

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZAKGYO
Hayata Değer Katar

2021



İŞ İSTANBUL 34
26 Adet Bağımsız Bölüm
Bağcılar/İSTANBUL

2021/0634

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, 2021/0634 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Kemal AYDIN ve sorumlu değerleme 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	2021/0634
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Bağlar Mahallesi, Osmanpaşa Caddesi, No:95, İş İstanbul 34 Plaza Bağcılar/İstanbul
KOORDİNATLARI	41.02423° , 28.81843°
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgelerine göre, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3138 ada 12 parsel üzerinde yer alan 26 adet bağımsız bölümdür. (Bkz. Raporumuz 4.2. ve 4.2.1 bölümü)
İMAR DURUMU	Bağcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar "15.09.2008 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planı" kapsamında "(Mia 1) Merkezi İş Alanı"nda kaldığı bilgisi alınmıştır. (Bkz. Raporumuz 4.3. bölümü)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen projedeki 26 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerlerinin ve kira değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	405.078.300,00	34.416.168,00
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri	477.992.394,00	40.611.079,00
Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri	1.991.294,00	169.184,00

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 11,77,-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 SÜRME (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve 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.	Bağcılar 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	27
4.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi	27
4.4.	Taşınmazın 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.	Plaza 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.....	44
6.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı).....	49
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	51
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler	51
6.4.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	51
6.4.3.	Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş.....	52
6.4.4.	Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	52
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	53

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanı ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 27.12.2021 tarihinde 2021/0634 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

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

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz 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

- ÜNVANI** : 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, Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi, Osmanpaşa Caddesi No:95 adresinde konumlu İş İstanbul 34 Plaza kapsamındaki 26 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değerleri ve pazar kira değerlerinin tespitine yöneliktir. Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.1. Türkiye Demografik 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.

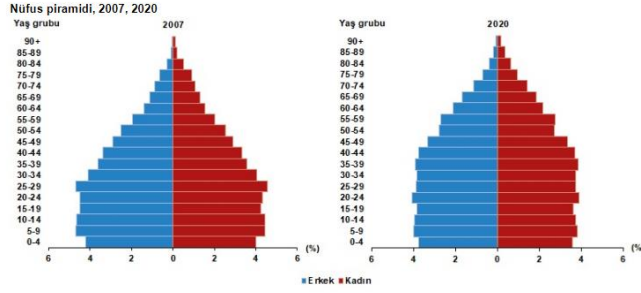
En fazla nüfusa sahip ilk 5 ilin cinsiyete göre dağılımı, 2020

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, fiyatlandırma davranışları ve enflasyon görünümü üzerinde risk oluşturmaya devam etmektedir.

2020 yılı son çeyreğinden itibaren sıkılaştırılan para politikası ve salgına yönelik tedbirler kapsamında gerçekleştirilen kredi kampanyalarının son bulması ile birlikte kredi büyümesi son rapor döneminden itibaren düşüş eğilimine girmiştir.

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

2020 yılı Eylül ayı ile karşılaştırıldığında 2021 yılı Nisan ayı itibarıyla kur etkisinden arındırılmış yıllık (KEA) toplam kredi büyümesi %25'ten %13'e, KEA ticari kredi büyümesi de % 19'dan % 8'e gerilemiştir. Bireysel kredi büyüme oranı ise 2020 yılı Eylül ayında %50'yi aşmış ve 2021 yılı Nisan ayında %34 seviyesinde gerçekleşmiştir. Kredi büyümesine ilişkin yakın dönem eğilimler göz önünde bulundurulduğunda, mevcut sıkı parasal duruşun krediler üzerindeki yavaşlatıcı etkisinin önümüzdeki dönemde belirginleşmesi ve yaz aylarında baz etkilerinin de devreye girmesiyle yıllık kredi büyüme oranlarının gerilemeye devam etmesi beklenmektedir.

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

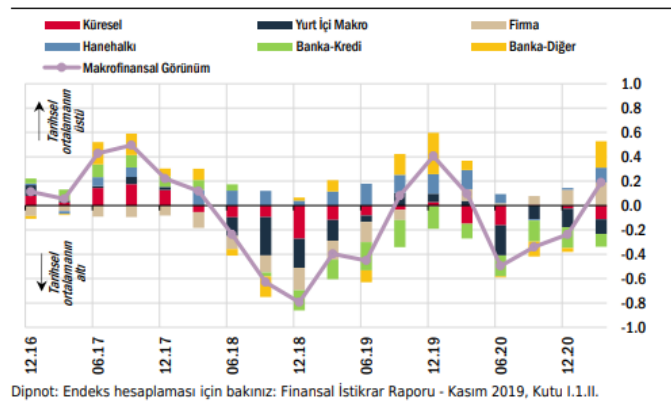
Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en büyük katkı görece güçlü bir artış sergileyen ihtiyaç kredisi ve bireysel kredi kartı hareketlerinden gelirken; varlık kalemi üzerinde tasarruf mevduatı, hisse senedi ve kıymetli maden tercihleri belirleyici olmuştur. 10 yıllık ortalaması %47 seviyesinde bulunan hanehalkı finansal kaldıraç oranının son yıllarda gösterdiği kademeli düşüş eğilimi salgın döneminde sona ermiş, kaldıraç oranı %36 seviyesinde yatay bir seyir izlemiştir. Diğer taraftan, Türkiye'de %18 civarında olan hanehalkı borcunun GSYİH'ye oranı, %51 seviyesindeki GOÜ ortalamasının altında seyretmeye devam etmektedir. Genel Değerlendirme 2 Salgının firmaların nakit akışı ve hanehalkının borç ödeme kapasitesi kanalıyla bankacılık sektörü aktif kalitesi görünümü üzerindeki olası etkileri, alınan kapsamlı politika tedbirleriyle sınırlandırılmıştır.

Kredi taksitlerinin ötelenmesi, TGA ve yakın izlemedeki krediler için gecikme sürelerinin belirlenen bir dönem için uzatılması, KGF teminatl krediler gibi tedbir ve uygulamalar sonucu TGA bakiyesi yataya yakın seyretmiş, kredi bakiyesi kuvvetli bir şekilde artmış ve sektörün TGA oranı 2021 yılı Mart ayı itibarıyla %3,8 seviyesine gerilemiştir.

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

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

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



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

3.3. 2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

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

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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

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

Kaynak: TÜİK

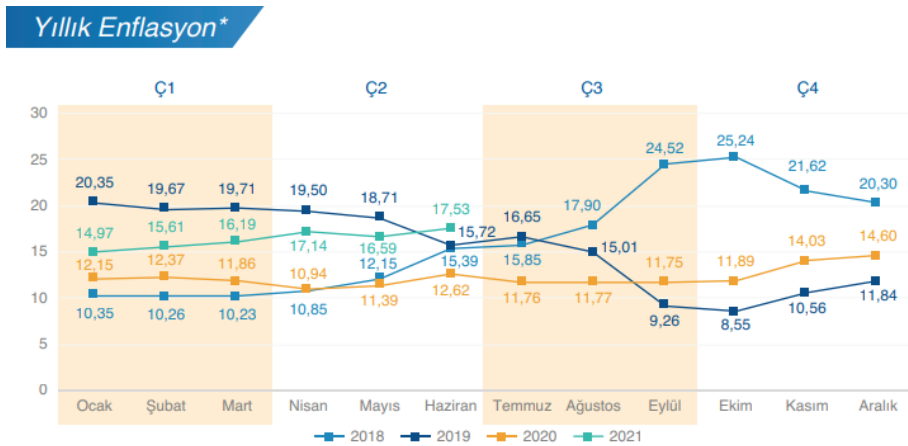
*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

⁴ GYODER 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 akşiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İk. satıştan ev alan kişilerin bu konutları tekrar 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 belediyesiyle 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. Bağcılar İlçesi⁵

Bağcılar, İstanbul Avrupa Yakası'nda bir ilçedir. İstanbul'un ilçeleri arasında en yüksek nüfus yoğunluğuna sahip olanıdır.

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

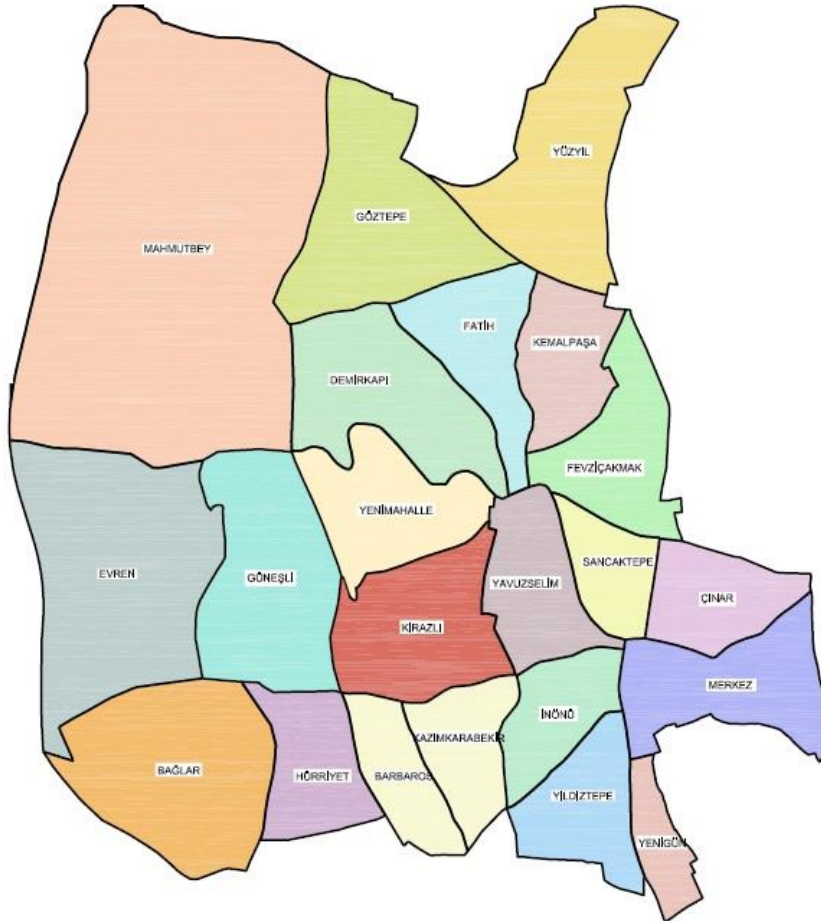
Ardından 1929 yılında Bulgaristan'ın Varna kentinden gelen Türkler Çıfıtburgaz Çiftliği denilen mevkiden yaklaşık 17,000 dönümlük arazi almışlar ve buraya yerleşmişlerdir. 1925'te adı "Yeşilbağ" olarak değişmiş ve bu ad yaklaşık 1970'lerin sonunda şehirleşme sonucu bağcılık yok oluncaya kadar kullanılmıştır.

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

1975 yılına kadar geçimini bağ ve bostan işleriyle sağlayan halk, Anadolu'dan İstanbul'a başlayan göç dalgası nedeni ile aşırı ve plânsız büyümüş, 90'lı yıllara dek hiçbir alt yapısı olmayan büyük bir çarpık kente dönüşmüştür. 1992 yılından itibaren ilçe statüsüne yükselmesi ile Bağcılar'da modern şehirciliğe geçiş çalışmaları yapılmış ve bugün büyük ölçüde altyapı problemleri çözülmüştür.

Bağcılar İstanbul'un Avrupa Yakası'nda, İstanbul Büyükşehir Belediyesi hizmet sınırları içinde yer alır. Yüzölçümü 22 km²'dir. E-5 ile TEM Otoyolu arasında kalmaktadır. Güneyinde Bahçelievler, batısında Küçükçekmece, kuzeybatısında Başakşehir, doğusunda Güngören, kuzeyinde Esenler, Esenler ve Başakşehir'e bağlı araziler bulunmaktadır. Denize kıyısı yoktur. Aşınma ile meydana gelmiş yer yer düz ve dalgalı bir plâtoya yayılan Bağcılar ilçesinin denizden yüksekliği 50 - 130 metre arasında değişkenlik gösterir.

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



4.1. Çevre ve Konum

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

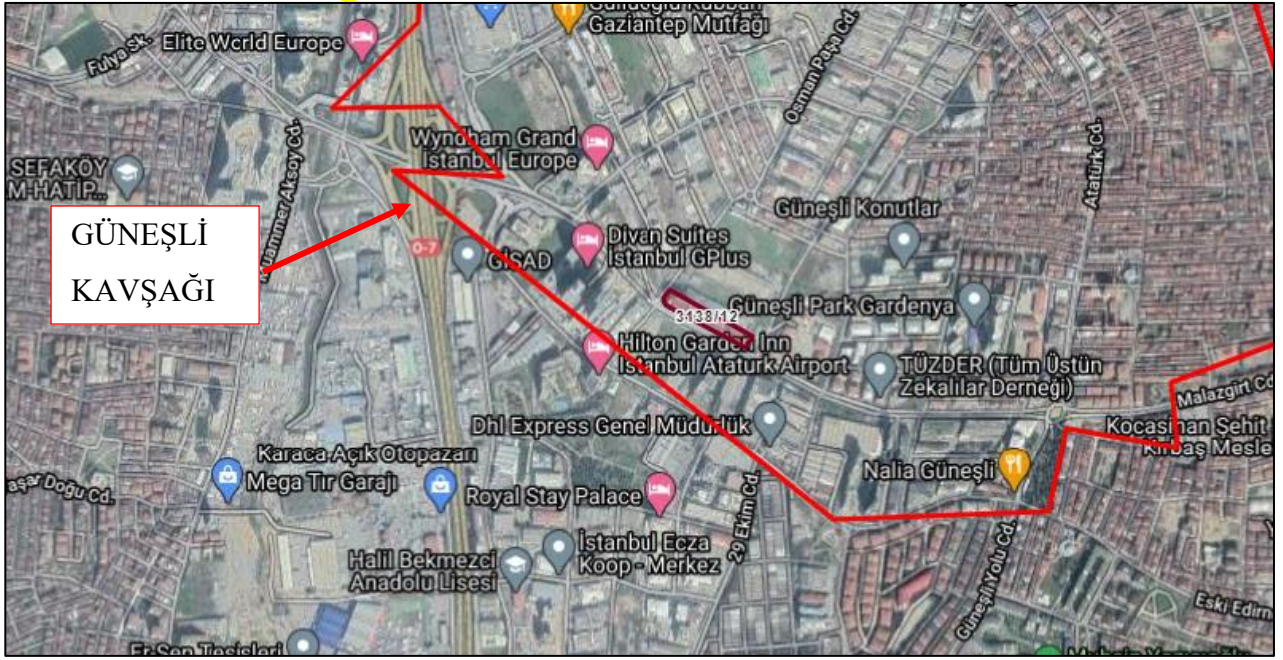
Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu İş İstanbul 34 Plaza, bölgenin önemli ulaşım aksı olan Mimar Sinan Caddesi ve Osman Paşa Caddesi üzerinde yer almaktadır.

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

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

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





4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

İLİ : İSTANBUL
İLÇESİ : BAĞCILAR
MAHALLESİ : KİRAZLI
ADA : 3138
PARSEL : 12
YÜZÖLÇÜM : 6.586,09 m²
ANA GAYRİMENKUL VASFI : 3 BODRUM, ZEMİN VE 9 NORMAL KATLI BETONARME BİNA VE ARSASI
MALİKİ : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
TAPU TARİHİ : 13.01.2011

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO
1	ZEMİN	1	RESTAURANT	485/6586	221	21857	823
2	ZEMİN	2	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	157/6586	221	21858	823
3	ZEMİN	3	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	610/6586	221	21859	823
4	ZEMİN	4	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	98/6586	221	21860	823
5	ZEMİN	5	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	105/6586	221	21861	823
6	1. NORMAL	6	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	155/6586	221	21862	823
7	1. NORMAL	7	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	163/6586	221	21863	823
8	1. NORMAL	8	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	285/6586	221	21864	823
9	1. NORMAL	9	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	818/6856	221	21865	823
10	2. NORMAL	10	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	210/6586	221	21866	823
11	2. NORMAL	11	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	160/6586	221	21867	823
12	2. NORMAL	12	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	365/6586	221	21868	823
13	3. NORMAL	13	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	2306586	221	21869	823
14	3. NORMAL	14	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195/6586	221	21870	823
15	4. NORMAL	15	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	230/6586	221	21871	823
16	4. NORMAL	16	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195/6586	221	21872	823
17	5. NORMAL	17	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	230/6586	221	21873	823
18	5. NORMAL	18	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195/6586	221	21874	823
19	6. NORMAL	19	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	230/6586	221	21875	823
20	6. NORMAL	20	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195/6586	221	21876	823
21	7. NORMAL	21	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	230/6586	221	21877	823
22	7. NORMAL	22	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195/6586	221	21878	823
23	8. NORMAL	23	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	230/6586	221	21879	823
24	8. NORMAL	24	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195/6586	222	21880	823
25	9. NORMAL	25	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	230/6586	222	21881	823
26	9. NORMAL	26	KONFEKSİYON ATÖLYESİ	195/6586	222	21882	823

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

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

Beyanlar Bölümü (Tüm Bağımsız Bölümlerde Müstereken);

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

Şerhler Bölümü;

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

İrtifak Bölümü;

- Krokili beyannamesinde gösterildiği üzere 1.114 m² kısımda Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine irtifak hakkı (11.10.2005 tarih 17162 yevmiye no ile)

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

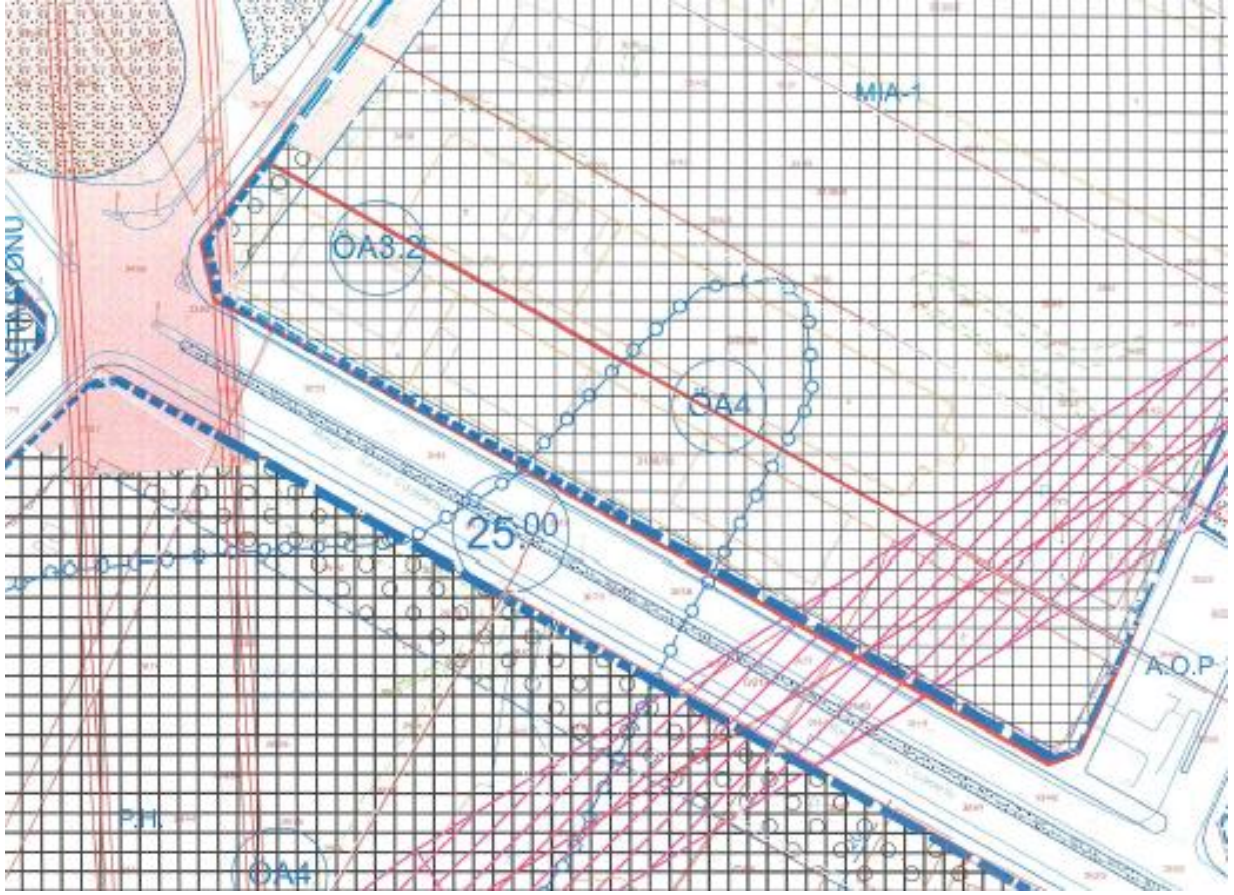
Rapora konu taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama mevcut değildir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde; rapora konu taşınmazların sermaye piyasası hükümleri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

4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Bağcılar Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01.10.2021 tarih ve E-99368494-310.05-2851127 sayılı imar durumu yazısında rapor konusu taşınmazların konumlandığı 3138/12 nolu parselin 15.09.2008 tasdik tarihli Bağcılar Uygulama İmar Planı kapsamında (MİA-1) Merkezi İş Alanı'nda kalmakta olduğu, KAKS:2,00 yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilmiştir. Parsel uhdesinde ağaçlandırılacak alan notu bulunduğu da ayrıca belirtilmiştir.

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

Ayrıca parselin Mimar Sinan Metro İstasyonu'na 105 m² terki bulunduğu öğrenilmiştir.



Plan Notlarında;

- Bu alanlarda iş merkezi, ofis, büro, alışveriş merkezleri, çok katlı mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu, lokanta, restaurant, gazino, yönetim binaları, banka ve finans kurumları yer alabilir.
- 1.000 m²'den küçük parsellerde bünyesinde yer aldığı veya en yakın imar adasındaki yapılaşma simgesi (A-4,I-4,B-4 gibi) uygulanır. Planda KAKS değeri verilmiş olsa dahi bu hüküm uygulanır.
- 1.000 m² ve daha büyük parsellerde zemin katta, planda verilen bahçe mesafeleri içerisinde maks TAKS:0.50, normal kattan itibaren maks TAKS:0.40, maks KAKS: 2.00 olarak uygulama yapılır. TAKS değeri tabii zemin kotundan itibaren aranacak olup, bodrum kattaki bahçe mesafeleri avan projesinde belirlenecektir. Merkezi İş Alanında(MİA) avan proje onayı İstanbul İmar Yönetmeliği'ne göre yapılır.

4.4. Taşınmazın 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 parsel ile ilgili kadastral durumlarında değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

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

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

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

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

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

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

Yapı Ruhsatları

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

Yapı Kullanım İzin Belgeleri

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

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

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

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

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının b bendinde “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16 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 ruhsatları incelendiğinde taşınmazların yer aldığı bina ile ilgili Kirazlı Mahallesi, Mahmutbey Caddesi, No: 146/3 adresinde konumlu olan Park Yapı Denetim Ltd. Şti.'nin yapı denetim işlemlerinde yetkili olduğu görülmektedir.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

Taşınmazlar, 13.05.2011 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiştir. Raporu konu taşınmazlar tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

4.10. Plaza Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

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

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

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

Taşınmazlar toplamda 02.06.2010 tarihli 13.05.2011 tarih 2011/A002 sayılı yapı kullanma izin belgesine göre 26.700,00 m² alana sahiptir. Rapor ekinde de sunmuş olduğumuz Yapı Kayıt Belgeleri'ne göre 578 m²'lik ek alan (ilave inşaat alanı) göz önünde bulundurulduğunda toplam inşaat alanı 27.278 m² olarak hesaplanmaktadır.

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

Taşınmazların katlara göre net kullanım alanları tablo halinde sunulmuştur.

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

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

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

4.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

- Küresel çapta yaşanan 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 gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

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

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

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapora konu taşınmazlar, İş İstanbul 34 Plaza bünyesinde konumlanmaktadır. Plazanın oldukça iyi bir konumda yer alması ve kiralanabilir alan büyüklüğü gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilmekte ve o gayrimenkulün nadirlik rantını arttırmaktadır. Karşımıza çıkan tabloda plazanın gelir getiren bir mülk olması, nadirlik rantı, Pazar yaklaşımı yanı sıra geliştirme yaklaşımını uygulamaya yöneltmektedir.

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

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

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Değeri Tespiti

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

Rapor konusu taşınmazların değeri hakkında fikir vermesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş dükkan ve ofis emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler sayfa 38 de özetlenmiştir.

Satılık Dükkân Emsalleri

- 1. Inhouse Global Daphne (212 322 84 42):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İstwest projesinde yer alan 86 m² alana sahip dükkanın 2.478.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 28.814,-TL/m²)
- 2. Tepecity Gayrimenkul İkebana Evleri (212 515 76 64):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ginza projesinde yer alan binanın giriş katında 250 m² alana sahip dükkanın 7.750.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 31.000,-TL/m²)

3. **Güvenist Gayrimenkul (212 973 69 54)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Perola Residans projesinde yer alan 80 m² alana sahip düz giriş dükkanın 3.150.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 39.375,-TL/m²)
4. **Ekip Gayrimenkul Ve Güneşli (212 656 30 01)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ve Güneşli projesinde yer alan 100 m² alana sahip düz giriş dükkanın 2.675.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 26.750,-TL/m²)
5. **Açı Gayrimenkul (216 558 71 11)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Sur Yapı Mirage projesinde yer alan 194 m² alana sahip dükkanın 5.138.649,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 26.488,-TL/m²)
6. **Tapukur İkebana Evleri Yasemin Konakları (212 630 67 00)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İkebana Evleri projesinde ana cadde üstünde yer alan 37 m² alana sahip dükkanın 1.550.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 41.892,-TL/m²)

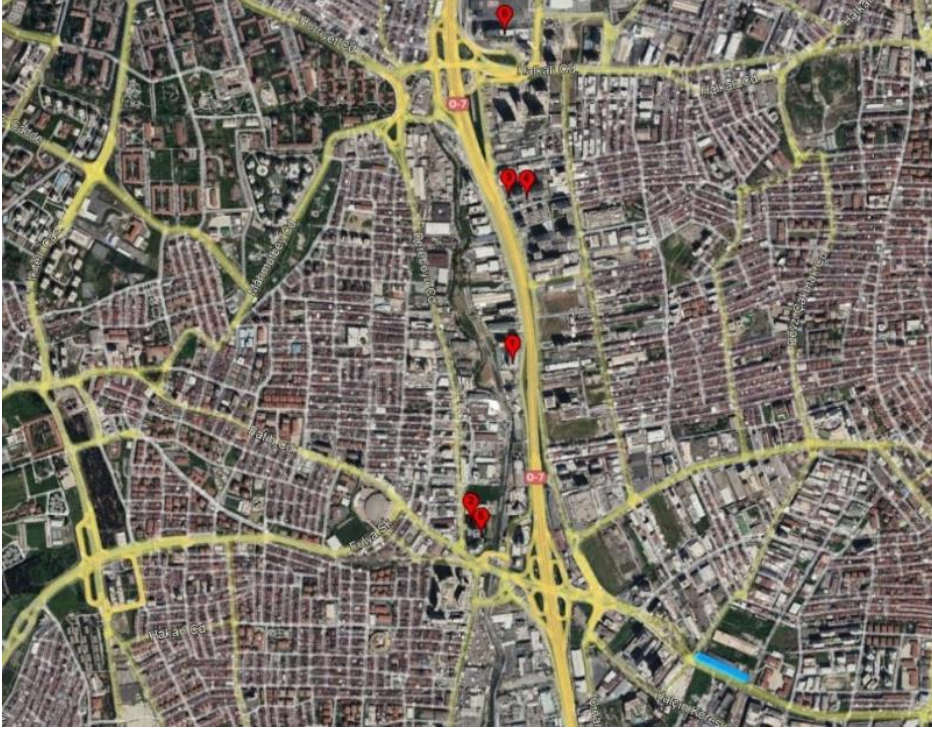
Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu dükkan amaçlı kullanılan gayrimenkuller ile benzer sayılabilir özelliklere sahip satılık dükkan emsallerine ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen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



Satılık Ofis Emsalleri

1. **Remax Oluşum Gayrimenkul A.Ş.(212 651 28 18)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Basın Ekspres yoluna cepheli Capital Tower projesinde 12. katta yer alan 1.455 m² alana sahip ofis katı 36.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~24.742,-TL/m²)
2. **Ant Yapı (216 630 67 67)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Antplato projesinde yer alan 172 m² alana sahip ofis 3.545.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~20.611,-TL/m²)
3. **Mesaken Gayrimenkul (212 801 76 82)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Nurol Park projesinde yer alan 78 m² alana sahip ofis 1.740.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~22.308,-TL/m²)
4. **İstanbul Kentsel Gayrimenkul (533 218 29 18)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Nurol Park projesinde yer alan 80 m² alana sahip ofis 1.350.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~16.875,-TL/m²)
5. **Royal White Property (212 963 39 55)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Antplato projesinde yer alan 172 m² alana sahip ofis 3.255.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~18.924,-TL/m²)
6. **Selective Gayrimenkul (532 337 30 97)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Polat Tower projesinde yer alan 87 m² alana sahip ofis 1.600.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~18.391,-TL/m²)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu ofis nitelikli gayrimenkuller ile benzer sayılabilir özelliklere sahip satılık ofis emsallerine ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Bulunan emsal taşınmazların rapor konusu taşınmazlara göre konumlarını gösterir emsal krokisi sayfa 41’de sunulmuştur.



Rapora konu taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde mevcut kullanımının mimari projesinden kısmen farklı bölümlendirildiği tespit edilmiştir. Bazı bağımsız bölümler birbirleri ile irtibatlandırılarak ve ortak alanlar ile birleştirilerek bir bütün halinde kullanılmaktadır. Taşınmazların mevcut kullanım şekilleri ve tamamının mülkiyetinin Özak GYO A.Ş.'ne ait olması sebebiyle yapı kullanım izin belgesi üzerinde belirtilen toplam inşaat alanı üzerinden arsa dahil ortalama m² birim değeri takdir edilmesi uygun görülmüştür. Bu sebeple rapora konu taşınmazlara benzer nitelikteki komple satılık bina emsalleri araştırılmıştır.

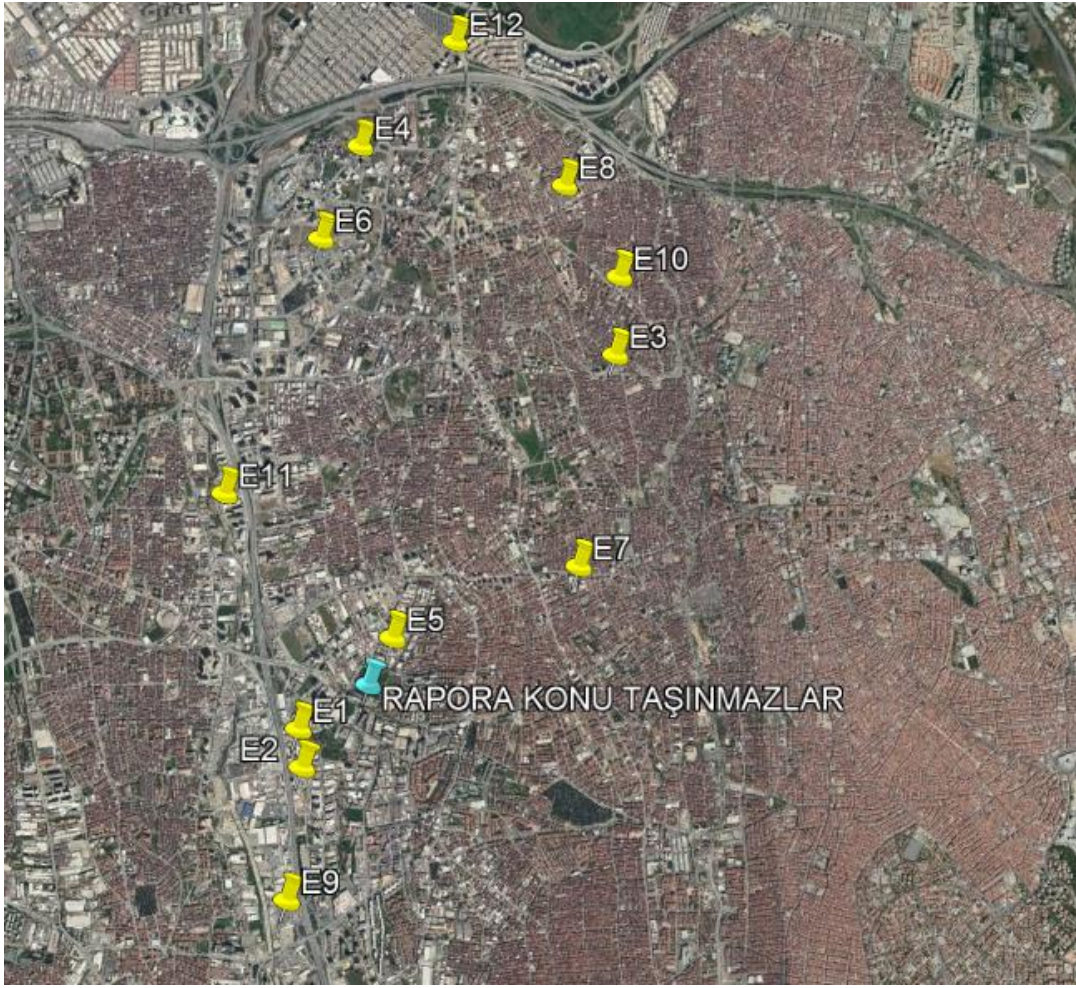
Satılık Bina Emsalleri

- 1. Medya Gayrimenkul (212 485 16 62):** Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 12.000 m² olan 20 yaşındaki binanın 150.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 12.500,-TL/m²)
- 2. Aslan Brokers Gayrimenkul (212 434 44 46):** Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 7.000 m² olan 15 yaşındaki binanın 140.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 20.000,-TL/m²)
- 3. Bodurlar İnşaat & Emlak (212 632 26 15):** Bağcılar İlçesi, Fevziçakmak Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 3.500m² olan 15 yaşındaki kurumsal kiracılı binanın 53.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 15.143,-TL/m²)

4. **Namlı Gayrimenkul (212 445 19 35):** Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 700 m² olan 14 yaşındaki binanın 12.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~ 17.143,-TL)
5. **Namlı Gayrimenkul (212 445 19 35):** Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 2.500 m² olan 25 yaşındaki binanın 30.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi alınmıştır. (Birim Değer: ~ 12.000,-TL)
6. **Medya Gayrimenkul (212 485 16 62):** Bağcılar İlçesi, Mahmut Bey Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 10.500 m² olan 1 yaşındaki plaza binasının 140.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 13.340,-TL/m²)
7. **Evet Emlak ve Yatırım A.Ş. (533 304 86 82):** Bağcılar İlçesi, Barbaros Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 7.750 m² 1 yaşındaki plaza binasının 95.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 12.258,-TL/m²)
8. **Afsin Emlak (212 445 62 34):** Bağcılar İlçesi, Fatih Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 2.100 m² olan 15 yaşındaki plaza binasının 25.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 11.905,-TL/m²)
9. **Aslan Brokers Gayrimenkul (212 434 44 46):** Bahçelievler İlçesi, Yenibosna Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 19.082 m² olan 6 yaşındaki binanın 200.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 10.481,-TL/m²)
10. **Ofist Marka Gayrimenkul (212 470 34 70):** Bağcılar İlçesi, Demirkapı Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 11.125 m² olan 20 yaşındaki binanın 135.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 12.135,-TL/m²)
11. **Ada Emlak (212 466 32 11):** Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 21.000 m² olan 15 yaşındaki plaza binasının 250.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 11.905,-TL/m²)
12. **Coldwell Banker Prestij Plus (507 742 92 92):** Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi'nde konumlu toplam kullanım alanı 2.550 m² olan 15 yaşındaki plaza binasının 50.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 19.608,-TL/m²)

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkuller gibi bir bütün halde kullanılan benzer sayılabilir özelliklere sahip 12 adet satılık bina emsaline ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internette aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Ayrıca şirketimiz mevcut data bilgileri ile mahalli

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



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

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

Düzeltilme Tablosu	Brüt Alanı (m ²)	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyükük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	12.000,00	150.000.000,00	12.500,00	5%	11.875,00	-5%	5%	25%	14.843,75
Emsal 2	7.000,00	140.000.000,00	20.000,00	10%	18.000,00	-10%	0%	-10%	14.400,00
Emsal 3	3.500,00	53.000.000,00	15.142,86	5%	14.385,71	-10%	10%	5%	15.105,00
Emsal 4	700,00	12.000.000,00	17.142,86	10%	15.428,57	-20%	5%	15%	15.428,57
Emsal 5	2.500,00	30.000.000,00	12.000,00	0%	12.000,00	-10%	5%	25%	14.400,00
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)									~14.850

Rapora konu taşınmazlar için günümüz ekonomik koşullarında arsa dahil halihazır durumu itibariyle bir bütün halinde m² birim değeri olarak ortalama olarak 14.850,-TL/m² takdir edilmiş ve KDV hariç toplam değerleri olarak aşağıda tabloda sunulmuştur.

Nitelik	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	M ² Birim Değeri	Toplam Değer (TL)
İŞ İSTANBUL 34 PLAZA (26 Adet Bağımsız Bölüm)	27.278,00	14.850,00	405.078.300

6.2. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Kira Değeri Tespiti

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

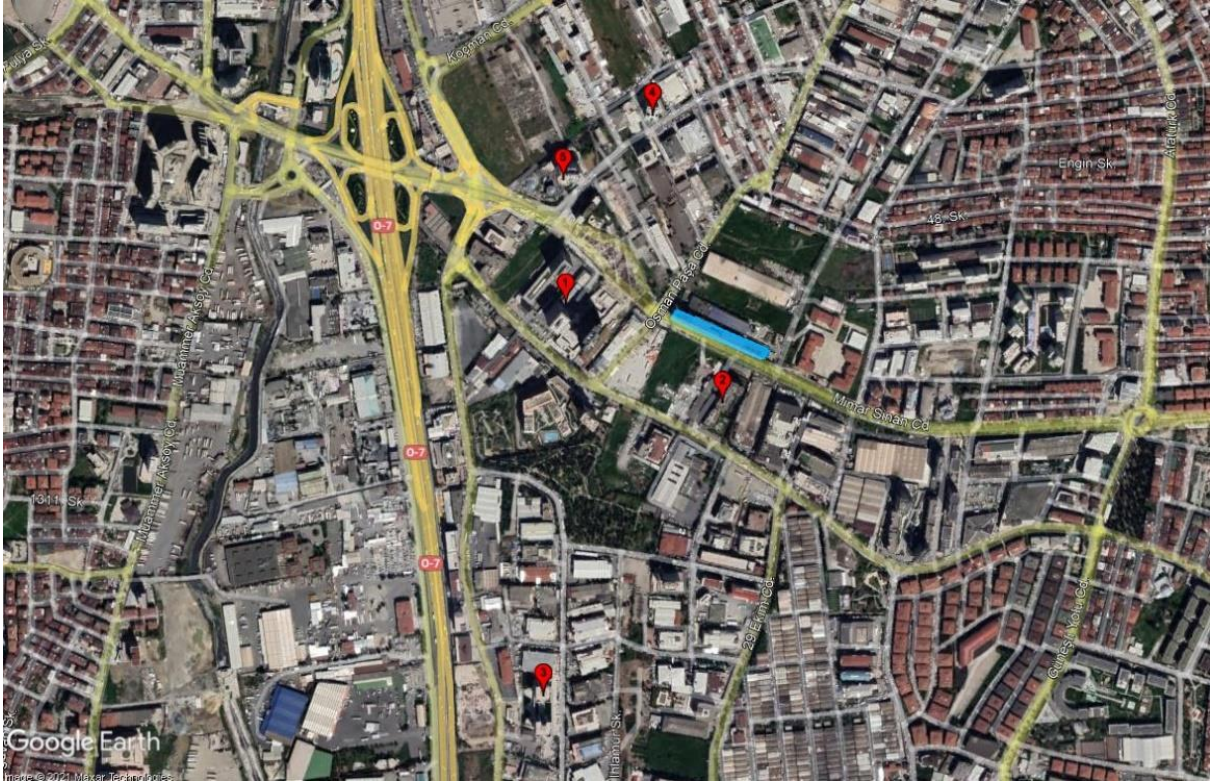
Rapor konusu taşınmazların değeri hakkında fikir vermesi bakımından bölgedeki kiralık dükkan ve ofis emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

Kiralık Dükkân Emsalleri

- Remax Oluşum Gayrimenkul A.Ş. (212 651 28 18):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Divan Residence projesinde yer alan 234 m² alana sahip düz giriş dükkanın 30.000,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~128,21 TL/m²/Ay)
- Ekip Gayrimenkul ve Güneşli (212 656 30 01):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ve Güneşli Residence projesinde binanın giriş katında yer alan 80 m² alana sahip dükkanın 10.000,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:125,- TL/m²/Ay)
- Remax Oluşum Gayrimenkul A.Ş. (212 651 60 66):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda S Life Ekspres projesinde yer alan 200 m² alana sahip dükkanın 23.000,- TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:115,-TL/m²/Ay)

4. **Remax Oluşum Gayrimenkul A.Ş. (532 066 82 34)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede yer alan plazada 100 m² alana sahip dükkanın 20.000,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 200,-TL/m²/Ay)
5. **Duru Emlak Ege Yakası Atakent (212 696 99 22)**: Değerleme konusu taşınmazlara yakın mesafede Wyndham Grand Çarşı projesinde yer alan 65 m² alana sahip dükkanın 18.000,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 276.92,-TL/m²/Ay)

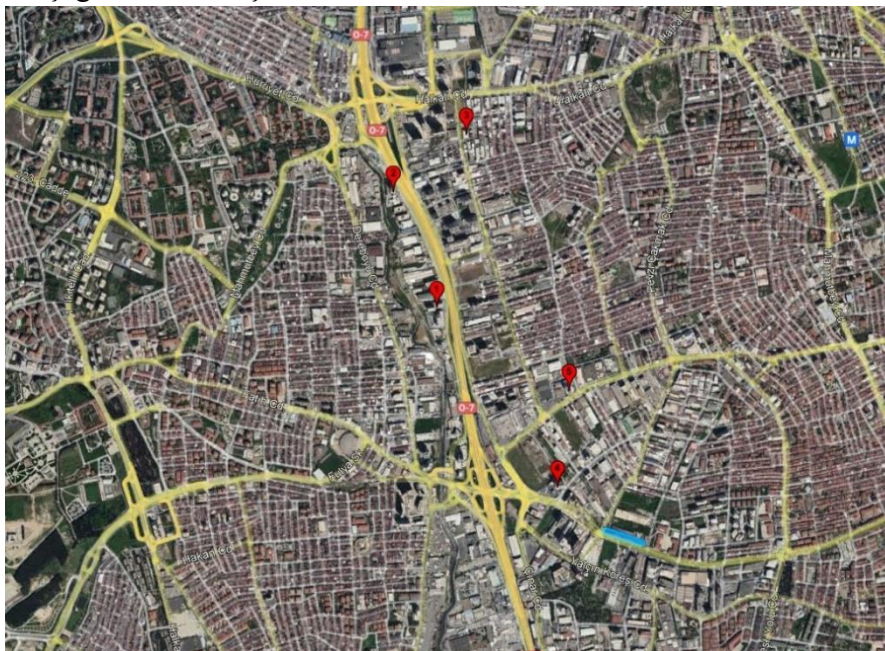
Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkul ile benzer sayılabilir özelliklere sahip 5 adet kiralık emsale ulaşılmıştır. Yukarıda belirtilen emsal bilgileri, çevre sakinleri ve çevre esnafından / sahibinden / emlak firmalarından / basından / internetten aynen alınıp aktarılan bilgilerdir. Bulunan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



Kiralık Ofis Emsalleri

1. **Remax Oluşum (212 651 28 18):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Basın Ekspres yoluna cepheli Capital Tower projesinde 12.katta yer alan 1.455 m² alana sahip ofis 120.000,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir.(Birim Değeri:~82.47-TL/m²/Ay)
2. **KW Platin (532 324 05 49):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Basın Ekspres yoluna cepheli 650 m² alana sahip ofis 85.000,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~130.77- TL/m²/Ay)
3. **EVwest Emlak (212 542 42 34):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Sancaktar Plaza projesinde yer alan 400 m² alana sahip ofis 35.000,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~87.50-TL/m²/Ay)
4. **Duru Emlak Ege Yakası Atakent (212 696 99 22):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Wyndham Grand Çarşı projesinde yer alan 640 m² alana sahip ofis 65.000,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~101.56-TL/m²/Ay)
5. **Remax Koza Gayrimenkul Danışmanlık A.Ş. (212 879 28 28):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Retaj Royale projesinde yer alan 300 m² alana sahip ofis 27.500,-TL/Ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~91.67-TL/m²/Ay)

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



Rapora konu taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde mevcut kullanımının mimari projesinden kısmen farklı bölümlendirildiği tespit edilmiştir. Bazı bağımsız bölümler birbirleri ile irtibatlandırılarak ve ortak alanlar ile birleştirilerek bir bütün halinde kullanılmaktadır. Taşınmazların mevcut kullanım şekilleri ve tamamının mülkiyetinin Özak GYO A.Ş.'ne ait olması sebebiyle toplam inşaat alanı üzerinden ortalama m² birim kira değeri takdir edilmesi uygun görülmüştür. Bu sebeple rapora konu taşınmazlara benzer nitelikteki komple kiralık bina emsalleri araştırılmıştır.

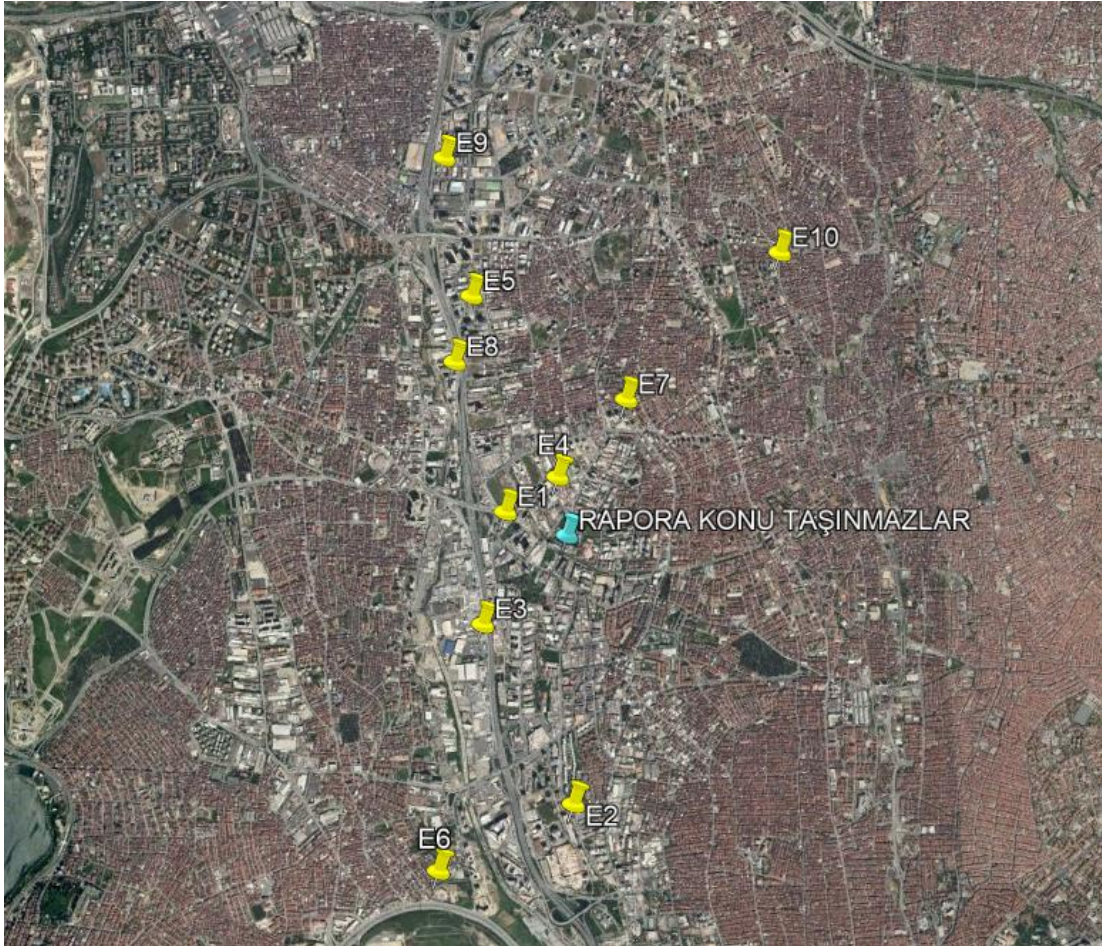
Kiralık Bina Emsalleri:

1. **Güneşli Atlas (544 502 08 41):** Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi'nde konumlu 1.800 m² kapalı alan 1.500 m² otopark kullanımlı plaza binasının 250.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 75.758,-TL/m²)
2. **Medya Gayrimenkul (212 485 16 62):** Bahçelievler İlçesi, Çobançeşme Mahallesi'nde konumlu 10.800 m² kullanım alanlı yeni plaza binasının 650.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 60.19,-TL/m²)
3. **Ataköy Konak Emlak (212 661 61 24):** Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi'nde konumlu 5.000 m² kullanım alanlı yeni plaza binasının 350.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 70.0,-TL/m²)
4. **Sulyapı Gayrimenkul & İnşaat (538 218 93 66):** Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi'nde konumlu 1.250 m² kullanım alanlı plaza binasının 72.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 57.60,-TL/m²)
5. **Remax Oluşum Gayrimenkul A.Ş. (212 651 28 18):** Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi'nde konumlu 1.650 m² kullanım alanlı plaza binasının 120.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 72.727,-TL/m²)
6. **Ataköy Konak Emlak (212 661 61 24):** Küçükçekmece İlçesi, Kartaltepe Mahallesi'nde konumlu 1.000 m² kullanım alanlı plaza binasının 100.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 100.000,-TL/m²)
7. **Koruk Gayrimenkul (533 453 83 43):** Bağcılar İlçesi, Güneşli Mahallesi'nde konumlu 4.000 m² kullanım alanlı yeni binanın 185.000,- TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 46.250,-TL/m²)
8. **Eşbah Yapı Yatırım A.Ş. (212 671 57 97):** Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi'nde konumlu 17.100 m² kullanım alanlı plaza binasının 880.000,-TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 51.462,-TL/m²)

9. **Estatium Gayrimenkul (532 648 41 04):** Bağcılar İlçesi, Güneşli Mahallesi'nde konumlu 1.130 m² yeni binanın 60.000,- TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 53.010,-TL/m²)

10. **Torunlar Emlak & İnşaat (532 553 93 03):** Bağcılar İlçesi, Yenimahalle Mahallesi'nde konumlu 7.000 m² yeni binanın 450.000,- TL bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~ 64,29,-TL/

Yapılan araştırmalarda; ekspertiz konusu gayrimenkuller gibi bir bütün halde kullanılan benzer sayılabilir özelliklere sahip 10 adet kiralık bina emsaline 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 emsallerin rapor konusu taşınmazlara göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda sunulmuştur



Rapora konu 26 adet bağımsız bölümün malikinin tek olması sebebi ile bağımsız bölümlerin ve ortak alanların birbirleri ile irtibatlandırılarak geniş alanlar elde edildiği görülmüştür. Taşınmazların mevcut kullanım şekilleri ve tamamının mülkiyetinin Özak GYO A.Ş.'ne ait olması sebebiyle ortalama kira m² birim değeri takdir edilmesi uygun görülmüştür.

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

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

Düzeltilme Tablosu	Brüt Alanı (m ²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m ²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
Emsal 1	1.800,00	250.000,00	138,89	20%	111,11	-15%	0%	-10%	83,33
Emsal 2	10.800,00	650.000,00	60,19	5%	57,18	-5%	10%	20%	71,47
Emsal 3	5.000,00	350.000,00	70,00	5%	66,50	-10%	5%	10%	69,83
Emsal 4	1.250,00	72.000,00	57,60	5%	54,72	-15%	10%	25%	65,66
Emsal 5	1.650,00	120.000,00	72,73	5%	69,09	-15%	10%	10%	72,55
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)									~73

Rapora konu taşınmazlar için günümüz ekonomik koşullarında arsa dahil halihazır durumu itibariyle bir bütün halinde m² kira birim değeri olarak ortalama olarak 73,-TL/m² takdir edilmiş ve KDV hariç toplam değerleri olarak aşağıda tabloda sunulmuştur.

Nitelik	Toplam İnşaat Alanı (m ²)	M ² Birim Değeri	Toplam Değer (TL)
İŞ İSTANBUL 34 PLAZA (26 Adet Bağımsız Bölüm)	27.278	73	1.991.294,00

6.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı)

Rapora konu taşınmazlar, İş İstanbul 34 Plaza bünyesinde konumlanmaktadır. Plazanın oldukça iyi bir konumda yer alması ve kiralanabilir alan büyüklüğü gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarz taşınmazları yatırımcı sayısının az olmasına rağmen, birebir emsal teşkil edebilecek nitelikte taşınmaz emsaline ulaşmak oldukça zordur.

Değerlemeye konu İş İstanbul Plaza için Özak GYO A.Ş.'den alınan bilgiler doğrultusunda aylık kira getirilerine göre taşınmaz için ortalama aylık kira birim değerleri hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplara göre taşınmazdaki ortalama aylık kira birim değeri dükkan kullanım alanları için 145,-TL/m², ofis kullanımları için 97,-TL/m²'dir. Ayrıca dükkan ve ofis kullanım alanlarının doluluk oranının %75 ofis olduğu firma yetkilileri tarafından belirtilmiştir.

Rapor konusu İş İstanbul 34 Plaza'nın mülk sahibinden alınan bilgiler doğrultusunda aidat m² birim değerinin 2021 yılı için 13,-TL/m² olduğu öğrenilmiştir. Doluluk oranlarına göre yönetim işletme giderleri kaybı hesaplanmıştır. Ayrıca işletmeci payının toplam gelirlerinin %3'ü kadar olacağı, yenileme ve bakım faaliyeti fonunun toplam gelirlerin %3'ü kadar olduğu kabul edilmiştir. Bina sigortası ve emlak vergisi de yapılan hesaplamalarda göz önünde bulundurulmuştur.

Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup 01.12.2021 tarihinden 2031 yılı sonunda dolayısı ile 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilen bir mülkün yenileme giderleri vb. maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %6 Kapitalizasyon oranı ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl süreyle nakit akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir. Taşınmazın konumu, tercih edilirliliği, emsaller bölümünde bahsi geçen dükkan ve ofis emsallerine göre özellikleri ve gerçekleşen kira gelirleri dikkate alınarak taşınmazın kendini yaklaşık 15 ila 17 yıllık bir sürede amorti edeceği ön görülmüştür. Buna göre taşınmazın konumu, elde edilen gelirler ve bu gelirlerin süreklilik arz etmesi, doluluk oranı dikkate alınarak nakit akışındaki devir bedeli hesaplanırken bölge verileri esas alınarak potansiyel yıllık kira gelirleri dikkate alınmak sureti ile kapitalizasyon oranı %6 olarak alınmıştır.

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Türk Lirası enflasyon artış oranı %15 olarak kabul edilmiştir.
- İskonto oranı risksiz getiri oranı ve risk primi toplamları olup 0,18 olarak alınmıştır. Buna göre 01 Ekim 2025 vadeli 6 aylık kupon ödemeli devlet iç borçlanma senedi baz alınmıştır. (Kupon Faizi: 6.30 Kupon Dönemi: 6 ay, Risksiz Getiri Oranı: Kupon Faizi x Kupon Dönemi=6,30 x 2 =12,60 alınmış olup Risk Primi: 5,40 olarak kabul edilmiştir.) Ancak ülkede yaşanan sert ekonomik dalgalanmalar sebebi ile tablo sonunda %17 ve %19 iskonto oranına göre hesaplamalar bilgi amaçlı verilmiştir.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler

Rapor konusu İş İstanbul 34 Plaza bünyesindeki taşınmazların değerine “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Yöntemi” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Taşınmazların arsa dahil bir bütün halinde KDV hariç toplam değeri “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile 405.078.300,-TL kıymet takdir edilmiştir. Gelir İndirgeme yönteminde ise 410.798.140,-TL kıymet takdir edilmiştir. Bu yöntemde bir takım kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle toplam taşınmazların değeri için “Pazar Yaklaşımı Yöntemi ile ulaşılan 405.078.300,-TL kıymet takdir edilmiştir.

Ayrıca rapor konusu taşınmazların bir bütün halinde KDV hariç toplam aylık kira değeri “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile 1.991.294,-TL takdir edilmiştir.

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 olması şartının yerine getirilmesi için yeterli olduğuna ilişkin aşağıdaki ifade yer almaktadır.

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

6.4.3. Gayrimenkulün Devrine İlişkin Görüş

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

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

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

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

Mülkiyeti Özak GYO A.Ş.’ne ait olan İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Kirazlı Mahallesi, 3138/12 ada/parselde yer alan 26 adet bağımsız bölümün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “Bina” başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Bağlar Mahallesi, Osman Paşa Caddesi, üzerinde yer alan İş İstanbul 34 Plaza kapsamındaki 26 adet bağımsız bölümdür.

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

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	405.078.300,00	34.416.168,00
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri	477.992.394,00	40.611.079,00
Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri	1.991.294,00	169.184,00

- Rapor tarihi itibariyle TCMB efektif döviz satış kuru 11,77-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 SÜRMEN (SPK Lisans No:401437)

EKLER

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