

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZAKGYO
Hayata Değer Katar

2021



HAYATTEPE
6 Adet Bağımsız Bölüm
Bayramapaşa/İSTANBUL

2021/0632

27.12.2021

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, 27.12.2021 tarihinde, 2021/0632 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı Kemal AYDIN ve sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEK ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Özak GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	08.12.2021
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2021
RAPOR TARİHİ	27.12.2021
RAPOR NO	2021/0632
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Altıntepsi Mahallesi, Çiftlik Caddesi, Özak Hayattepe Projesi'nde konumlu 6 Adet Bağımsız Bölüm Bayrampaşa/İstanbul
KOORDİNATLARI	41.04245°, 28.88831°
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parsel üzerinde yer alan Özak Hayattepe projesinde yer alan 6 adet bağımsız bölümdür. (Bkz. Raporumuz 4.2. bölümü)
İMAR DURUMU	Bayrampaşa Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar "21.11.2005 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret+Hizmet Alanı"nda kaldığı bilgisi alınmıştır. (Bkz. Raporumuz 4.3. bölümü)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen projedeki 6 adet bağımsız bölümden E Blok 1 no'lu bağımsız bölümün EURO cinsinden 5 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık Pazar kira değerleri ve tüm taşınmazların güncel rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD	EURO
E Blok 1 No.lu Bağımsız Bölümün Aylık Pazar Kira Değeri	2.121.000,00	180.204,00	158.996,00
5 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Aylık Kira Değeri	42.500,00	3.611,00	3.186,00
6 Adet Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	395.107.000,00	33.568.989,00	29.618.216,00
6 Adet Taşınmazın KDV Dahil Pazar Değeri	465.178.720,00	39.522.406,00	34.870.969,00

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru kuru 1,-USD:11,77,- TL, 1,-EURO:13,34,- 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
Kemal AYDIN (SPK Lisans No:410614)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜRMEYEN (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
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
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	20
3.4.1	İstanbul İli.....	20
3.4.2.	Bayrampaşa İlçesi.....	22
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	24
4.1.	Çevre ve Konum.....	24
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi.....	26
4.2.1.	Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi	26
4.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	27
4.4.	Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	29
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	29
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	29
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	29
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	29
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	31
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	31
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	31
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	31
4.10.	Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar	32
4.11.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler	33

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	34
5.1.	Değerleme Yöntemleri	34
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	34
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	35
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	36
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	38
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Değeri Tespiti.....	38
6.2.	Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Kira Değeri Tespiti.....	42
6.3.	Gelir Yaklaşımı Yöntemi	46
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	48
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler	48
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	48
6.4.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	49
6.4.4.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	49
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	50

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 27.12.2021 tarihinde 2021/0632 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş. 'nin talebi üzerine, SPK mevzuatı ve sözleşme gereği İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, tapu kayıtlarında Esenler Mahallesi, ilgili idaresinde Altıntepsi Mahallesi, Çiftlik Caddesi üzerinde yer alan Özak Hayattepe Projesi kapsamındaki E Blok, 1 nolu bağımsız bölümün EURO cinsinden, 5 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık Pazar kira değerleri ve 6 adet taşınmazın güncel rayiç değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanları tarafından 27.12.2021 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 gayrimenkullerin Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve

25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

1.7. Değerleme Konusu Gayrimenkullerin şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

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

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

- ÜN VAN I** : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
- ADRESİ** : İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi,
Günbey Plaza No:80/3 Kat :2 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, Bayrampaşa İlçesi, Altıntepe Mahallesi, Çiftlik Caddesi üzerinde yer konumlu Özak Hayattepe Projesi kapsamındaki 6 adet bağımsız bölümden E Blok, 1 nolu bağımsız bölümün EURO cinsinden, 5 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık Pazar kira değerleri ve 6 adet taşınmazın güncel 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.

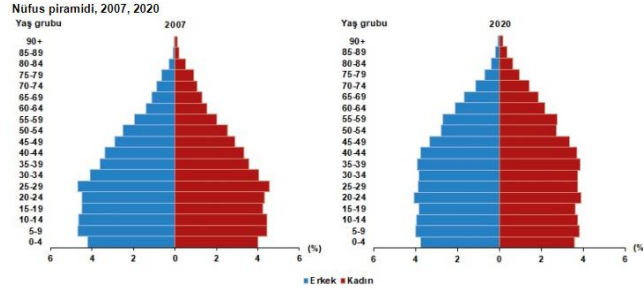
En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

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.

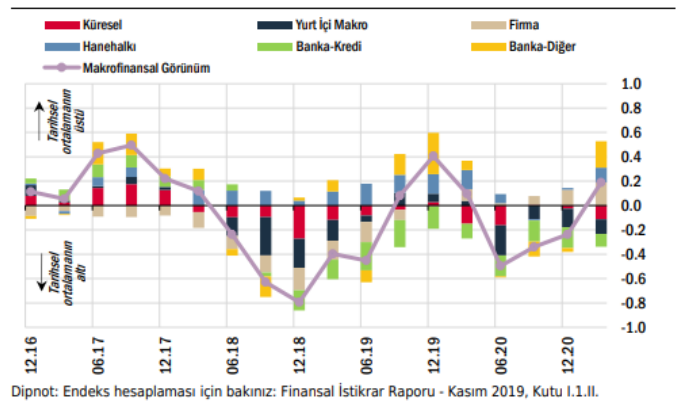
Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en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

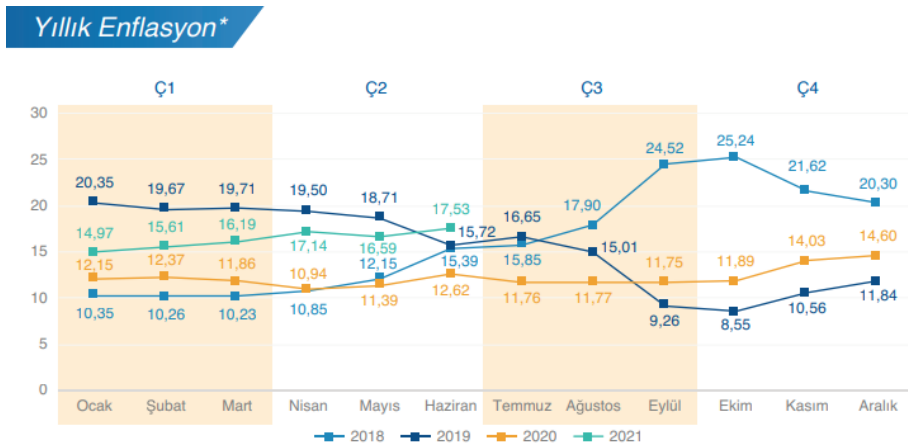
*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

⁴ GYODER Gösterge 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.



⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

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

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 462 bin 452 kişidir.

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

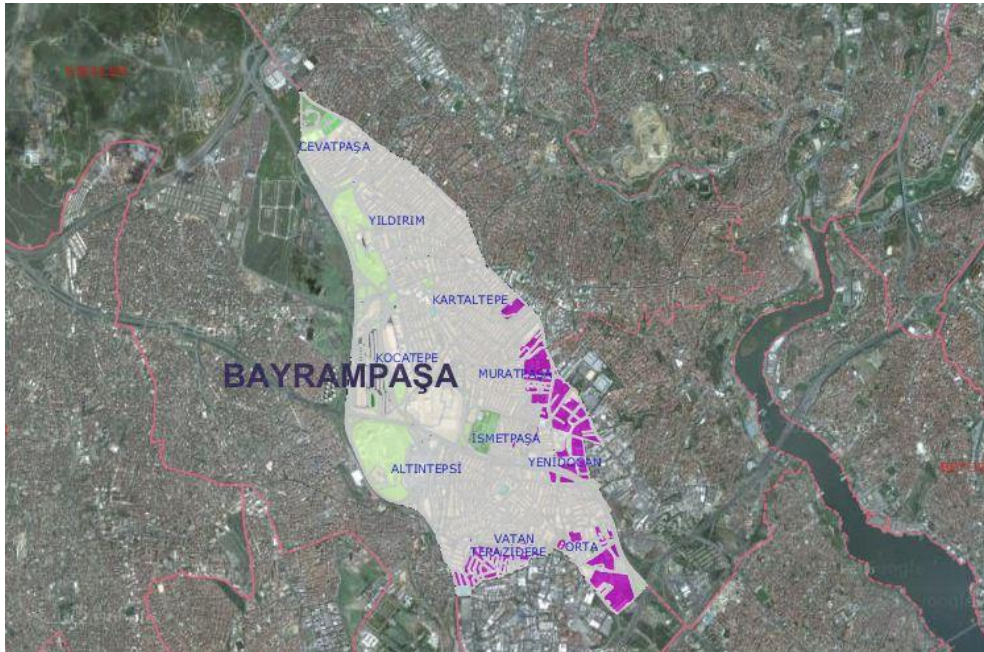
Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013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

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

3.4.2. Bayrampaşa İlçesi⁵

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

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



⁵ İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Çevre ve Konum

İş bu rapor; Altıntepsi Mahallesi, Çiftlik Caddesi üzerindeki Özak Hayattepe Projesi, A Blok'ta yer alan 2 adet, C Blok'ta yer alan 2 adet, D Blok'ta yer alan 1 adet ve E Blok'ta yer alan 1 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır.

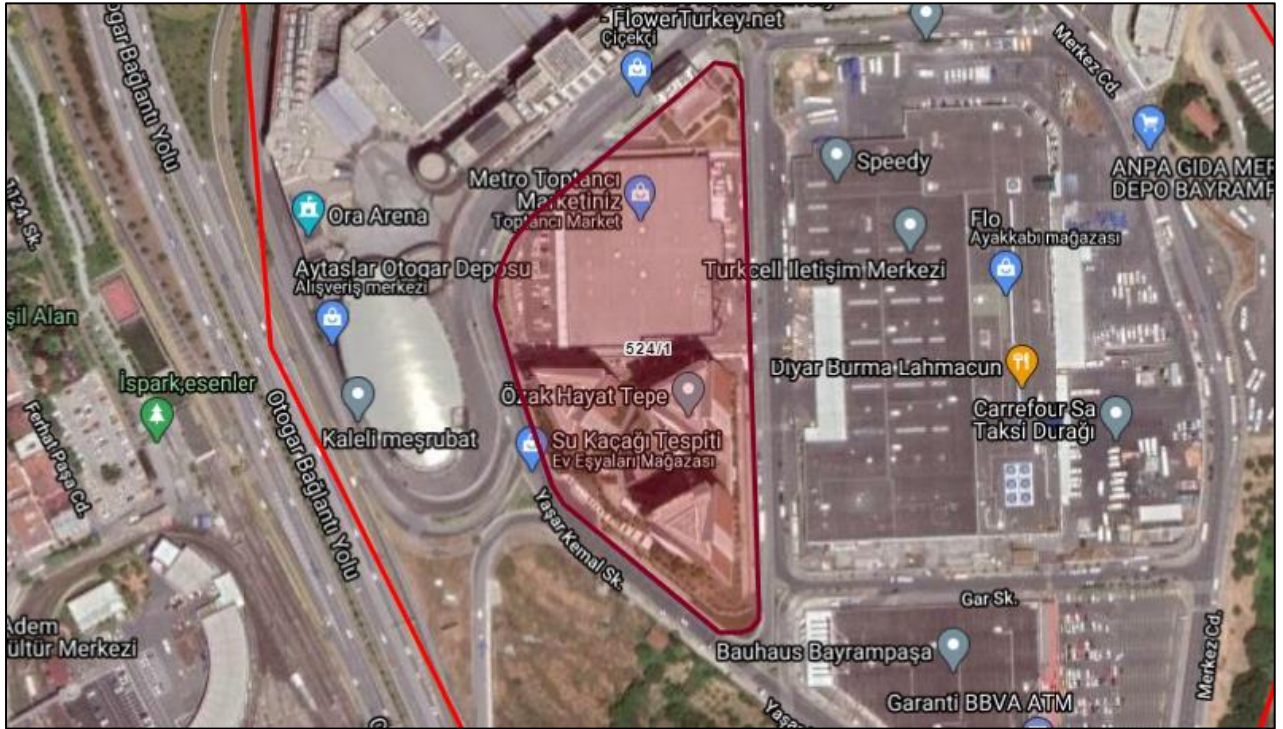
Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Özak Hayattepe Projesi, Otogar Bağlantı Yolu'na ve Merkez Caddesi'ne yakın konumda ve ulaşımı oldukça kolaydır.

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

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

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı proje, Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 29 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 23 km., 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 18 km. ve D-100 Karayolu'na yaklaşık 6 km., uzaklıktadır.





4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : BAYRAMPAŞA
MAHALLESİ : ESENLER
ADA : 524
PARSEL : 1
YÜZÖLÇÜM : 31.828,39 m²

ANA GAYRİMENKUL VASFI : (C1) ABC VE (C2) D BLOKLU BETONARME APARTMANLAR,
SÜPER MARKET VE ARSA

MALİKİ : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
TAPU TARİHİ : 09.03.2016
YEVMIYE NO : 3138

SIRA NO	KAT NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO
1	ZEMİN	A	4	DUBLEKS KONUT	143/100000	1	4
2	ZEMİN	A	5	KONUT	181/100000	1	5
3	ZEMİN	C	3	DUBLEKS KONUT	149/100000	4	380
4	ZEMİN	C	4	DUBLEKS KONUT	140/100000	4	381
5	ZEMİN	D	1	DEPOLU DÜKKAN	266/100000	6	547
6	ZEMİN	E	1	BODRUMDA OTOPARK VE SOSYAL TESİSİ OLAN MARKET	20110/100000	7	615

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

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

Bevanlar Bölümü (Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde):

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

Serhler Bölümü:

- Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığı 1 TL'den kira serhi bulunmaktadır. (13.02.2002 tarih 784 yevmiye)

- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. 8623 nolu trafo merkezi ve kablo güzergahı için 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (24.09.2012 tarih ve 10608 yevmiye)
- Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 8624 nolu trafo merkezi ve kablo güzergahı için 99 TL bedelle kira sözleşmesi vardır. (29.04.2014 tarih ve 5176 yevmiye)

E Blok 1 no'lu bağımsız bölüm;

Şerhler Bölümü;

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

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

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

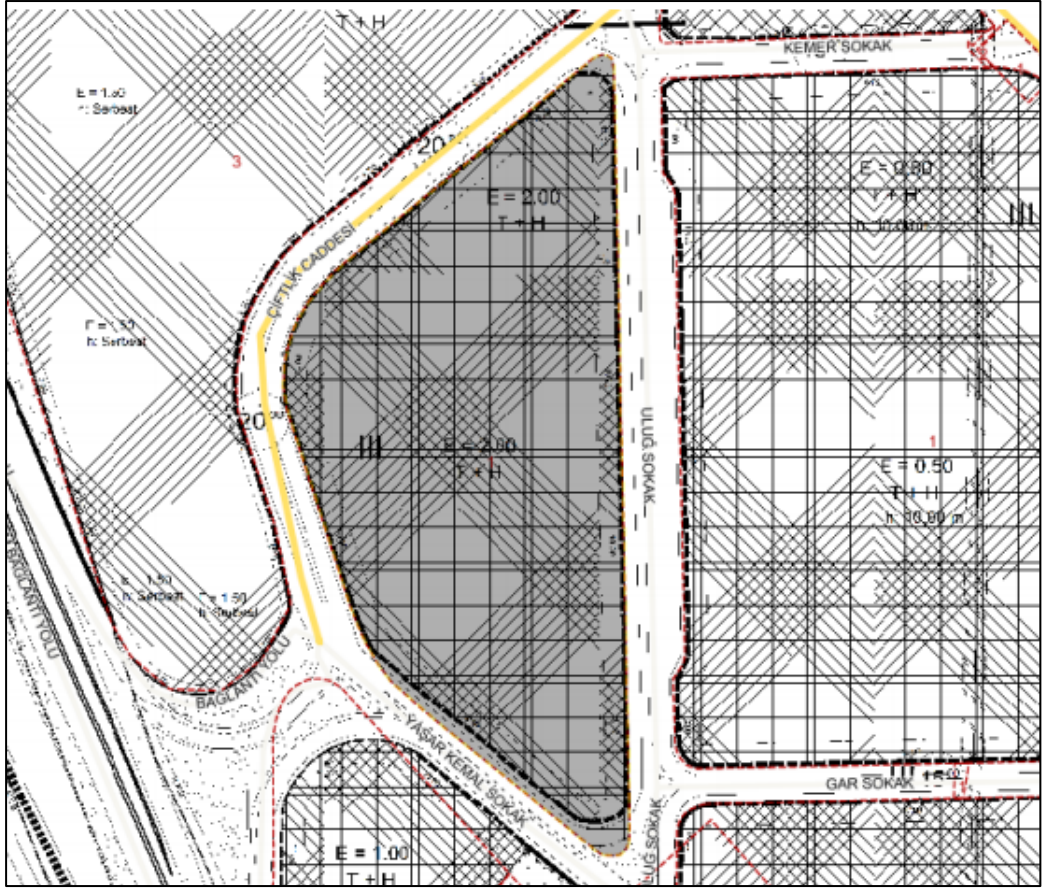
Bağımsız bölümler üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır.

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

4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Bayrampaşa Belediyesi İmar Şehircilik Müdürlüğü'nün E-39353657-115.99-25157 sayılı yazısında 28.09.2021 Tarihli sayılı imar durum yazısına göre; rapora konu 524 ada 1 nolu parselin 21.11.2005 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı ve 12.07.2013 tarihli plan tadiline göre “Ticaret + Hizmet Alanı”nda kalmakta olduğu Ayrık Nizam, KAKS:2,00 yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilmiştir.

Ayrıca imar durum yazısında “12.07.2013 tarihli 1/1000 ölçekli Bayrampaşa Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği genel plan notu ile siluet yükseklik kararlarına uyularak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.” notu belirtilmiştir.



Plan Notlarında;

TİCARET+HİZMET ALANLARI:

1. İş merkezi, ofis, büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, otel, motel vb. konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültür tesisleri ile lokanta, restoran gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, yönetim binaları, banka ve finans kurumları gibi ticari fonksiyonlar, kirletici olmayan ileri teknoloji kullanan hizmet ağırlıklı sanayi tesisleri ve küçük sanatlar yer alabilir.

2. Yapılaşma Şartları: 2.000 m² 'den büyük parsellerde;

a) TAKS_{max}:0.40, KAKS_{max}:2.00'dir.H: SERBEST

b) TAKS_{max} ve KAKS_{max} değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır.

c) Bu parsellere çekme mesafeleri çizilmiş ve ölçüleri plan üzerinde belirlenmiştir. Çekme mesafeleri içinde, TAKS ve KAKS dâhilinde blok ebatları serbesttir.

d) 2.000 m² 'nin altında parsel oluşturulamaz.

e) Avan proje ilçe belediyesinde onaylanacaktır. 2.000 m² 'den küçük parsellerde ise; A) Yapılaşma koşulları planda gösterilmiş olup, bu yapılaşma koşullarına uygun blok tespitleri yapılmıştır. B) İrtifa H_{max}:11.50m.'yi geçemez. C) İfrazen 500 m² 'den az parsel oluşturulamaz.

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

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

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

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların yer aldığı parsele ilişkin kadastral durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

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

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

-A, B, C ve D bloklar için düzenlenmiş 14.08.2014 tarih 8515 sayılı onaylı mimari projeler ve bu projelere istinaden düzenlenmiş 14.08.2014 tarih 8515 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.

-Konut Blokları için düzenlenmiş 28.12.2012 tarih ve 12356 sayılı yeni yapı ruhsatı ile 04.02.2014 tarih ve 1089 sayılı tadilat ruhsatı mevcuttur.

-A, B ve C bloklar için düzenlenmiş 22.09.2014 tarih 9204 sayılı yapı kullanma izin belgesi ile D blok için düzenlenmiş 03.02.2016 tarih 718 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Yapı Ruhsatı

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

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	524/1	A	4.02.2014	1089	TADİLAT	4A	94.344,94	KONUT	546	26
2		B								
3		C								

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	524/1	A	14.08.2014	8515	TADİLAT	4A	106.244,28	KONUT	612	27
2		B								
3		C						DÜKKAN	2	
4		D								

Yapı Kullanım İzin Belgesi

SIRA NO	BLOK NO	BELGE TARİHİ	BELGE NOSU	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI M ²	SON RUHSAT BİLGİSİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	A	22.09.2014	9204	4A	94.344,94	14.08.2014	614	27
2	B	22.09.2014						
3	C	22.09.2014						
4	D	3.02.2016	718	4A	11.899,34	14.08.2014	68	18
5	E	4.12.2012	10493	4A	19.280,51	18.05.2012	1	2

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

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DÜZENLENME TARİHİ	BAŞVURU NUMARASI	BELGE NO	BAŞVURU ALANI (M ²)
A	4	6.01.2019	4472161	1SJ3ENR6	131,18
C	3	6.01.2019	4472399	K11Y4V74	117,22
C	4	6.01.2019	4472495	CJ1JLH8E	122,55

Rapora konu A Blok 4 no.lu bağımsız bölüm ile C Blok 3 ve 4 no.lu bağımsız bölümlerin yerinde yapılan incelemesinde mevcut kullanımının mimari projesinden kısmen farklı olduğu tespit edilmiştir. Farklılıklar bağımsız bölümlerin bodrum katlarında içten bağlantılı merdiven ile ulaşılan sandık odalarının, hâlihazırda yatak odası olarak kullanılmakta olduğu ve projesinde toprak altında kalması gereken bu hacmin cephesinin açığa çıkarılmış ve dairelerin kullanımına bahçe alanının dâhil edilmesi şeklindedir. Söz konusu değişiklikler ile ilgili yapı kayıt belgeleri

alınmış olup hâlihazırda tadilli mimari projeleri ve ruhsatları bulunmamaktadır. İlgili mevzuat gereği yapılan bu değişikliklere istinaden tadilli resmi evrakların düzenlenmesi gerekmektedir.

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

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

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

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaz imar planı doğrultusunda ve mevcut teknik ve fiziksel özellikleri, onaylanmış projeleri ve ruhsatları dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin içerisinde ticari üniteler barındıran konut projesi olduğu düşünülmektedir.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar, 09.03.2016 tarihinde kat mülkiyetine geçmiş ve Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde “Bina” başlığı altında yer almaları sebebiyle proje bünyesindeki 6 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi yapılmıştır.

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

Taşınmazlar, 09.03.2016 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiştir. Rapora konu taşınmazlar tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlendirilmesi yapılmıştır. Bu değerlendirme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

4.10. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

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

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

Taşınmazların yer aldığı Özak Hayattepe Projesi A, B, C, D ve E bloklardan oluşmaktadır.

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

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

Rapora konu taşınmazların da konumlu olduğu A ve C blokta konutlar benzer özelliklere sahip olup, salon ve odalarda laminant parke, duvarları plastik boyalıdır. Banyo alanlarının zeminleri seramik kaplı olup, duvarları duvar kâğıdı kaplıdır. Mutfak alanlarında zeminler seramik kaplı, duvarlar kısmen seramik kaplı, kısmen de plastik boyalıdır. Dış kapılar çelik, iç kapılar panel kapı, pencereleri ise alüminyum doğramadır.

D blokta yer alan taşınmazda dış cephesi tamamlanmış ancak içi natamam vaziyettedir.

E blokta yer alan taşınmaz kiracısı tarafından ihtiyacına uygun olarak dekore edilmiştir. Zeminleri epoksi, duvarları plastik boyalı, tavanı sandviç panel ile kaplı, malzeme yüklemek için seksiyonel kapıları bulunmaktadır.

Taşınmazların mimari projesindeki katlara göre dağılımı tabloda sunulmuştur.
Taşınmazların eklentili brüt alan bilgisi Özak GYO A.Ş. tarafından verilmiştir.

SIRA NO	BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM TİPİ	EKLENTİLİ BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1	A	4	ZEMİN	DUBLEKS KONUT	2+1D	224,61
2	A	5	ZEMİN	KONUT	3+1	183,04
3	C	3	ZEMİN	DUBLEKS KONUT	2+1D	169,30
4	C	4	ZEMİN	DUBLEKS KONUT	2+1D	178,29
5	D	1	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	TİCARİ	197,33
6	E	1	ZEMİN	BODRUMDA OTO PARK VE SOSYAL TESİSİ OLAN MARKET	TİCARİ	19.280,51
TOPLAM						20.233,08

4.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu – Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

- Küresel çapta yaşanan salgının neden olduğu ekonomik krizin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkisi, ekonomik gelişmelerde yaşanan dalgalanmalar.

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

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

Bu yaklaşımlar;

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

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 beklemleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmasının 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 karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma

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

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

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

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

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

BÖLÜM 6

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır.

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

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Değeri Tespiti

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

Rapor konusu taşınmazlardan konut nitelikli bağımsız bölümlerin değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından aynı projede satışa sunulmuş konut nitelikli emsaller incelenmiş ve elde edilen veriler tabloda özetlenmiştir.

Satılık Konut Emsalleri								
Emsal No	Proje	Kat	Daire Tip	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
Emsal 1	Hayattepe Projesi	Zemin	2+1 D	110,00	160,00	1.850.000,00	11.562,50	Medine İnşaat Emlak (212 644 92 05)
Emsal 2	Hayattepe Projesi	Zemin	2+1 D Bahçeli	146,00	225,00	1.925.000,00	8.555,56	Serra Emlak (212 777 20 30)
Emsal 3	Hayattepe Projesi	3	2+1	95,00	114,00	1.275.000,00	11.184,21	Sirac Gayrimenkul Yatırım Danışmanlık (212 436 01 88)
Emsal 4	Hayattepe Projesi	9	2+1	90,00	114,00	1.185.000,00	10.394,74	Serap Gayrimenkul (212 538 38 35)
Emsal 5	Hayattepe Projesi	13	2+1	88,00	114,00	1.180.000,00	10.350,88	Hijyen Gayrimenkul (212 909 36 60)

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

Bulunan emsaller söz konusu taşınmazlar ile aynı projede yer almakta olup, emsal haritası aşağıda verilmiştir.



Rapora konu konut nitelikli taşınmazların değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından projede satışa sunulmuş daire emsalleri incelenmiştir. Sunulan emsallerin tamamı eklentili brüt alan/satışa esas alan şeklinde pazarlanmaktadır. Bu sebeple emsallerin satışa sunulan alanları ile rapora konu taşınmazların eklentili brüt alanları karşılaştırılarak küçüklük/büyüklük oranında düzeltmeler getirilmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslanmış ve bağımsız bölümlerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. 5 Adet emsal için düzeltmelere ilişkin hazırlanan tablo aşağıda sunulmuştur.

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

Düzeltilme Tablosu	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum/Kat Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	160,00	1.850.000,00	11.562,50	20%	9.250,00	-10%	0%	8.325,00
Emsal 2	225,00	1.925.000,00	8.555,56	5%	8.127,78	0%	0%	8.127,78
Emsal 3	114,00	1.275.000,00	11.184,21	15%	9.506,58	-10%	-5%	8.080,59
Emsal 4	114,00	1.185.000,00	10.394,74	5%	9.875,00	-10%	-10%	7.900,00
Emsal 5	114,00	1.180.000,00	10.350,88	5%	9.833,33	-10%	-10%	7.866,67
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)								~ 8.050,-

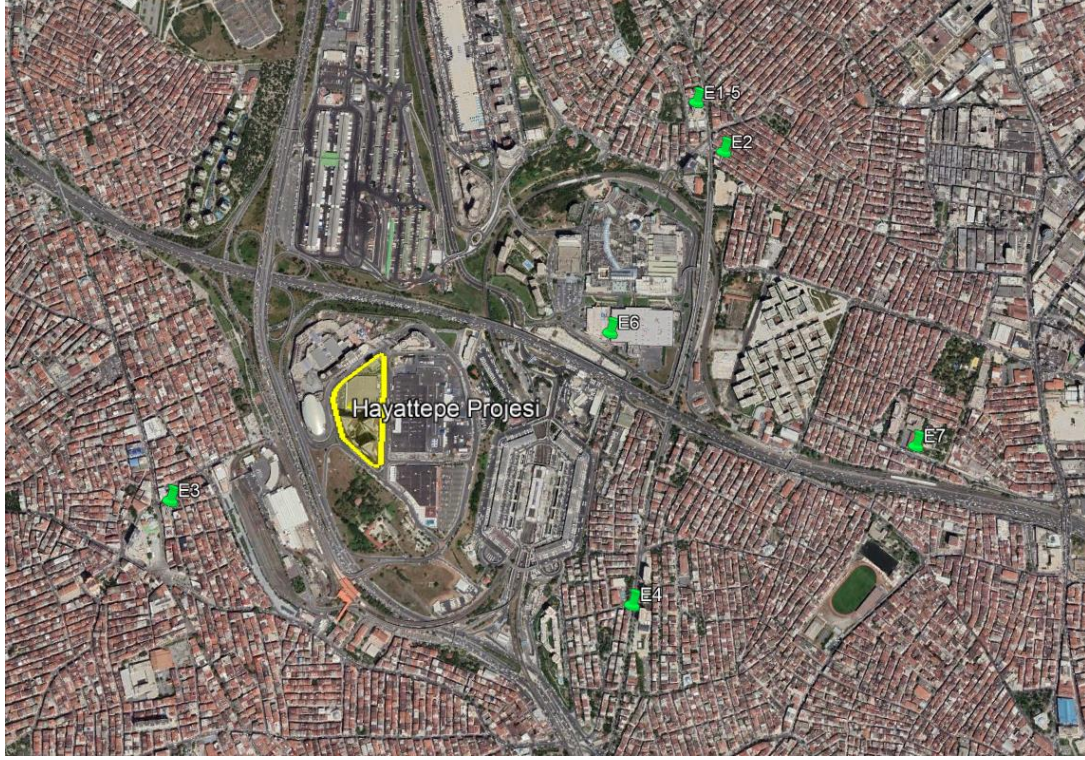
Düzeltilme tablosu A Blok 4 no.lu bağımsız bölüm için hazırlanmıştır.

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

Emsal No	Konum/Proje	Bina Yaşı/ İç Tefrişatı	Kat	Brüt Alanı (m ²)	Toplam Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
Emsal 1	Kocatepe Mahallesi City Line Projesi	3 Yıllık İç Tefrişatı Bakımlı	Zemin	50	50	1.250.000,00	25.000,00	Satış Atölyesi (212 655 34 35)
Emsal 2	Kartaltepe Mahallesi	20 Yıllık İç Tefrişatı Bakımlı	Bodrum	100	400	6.000.000,00	15.000,00	Sahibinden (534 467 67 86)
			Zemin	150				
			Asma	150				
Emsal 3	Esenler İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi	11-15 Yıllık İç Tefrişatı Bakımlı	Bodrum	90	270	5.150.000,00	19.074,07	Ada Demir Emlak (541 855 00 28)
			Zemin	90				
			Asma	90				
Emsal 4	Altıntepsi Mahallesi, Akpınar Caddesi	11-15 Yıllık Market Kiracılı Bakımsız	Bodrum	100,00	300,00	4.200.000,00	14.000,00	Cüneyt Palancı Emlak (212 493 02 02)
			Zemin	200,00				
Emsal 5	Kocatepe Mahallesi City Line Projesi	3 Yıllık İç Tefrişatı Bakımlı	Bodrum	35,00	70,00	1.450.000,00	20.714,29	Satış Atölyesi (212 655 34 35)
			Zemin	35,00				
Emsal 6	Altıntepsi Mahallesi, İşlek cadde cepheli	10 Yıllık İç Tefrişatı Bakımsız	Zemin	60,00	120,00	2.000.000,00	16.666,67	Sahibinden (532 271390)
			Zemin	60,00				
Emsal 7	İsmetpaşa Mahallesi, İsmetpaşa Caddesi cepheli	20 Yıllık İç Tefrişatı Bakımsız	Zemin	200	400,00	4.600.000,00	11.500,00	Sahibinden (532 232 12 21)
			Asma	200				

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

Bulunan dükkan emsallerinin konumlarını gösterir emsal haritası aşağıda verilmiştir.



Rapora konu ticari nitelikli taşınmazların değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş dükkan emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslanmış ve bağımsız bölümlerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. 7 Adet emsalden 5 adeti için düzeltmelere ilişkin hazırlanan tablo aşağıda sunulmuştur.

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

Emsal	Brüt Alanı (m ²)	Gerçekçi Brüt Alan (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	İnşaat Kalitesi	Cephe-Reklam Kabiliyeti	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	50	45,00	1.250.000,00	27.777,78	15%	23.611,11	-15%	5%	-5%	-10%	17.708,33
Emsal 2	400	320,00	6.000.000,00	18.750,00	10%	16.875,00	10%	0%	-5%	-5%	16.875,00
Emsal 3	270	240,00	5.150.000,00	21.458,33	10%	19.312,50	0%	0%	-5%	-10%	16.415,62
Emsal 4	300	270,00	4.200.000,00	15.555,56	5%	14.777,78	5%	5%	10%	-10%	16.255,56
Emsal 5	70	60,00	1.450.000,00	24.166,67	5%	22.958,34	-15%	5%	-5%	-10%	17.218,75
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)											~ 16.900,-

*Düzeltilme tablosu D Blok 1 nolu bağımsız bölüm baz alınarak hazırlanmıştır.

Günümüz ekonomik koşullarında rapora konu taşınmazlardan A Blok 4 nolu daire için m² birim değeri olarak 8.050,-TL/m² değer takdir edilmiş olup, D Blok 1 nolu dükkan vasıflı bağımsız bölüm için m² birim değeri olarak 16.900,-TL/m² değer takdir olunmuştur. Düzeltme tablosunda işleme alınan taşınmazlara göre rapora konu diğer taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Taşınmazların KDV hariç toplam değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Kullanım Tipi	Eklenmiş Dahil Brüt Kullanım Alanı (m ²)	KDV Hariç Birim Değeri (TL/m ²)	KDV Hariç Ekspertiz Değeri (TL)	Yuvarlatılmış KDV Hariç Ekspertiz Değeri (TL)	KDV Dahil Ekspertiz Değeri (TL)
1	A	4	ZEMİN	DUBLEKS KONUT	2+1D	224,61	8.050,00	1.808.110,50	1.808.000,00	1.826.080,00
2	A	5	ZEMİN	KONUT	3+1	183,04	11.000,00	1.579.611,93	1.580.000,00	1.595.800,00
3	C	3	ZEMİN	DUBLEKS KONUT	2+1D	169,3	9.500,00	1.258.917,67	1.259.000,00	1.271.590,00
4	C	4	ZEMİN	DUBLEKS KONUT	2+1D	178,29	8.500,00	1.515.465,00	1.515.000,00	1.530.150,00
5	D	1	ZEMİN	DEPOLU DÜKKAN	TİCARİ	197,33	16.900,00	3.334.877,00	3.335.000,00	3.935.300,00
6	E	1	ZEMİN	BODRUMDA OTOYOL VE SOSYAL TESİSİ OLAN MARKET	TİCARİ	19.280,51	20.000,00	385.610.200,00	385.610.000,00	455.019.800,00
TOPLAM (m²)						20.233,08	TOPLAM (TL)		395.107.000,00	465.178.720,00

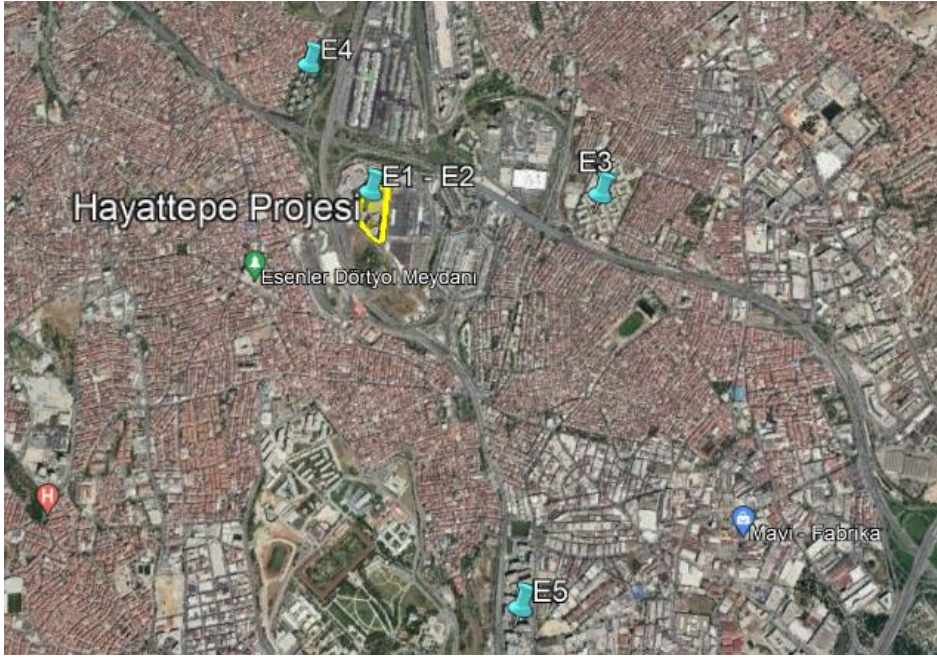
6.2. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Kira Değeri Tespiti

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

Rapor konusu taşınmazların değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kirallığa sunulmuş konut ve dükkan emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

Kiralık Konut Emsalleri									
Emsal No	Konum/Proje	Bina Yaşı	Kat	Daire Tipi	Net Alanı (m ²)	Satışa Esas Brüt Alanı (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
Emsal 1	Hayattepe Projesi	7 Yıllık	21	2+1	77,00	113,00	6.500,00	57,52	Sera Emlak (212 777 20 30)
Emsal 2	Hayattepe Projesi	7 Yıllık	15	2+1	95,00	114,00	6.000,00	52,63	Sirac Gayrimenkul (212 436 01 88)
Emsal 3	Kiptaş Konutları	0	9	3+1	96,00	120,00	7.000,00	58,33	Yiğit Gayrimenkul (554 537 68 28)
Emsal 4	Esenler Kemerpark Projesi	11-15 Yıllık	2	3+1	111,00	134,00	6.000,00	44,78	Erol Gayrimenkul (212 481 03 88)
Emsal 5	Zeytinburnu İnistanbul Projesi	2 Yıllık	12	2+1	74,00	115,00	6.500,00	56,52	PS Proje Danışmanlık (533 781 89 90)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip kiralık emsaller bulunmuştur. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli kamu kurum ve kuruluşlarından da bilgi edinilmiştir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu taşınmazlara göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur.



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

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

Düzeltilme Tablosu	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL/Ay)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ² /Ay)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ² /Ay)	Büyükük Düzeltmesi	Konum /Cephe/Kat Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ² /Ay)
Emsal 1	113,00	6.500,00	57,52	20%	46,02	-10%	-15%	-10%	29,91
Emsal 2	114,00	6.000,00	52,63	20%	42,11	-10%	-15%	0%	31,58
Emsal 3	120,00	7.000,00	58,33	15%	49,58	-10%	-15%	-15%	29,75
Emsal 4	134,00	6.000,00	44,78	15%	38,06	-10%	-10%	0%	30,45
Emsal 5	115,00	6.500,00	56,52	15%	48,04	-10%	-15%	-15%	28,83
Ortalama Birim Değeri (TL/m²/Ay)									~ 30,-

Emsal No	Konum/Proje	Bölüm Adedi	İç Tefrişatı	Kat	Brüt Alanı (m ²)	Toplam Brüt Alanı (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m ²)	İlgilisi (İletişim)
Emsal 1	Esenler İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi	10	Bakımlı	Bodrum	200	535	45.000,00	84	Güneşli Atlas (544 808 28 20)
				Zemin	160				
				Asma	175				
Emsal 2	Esenler İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi	3	Bakımlı	Bodrum	100	360	36.000,00	100	Mesut Emlak (533 420 81 76)
				Zemin	130				
				Asma	130				
Emsal 3	Altıntepsi Mahallesi Akpınar Caddesi Gülpark Evleri	1		Zemin	160,00	160,00	12.500,00	78	Özlem Gayrimenkul (212 813 39 65)
Emsal 4	Esenler İlçesi, Fevzi Çakmak Mahallesi	3		Bodrum	438,00	1.314,00	114.000,00	87	Remart İstanbul Gayrimenkul (212 568 51 59)
				Zemin	438,00				
				Asma	438,00				
Emsal 5	Kocatepe Mahallesi, Kocatepe Caddesi	3		Bodrum	166,00	380,00	32.000,00	84	Otin İnşaat (555 075 37 57)
				Zemin	214,00				
				Zemin	250,00				
Emsal 6	Muratpaşa Mahallesi, Tuna Caddesi	2	Bakımlı	Asma	200,00	450,00	35.000,00	78	TURYAP Bayrampaşa Banklar Caddesi (212 544 44 26)

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

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



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

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

Düzeltilme Tablosu	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL/Ay)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ² /Ay)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ² /Ay)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ² /Ay)
Emsal 1	535,00	45.000,00	84,11	5%	79,91	-5%	15%	-5%	83,90
Emsal 2	360,00	36.000,00	100,00	5%	95,00	-5%	15%	-20%	85,50
Emsal 3	160,00	12.500,00	78,13	5%	74,22	0%	15%	0%	85,35
Emsal 4	1.314,00	114.000,00	86,76	5%	82,42	-15%	15%	0%	82,42
Emsal 5	380,00	32.000,00	84,21	5%	80,00	-5%	15%	0%	88,00
Ortalama Birim Değeri (TL/m²/Ay)									~ 85,-

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

Günümüz ekonomik koşullarında rapora konu taşınmazlardan A Blok 4 no.lu dairenin kira m² birim değeri olarak 30,-TL/Ay değer takdir edilmiş olup, D Blok 1 no.lu dükkân vasıflı bağımsız bölüm için m² birim değeri olarak 85,-TL/Ay değer takdir olunmuştur.

Düzeltilme tablosunda işleme alınan taşınmazlara göre rapora konu diğer taşınmazlara değer takdir edilmiştir. Taşınmazların KDV hariç toplam değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Niteliği	Kullanım Tipi	Eklenti Dahil Brüt Kullanım Alanı (m ²)	KDV Hariç Aylık Kira Birim Değeri (TL/m ²)	KDV Hariç Aylık Kira Değeri (TL)
1	A	4	Zemin	Dubleks Konut	2+1D	224,61	30,00	6.738,30
2	A	5	Zemin	Konut	3+1	183,04	40,00	7.321,60
3	C	3	Zemin	Dubleks Konut	2+1D	169,3	35,00	5.925,50
4	C	4	Zemin	Dubleks Konut	2+1D	178,29	32,00	5.705,28
5	D	1	Zemin	Depolu Dükkan	Ticari	197,33	85,00	16.773,05
							TOPLAM	42.463,73 ~ 42.500-

E Blok 1 Nolu Bağımsız Bölümün gelir getiren özellikli bir mülk olması ve mevcut kiracı tarafından 30 yıl süre ile özel koşullar dahilinde kiralanmış olması sebebi ile bölgede yapılan araştırmalar sonucu ulaşılan sonuçtan yüksek kira birim değerine sahip olacağı kanaatine varılmıştır. Bu koşullar gözönünde bulundurularak tabloda belirtilen birim ve toplam kira değerine ulaşılmıştır.

Sıra No	Blok No	Bağımsız Bölüm No	Kat No	Eklentili Brüt Alan (m ²)	Birim Değer (TL/m ² /Ay)	Toplam Kira Değer (TL/Ay)	Toplam Kira Değeri (Euro/Ay)
1	E	1	Zemin Kat	19.280,51	110	2.120.856,10 ~ 2.121.000,00	158.984,72 158.980,00

(*)TCMB efektif döviz satış kuru 1,-EURO:13,34 TL kullanılmıştır.

6.3. Gelir Yaklaşımı Yöntemi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerlemeye konu gayrimenkullerden sadece E Blok, 1 nolu bağımsız bölüm kiracı tarafından kullanılmakta olup gelir yaklaşımı yöntemi bu bağımsız bölüm için kullanılmıştır.

- Mülk sahibi Özak GYO A.Ş. yetkililerinden 19.280,51 m² kiralanabilir alana sahip E Blok, 1 no.lu bağımsız bölümün KDV Hariç aylık kira getirisinin 166.109,-EURO (2.215.894,06-TL) olduğu öğrenilmiştir.
- Yukarıdaki bilgiden hareketle taşınmazın aylık m² birim kira getirisinin yaklaşık 115,-TL olduğu hesaplanmıştır. Raporumuz 6.2. Bölümünde yapmış olduğumuz araştırmalara göre taşınmazın aylık m² birim kira değeri ~110,-TL tespit edilmiştir. Her iki değer arasında anlamlı bir fark olmaması sebebiyle gelir yöntemini uygularken gerçekleşen kira değerine sadık kalmanın uygun olacağı sonucuna varılmıştır.

- Raporumuz 6.1 ve 6.2 bölümlerinde yapmış olduğumuz araştırmalar değerlendirilmiş dükkan nitelikli taşınmazların geri dönüş sürelerinin 14 ila 18 yıl arasında değişen sürelerde olduğu gözlemlenmiştir.
- Rapora konu E Blok 1 Nolu bağımsız bölüm için geri dönüş süresinin 15 yıl olacağı kabulü ile kapitalizasyon oranı % 6,7 olarak kabul edilmiştir.

Blok No	Bağımsız Bölüm No	Eklentili Brüt Alan (m ²)	Gerçekleşen Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Net Faaliyet Geliri	Kapitalizasyon Oranı	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)
E	1	19.280,51	2.215.894,06	26.590.728,72	0,067	(396.876.548,06) ~ 396.877.000,00

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler

Rapor konusu Özak Hayattepe Projesi bünyesindeki 6 adet taşınmazın değerine bölgede yeterli sayıda emsal olması sebebiyle “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Taşınmazların KDV hariç toplam değerleri “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile 395.107.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.

Ayrıca rapor konusu taşınmazlardan 5 adetinin KDV hariç toplam aylık kira değeri “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile 42.500,-TL, E Blok 1 no.lu bağımsız bölümün 2.121.000,-TL (158.980,- EURO) takdir edilmiştir.

E Blok 1 no.lu bağımsız bölümün “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile ulaşılan Pazar değeri 385.610.000,-TL ve “Gelir Yaklaşımı Yöntemi” ile ulaşılan pazar değeri ise 396.877.000,-TL’dir.

Gelir yöntemi uygulanırken bir takım kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle E Blok 1 nolu bağımsız bölümün “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile arsa payı dâhil KDV hariç toplam değeri için 385.610.000,-TL kıymet ve takdir edilmiştir.

(*)24.12.2021 tarihinde T.C.M.B. güncel satış kuru 1, Eur=13,34-TL dir.

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

Raporumuz içeriğinde; “4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler” ve “4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler” başlıkları altında belirtildiği üzere taşınmazların ek kullanım alanlarına istinaden alınmış olan yapı kayıt belgeleri bulunmaktadır. Ancak ilgili mevzuat gereği yapılan bu değişikliklere istinaden tadilli resmi evrakların (mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vs.) düzenlenmesi gerekmektedir.

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

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

6.4.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

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

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

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524/1 No.lu Ada/Parsel üzerinde konumlu, Özak Hayattepe Projesi bünyesinde konumlu A blok 4-5, C blok 3-4, D blok 1 ve E blok 1 no.lu bağımsız bölümlerdir.

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

Mülkiyeti ÖZAK GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Esenler Mahallesi, 524 ada 1 parselde yer alan A blok 4-5, C blok 3-4, D blok 1 ve E blok 1 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 gayrimenkul; İstanbul İli, Bayrampaşa İlçesi, Altıntepsi Mahallesi, Çiftlik Caddesi üzerinde yer alan Özak Hayattepe Projesi kapsamındaki 6 adet bağımsız bölümdür.

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

	TL	USD	EURO
E Blok 1 No.lu Bağımsız Bölümün Aylık Pazar Kira Değeri	2.121.000,00	180.204,00	158.996,00
5 Adet Bağımsız Bölümün KDV Hariç Aylık Kira Değeri	42.500,00	3.611,00	3.186,00
6 Adet Taşınmazın KDV Hariç Pazar Değeri	395.107.000,00	33.568.989,00	29.618.216,00
6 Adet Taşınmazın KDV Dahil Pazar Değeri	465.178.720,00	39.522.406,00	34.870.969,00

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 1,-USD:11,77- TL, 1,-EURO:13,34- TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Kemal AYDIN (SPK Lisans No:410614)	Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜRME (SPK Lisans No:401437)

EKLER

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