

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZAKGYO
Hayata Değer Katar

2021



Büyükyalı İstanbul Projesi C Blok
Zeytinburnu/İSTANBUL

2021/0628

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, 2021/0628 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı Doruk PARS, sorumlu değerlendirme uzmanı Bülent YAŞAR ve sorumlu değerlendirme uzmanı Dilara SÜRMEYEN'in beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	ÖZAK GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	08.12.2021
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2021
RAPOR TARİHİ	29.12.2021
RAPOR NO	2021/0628
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, No:52C Zeytinburnu / İSTANBUL
KOORDİNATLARI	40.982438, 28.905401
TAPU BİLGİLERİ	Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, 774 Ada 83 nolu parsel üzerindeki C Blok'u oluşturan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu bağımsız bölümlerdir. (Bkz. Raporun 4.2. ve 4.2.1 bölümü.)
İMAR DURUMU	Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yetkililerinden temin edilen bilgiye göre 774 ada 83 nolu parsel 09.12.2019 tasdik tarihli "Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 70-71-72-73-74-75-76-77-83 Parseller, 774 Ada 78 Parselin Bir Kısım, 3346 Ada 1 Parsel ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır. Parselin yapılaşma şartlarına ilişkin detaylar raporun 4.3. bölümünde verilmiştir.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen 774 Ada 83 No.lu Parsel üzerinde yer alan C Blok 8 adet ofisin güncel rayiç değer ve Pazar kira değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	115.540.000,00	9.733.783,00
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri	136.337.200,00	11.485.864,00
Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri	530.000,00	44.650,00

- 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 "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Doruk PARS (SPK Lisans No:407874)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜR MEN (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
	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
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	15
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	21
3.4.1	İstanbul İli	21
3.4.2.	Zeytinburnu İlçesi	23
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	25
4.1.	Çevre ve Konum	25
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	28
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	28
4.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	30
4.4.	Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	31
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	31
4.4.2	Belediye İncelemesi	31
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	32
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	32
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	33
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	33
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	33
4.10.	Proje ve Bağımsız Bölümler İle İlgili Genel Bilgiler	33
4.11.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler	36

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	37
5.1.	Değerleme Yöntemleri	37
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	37
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	38
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	39
5.1.4.	Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi	40
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	42
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Ofis Değeri Tespiti	42
6.2.	Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazların Kira Değeri Tespiti	45
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş	47
6.3.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler	47
6.3.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	47
6.3.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	47
6.3.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	48
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	49

Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 29.12.2021 tarihinde 2021/0628 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy Caddesi üzerinde yer alan Büyükyalı İstanbul Projesi, C Blok'un tamamını oluşturan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu bağımsız bölümlerin SPK mevzuatı ve sözleşme gereği rayiç değer ve Pazar kira değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz değerlendirme uzmanı Doruk PARS ve sorumlu değerlendirme uzmanları Bülent YAŞAR ve Dilara SÜR MEN 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 binanın 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 değerleme raporu hazırlanmıştır. Bu bilgileri içeren tablolar raporumuz ekinde sunulmuştur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi Günbey Plaza No:80/3 Kat:2 D:3 Ataşehir / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) info@atakgd.com.tr (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 14.04.2011
SERMAYESİ	: 300.000,-TL
TİCARET SİCİL NO'SU	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
FAALİYET KONUSU	: 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.
İZİNLER/YETKİLERİ	: 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

ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 212 486 36 50 (Tel) 0 212 486 01 21 (Faks) info@ozakgyo.com(e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 01.02.2008 yılında kurulmuştur.
GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ	: GYO Dönüşüm Tarihi: 03.06.2009
HALKA ARZ TARİHİ	: 15.02.2012
FAALİYET KONUSU	: 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.
TİCARET SİCİL NO	: 654110
SERMAYESİ	: 364.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
AKTİF BÜYÜKLÜK	: 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%
TOPLAM	364.000.000,00	100%

* 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, Zeytinburnu İlçesi, ilgili idaresine göre Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 83 no.lu parsel, Kennedy Caddesi üzerinde konumlu Büyükyalı İstanbul Projesi kapsamındaki C bloğu oluşturan 8 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği güncel piyasa rayiç değerinin ve Pazar kira rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır. Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

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.

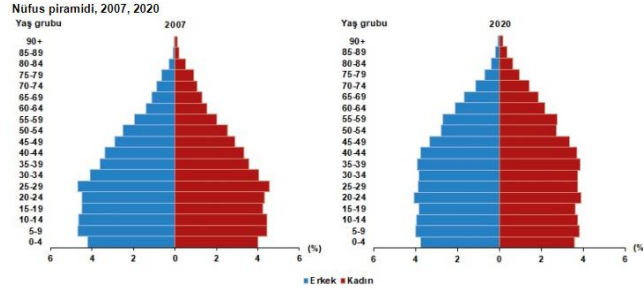
En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

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

¹ 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 Değerlendirme²

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, fiyatlama 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.

² T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2021 raporlarından derlenmiştir.

2020 yılı Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış yıllık (KEA) toplam kredi büyümesi %25'ten %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.

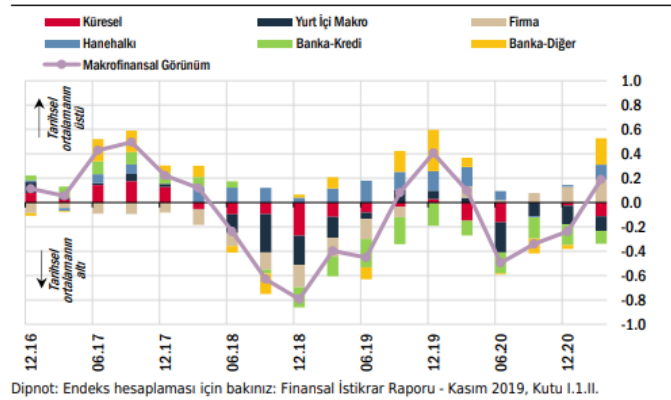
Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en 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 teminatl 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 Katkılar)



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 Piyasası³

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 itibariyle zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,76 arttı.

Kaynak: TÜİK

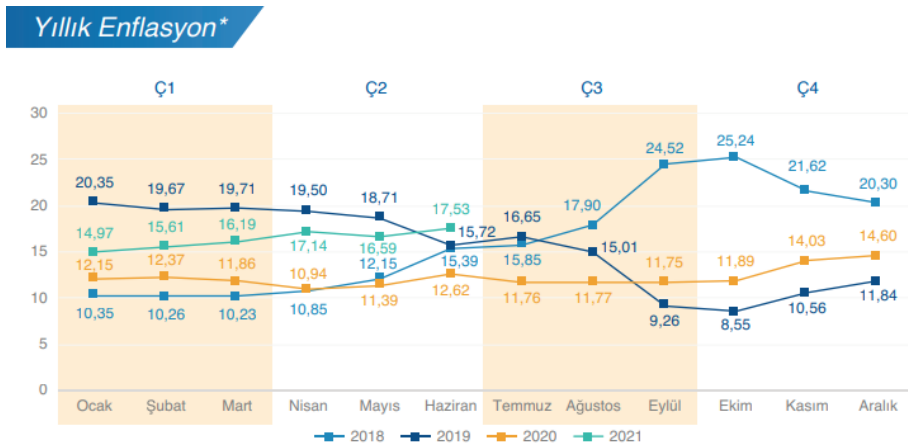
*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

⁴ 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
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
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
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
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
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
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
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
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 üreticisiyle kat karşılığı anlaşım ağıllar tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İk. satıştan ev alan kişilerin bu konutlu evlere başka bir kişiye satması.

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 m² olarak aynı seviyede kalmıştır. İkinci çeyrekte gerçekleşen toplam kiralama işlemi 54.336 m² 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 m², Koşuyolu Müstakil Bina), Penti (4.500 m², Trump Tower), Nokia (3.560 m², Nidakule Ataşehir Güney), Han Spaces (3.150 m², Nidakule Ataşehir Güney), ABB (2.850 m², Hilltown Küçükyalı), Tezman Holding (1.840 m², DLP1) ve DHL Lojistik (1.212 m², 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 m² 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 m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 330 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 299 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.

3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli⁴

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



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul 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 bu da 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.

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 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.

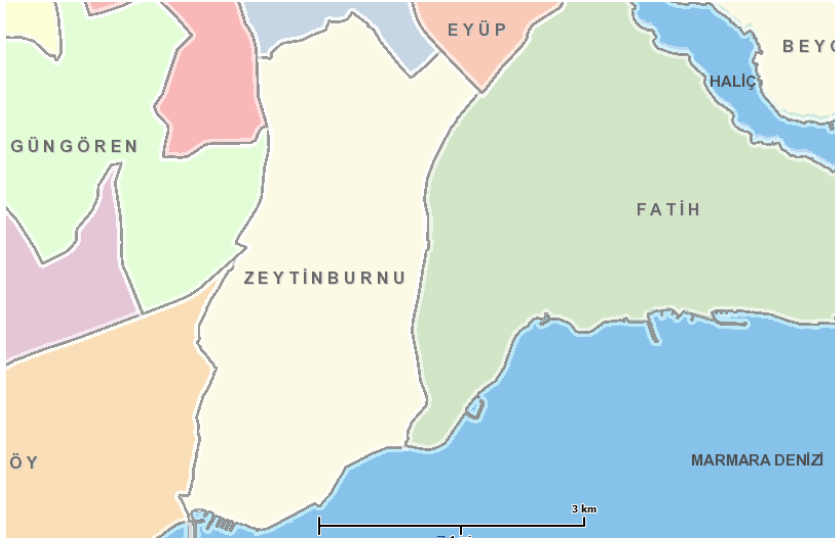
İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakası'nda, 25'i Avrupa Yakası'nda olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2020 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (957.398), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.033) olmuştur.

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. Zeytinburnu İlçesi⁵

Zeytinburnu, İstanbul İli'nin bir ilçesidir. Doğusunda Fatih, kuzeydoğuda Eyüp, kuzeyinde Bayrampaşa, batısında Güngören, Bakırköy, kuzeybatısında Esenler, güneyinde ise Marmara Denizi'yle çevrilidir. D-100 Karayolu'na sınırdır.



Zeytinburnu İlçesi 13 mahalleden oluşup, ilçede köy yerleşimi yoktur. İlçenin ana caddesi 58. Bulvarı adlı, trafiğe tek yönlü açıktır.

İstanbul Ticaret Odası desteğiyle Prof. Charles W. M. Hart'ın 1962'de hazırladığı "Zeytinburnu: Gecekondu Bölgesi" adlı eserde yerel halkın %51,8'inin yurt dışı doğumlu olduğu belirtilmektedir. Yurt dışından gelenlerin çoğunluğu Bulgaristan ve Yugoslavya doğumludur, bu ülkeleri Yunanistan ve Romanya doğumlular izler. Türkiye kökenli nüfusta benzer şekilde İstanbul asıllı değildir. Yurt içinden gelip Zeytinburnu'na yerleşenlerin %48,7'si Karadeniz bölgesindedir. Diğer bölgelerden gelenlerde çoktan aza doğru şu şekildedir; Doğu Anadolu, Trakya ve İç Anadolu. Fakat bunlar 1960 yılının verileridir. Günümüzde tabakhaneler kaldırılana kadar ilçede temel sektör dericilik olduğu için yoğun hayvancılık ile uğraşan Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinden, Zeytinburnu'na yoğun göç olmuştur. Bunun yanında yurt dışı göçte durmamıştır. Kazaklar, Uygurlar, Afganistan' kökenli Türkler, Batı Trakya Türkleri ve Bulgaristan Türkleri 1960'lar sonrasında da ilçeye yerleşmeye devam etmişlerdir.

Günümüzde ilçede yaklaşık 15.000 Türkistan kökenli insan vardır. Temel olarak iki dalga halinde gelmişlerdir. Birinci aşama Adnan Menderes'in izniyle 1952-53 yıllarında yerleşenlerdir. İkinci etapta gelenler ise Afganistan'da yaşayan Türk soylu (ağırlıklı olarak Özbek) insanlardır. Bunlarda 1980'lerde ilçeye gelmiştir.

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

Yıl	Toplam
1960 ^[6]	88.341
1965 ^[7]	102.874
1970 ^[8]	117.905
1975 ^[9]	123.548
1980 ^[10]	124.543
1985 ^[11]	147.849
1990 ^[12]	165.679
2000 ^[13]	247.669
2007 ^[14]	288.743
2008 ^[15]	288.058
2009 ^[16]	290.147
2010 ^[17]	292.430
2011 ^[18]	293.228
2012 ^[19]	292.407
2013 ^[20]	292.313
2014 ^[21]	287.223
2015 ^[22]	289.685
2016 ^[22]	287.897
2017 ^[22]	287.378
2018 ^[22]	284.935
2019 ^[22]	293.574
2020 ^[22]	283.657

Tarihsel olarak ilçenin İstanbul'a yakınlığı ve düşük yoğunluktaki iskan varlığı, Zeytinburnu'nu sanayiye dayalı ekonomi için cazip kılmıştır. Osmanlıda temelleri atılan Kazlıçeşme, tabakhaneleri ilçenin ana ekonomik faaliyetini ve ilçe kimliğini oluşturmuştur. Çevresel nedenlerle, 1996 yılında Tuzla Organize Sanayi Bölgesi'ne taşınan tabakhaneler, uzun yıllar ilçede deri konfeksiyon atölyeleri, aksesuarcılık gibi ilgili yan sektörlerin gelişmesine yardım etmiştir. Günümüzde tabakhaneler olmasa da ilçede hala deri tacirliği, giyim atölyeleri ve aksesuarcılık iş kolları faaliyet göstermektedir.

Osmanlının ilk fabrikalarında olan 1850'de kurulan Bakırköy-Zeytinburnu sınırına kurulan Bakırköy Pamuklu Dokuma Fabrikası, ilçe içinde kurulmasa da, işçilerin bir kısmı Zeytinburnu'nda ikamet ettiği için, aynı zaman ilçenin ekonomik yapısında önemli bir etkidir. Fabrika Cumhuriyet döneminde Sümerbank'a devredilir. Zeytinburnu Sümer mahallesinin ismi buradan gelir. Mahalle uzun yıllar fabrika işçilerinin iskan mekanı olmuştur. Bir diğer Osmanlı fabrikasında silah sanayisine hizmet için Zeytinburnu'nda kurulan demir fabrikasıdır. İlçe sahilindeki Demirhane Caddesi adını buradan almıştır.

Günümüzde ilçenin kuzeydeki Seyitnizam, Merkezefendi ve Maltepe mahallerinde Demirciler ve Matbacılar Siteleri ile Otosanayi Siteleri bulunmaktadır. İlçenin merkezi sayılan güney kısmı ise artık yoğun iskan nedeniyle, temel faaliyet sanayi yerine ticarettir.

Tabakhanelerin kaldırılmasıyla Kazlıçeşme'de açığa çıkan geniş alan günümüzde İstanbul'un önemli resmi miting alanlarından biridir.

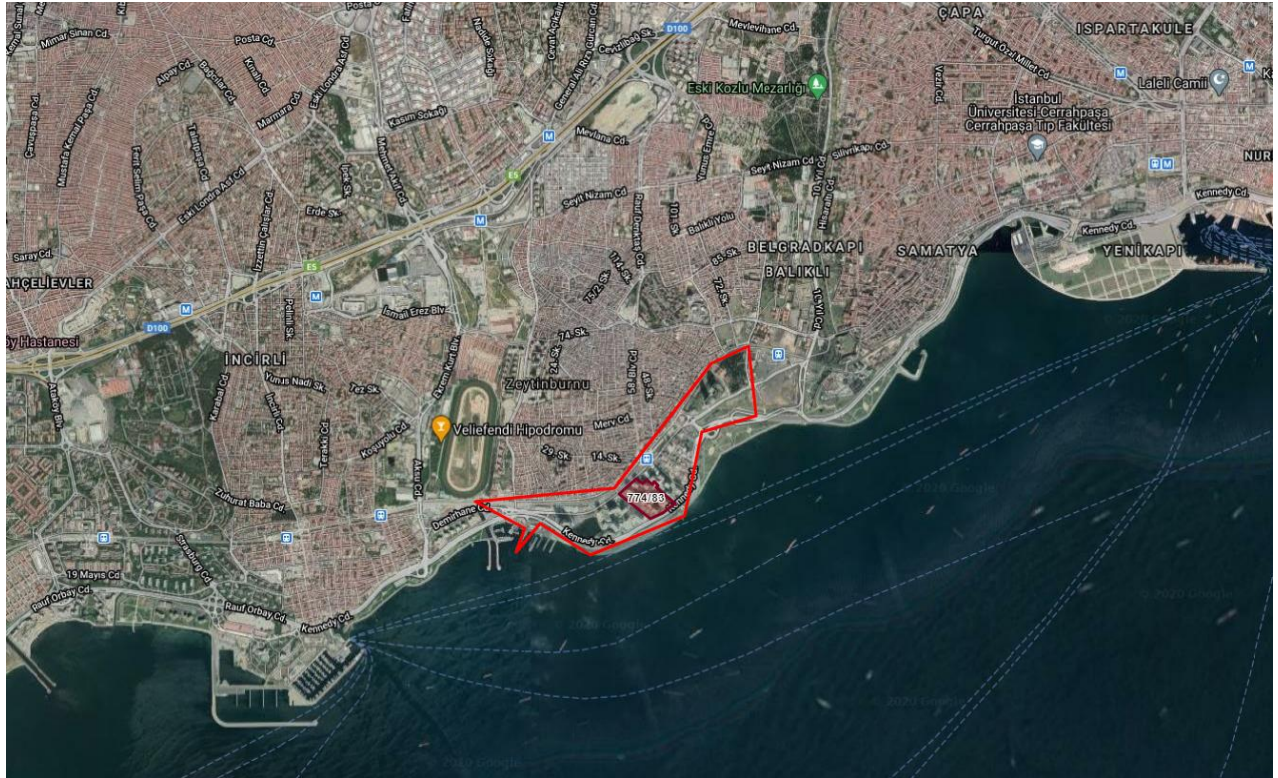
4.1. Çevre ve Konum

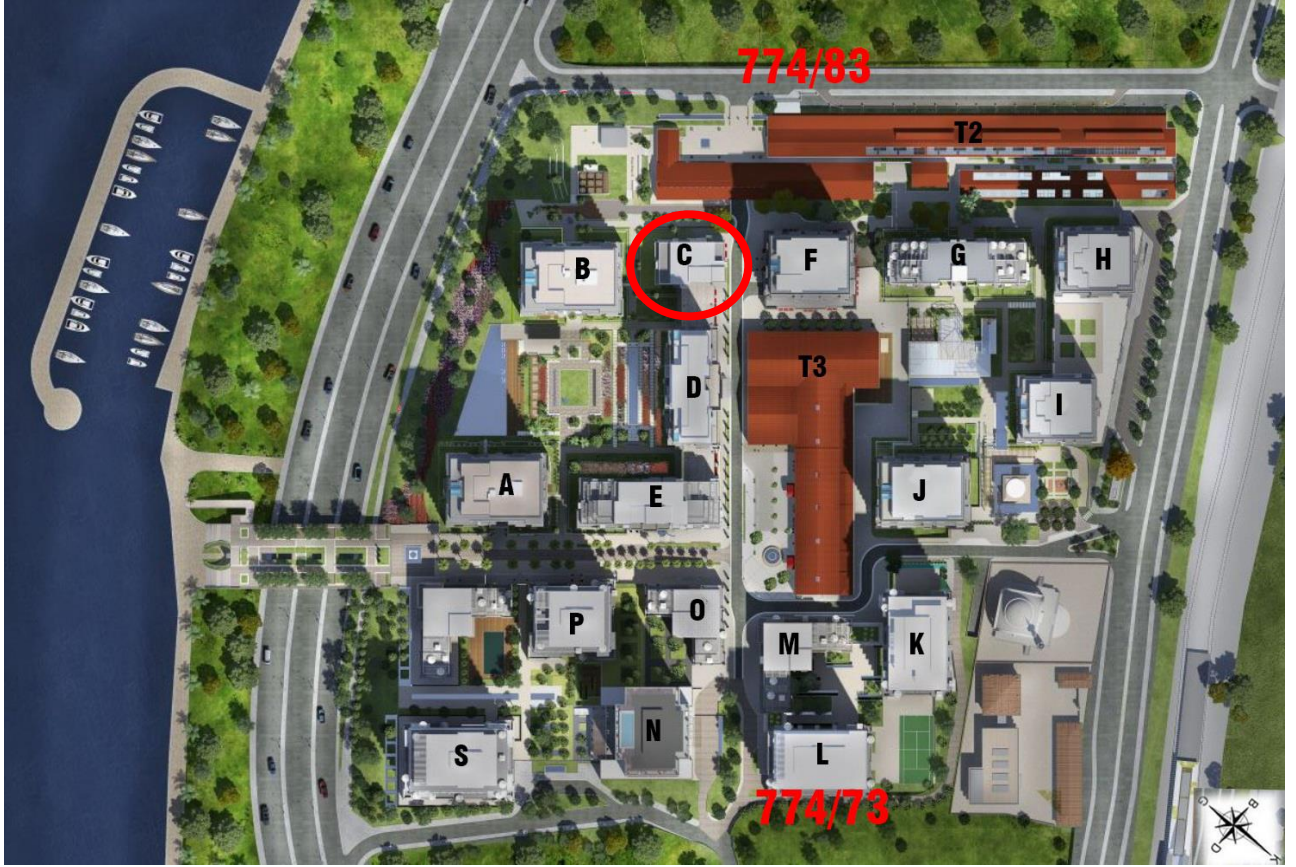
Değerlemeye konu Büyükyalı İstanbul Projesi C bloğu oluşturan 8 adet ofis nitelikli bağımsız bölüm; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, Sahil Yolu, 774 ada, 83 nolu parsel üzerinde konumlanmıştır.

Büyükyalı Projesi, Kazlıçeşme Mahallesi sınırları içerisinde, Sahil Yolu olan ve Sirkeci ile Bakırköy'ü birbirine bağlayan Kennedy Caddesi ile Demirhane Caddesi arasında kalmaktadır. Taşınmazların yer aldığı konum İstanbul'un ulaşımın önemli güzergahı olan Kennedy Caddesi ya da Sahilyolu olarak bilinen, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda Sirkeci semtinden başlayarak Bakırköy'e dek uzanan bir yoldur. Caddenin toplam uzunluğu 13 kilometreden fazla olup ilçe olarak Fatih, Zeytinburnu ve Bakırköy sınırlarından geçmektedir.

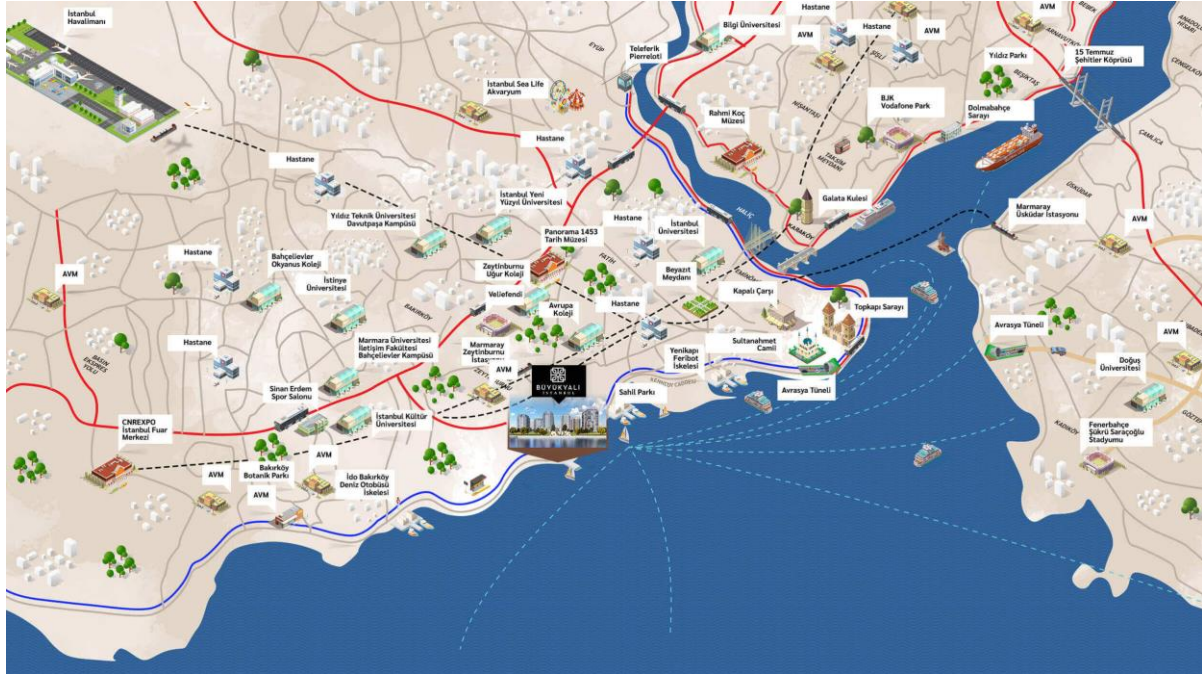
Proje, Sirkeci'den yaklaşık 7,5 km. ilerledikten sonra, Bakırköy'e gelmeden caddenin sağ koluna cepheli şekilde konumlanmıştır. Projenin komşu parsellerinde Yedi Mavi Projesi ve İBB Zeytinburnu Sosyal Tesisleri yer almaktadır. Ayrıca yakın civarda Nov Otel, İbis Otel, Radison Blu Hotel, Ottomare Suite ve Zeytinburnu Sahil Parkı yer almaktadır.

Proje Zeytinburnu ilçe merkezine uzaklığı 2 km, Yenikapı'ya 4,50 km, Bakırköy ilçe merkezine 5 km. uzaklıktadır.





Vaziyet Planı



Ulaşım Haritası

4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

Rapora konu taşınmazın tapu kayıt bilgileri TAKBİS sisteminden temin edilen tapu kayıt belgelerine istinaden düzenlenmiş aşağıda tablo olarak gösterilmiştir. Söz konusu tapu kayıt belgesi raporumuz ekinde tarafınıza sunulmuştur.

İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ: ZEYTİNBURNU
MAHALLESİ: ZEYTİNBURNU
ADA : 774
PARSEL: 83

ANA GAYRİMENKULÜN

NİTELİĞİ : I. ORDU ZEYTİNBURNU AĞIR TAMİR BİNASI, A-B BLOK 22 KATLI BETONARME MESKEN C BLOK 11 KATLI BETONARME, OFİS VE İŞYERİ D BLOK 22 KATLI BETONARME MESKEN MESKEN OFİS VE İŞYERİ E BLOK 16 KATLI BETONARME MESKEN OFİS VE İŞYERİ F BLOK 22 KATLI BETONARME MESKEN OFİS VE İŞYERİ G BLOK 17 KATLI BETONARME MESKEN OFİS VE İŞYERİ J BLOK 23 KATLI BETONARME MESKEN H BLOK 23 KATLI BETONARME MESKEN OFİS VE İŞYERİ I BLOK 22 KATLI BETONARME MESKEN OFİS VE İŞYERİ VE ARSASI

MALİKİ : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BLOK: C

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA MİKTARI (M ²)	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO (*)	TAPU TARİHİ (*)
1	ZEMİN	1	OFİS	108402/32340544	228,37	57	5592	19128	28.12.2020
2	1	2	OFİS	12516/32340544	26,37	57	5593	19128	28.12.2020
3	1	3	OFİS	49928/32340544	105,18	57	5594	19128	28.12.2020
4	2	4	OFİS	55034/32340544	115,94	57	5595	19128	28.12.2020
5	3	5	OFİS	74708/32340544	157,39	57	5596	19128	28.12.2020
6	4	6	OFİS	71684/32340544	151,02	57	5597	19128	28.12.2020
7	5	7	OFİS	67458/32340554	142,11	57	5598	19128	28.12.2020
8	6	8	OFİS	38796/32340554	81,73	57	5599	19128	28.12.2020

(*) Rapora konu taşınmazların tapu senedi suretleri üzerinde kat mülkiyetlerine geçiş tarih ve yevmiye numarası işlenmiş olmasına rağmen Webtapu üzerinden güncel olarak temin etmiş olduğumuz TAKBİS belgelerinde halen kat irtifakı tarihi olan 23.10.2020 tarih ve 14979 yevmiye görülmektedir.

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

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

Şerhler Bölümü:

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (99 yıllığına 1 TL bedel ile Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine kira şerhi) (26.04.2019/5772)

Beyanlar Bölümü:

- Km ne çevrilmiştir. (28.12.2020/19128)
- Yönetim Planı 04.09.2020 tarih (09.09.2020/11691)
- İmar ve iskan vekaletine tahsis edilmiştir. (13.02.1960/195)
- Üzerindeki bina Kültür Bakanlığı'nca korumaya alınmıştır. (29.11.1989/7282)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (14.02.1992/1624)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (13.03.1992/2658)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (03.10.2006/9309)
- Korunması gerekli kültür varlığıdır. (27.09.2016/12243)
- Bu parseldeki tescilli yapıların korunması ve yeniden kullanımı için hazırlanacak projelerin ilgili Koruma Bölge Kurulu'na iletilmesi kurulca uygun bulunan işlev ve projeler doğrultusunda uygulama yapılmasına dair belirtme vardır. – DEFTERDARLIK AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK İDARESİ BAŞKANLIĞI (11.04.2013/4846)
- Korunması gerekli kültür varlığı tescil kaydı bulunan 6 numaralı parselin korunma alanındadır ve yapılacak her türlü uygulama için 2863 sayılı kanun hükümleri doğrultusunda işlem yapılacağına dair belirtme. Tarih:09.07.2015 sayı: 57834978/1496 – İSTANBUL IV NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULU MÜDÜRLÜĞÜ (20.08.2015/10421)
- Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Maliye Bakanlığı'nca değişik ihtiyaçlarla talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak hazineye iade edilir. (09.04.2013/4620)
- Ticaret + Konut Alanı: Krokide B ile gösterilen yapı kalıntısı ve C ile gösterilen çeşme korunması gerekli kültür varlığı olup bu parselde kalmaktadır. Krokide gösterilen 2,3,4,5 ile gösterilen yapılar ve krokisinde 7 ile gösterilen yıkılmış yapı 2. Grup ve 6 ile gösterilen yapı 4. Grup taşınmaz kültür varlığıdır. (18.09.2015/11702)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (03.11.2015/13300)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015/15584)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015/15586)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015/15603)
- 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır. (18.12.2015/15646)

- Kat mülkiyeti harcı kesilmiştir. Yeditepe Veraset ve Harçlar Vergi Dairesi Müdürlüğü (30.03.2020/5050)

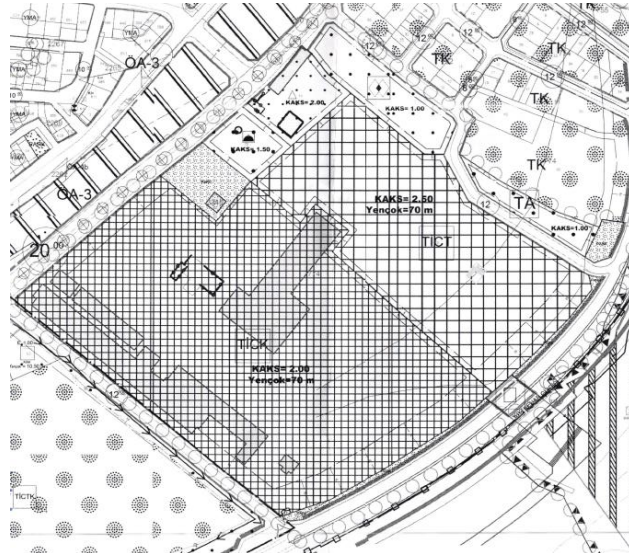
Rapora konu taşınmazın devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama mevcut değildir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri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

4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 27.09.2021 tarihli ve E-32042687-622.03[774-70-71-73-83]-39353 yazılan resmi yazıya göre projenin tamamının konumlandığı 774 ada 70, 71, 73, 83 parsel sayılı taşınmazlar 09.12.2019 tasdik tarihli “Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 70-71-72-73-74-75-76-77-83 Parseller, 774 Ada 78 Parselin Bir Kısmı, 3346 Ada 1 Parsel ve Bir Kısm Tescil Harici Alana İlişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar” planı kapsamında kalmaktadırlar. Buna göre 774 ada 70 nolu parsel “**Dini Tesis Alanı**”nda 774 ada 71 parsel “**Eğitim Tesis Alanı**”nda, 774 ada 73 parsel “**Turizm+Ticaret Alanı**”nda ve rapora konu C bloğun konumlandığı 774 ada 83 parsel “**Ticaret+Konut Alanı**”nda kalmaktadırlar.

Ada/Parsel	Yüzölçümü (m ²)	İmar Fonksiyonu	Yapılaşma Şartları
774/83	68.132,32	Ticaret+Konut	KAKS: 2 / Yençok: 70 m

Parsel ile ilgili Kültür Bakanlığı İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 29.08.1991 gün ve 2915 sayılı karar eki vaziyet planında tescilli olarak gösterilen yapılar korunmak ve restore edilmek, yerinde olmayan yapıların rekonstrüksiyonlarının gerçekleştirilmesi şartıyla kentsel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.



B.ÖZEL HÜKÜMLER

B.1. TİCARET+KONUT ALANI

1. TİCARET+KONUT ALANI OLARAK BELİRLENEN ALANDA İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET, OFİS, BÜRO, KONUT, REZİDANS, ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, RESTORAN, OTOYOL, SPOR, EĞLENCE, DİNLENME, KAPALI HAVUZ, BALO-KONFERANS- SERGİ SALONLARI, SİNEMA, VB. YER ALABİLİR. TİCARET + KONUT ALANINDA KAKS=2,00 OLUP BU ALANDA, İMSALE ESAS TOPLAM İNŞAAT ALANININ %50'Sİ ORANINDA KONUT AMAÇLI KULLANIM YAPILABİLİR.
2. TİCARET+KONUT ALANINDA Yençok=DENİZ SEVİYESİNDEN İTİBAREN MAX. 70 M.'DİR. (ÇATI-BACA DAHİL)

4.4. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumdaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu parsel ile ilişkin son üç yıl içerisindeki mülkiyet değişimi gerçekleşmemiştir. Ancak yıllar içindeki değişim aşağıda özetlenmiştir.

- 774 ada 83 nolu parsel;15.10.2015 tarih 12539 yevmiye no ile T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı mülkiyetinde bulunan taşınmaz Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil edilmiştir. Akabinde 774 ada 83 nolu parsel; eski 70.945,13 m² alanlı 774 ada 69 nolu parselin 27.08.2018 tarih ve 10460 yevmiye no ile ifraz işlemi sonucu 68.132,32 m² yüzölçümü ile tescil edilmiştir. 23.10.2020 Tarih ve 14979 yevmiye no ile 774 ada 83 nolu parsel üzerindeki C Bloкта yer alan rapora konu 1,2,3,4,5,6,7 ve 8 nolu bağımsız bölümler Özak Gayrimenkul Ortaklığı A.Ş. adına satış işleminden tescil olmuştur.

4.4.2 Belediye İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu projenin üzerinde konumlandığı parsel ile ilişkin son üç yıl içerisindeki değişim aşağıda özetlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı parselin geçmişi Zeytinburnu Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazlar; 774 ada 6 ve 774 ada 31 Parsel iken 15.10.2015 tarihinde ifraz işlemi sonucunda 774 ada 69-70-71-72-74-75-73-74-75-76-77-78 nolu parsellere dönüştürülmüştür. Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı 774 ada 83 nolu parsel 27.08.2018 tarihinde 774 ada 69 nolu parselin ifraz işlemi sonucunda oluşmuştur. 23.03.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Kazlıçeşme Mahallesi 774 Ada 6 ve 31 Parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında kalmakta iken, 30.05.2018 tasdik tarihli Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 69, 70, 71, 72, 73, 74 ve 75 parseller 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmış ve akabinde 09.12.2019 tasdik tarihli "Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 70-71-72-73-74-75-76-77-83 Parseller, 774 Ada 78 Parselin Bir Kısmı, 3346 Ada 1 Parsel

ve Bir Kısım Tescil Harici Alana İlişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar” planı kapsamında kalmaktadır.

Uygulama imar planında, parsellerin imar fonksiyonlarında ve yapılaşma şartlarında değişiklik olmadığı, son imar planında ise plan notlarında değişiklik olduğu bilgisi alınmıştır.

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Zeytinburnu Kadastro Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde; 774 ada 6 ve 774 ada 31 Parsellerin 15.10.2015 tarihinde ifraz işlemi sonucunda 774 ada 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78 no.lu parseller oluşmuş olup 27.08.2018 tarihli, 774 ada 69 no.lu parselin ifraz işlemi sonucunda 774 ada 83 no.lu parsel oluşmuştur.

15.10.2015 Tarihli İmar Uygulaması		27.08.2018 Tarihli İmar Uygulaması	
Eski Parsel No	Yeni Parsel No	Eski Parsel No	Yeni Parsel No
774 Ada 6 ve 31 no.lu Parseller	774 Ada 73 No.lu Parsel ve 774 Ada 70, 71, 72, 74, 75, 76, 77 ve 78 no.lu Parseller	774 Ada 69 no.lu Parsel	774 Ada 83 no.lu Parsel 3346 Ada 1 No.lu Parsel

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

Zeytinburnu Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemelerde bloklar için alınmış yapı ruhsatı belgesinin tarih ve numaraları aşağıda sunulmuştur. Konu taşınmazların gerekli tüm izinleri alınmış, projesi onaylanmış, yapı kullanma izin belgesi alınmış ve kat mülkiyetine geçilmiştir. Parsel bünyesinde yer alan tüm bloklara ait ruhsat ve iskân bilgileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

C Blok Yapı Ruhsat Bilgileri

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ		TOPLAM KAT ADEDİ
								BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	
1	774/83	C	25.01.2016	4928	YENİ YAPI	5A	6.875,60	KONUT	11	10
								OFİS VE İŞYERİ	1	
2		C	27.12.2016	83687	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	6.875,60	KONUT	11	10
								OFİS VE İŞYERİ	1	
3		C	31.10.2017	59529	TADİLAT	5A	9.833,60	KONUT	15	10
								OFİS VE İŞYERİ	3	
4		C	17.09.2018	50641	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	9.833,60	KONUT	15	10
								OFİS VE İŞYERİ	3	
5	C	17.09.2018	50922	TADİLAT	5A	10.608,10	OFİS VE İŞYERİ	8	11	
6	C	31.12.2018	67664	TADİLAT	5A	10.392,95	OFİS VE İŞYERİ	8	11	
7	C	19.09.2019	37333	TADİLAT	5A	8.088,49	OFİS VE İŞYERİ	8	11	
8	C	6.08.2020	32383	İSİM DEĞİŞİKLİĞİ	5A	8.088,49	OFİS VE İŞYERİ	8	11	

C Blok Yapı Kullanma İzin Belgesi

ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
774/83	C	12.11.2020	47879	YAPI KULLANMA İZİNİ	5A	8.088,49	OFİS VE İŞYERİ	8	11

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Rapor konusu projenin yapı denetim işleri Muratpaşa Mahallesi, Edincik Sokak, No: 4 İç Kapı No: 8 Bayrampaşa / İSTANBUL adresinde konumlu olan İLKİM Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapmakta iken Güneşli Mah., Kirazlı Cad., No:52 İç Kapı No:3 Bağcılar/İSTANBUL adresinde ki KRE Yapı Denetim LTD. ŞTİ. tarafından devam edilmiştir. Daha sonra KRE Yapı Denetim Limited Şirketi Karlıbayır Mahallesi, Selçuklu Caddesi, Sefa Plaza, Blok No:5, İç Kapı No:15 Arnavutköy/İSTANBUL adresine taşınmıştır.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar, 12.11.2020 tarihinde kat mülkiyetine geçmiş ve Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde “Bina” başlığı altında yer almaları sebebiyle proje bünyesindeki her bir bağımsız bölümün değerlendirilmesi yapılmamış, rapora konu 8 adet bağımsız bölümün bir bütün halinde değerlendirilmesi yapılmıştır.

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

Taşınmazlar, 12.11.2020 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiştir. Raporu konu taşınmazlar tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

4.10. Proje ve Bağımsız Bölümler İle İlgili Genel Bilgiler

- Rapor konusu C Bloğu konumlu olduğu Büyükyalı Projesi, 33.409,63 m² yüz ölçümüne sahip 774 ada 73 no.lu parsel, 68.132,32 m² yüzölçümlü 774 ada 83 no.lu parsel, 2.616,10 m² yüzölçümlü 774 ada 70 no.lu parsel, 4.052,07 m² yüzölçümlü 774 ada 71 no.lu parsel olmak üzere toplam 108.210,12 m² yüzölçümüne sahiptir.
- Parseller düzgün sayılabilecek formdadırlar. Ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptirler.

- Proje kapsamında 774/70 no.lu parsel üzerinde 757,25 m² kullanım alanlı cami, 774/71 no.lu parsel üzerinde 3.954,60 m² kullanım alanlı üniversite yanı sıra 774/73 no.lu parsel üzerinde K, L, M, N, O, P, S bloklar 774/83 no.lu parsel üzerinde ise A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, T2 ve T3 bloklar bulunmaktadır. 73 ve 83 nolu parseller üzerinde ki bağımsız bölüm adedi ve satılabilir alan bilgisi aşağıda tablolarda sunulmuştur.

774 Ada 83 Parsel										
Blok	Ünite Sayısı					Satılabilir Alan (m ²)				
	Konut	Ticaret	Ofis	Apart	TOPLAM	Konut	Ticaret	Ofis	Apart	TOPLAM
A	98	0	0	0	98	23.803,00	0	0	0	23.803,00
B	113	0	0	0	113	22.341,25	0	0	0	22.341,25
C	0	0	8	0	8	0	0	4.486,98	0	4.486,98
D	72	6	0	0	78	16.887,34	687,46	0	0	17.574,80
E	71	4	0	0	75	12.355,62	914,22	0	0	13.269,84
F	158	13	0	0	171	18.091,28	1.262,09	0	0	19.353,37
G	71	7	0	0	78	13.214,73	154,90	0	0	13.369,63
H	105	3	0	0	108	18.541,71	1.684,43	0	0	20.226,14
I	108	6	0	0	114	17.598,08	2.651,69	0	0	20.249,77
J	117	0	0	0	117	20.638,61	0	0	0	20.638,61
T2	0	26	20	0	46	0	7.114,33	8.396,25	0	15.510,58
T3	0	1	0	0	1	0	9.811,86	0	0	9.811,86
TOPLAM	913	66	28	0	1.007	163.471,6	24.280,98	13.620,58	0	200.635,83

774 Ada 73 Parsel										
Blok	Ünite Sayısı					Satılabilir Alan (m ²)				
	Konut	Ticaret	Ofis	Apart	TOPLAM	Konut	Ticaret	Ofis	Apart	TOPLAM
K	0	2	222	0	224	0	4.053,72	19.808,38	0	23.862,1
L	0	19	0	105	124	0	3.030,49	0	16.451,04	19.482
M	0	12	15	0	27	0	2.252,62	2.080,57	0	4.333,19
N	0	3	0	98	101	0	481,10	0	21.316,78	21.797,88
O	0	9	0	0	9	0	2.842,34	0	0	2.842,34
P	0	0	0	87	87	0	0	0	20.765,28	20.765,28
S	0	0	0	94	94	0	0	0	23.457,93	23.457,93
TOPLAM	0	45	237	384	666	0	12.660,27	21.888,95	81.991,03	116.540,25

- Proje kapsamında ruhsat işlemleri tamamlanmış olan bloklardaki toplam bağımsız bölüm adetleri ve satılabilir inşaat alanları, kullanım amacına göre tablo halinde sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm	Adedi	Satılabilir İnşaat Alanı (m ²)
Konut	913	163.471,62
Ofis	245	26.375,93
2 Katlı Ofis	20	8396,25
İşyeri	76	17.954,14
2 Katlı İşyeri	5	5.297,27
Bodrum Katlı İşyeri	21	9.353,72
Bodrum Katlı Asma Katlı İşyeri	9	4.336,12
Apart Ünite Ticaret	384	81.991,03
TOPLAM	1.673	317.176,08

- Proje bünyesinde; Fişekhane'yle hayata geçirilecek olan kültür ve sanat merkezi, geniş peyzaj bahçeleri, yürüyüş ve bisiklet parkurlar, açık/kapalı yüzme havuzu, spor ve sosyal tesisleri, Türk ve Dünya mutfaklarından restoranlar, kafeler, yöresel lezzetler sunan organik semt pazarı, spor merkezi, eğitici atölyeleri, sergi ve galeri alanlarını barındırmaktadır.
- Raporu konu bağımsız bölümlerin konumlu olduğu 774 ada 83 no.lu parselin güney sınırı Kennedy Caddesi'ni de kapsamaktadır. Parselin Demirhane Caddesi'ne yaklaşık 370 m. cephesi bulunmaktadır.
- Rapor konusu C Blok onaylı mimari projesine göre, betonarme karkas yapı tarzında, 4 bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kat olmak üzere toplam 11 olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. C Bloğa ait bilgiler aşağıda tabloda halinde sunulmuştur.

C Blok						
Sıra No	Bağımsız Bölüm No	Kat	Niteliği	Cephesi	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)
1	1	Zemin Kat	Ofis	KD-GD-GB	492,96	590,84
2	2	1.Kat	Ofis	KB	83,45	106,24
3	3	1.Kat	Ofis	KD-GD-GB	438,04	530,46
4	4	2.Kat	Ofis	KD-GD-GB	508,36	609,87
5	5	3.Kat	Ofis	KB-KD-GD-GB	624,06	867,82
6	6	4.Kat	Ofis	KB-KD-GD-GB	619,59	745,51
7	7	5.Kat	Ofis	KB-KD-GD-GB	483,54	752,08
8	8	6.Kat	Ofis	KB-GD-GB	177,48	284,16

- Yukarıda görünen bloklardaki bağımsız bölümler için çarşaf liste hazırlanmış olup bu listeye göre 8 adet ofisin **satılabilir toplam alanı 4.486,98 m²** dir.
- Rapor konusu C blok 4 bodrum kat, zemin kat ve 6 normal kattan oluşmaktadır. Bina girişi zemin kattan kuzey cepheden sağlanmaktadır. Blok girişinde otomatik cam kapı bulunmaktadır.
- C Blok Özak GYO A.Ş. nin yönetim binası olarak kullanılmaktadır. Bina 8 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu bağımsız bölümler birbirleri ile irtibatlandırılarak bina bir bütün halinde kullanılmaktadır.
- Binada depo alanları, kapalı otopark alanları, teknik hacimler, 1. bodrum katında yemekhane ve dinlenme alanları bulunmaktadır. Bu alanların bölümlendirilmeleri kısmen cam doğrama ile yapılmış, zeminleri seramik kaplı, duvarları kısmen seramik kısmen duvar kağıdı ile kaplıdır. Zemin katında lobi alanı ve ofis alanları bulunmaktadır. Ofis

alanlarının bölümlendirmeleri kısmen cam doğrama ile yapılmış olup, lobi alanını zemini seramik kaplı, duvarları kısmen seramik kaplı, kısmen de duvar kağıdı kaplıdır. Normal katları ofis ve çalışma alanı ve açık ofis alanı olarak kullanılmakta olup, alanların bölümlendirmeleri cam doğrama ile yapılmıştır. Zeminleri halıfleks kaplama, duvarları kısmen duvar kağıdı, kısmen motifli ahşap paneller ile kaplıdır. Son üç kat üst düzey yönetici ofisi, toplantı odaları ve çalışma alanlarının bulunduğu yönetim katları olarak kullanılmaktadır. Blokta katlara ulaşımın sağlandığı merdiven zeminleri mermer kaplı, sahanlık ve kat hollerinin zeminleri seramik kaplıdır. Duvarları plastik boyalı olup, merdiven korkulukları cam doğrama üzeri ahşap kaplıdır.

- Değerleme çalışmasında bağımsız bölümlere tanımlanmış onaylı yönetim planında bahsi geçen tahsisli alanların sağladığı fayda göz önünde bulundurulmuştur.
- Projenin genel inşaat seviyesinin % 97,30 olduğu öğrenilmiştir. Proje bünyesinde yaşam başlamış olup bu bilgidен hareketle mevcut durum değerlemesi yapılmıştır.

4.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Merkezi konumda olmaları,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Sahil Yolu üzerinde olmaları,
- Reklam kabiliyeti ve görülebilirliğinin yüksek olması,
- Konumlu olduğu bölgenin İstanbul'un önemli prestij alanlarından biri oluşu,
- Marmara Denizi manzarasına sahip olmaları,
- Herkesçe bilinen nitelikli bir yer olması,
- Kat mülkiyetine geçmiş olmaları,
- Konumlu oldukları bölgenin altyapısının tamamlanmış olması.
- Proje bünyesinde alternatif daire tiplerinin ve ticari ünitelerin mevcut olması,

Olumsuz Özellikler

- Konumları itibariyle zaman zaman sıkışan trafik yoğunluğunun ulaşımına olan olumsuz etkisi,
- Pandemi sebebiyle dünyada yaşanan ekonomik durgunluk ve gayrimenkul sektörüne etkileri.

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

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

Bu yaklaşımlar;

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

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

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

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

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.4. Geliştirme Amaçlı Mülk Değerlemesi

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

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

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

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

- (a) Pazar yaklaşımı,
- (b) Pazar, gelir ve maliyet yaklaşımının bir karışımı olan kalıntı yöntemidir

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

Kalıntı Yöntemi:

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

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

Değerlemesi yapılacak taşınmazların veya projelerin özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre bölgede emsal taşınmaz bulunması sebebiyle taşınmazların değeri tek yöntemle, ”Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılarak tespit edilmiştir.

Gayrimenkulün değerinin belirlenmesinde, yakın zamanda finansal piyasalardaki çalkantıların gayrimenkul piyasasına yapacağı etkiler dikkate alınarak bölgedeki yaşam alanlarının doluluk ve boşluk oranları araştırılmıştır. Gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış fiyatları araştırılarak, “Pazar Yaklaşımı” yöntemi kullanılmıştır.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Ofis Değeri Tespiti

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

Rapora konu taşınmazların yakın çevresinde çok sayıda benzer sayılabilecek özellikte karma proje yer almaktadır. Rapora konu taşınmazların değerlendirme çalışmasına altlık teşkil etmesi bakımından özellikle bu projelerde yer alan satılmış/satılık bağımsız bölümler tercih edilmiştir. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, iç mekan inşaat özellikleri, manzaraları gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Rapor konusu taşınmazların değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölge projelerde satılmış/satışa sunulmuş ofis, dükkan ve konut emsali ayrıca bölgede konumlu müstakil binalarda satışa sunulmuş ofis emsalleri irdelenmiştir. Elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

Emsal	Mahallesi	Proje	Bina Yaşı	Katı	Tip	Satışa Sunulan Bedeli (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Açıklamalar	İlgilisi	İletişim Bilgileri
1	Ataköy	Yalı Ataköy	5	1	Ofis	7.500.000,00	28.089,89	Yalı Ataköy Projesi 267 m ² kapalı alanlı temmuzda satış gerçekleşen natamam ofis	Pozitif Emlak	212 560 00 01
2	Sakızağacı	Pruva 34	3	7	Ofis	3.750.000,00	27.573,53	Pruva 34 Projesi 136 m ² kapalı alanlı 1+1 ofis	İstanbul House Gayrimenkul	212 706 06 08

Emsal	Mahallesi	Proje	Bina Yaşı	Katı	Tip	Satışa Sunulan Bedeli (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Açıklamalar	İlgilisi	İletişim Bilgileri
3	Sakızağacı	Pruva 34	3	12	Ofis	3.100.000,00	34.444,44	Pruva 34 Projesi 90 m ² kapalı alanlı 1+1 ofis	İstanbul House Gayrimenkul	0850 955 5597
4	Kazlıçesme	Yedi Mavi	2	Bodrum+ Zemin +Asma	Dükkan	24.000.000,00	40.000,00	Yedi Mavi Projesi bünyesinde yer alan 600 m ² kapalı alanlı bodrum, zemin ve asma katta konumlu satılık dükkan	Maxmia Gayrimenkul	212 351 43 53
5	Kazlıçesme	Yedi Mavi	2	Bodrum+ Zemin+ Asma	Dükkan	20.000.000,00	45.871,56	Yedi Mavi Projesi bünyesinde yer alan 436 m ² kapalı alanlı, bodrum, zemin ve asma katta konumlu satılık dükkan	Tekbaşlar İnşaat-Mimarlık	212 685 17 55
6	Kazlıçesme	Onaltıdokuz	5	6	Daire	2.750.000,00	29.891,30	Onaltıdokuz Projesi'nde 92 m ² kapalı alanlı 1+1 daire	Tenilay Gayrimenkul	212 481 45 50
7	Cevizli	-	16	2	Ofis	500.000,00	12.500,00	Bakırköy Özgürlük Meydanına yakın 40 m ² kapalı alanlı ofis	Remax Hills	212 282 03 33
8	Zuhuratbaba	-	0	Giriş	Ofis	2.900.000,00	20.000,00	İncirli'de yeni binanın giriş katında 145 m ² kapalı alanlı ofis	Ataköy Konak Emlak	212 661 61 24
9	Yeşilköy	-	30	Giriş	Ofis	800.000,00	20.000,00	Canik Pasajında 30 yıllık binanın giriş katında 40 m ² kapalı alanlı ofis	Yeşilyurt Emlak	212 573 96 29
10	Yeşilköy	-	26	-	Ofis	1.550.000,00	16.315,79	26 yıllık binada 95 m ² kapalı alanlı ofis	Yeşilköy Kapital Gayrimenkul Danışmanlık	212 663 61 20
11	Kazlıçesme	Ottomare	5	14	Daire	2.550.000,00	33.552,63	Ottomare Projesi'nde deniz manzaralı 76 m ² kapalı alanlı 1+1 daire	Eco Gayrimenkul	532 514 20 69
12	Kazlıçesme	Ottomare	5	14	Daire	4.200.000,00	26.250,00	Ottomare Projesi'nde deniz ve şehir manzaralı 160 m ² kapalı alanlı 3+1 daire	Eco Gayrimenkul	532 514 20 69
13	Kazlıçesme	Onaltıdokuz	5	30	Daire	5.200.000,00	29.378,53	Onaltıdokuz Projesi'nde 177 m ² kapalı alanlı 3+1	88 Estate	216 688 37 35
14	Kazlıçesme	Onaltıdokuz	5	4	Daire	4.000.000,00	32.000,00	Onaltıdokuz Projesi'nde 125 m ² kapalı alanlı 2+1 daire	Flatix	212 801 08 21
15	Kazlıçesme	Onaltıdokuz	5	6	Daire	2.750.000,00	29.891,30	Onaltıdokuz Projesi'nde 92 m ² kapalı alanlı 1+1 daire	Tenilay Gayrimenkul	212 481 45 50

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkuller ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 15 adet satılık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir.

Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsallerden sadece özellikli proje içerisinde yer alanlar dikkate alınmış ve bu emsallerin rapor konusu taşınmazlara göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



Taşınmaz değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş nitelikli projelerde konumlu ofis ile bu tip proje bünyesinde yer alan satılık ofis adetinin yeterli sayıda olmaması sebebi ile projelerdeki dükkan ve konut emsalleri ve yaşça daha büyük ve müstakil binalarda yer alan ofis emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, inşaat kaliteleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu bağımsız bölümler ile kıyaslanmış ve taşınmazların değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Emsallerden ilk 5 adeti düzeltme tablosunda yer almıştır. Bu düzeltmelere ilişkin hazırlanan tablo aşağıda sunulmuştur.

Rapora konu 8 adet bağımsız bölümün malikinin tek olması birbirleri ile irtibatlandırılmış olması ve malik tarafından yönetim binası olarak kullanılması sebebi ile binanın toplam satılabilir alanı göz önünde bulundurularak düzeltme toplam alan üzerinden yapılmıştır. Hazırlanan düzeltme tablosu aşağıda sunulmuştur.

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

Düzeltilme Tablosu	Brüt Alanı (m ²)	Bulunduğu Kat	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Manzara ve Proje Konum Düzeltmesi	Ticari Nitelik Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	267	1	7.500.000,00	28.090	0,00	28.090	-0,15	-0,10	0,00	0,15	25.281
Emsal 2	136	7	3.750.000,00	27.574	-0,05	26.195	-0,25	0,10	0,00	0,15	26.195
Emsal 3	90	12	3.100.000,00	34.444	-0,15	29.278	-0,25	0,00	0,00	0,15	26.350
Emsal 4	600	B+Z+A	24.000.000,00	40.000	-0,10	36.000	-0,10	0,00	-0,35	0,15	25.200
Emsal 5	436	B+Z+A	20.000.000,00	45.872	-0,20	36.697	-0,10	0,00	-0,35	0,15	25.688
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)											~ 25.750

(*) Rapora konu taşınmazlara benzer nitelikte karma proje bünyesinde yer alan ticari nitelikli ofis ve dükkan emsallerine tabloda yer verilmiş olup ticari üstünlüğüne göre düzeltme getirilmiştir.

Rapora konu taşınmazlar için günümüz ekonomik koşullarında arsa dahil halihazır durumu itibariyle bir bütün halinde m² birim değeri olarak ortalama olarak 25.750,-TL/m² takdir edilmiş ve KDV hariç toplam değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

TOPLAM SATILABİLİR ALAN (M ²)	ORTALAMA M ² BİRİM DEĞERİ (TL/M ²)	TOPLAM DEĞER TL
4.486,98	25.750	115.539.735,00
		~ 115.540.000,00

6.2. Pazar Yaklaşımı İle Taşınmazların Kira Değeri Tespiti

Bu yaklaşımda, yakın dönemde kiralık olarak pazara çıkartılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, gayrimenkul kira değerini etkileyebilecek bütün unsurlarla sentez oluşturularak değerlendirilmiştir. Bulunan emsaller, kullanım amacı, büyüklüğü, konumu, fiziksel özellikleri gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, ayrıca mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

Emsal	Mahallesi	Proje	Katı	Tip	Brüt Alanı (m ²)	Kiraya Sunulan Bedeli (TL)	Kiraya Sunulan Birim Değeri(TL/m ²)	Açıklamalar	İlgilisi	İletişim Bilgileri
1	Ataköy	Yalı Ataköy	5	Ofis	232	38.000,00	163,79	Yalı Ataköy Projesi 232 m ² kapalı alanlı 125 m ² teras alanlı manzaralı natamam ofis	Pozitif Emlak	212 560 00 01
2	Yenimahalle	Karat Ofis	4	Ofis	126	15.000,00	119,05	Karat Ofis Projesi 126 m ² kapalı alanlı manzaralı natamam ofis	Ataköy Carisma Emlak	212 560 88 88
3	Kazlıçeşme	Yedi Mavi	Bodrum+ Zemin	Dükkan	180	30.000,00	166,67	Yedi Mavi Projesi içerisinde yakınında 180 m ² kullanım alanlı kiralık dükkan	Blue In Real Estate	542 158 38 01
4	Kazlıçeşme	Yedi Mavi	Bodrum+ Zemin+ Asma	Dükkan	150	25.000,00	166,67	Yedi Mavi Projesi içerisinde yakınında 150 m ² kullanım alanlı kiralık dükkan	Blue In Real Estate	543 158 38 01
5	Sakızağacı	Pruva 34	6	Daire	80	10.000,00	125,00	Pruva 34 Projesi'nde 80 m ² kapalı alanlı 1+1 daire	Evstore Gayrimenkul	212 559 69 59
6	Kazlıçeşme	Onaltıdokuz	22	Daire	120	15.000,00	125,00	Onaltıdokuz Projesi'nde 120 m ² kapalı alanlı 2+1 daire	Tenilay Gayrimenkul	212 481 45 50

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu taşınmazlar ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 6 adet kiralık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir.

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



Taşınmazın kira değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiraya sunulmuş 2 adet ofis yeterli sayıda ofis emsali bulunmaması sebebi ile yine benzer projelerden 2 adet dükkan ve 2 adet daire emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslanmış ve bağımsız bölümlerin kira değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Rapora konu 8 adet bağımsız bölümün malikinin tek olması birbirleri ile irtibatlandırılmış olması ve malik tarafından yönetim binası olarak kullanılması sebebi ile binanın toplam kiralabilir alanı göz önünde bulundurularak düzeltme toplam alan üzerinden yapılmıştır. Hazırlanan düzeltme tablosu aşağıda sunulmuştur.

Söz konusu taşınmazların birim değerlerine ulaşmak için emsal taşınmazların satışa sunulmuş birim değerlerine emsal taşınmazların konu parsel oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Düzeltilmiş Tablosu	Brüt Alan (m ²)	Bulunduğu Kat	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Manzara ve Proje Konum Düzeltmesi	Ticari Nitelik Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	232	5	38.000,00	163,79	-0,10	147,41	-0,15	-0,15	0,00	0,10	118
Emsal 2	126	4	15.000,00	119,05	-0,10	107,14	-0,15	0,05	0,00	0,20	118
Emsal 3	180	B+Z	30.000,00	166,67	-0,05	158,33	-0,15	0,00	-0,30	0,20	119
Emsal 4	150	B+Z+A	25.000,00	166,67	-0,05	158,33	-0,15	0,00	-0,30	0,20	119
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)											~ 118

(*) Raporu konu taşınmazlara benzer nitelikte karma proje bünyesinde yer alan ticari nitelikli ofis ve dükkan emsallerine tabloda yer verilmiş olup ticari üstünlüğüne göre düzeltme getirilmiştir.

Rapora konu taşınmazlar için günümüz ekonomik koşullarında m² kira birim değeri ortalama olarak 118,-TL/m² değer takdir olunmuştur. Taşınmazların KDV hariç toplam değeri aşağıda tabloda sunulmuştur.

TOPLAM SATILABİLİR ALAN (M ²)	ORTALAMA M ² BİRİM DEĞERİ (TL/M ² /Ay)	TOPLAM DEĞER (TL/AY)
4.486,98	118	529.464,00
		~ 530.000,00

6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Görüş

6.3.1. Farklı Değerleme Yöntemleri Ulaşılan Değerler

Rapor konusu taşınmazların toplam rayiç ve kira değerine, bölgede yeterli sayıda emsal veri olması sebebiyle tek yöntemle, “Pazar Yaklaşımı” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Taşınmazların, KDV hariç toplam değeri “Pazar Yaklaşımı” ile 115.540.000,- TL ve toplam kira Pazar değeri ise 530.000,-TL takdir edilmiştir.

6.3.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu Büyükyalı İstanbul Projesi’ne ilişkin tüm yasal gereklilikler yerine getirilmiştir. Bu veriler raporumuz içerisinde detaylı olarak aktarılmıştır.

6.3.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamakta olup rapor konusu gayrimenkullerin devri mümkündür.

6.3.4. Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş

Rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada 83 nolu parselin tapudaki niteliği “ I. Ordu Zeytinburnu Ağır Tamir Binası, A-B Blok 22 Katlı Betonarme Mesken C Blok 11 Katlı Betonarme, ofis ve işyeri D Blok 22 katlı betonarme mesken mesken ofis ve işyeri E blok 16 katlı betonarme mesken ofis ve işyeri F Blok 22 katlı betonarme mesken ofis ve işyeri G blok 17 katlı betonarme mesken ofis ve işyeri j blok 23 katlı betonarme mesken H Blok 23 katlı betonarme mesken ofis ve işyeri I blok 22 katlı betonarme mesken ofis ve işyeri ve arsası” dır.

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

Mülkiyeti ÖZAK GYO A.Ş.’ne ait olan İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi Kennedy Caddesi üzerinde yer alan Büyükyalı İstanbul Projesi, C Blok’un tamamını oluşturan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ve 8 nolu bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde ‘Bina’ başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC

Değerleme konusu gayrimenkuller, Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C Zeytinburnu / İSTANBUL posta adresinde konumlu ve tapuda mülkiyeti Özak GYO A.Ş.'ne ait olan, İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 774 ada 83 nolu parsel C Blokta, 1,2,3,4,5,6,7 ve 8 numaralı bağımsız bölümlerde "Ofis" vasfı ile kayıtlı gayrimenkullerdir.

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

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	115.540.000,00	9.733.783,00
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri	136.337.200,00	11.485.864,00
Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri	530.000,00	44.650,00

- 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 "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Doruk PARS (SPK Lisans No:407874)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜRME (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- Tapu Senedi Sureti ve Tapu Kayıt Belgesi
- İmar Durumu Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Onaylı Bağımsız Bölüm Listesi
- Onaylı Mahal Listesi
- Mimari Proje Kat Planları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş, SPK Lisans Belgesi Örnekleri ve Tecrübe Belgeleri