Mesken	20	6228,53	III B	6
C2 Blok	Tadilat	10.09.2021	120703830	Mesken	16	4774,54	III B	6
C3 Blok	Tadilat	10.09.2021	100335504	Mesken	10	2881,58	III B	6
C4 Blok	Tadilat	10.09.2021	112709381	Mesken	15	3978,63	III B	6
D1 Blok	Tadilat	10.09.2021	129974572	Mesken	8	2716,2	III B	5
D2 Blok	Tadilat	10.09.2021	148326754	Mesken	9	3197,35	III B	5
D3 Blok	Tadilat	10.09.2021	126876416	Mesken	8	3109,64	III B	5
					157	52.750,82		

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

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

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

Rapora konusu projenin konumlu olduğu parselin, sahip olduğu mevcut teknik ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında onaylanmış proje ve ruhsatlarına uygun biçimde konut projesi geliştirilmesinin en etkin ve verimli kullanım şeklinin olacağı kanaatindeyiz.

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

Değerleme konusu proje bünyesindeki taşınmazlar için henüz kat mülkiyetinin kurulmamış olması nedeni ile iş bu rapor projenin mevcut durumdaki değeri ile tamamlanması durumundaki değerinin tespitine yöneliktir. Müşterimiz Özak GYO A.Ş. talebi doğrultusunda proje bünyesinde yer alan 157 adet bağımsız bölümün anahtar teslim değerlendirilmesi yapılmış olup raporumuz ekinde sunulmuştur.

Özak GYO A.Ş. firmasından proje üzerinde kat irtifakına esas olan bağımsız bölüm listesi temin edilmiş olup değerlemede bu liste dikkate alınmıştır. Onaylı bağımsız bölüm listesi rapor ekinde sunulmuştur.

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

Değerleme konusu parsel ile ilişkin Özak GYO A.Ş. ile İnt-er Yapı İnşaat Tur. San. ve Tic. A.Ş. arasında "Genel Müteahhitlik Hizmetleri Sözleşmesi" imzalanmış ve 23.01.2019 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) açıklanmıştır.

#### **4.10. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının Portföyüne Alınması Hakkında Görüş**

Rapor konusu; Mülkiyeti Özak GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 203/1 no.lu parsel üzerinde geliştirilmekte olan projenin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "**Proje**" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

#### **4.11. Proje İle İlgili Genel Bilgiler**

- Rapora konu 203 Ada 1 parsel 22.455,15 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir.
- 203/1 no.lu ada/parsel amorf yapıda ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Parsel üzeri kısmen doğal bitki örtüsüyle kaplı olup parselin bir kısmında hafriyat çalışmaları devam etmektedir.
- Parselin sınırları parapet/trapez saca çevrilmiştir.

- 203/1 no.lu ada parsel üzerinde projeye ilişkin inşaat çalışmaları 2020 yılının Haziran ayında başlamış olup güncel inşaat seviyesi yaklaşık %96,70'dır.
- Ruhsat ve eklerine göre proje kapsamında A1, A2, B1, B2, C1, C1, C3, C4, D1, D2 ve D3 olarak isimlendirilmiş 11 adet blok bulunmaktadır. Blok bazında bağımsız bölüm adedi ve kat adetleri aşağıda sunulmuştur.

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

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

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

**Not:** Projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin hesaplanmasında yukarıda detayları belirtilen proje verileri kullanılmış olup rapor konusu parsel üzerinde farklı bir proje geliştirilmesi durumunda iş bu değer farklı olacaktır.



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

##### **Olumlu Özellikler**

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

##### **Olumsuz Özellikler**

- Küresel ölçekte yaşanan pandeminin ekonomi üzerindeki olumsuz etkisi.

**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 görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

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

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

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

---

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

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

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

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

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

### **5.1.2. Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.1.3. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) pazar yaklaşımı,

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

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

**Kalıntı Yöntemi:**

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

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

Raporumuza konu projeye ilişkin, projenin üzerinde yer aldığı parselin arsa değeri, projenin mevcut durum değeri ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değeri ayrı ayrı irdelenmiştir.

Proje bünyesindeki arsanın değerinin belirlenmesi için “Pazar Yaklaşımı” ile “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Kalıntı Yöntemi” kullanılmıştır. Projenin mevcut durum değeri için “Maliyet Yöntemi” ve projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerinin belirlenmesi için “Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi” kapsamında “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır.

### **6.1. Pazar Yaklaşımı İle Arsa Değeri Tespiti**

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

Rapor konusu proje bünyesindeki parselin değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

#### **Arsa Emsal Araştırmaları:**

**1. Medya Gayrimenkul (212 485 16 62):** Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi'nde, Bahçeköy Asfaltı'na yaklaşık 200 m. mesafede, Kasımpaşa Spor Kulübü Tesislerine ve nitelikli konut projelerine yakın mesafede konumlu, "Konut Alanı (Villa)" imar fonksiyonuna ve Emsal: 0,30 yapılaşma şartlarına sahip üzerinde toplam 40 adet villa inşa edilebileceği beyan edilen 8.590 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın 120.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 13.970,-TL/m<sup>2</sup>)

**2. Bircan Uysal Gayrimenkul (532 263 24 34):** Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi'nde, ormanlık alana komşu konumlu, "Konut Alanı (Villa)" imar fonksiyonuna ve Emsal: 0,30, Hmax: 6,50 m. yapılaşma şartlarına sahip 2.525 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın 28.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~11.089,-TL/m<sup>2</sup>)

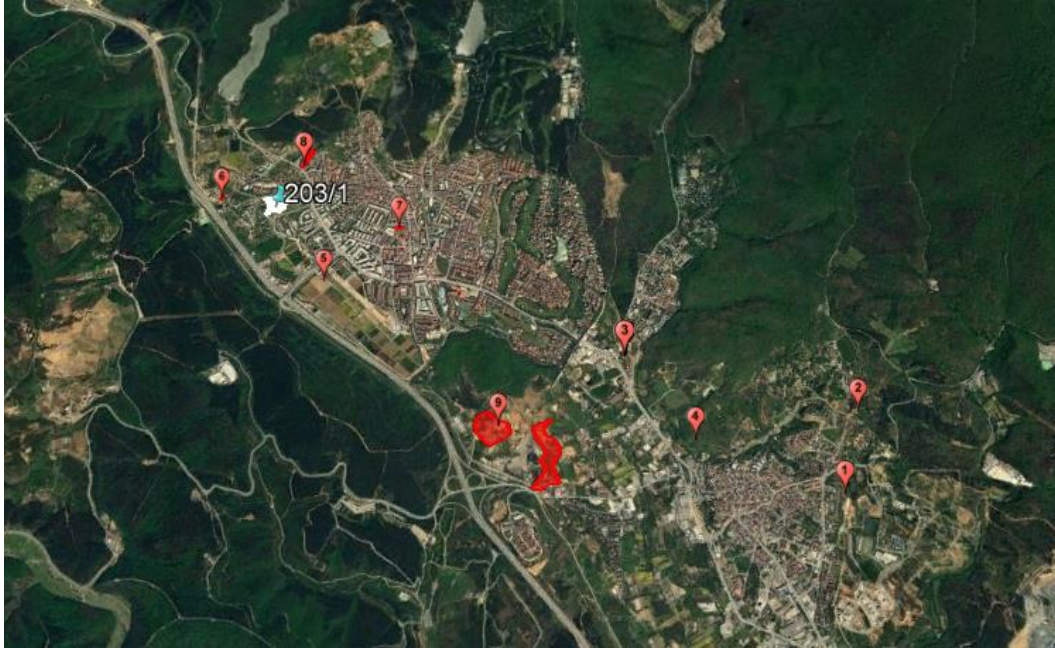
- 3. Broadway Gayrimenkul (507 451 72 30):** Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi'nde, "Konut Alanı" imar fonksiyonuna ve H:12,50 m yapılaşma şartlarına sahip ancak mevcut durumda yapılaşma izni olmayan 1.200 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın 17.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~14.583,33-TL/m<sup>2</sup>)
- 4. Broadway Gayrimenkul (507 451 72 30):** Eyüpsultan İlçesi, Kemerburgaz Mahallesi'nde, konumlu, "Konut Alanı" imar fonksiyonuna ve Emsal: 0,30, Hmax:6,50 m yapılaşma şartlarına sahip 20.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın 260.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 13.000,-TL/m<sup>2</sup>)
- 5. Broadway Gayrimenkul (507 451 72 30):** Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi'nde, konumlu, "Konut+Ticaret Alanı" imar fonksiyonuna ve Emsal: 1,10, Hmax: 12,50 m yapılaşma şartlarına sahip 2.500 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın 45.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 18.000,-TL/m<sup>2</sup>)
- 6. Emlak Pazarlama Firması:** Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi'nde konumlu, 519,23 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" imar fonksiyonuna ve Emsal:1,10, H: 5 kat yapılaşma şartlarına sahip 201 ada, 3 parselin, Ekim 2021 tarihinde, 6.500.000,-TL bedelle satıldığı bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 12.518,-TL/m<sup>2</sup>)
- 7. Emlak Yönetim:** Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi'nde konumlu, 4.462,78 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" imar fonksiyonuna ve Emsal:1,50 yapılaşma şartlarına sahip 128 ada 1 parselin, 2021 yılı ilk çeyreğinde, 53.750.000,-TL bedelle satılmış olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~12.044,06 TL/m<sup>2</sup>)
- 8. Eyüpsultan Belediye Başkanlığı:** Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi'nde konumlu, 546,55 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Ticaret+Konut Alanı" imar fonksiyonuna ve TAKS=0,40 H=5 kat yapılaşma şartlarına sahip 151 Ada 7 Parselin 02.06.2021 tarihinde 4.918.950,-TL muhammen bedelle ihale usulü satışa sunulduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değeri: ~ 9.000,-TL/m<sup>2</sup>)
- 9. Eyüpsultan Belediye Başkanlığı:** Eyüpsultan İlçesi, Mithatpaşa Mahallesi, 35.966,98 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Ticaret + Konut Alanı" İmar Fonksiyonuna ve Emsal: 0,50 yapılaşma şartlarına sahip 244 ada 1 parsel 467.570.740,-TL ve 42.596,97 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, "Konut Alanı" imar fonksiyonuna ve Emsal: 1,00 yapılaşma şartlarına sahip 246 ada 5 parselin ise 553.760.610,-TL muhammen bedelle, 15.12.2021 tarihinde ihale edildiği ve Pasifik GYO A.Ş. tarafından 244 ada 1 parsel için 657.000.000,TL, 246 ada 5 parsel için 1.117.000.000,-TL bedelle en yüksek teklif verildiği Kamu Aydınlatma Platformu'ndan öğrenilmiştir. (Parsellerin Ortalama Birim Değeri: ~ 22.580,-TL/m<sup>2</sup>)



Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile yakın özelliklere sahip 9 adet satılık/satılmış emsal ve ihale bilgilerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden ilk 5 adeti d¼zeltme tablosunda kullanılmıştır. Geriye kalan emsallerin satışları yakın tarihe dayanan satılmış rakam verilerini içermesine rağmen gerek yaşanılan salgın gerekse ekonomide yaşanılan dalgalanmaların b¼lgede gayrimenkul fiyatlarının yukarı ivmeyle s¼rekli artmasına sebep olmuştur. Dolayısı ile geriye kalan emsallerden 3 adetini yakın tarihte satılmalarına rağmen piyasadaki dalgalanmaların sert olması sebebiyle sağlıklı sonuca g¼t¼rmeyeceėinden, son emsalin ise s¼zleřmelerinin hen¼z imzalanmamış olması sebebiyle tabloda yer verilmemiştir.

Bu emsal bilgileri işığında, evre sakinleri ve evre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

B¼lgede emlak pazarlama firmaları aralarındaki rekabet ve az sayıda satılık arsa portf¼y¼n¼n olmasından dolayı emsallerin ada parsel bilgilerini tarafımızla paylaşmaktan imtina etmişlerdir. Bulunan emsal taşınmazların yaklaşık ve aktarılan bilgiler doğrultusunda tahmini rapor konusu parsel g¼re yaklaşık konumlarını g¼sterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



B¼lge de yapılan araştırmalar neticesinde k¼resel ¼lekte yaşanan Covid-19 salgınının İstanbul gibi metropol ve kalabalık şehirlerde şehir merkezinde uzak, sakin, yaşanabilir alanlara y¼nelimi arttırdığı ve bu sebeple 1 yıl içerisinde salgın artışı ile birlikte d¼nem d¼nem b¼lgede gayrimenkul fiyatlarının yukarı ivmeyle s¼rekli artış g¼sterdiėi g¼zlemlenmiřtir.

Arsa değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş arsa emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, imar özellikleri, topoğrafik yapıları ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu parsel ile kıyaslanmış ve parselin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablolar aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu tablolarda rapor konusu parselin birim değerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulun birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsele oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Emsal No	Yzlm (m <sup>2</sup> )	İmar Lejantı	Yapılaşma Şartları (Emsal)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Büyüklük Düzeltmesi	Proje Geliştirmeye Uygunluk Düzeltmesi	Konum ve Manzara Düzeltmesi	İmar Verilerine Göre Düzeltme	Dztilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	8.590,00	Konut	0,30	120.000.000,00	13.970	5%	13.271,25	-5%	5%	15%	25%	18.579,74
Emsal 2	2.525,00	Konut	0,30	28.000.000,00	11.089	0%	11.089,11	-10%	15%	30%	25%	17.742,57
Emsal 3	1.200,00	Konut	1,00	17.500.000,00	14.583	5%	13.854,17	-15%	30%	15%	0%	18.010,42
Emsal 4	20.000,00	Konut	0,25	260.000.000,00	13.000	5%	12.350,00	0%	0%	15%	25%	17.290,00
Emsal 5	2.500,00	Konut	1,10	45.000.000,00	18.000	10%	16.200,00	-10%	15%	10%	0%	18.630,00
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>												<b>~ 18.050,-</b>

Elde edilen tüm bu veriler işığında rapor konusu proje bünyesindeki arsannın hesap ve takdir edilen KDV hariç birim ve toplam değeri aşağıda sunulmuştur.

Ada No	Parsel No	Niteliği	Yzlm (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> Birim Değeri (TL)	Toplam Değeri (TL)
203	1	Arsa	22.455,15	18.050,00	(405.315.457,50) ~ 405.316.000,00

## 6.2. Projenin Maliyet Yaklaşımı İle Mevcut Durum Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, mevcut yapının günümüz ekonomik koşullarında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Projenin pazar değerinin tespitinde arsa değeri ve arsa üzerindeki inşai yatırımların mevcut durumu itibariyle değeri ayrı ayrı irdelenmiştir. Bu değerler tek başına satışa esas alınabilecek değerler olmayıp projenin toplam değerine işık tutmak adına hesaplanmıştır.

### Arsa Değeri:

Maliyet Yaklaşımı bileşenlerinden biri olan arsa değerinin tespitinde, raporumuz 6.1. maddesinde yer alan pazar yaklaşımı ile ulaşılan arsa değerinin kullanılması uygun görülmüştür.

Bu yöntemde 203 ada 1 parselin değeri için KDV hariç toplam **405.316.000,-TL** değer hesap ve takdir edilmiştir.

### **Arsa Üzerindeki İnşai Yatırımların Mevcut Durumu İtibari İle Değeri:**

Yapılan saha tespitleri ve müteahhit firmadan alınan bilgiler doğrultusunda projenin genel inşaat seviyesinin %96,70 olduğu kabul edilmiştir. Mevcut durum değeri bu bilgi doğrultusunda hesaplanmıştır.

203 Ada 1 no.lu parsele ilişkin alınan son tadilat ruhsat bilgileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

Blok No	Veriliş Nedeni	Ruhsat Tarihi	Ruhsat No	Kullanım Amacına Göre Bağımsız Bölümler	Bağımsız Bölüm Adedi	Ortak Alanlar Dahil Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	Yapı Sınıfı	Kat Adedi
A1 Blok	Tadilat	10.09.2021	108550922	Mesken	20	6895,81	III B	6
A2 Blok	Tadilat	10.09.2021	147456115	Mesken	20	5584,86	III B	6
B1 Blok	Tadilat	10.09.2021	122632649	Mesken	15	6783,57	III B	6
B2 Blok	Tadilat	10.09.2021	125910638	Mesken	16	6600,11	III B	6
C1 Blok	Tadilat	10.09.2021	109769224	Mesken	20	6228,53	III B	6
C2 Blok	Tadilat	10.09.2021	120703830	Mesken	16	4774,54	III B	6
C3 Blok	Tadilat	10.09.2021	100335504	Mesken	10	2881,58	III B	6
C4 Blok	Tadilat	10.09.2021	112709381	Mesken	15	3978,63	III B	6
D1 Blok	Tadilat	10.09.2021	129974572	Mesken	8	2716,2	III B	5
D2 Blok	Tadilat	10.09.2021	148326754	Mesken	9	3197,35	III B	5
D3 Blok	Tadilat	10.09.2021	126876416	Mesken	8	3109,64	III B	5
						52750,82		

Yukarıda özetlenen bilgiler doğrultusunda rapor konu projenin toplam inşaat alanı **52.750,82 m<sup>2</sup>** olarak hesaplanmıştır.

Projeye ilişkin alınan yapı ruhsatında yapıların III-B sınıfında olduğu görülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2021 yılı yapı yaklaşık birim maliyet tablolarına göre III-B sınıfına giren yapıların birim maliyeti için 1.800,-TL/m<sup>2</sup> belirlenmiştir.

Ancak projenin detayları ve mahal listesi incelendiğinde günümüz ekonomik koşullarında yukarıda bahsi geçen birim değer raporumuza konu proje için düşük olacağı kanaatine varılmıştır. Bu nedenle projenin inşaat maliyeti için 3.500,-TL/m<sup>2</sup> birim değerinin kullanılmasının uygun olacağı düşünülmüştür.

Bu doğrultuda projenin mevcut genel inşaat seviyesi (%96,70) itibariyle gerçekleşmiş olan maliyet değeri aşağıda hesaplanmıştır.

$$52.750,82 \text{ m}^2 \times 3.500,-\text{TL}/\text{m}^2 \times \%96,70 = (178.535.150,29) \sim 178.535.000,-\text{TL}$$

## **Maliyet Oluşumları Yaklaşımına Göre Proje'nin Mevcut Hali İle Değeri**

Arsa Toplam Değeri (TL)	405.316.000
Arsa Üzerindeki Yatırımların Güncel Durumu İle Değeri (TL)	178.535.000
Proje'nin Mevcut Hali İle Toplam Değeri (TL)	<b>583.851.000,00</b>

### **6.3. Projenin Tamamlanması Durumundaki Bugünkü Değerinin Tespiti**

Geliştirme amaçlı mülk değerlemesi kapsamında gelir yaklaşımı ve kalıntı yöntemi kullanılarak rapor konusu projenin tamamlanması durumundaki bugünkü değerine ve proje bünyesindeki parselin değerine ulaşılmaya çalışılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut projenin tamamlanması için gereken tüm maliyetler ve gelirlerin proje ile ilgili riskleri de dikkate alınarak bir nakit akış tablosuna yansıtılması beklenilmektedir.

#### **6.3.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar**

- Projeksiyon için tarafımıza iletilen onaylı çarşaf listelerde yer alan satılabilir alan verileri kullanılmıştır. Proje için ulaşılan toplam satılabilir alan verileri aşağıda tablo olarak özetlenmiştir.

<b>İnşaat Alanları Özet Tablosu</b>	
<b>Proje Toplam Alanları</b>	
<i>Konut Satılabilir İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</i>	38.193,19
<i>Toplam Satılabilir İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</i>	38.193,19
<i>Toplam İnşaat Alanı (m<sup>2</sup>)</i>	52.750,82

- Proje bünyesinde üretilecek olan bağımsız bölümlerin ortalama birim satış değerlerinin tespiti için rapora konu projenin yakın çevresinde konumlu olan söz konusu bağımsız bölümlere emsal teşkil etmek üzere satılmış/satışa sunulmuş benzer gayrimenkuller araştırılmıştır.



- Yapılan araştırmalar sonucu elde edilen veriler aşağıda sunulmuştur.



Konut Emsal Araştırması							
Proje Adı	Bulunduğu Kat	Daire Tipi	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Emsal İlgilisi	İletişim Bilgisi
Selenium Country	Bahçe Katı	4+1	350	7.300.000,00	20.857	Grand City Real Estate	(212) 321 44 40
Doğa Country	2.Kat	1+1	90	1.750.000,00	19.444	Hermes Gayrimenkul	(212) 322 00 40
Doğa Country	Çatı Katı	4+1	306	5.500.000,00	17.974	Access Gayrimenkul	(532) 356 28 12
Riverside Göktürk	3.Kat	2+1	160	3.000.000,00	18.750	Algül Emlak	(532) 377 61 07
Riverside Göktürk	3.Kat	2+1	115	2.200.000,00	19.130	Access Gayrimenkul	(533) 561 62 00
Yalın Evler	4.Kat	4+1	201	4.000.000,00	19.900	DNZ Gayrimenkul A.Ş.	(212) 322 51 52
Yalın Evler	1.Kat	3+1	210	3.990.000,00	19.000	Koçlar Gayrimenkul	(212) 581 68 61
Yalın Evler	3.Kat	3.5+1	200	4.050.000,00	20.250	DİNA Karako	(212) 322 49 52
Star Life Göktürk	5.Kat	3+1	188	3.500.000,00	18.617	Garden Gayrimenkul	(538) 620 91 23
Star Life Göktürk	4.Kat	2+1	126	2.950.000,00	23.412	Homes Gayrimenkul	(212) 322 08 80
Star Life Göktürk	1.Kat	2+1	138	2.750.000,00	19.928	DNZ Gayrimenkul A.Ş.	(212) 322 53 12
Pine Homes	4.Kat	3+1	155	2.800.000,00	18.065	Homes Gayrimenkul	(212) 322 08 80
Mesa Studio Plaza	1.Kat	2+1	190	3.700.000,00	19.474	Turyap Kemerburgaz	(212) 322 38 04
Artel Forum Sitesi	Çatı Dupleksi	1+1	120	2.350.000,00	19.583	Westside Kemer Gayrimenkul Danışmanlık	(212) 322 63 66
Artel Forum Sitesi	4.Kat	5+3	330	5.800.000,00	17.576	World of Kemer	(212) 322 68 80
İstanbul İstanbul Evleri	4.Kat	4+1	285	7.250.000,00	25.439	Kemerburgaz Emlak Danışmanlığı	(535) 708 36 40
KC Beyaz Konaklar	1.Kat	5+1	250	6.000.000,00	24.000	Kamil Emlak	(212) 268 67 36
KC Beyaz Konaklar	5.Kat	4+1	260	5.950.000,00	22.885	DNZ Gayrimenkul A.Ş.	(212) 322 53 12
İstanbul Zen Evleri	3.Kat	2+1	130	3.300.000,00	25.385	Turyap Kemerburgaz	(212) 322 38 04
Zengin Bahçe 1	3.Kat	6+1	300	7.000.000,00	23.333	Access Gayrimenkul	(532) 381 93 93

- Sayfa 53 de özetlenen emsal taşınmaz verileri raporumuza konu proje bünyesinde üretilecek bağımsız bölümler ile konum, büyüklük, teknik ve mimari özellikler, ticari potansiyel vb. kriterler doğrultusunda kıyaslanmış ve proje bünyesindeki bağımsız bölümler için ortalama satış birim değerleri takdir edilmiştir. Proje bünyesinde yer alan konut nitelik bağımsız bölümler için onaylı çarşaf listesinde belirtilen toplam brüt alanı ortalama birim satış değerinin 21.000,-TL/m<sup>2</sup> olacağı uygun görülmüştür.
- Projeye ilişkin alınan yapı ruhsatında yapıların III-B yapı sınıfında olduğu görülmektedir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2021 yılı için açıklamış olduğu yapı yaklaşık birim maliyet tablolarına göre III-B sınıfına giren yapıların birim maliyeti için 1.800,-TL/m<sup>2</sup> TL/m<sup>2</sup> belirlenmiştir. Ancak projenin konumlu olduğu bölgedeki emsal projeler gibi nitelikli ve lüks bir proje olacağı ve inşaat maliyetlerinde ki hızlı artış göz önünde bulundurulduğunda, ortalama inşaat maliyetinin yaklaşık 3.500,-TL/m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.
- Projeksiyonun inşaat hızları ve konut satış hızları şirket yetkilileri tarafından verilen bilgiler doğrultusunda 2021 yılı sonunda tamamlanacağı kabul edilmiştir.
- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %15 olarak kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,18 olarak alınmıştır. Buna göre 01 Ekim 2025 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet iç borçlanma senedi baz alınmıştır. (Kupon Faizi: 6.30 Kupon Dönemi: 6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=6,30 x 2 =12,60 alınmış olup Risk Primi: 5,40 olarak kabul edilmiştir.)
- Aşağıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.



## **6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş**

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

Rapor içeriğinde yapılan kabul, hesaplama ve takdirlere göre raporu talep eden müşterimiz Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi 203 ada 1 parsel üzerinde konumlu projenin mevcut durumuyla değeri, 583.851.000,-TL projenin tamamlanması durumunda bugünkü değeri 802.056.990,-TL hesaplanmıştır. Yanı sıra gelir indirgeme yöntemi ile projelendirilmiş arsa değeri de irdelenmiş ve projelendirilmiş arsa değeri 416.914.873,-TL olacağı ortaya çıkmıştır. Gelir indirgeme yöntemi tahmin ve projeksiyonlar ile istikrarlı bir ekonomi varsayımına dayalı olduğu için konu parselin arsa değerinin emsal karşılaştırma yöntemi ile ulaşılan değeri olacağı kanaatine varılmıştır. Buna göre rapor konusu parselin toplam pazar değerinin 405.316.000,-TL olacağı kanaatine varılmıştır.

Yanı sıra Özak GYO A.Ş.'nin talebi doğrultusunda proje bünyesindeki 157 adet bağımsız bölümün anahtar teslim şartlarını yerine getirilmesi durumundaki güncel piyasa rayiç değerlerinin KDV hariç toplam değeri olarak 703.396.400,-TL bedel takdir edilmiştir. Bu değerlerin her biri tablo halinde raporumuz eklerinde sunulmuştur.

### **6.4.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler**

Rapor konusu parsel üzerinde geliştirilmekte olan projeye ilişkin yasal gereklilikler yerine getirilmiş olup proje kapsamında 203 ada 1 no.lu parsel için yapı ruhsatları alınmıştır. Bu veriler raporumuz 4.5, ve 4.6 no.lu bölümlerinde detaylı olarak aktarılmıştır. Taşınmazların kat mülkiyetine geçtiklerinde iskân belgelerinin de tamamlanacağı öngörülmektedir.

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

Değerleme konusu gayrimenkul üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir koşul bulunmamaktadır. Bu sebeple gayrimenkulün devrine ve değerine engel bir durum söz konusu değildir.

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

Üzerinde proje geliştirilmekte olan rapora konu İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi 203 ada 1 no.lu parselin tapudaki niteliği "Arsa" dır. Parsel üzerinde inşai çalışmalar Haziran 2020 itibariyle başlamış ve bu çalışmalara altlık teşkil eden resmi kurum işlemleri ilerleme oranında tamamlanmıştır. Dolayısı ile söz konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında yer almasının uygun olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.



## BÖLÜM 7

## DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC

Değerleme konusu gayrimenkul, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi sınırlarındaki 203 ada 1 no.lu parseldir. Rapor konusu projenin bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, ulaşım imkânları, projenin üzerinde konumlandığı parselin cephesi, proje mahal listesi, teknik şartname ve mimari projede belirtilen kriterlerin gerçekleşeceği kabulü ile yapıların inşaat sistemi, işçilik ve malzeme kalitesi gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Buna göre rapor konusu proje için piyasa şartlarına göre hesaplanan ve takdir olunan değerler aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

	TL	USD
<b>Projenin Mevcut Durumuyla Toplam Değeri</b>	583.851.000	49.187.110,00
<b>Projenin KDV Dahil Mevcut Durumuyla Toplam Değeri</b>	688.944.180	58.040.790,00
<b>Projenin Tamamlanması Durumunda Bugünkü Değeri</b>	802.056.990	67.570.092,00

- Rapor tarihi itibariyle TCMB efektif döviz satış kuru 11,87- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Proje" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- Proje, bünyesinde farklı büyüklüklerde üniteler için farklı vergi uygulamaları mevcuttur. Bu sebeple proje değerleri için tek bir KDV oranı uygulanamamıştır. KDV, bağımsız bölüm bazında değerleri talep edilen taşınmazlar için hesaplanmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
<b>Kemal AYDIN</b> (SPK Lisans No:410614)	<b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)	<b>Dilara SÜR MEN</b> (SPK Lisans No:401437)

### EKLER

- Son Üç Değerleme Raporuna İlişkin Tablo
- İndirgenmiş Nakit Akışı Tablosu
- 157 Adet Bağımsız Bölümün Ayrı Ayrı Takdir Olunan Pazar Değeri Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- Duruşma Tutanağı ve Yargıtay İlamı
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- DLH Marmaray (İstanbul) Bölge Müdürlüğü Görüşü
- Yapı Ruhsatları ve Tadilat Ruhsatları
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi
- Onaylı Mahal Listesi
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, SPK Lisans Belgesi Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri