

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZAKGYO
Hayata Değer Katar

2021



BULVAR 216 A.V.M.
43 Adet Bağımsız Bölüm
Ataşehir/İSTANBUL

2021/0624

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, 2021/0624 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı Kemal AYDIN ve sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEK ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
RAPORU TALEP EDEN	Özak GYO A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN	Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
SÖZLEŞME TARİHİ	08.12.2021
DEĞERLEME TARİHİ	24.12.2021
RAPOR TARİHİ	27.12.2021
RAPOR NO	2021/0624
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Ataşehir Bulvarı, No:9, Bulvar 216 AVM A, B ve C Blok Ataşehir/İstanbul
KOORDİNATLARI	40.99447°, 29.11042°
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada 1 parsel üzerinde yer alan 43 adet bağımsız bölümdür. (Bkz. Raporumuz 4.2. ve 4.2.1. bölümü)
İMAR DURUMU	Bkz. Raporumuz 4.3. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bölümü.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Bulvar 216 AVM bünyesindeki 43 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerinin ve kira değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	552.600.000,00	46.949.873,00
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri	652.068.000,00	55.400.850,00
Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri	2.676.000,00	227.358,00

- 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 SÜR MEN (SPK Lisans No:401437)

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
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.	Perakende Sektörü Analizi	20
3.4.1.	Ataşehir İlçesi AVM'ler Hakkında Genel Bilgi	23
3.5.	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi	28
3.5.1	İstanbul İli	28
3.5.2.	Ataşehir İlçesi	30
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	31
4.1.	Çevre ve Konum	31
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	33
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	35
4.4.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	36
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	36
4.4.2	Belediye İncelemesi	37
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi	37
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	37
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	41
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı	41
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	41
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	42
4.10.	AVM Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar	42
4.11.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	44

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	45
5.1.	Değerleme Yöntemleri	45
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	45
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	46
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	47
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	49
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Kira Değer Tespiti.....	49
6.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı).....	52
6.2.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar	53
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	55
6.3.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler	55
6.3.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	55
6.3.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	55
6.3.4.	Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	56
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	57

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 27.12.2021 tarihinde 2021/0624 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş. 'nin talebi üzerine İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, tapu kayıtlarında Küçükbakkalköy Mahallesi, ilgili idaresinde Barbaros Mahallesi, Ataşehir Bulvarı, No: 9, A, B ve C Blok adresinde yer alan Bulvar 216 AVM kapsamındaki 43 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği pazar değerinin ve kira değerinin 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 İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada 1 parsel üzerinde yer alan 43 adet taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ hükümleri ve aynı tebliğin ekinde yer alan Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organınının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, III-62.3 Sayılı Tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında değerleme raporu hazırlanmıştır. Bu bilgileri içeren tablo raporumuz ekinde sunulmuştur.

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi, Günbey Plaza No:80/3 Kat :2 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	173.630.305,43	47,70%
Ürfi AKBALIK	94,527,034.41	25,97%
Diğer	95.842.660,16	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, Ataşehir İlçesi, tapu kayıtlarında Küçükbakkalköy Mahallesi, ilgili idaresinde Barbaros Mahallesi, Ataşehir Bulvarı, No: 9, A, B ve C Blok adresinde yer alan Bulvar 216 AVM kapsamındaki 43 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değeri ve pazar kira değerinin 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.

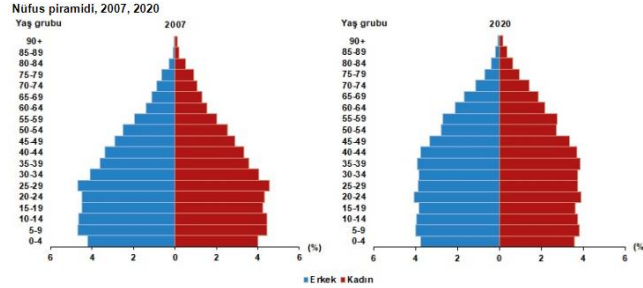
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

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

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

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2020 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.



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

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

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

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 58, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 326 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

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

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

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

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

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

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

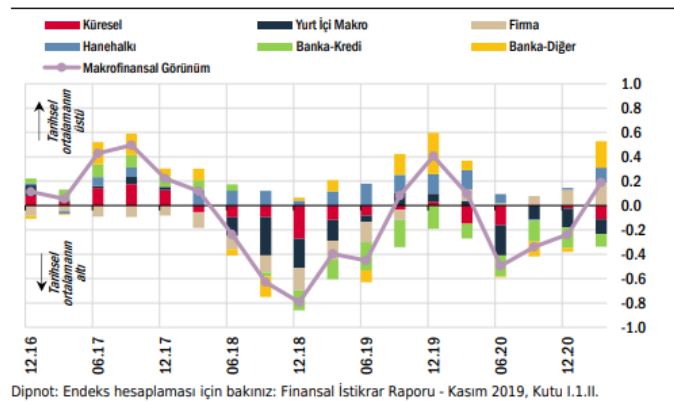
Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en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

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

Bankacılık sektörünün kısa ve uzun vadeli likidite pozisyonları güçlü görünümlerini 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' n 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 sağlımlık 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 d şuş, ters para ikamesinin başlaması, döviz rezervlerinin artış eğilimine girmesi ve finansman maliyetlerinin kalıcı olarak gerilemesi yoluyla önümüzdeki dönemde makroekonomik ve finansal istikrarı olumlu etkileyecektir.

3.3. 2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

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

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

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

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

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

Kaynak: TÜİK

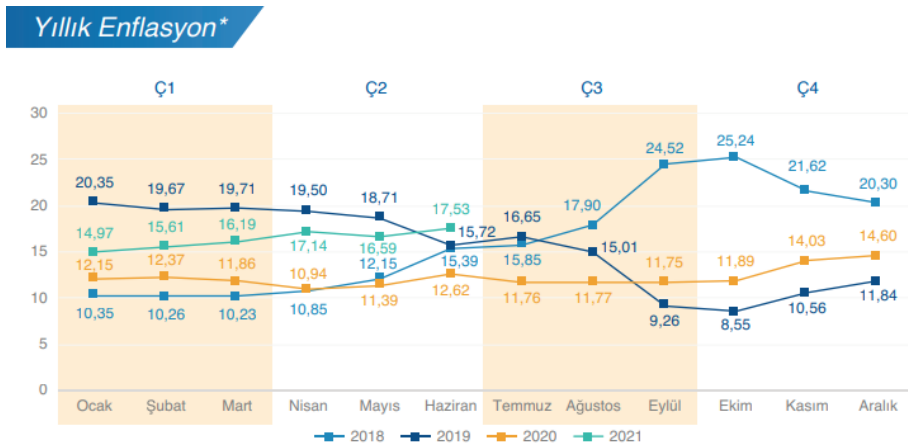
*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

⁴ GYODER Göstere Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan derlenmiştir.

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

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



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

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Konut

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

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

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

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

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'17	145.826	179.954	325.780	125.093	38,4
Ç2'17	150.397	178.186	328.583	120.282	36,6
Ç3'17	180.466	195.899	376.365	117.852	31,3
Ç4'17	183.009	195.577	378.586	109.872	29,0
2017 Toplam	659.698	749.616	1.409.314	473.099	33,6
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7

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

Kaynak: TÜİK
İk. Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşım akşiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İk. satıştan ev alan kişilerin bu konutlu evlere başlıca bir kışya 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. Perakende Sektörü Analizi⁴

2020 perakende sektörü adına birçok yıkıcı gerçekliğin ve aynı zamanda yeniliğin bir araya geldiği bir sene oldu. Covid 19 etkisinde sokağa çıkma kısıtlamaları, mağaza ve restoran kapanışları sektörü ticari ve mali açıdan derinden etkiledi. Kısıtlamaların etkisiyle pandeminin başlangıcında sektörde faaliyet gösteren birçok şirket iş sürekliliği ve nakit yönetimine odaklandı. Ancak perakende sektörü gerek teknolojik gelişmeler gerekse değişen tüketici davranışlarıyla, devamlı olarak dönüştürücü bir değişim süreci içinde olan sektörlerin de başında gelmektedir. Dünya genelinde de pandemi süreci ile birlikte tüketici alışkanlıkları ve davranışlarında köklü değişiklikler gerçekleşti. Bu çerçevede sürecin ilerlemesi ile beraber sektörde tüketici ihtiyaçlarına cevap vermek üzere dijitalleşmenin hızlanması, e-ticaretin payının hızla artması gibi birçok değişim gözlemlendi.

⁴ KPMG Sektörel Bakış 2021-Perakende raporundan derlenmiştir.

Pandemi Türkiye’de perakende sektörü için küresel bir tedarik zinciri krizi olarak başladı. 2019 yılında yaşanan krizin olumsuz etkilerinden sonra, 2020 yılı perakende sektörü için umut dolu başlamıştı. 2020 yılına hızlı başlayan sektör, hedeflerinin ve beklentilerin ötesinde bir yıl öngörüyordu. Tüm ezberleri bozan COVID-19 pandemisi ile yılın devamında beklenen ivme yakalanamadı. Uzak doğulu tedarikçiler, perakende sektöründe birçok oyuncu için birincil üretici veya hammadde tedarikçisi konumundadır. Çin’de başlayan ve kısa sürede tüm Uzak Doğu’ya yayılan salgının etkisinde kapanan fabrikalar, üretimde yaşanan aksamalar, sınırların kapanması ve ithalatın neredeyse durma noktasına gelmesi ile tedarik zincirinde yaşanan dalgalanmalar kaçınılmaz bir hal aldı. Salgının Avrupa’ya yayılması ile uluslararası olarak faaliyet gösteren şirketler, kriz ve aksiyon planlarını oluşturmaya başlamıştı. Buna bu denli şiddetli bir etki öngörülememi.

Mart ortası itibariyle salgının Türkiye’de de yayılmaya başlaması ile mağaza ve alışveriş merkezleri kapanmaya başladı. Öncelikli olarak çalışanlarının ve ziyaretçilerin sağlığını düşünen perakende sektör oyuncularını en üst düzey önlemlere rağmen daha fazla devam etmeden tam kapanma kararı aldı.

Dünya genelindeki karantina uygulamaları, tüketicilerin işlerini veya gelirlerini kaybetmeleri ve kısa-uzun vadedeki belirsizliklerden ötürü perakende sektöründe tekstil ve gıda dışı alanlarda taleplerin azalması ile sonuçlandı. Pandemi döneminde tüketiciler öncelikli olarak fiziksel ihtiyaçlarına yoğunlaştı. Bu durum ise özellikle gıda perakendeciliğinde arzın ve talebin dengelememesine ve pandeminin özellikle lojistik aşamasında oldukça hissedilir olmasına neden oldu. Kısıtlamaların etkisi ile, gıda perakendeciliğinde üretim aşamasında da sıkıntılar yaşanmaya başlanmış, özellikle gıda ürünlerinin üretimi ve işlenmesi aşamalarının tehlikeye girmesi, nakliye aşamalarında yaşanan sıkıntılar ile kayıplar ve atıklar artmaya başlamıştı.

Kısa sürede gıda tedarikçileri tarafından mağaza içi ve lojistik yapılar güçlendirilerek, söz konusu sıkıntılar giderildi. Bütün süreçte özveri ile çalışan gıda tedarikçileri, gıda güvenliğinin sağlanmasında üzerine düşeni yaptı. Pandemi ile değişen tüketici alışkanlıkları kapsamında, elektrikli ev aletleri ve elektronik ürünlere olan talep de arttı. Evden çalışma ve evde daha çok zaman geçirme ile bilgisayar ve TV- Görüntü kategorilerinde ekipman satışları hızlandı. Benzer şekilde sağlık, temizlik ve hijyen alanında da süpürge gibi ekipmanlar da tüketicilerin radarına girdi. Bu bilgiler ışığında, 2021 yılında da tüketicilerin davranışlarının ve alışkanlıklarının kalıcı olması;

- Evde zaman geçirmenin devam etmesi ile ev ve yaşam alanında harcamaların devam etmesi,

- Outdoor aktivitelerin önem kazanması ile bu alana yönelik giyim ve ekipman harcamalarının devam etmesi

- Tüketicinin satın alma kararını vermesi noktasında marka bağımlılığının azalması ve kararın fiyat odaklı olarak verilmesi

- Fiyat unsuru nedeniyle private label (özel marka) ürünlere olan talebin artması

- Tüketiciler için “acil ihtiyaç” unsurunun önemini koruması beklenmektedir.

Tüm dünyada olduğu gibi Türkiye’de de tüketicilerin davranışları ve alışkanlıkları bu dönemde tam anlamıyla değişti. Dijital ve online altyapısına yatırım yapmış olan şirketlerin faaliyetlerine kısmen devam edebildiği bu dönemde, dijital altyapısı ve e-ticaret yaygınlığı yetersiz olan oyuncular ise beklenmeyen ölçüde gelir kayıpları yaşadı. Bunun doğal bir sonucu olarak, alt sektörlerde lider perakende oyuncularının ise pazar paylarının arttığı gözlemlendi.

Krizi fırsata çeviren büyük oyuncular, kapanma döneminde şirketlerin dijital ve altyapı iyileştirmeleri devam ederken, dijital dönüşümün stratejilerinin adaptasyonunu hızlandırma şansı da elde etti. Operasyonel olarak ise, mağaza operasyonlarının durması nedeniyle genel müdürlük çalışanları iç operasyonların geliştirilmesine odaklandı. Sıfır tabanlı bütçeleme ve maliyet azaltma çalışmaları da bu dönemde şirketlerin ajandasında yerini almaya başladı. Bütün mağazaların ve alışveriş merkezlerinin kapalı kaldığı yetmiş gün boyunca söz konusu projeler ile çalışanların motivasyonunun da artırılması hedeflendi.

2020 yılında satışların e-ticaret ve pazar yerlerine kayması ile şirketlerin bu kanalda iki ve üç haneli artışlar görmeye başladı. Bu durum ile şirketler çoklu kanal stratejilerine ve online müşteri deneyimine odaklanmaya başladı.

Mağazada geçirilecek süreyi en aza indiren çoklu kanal stratejileri özellikle yaz dönemlerinde çok ilgi gördü. Bu senaryoda müşterinin her iki kanalda da deneyiminin aynı standartta tutulmaya çalışması en zorlu konulardan biri haline geldi.

2020 yılında yaşanan olumsuzluklardan şüphesiz en çok etkilenen sektörlerin başında perakende sektörü yer alıyor. Krizden öğrenilen dersler ve yeni yatırımlar doğrultusunda 2021 ilk çeyreğinde kısıtlamalara daha hazırlıklı giren sektör oyuncuları, 2021 yılının ikinci çeyreğinde “yeni normal” kurallarının yeniden uygulanması ile hafta sonu kısıtlamalarının ortadan kalkması sektörün eski ivmesini yakalamasını sağladı. Perakende sektörü için en önemli unsurlardan biri olan hafta sonu satışlarının “yeni normal” ile dengesini buldu.

2021 yılının başında kira görüşmelerine odaklanan şirketler öte yandan mağazalaşmaya da devam ediyor. Mağaza satışlarında yaşanan düşüşe rağmen cadde mağazalarına olan talebin artması ve kiralarda yaşanan fırsatlar nedeniyle perakende sektöründe mağaza sayıları artmaktadır.

Sektörün öncü oyunlarının, 2021 bütçesinde yeni mağazaların açılmasına ve mevcut mağazaların iyileştirilmesi yönelik harcamalar yer alıyor.

Gelirlerin korunabilmesi için perakende sektör oyuncularının 2021 ajandasında yer alan bir diğer konu ise ihracatın artmasıdır. Yaşanan kur artışlarında krizi fırsata çevirmeye çalışan şirketler, yurtdışı satışlarının artırılması konusunu da yoğunlaşmış durumdadır. Özellikle yerli üretimde güçlü olan perakendeciler için ihracat rekabet avantajı yaratacaktır.

2021'de perakende sektöründe pandemi etkilerinin devam etmesine rağmen kuvvetli mağazacılık sistemi, güçlü dijital yapısı ve entegre süreçleri olan sektör oyuncularının liderliğini korumaya devam ettiği görülmektedir. 2021 yılının hedefi olan müşteri memnuniyetinin hiç olmadığı kadar merkezde olması, dijital yatırımlarının katlanarak artması, çoklu kanal stratejilerinin adaptasyonunun artması halen üzerinde çalışılan ve sürekli geliştirilen konular olarak devam etmektedir.

3.4.1. Ataşehir İlçesi AVM'ler Hakkında Genel Bilgi

Rapora konu taşınmazlarında konumlu olduğu Ataşehir İlçesi, son yıllarda AVM sayısında hızlı bir artış kaydetmiştir. Yapılan araştırmalarda ilçenin farklı bölgelerinde, çeşitli konseptlerde ve farklı ölçeklerde AVM'ler incelenmiştir. İncelenen bu AVM'ler içinde tüketicilerin farklı ihtiyaçlarını karşılayan ve farklı büyüklükte mağazaları içeren, alışveriş dışında zaman geçirmek ve eğlenmek amacına hizmet eden, demode olmuş eski tarz veya yenilenmiş eğilimlere uyum sağlayan yeni binalar olarak karşımıza çıkmaktadır.

2018 Yılı'nda çıkan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve 2020 yılı içerisinde yaşadığımız küresel salgın sebebi ile çoğu AVM'nin kira geliri hesaplanırken ciro gelirlerinden elde edilen geliri temel kabul etmişlerdir. Bu sebeple aşağıda bahsi geçen AVM'lerin kira gelirleri hakkında net bir bilgi elde edilememiştir.

Rapora konu taşınmazlara yakın konumda yer alan alışveriş merkezlerinin rapor konusu taşınmazlara göre konumlarını gösterir emsal krokisi aşağıda ve bu AVM'lerin belirli özelliklerini anlatan tablolarımız ilerleyen sayfalarda yer almaktadır.



WATERGARDEN AVM



İstanbul'da kalıplaşmış AVM yaklaşımlarını yıkan bir proje, Watergarden. Hollandalı T Concept firmasının tasarladığı Ziylan Grup tarafından Ataşehir'de tamamlanan projenin iç mimarlık hizmetlerini de MDArch Mimarlık sunmuştur. Watergarden projesi 66.000 m²'lik bir yatırım projesidir. Sıra dışı konsepti ile Watergarden A.V.M., şov havuzu çevresinde; farklı damaklara hitap eden restoranlar, rengârenk çocuk alanları, heyecan ve adrenalin dolu macera parkı, sağlıklı yaşamın bir parçası olan taze pazar, sokak lezzetleri ile öne çıkan nostalji sokağı, sinema, tiyatro ve konser alanları ile spor severlere özel spor merkezini bünyesinde barındırmaktadır. 2016 yılında tamamlanan AVM 29.07.2016 tarihinde kapılarını müşterilerine açarak faaliyete geçti.

METROPOL İSTANBUL AVM



Metropol İstanbul, Ataşehir'in merkezinde Ataşehir Bulvarı'nın hemen üstünde konumlanan Türkiye'nin en büyük karma kullanım projesidir. 800.000 m² 'den büyük inşaat alanı, 330 metrelik kulesi ve 27 bin m²'lik dev ekranı ile Alışveriş, Lezzet, Moda, Eğlence ve Sanat'ın yeni adresi Metropol İstanbul, Amerika Yeşil Bina Konseyi (USGBC) tarafından geliştirilen LEED Core & Shell (CS) derecelendirme sisteminde belirtilmiş çevre şartları ve performansını karşılamak üzere tasarlanmış ve inşa edilmiştir. Metropol İstanbul, 80.000 m²'lik kiralanabilir alanı, 250 mağazası, 5.000 m²'lik eğlence ve performans alanı, yaklaşık 4.000 araç kapasiteli otoparkı, 11.000 m²'ye yayılan çocuk ve genç oyun alanları, 1 km. uzunluğundaki açık park ve spor alanları, farklı konseptlerde tasarlanan açık ve kapalı avlu, cadde ve sokakları, Türk ve dünya mutfağının en seçkin lezzetlerini sunacak olan kafe ve restoranları ile Ataşehir'in merkezinde faaliyete geçmiştir. AVM 30.08.2019 yılında hizmete açılmıştır.

BRANDIUM AVM



Emay İnşaat ve Erko Grup işbirliği ile hayata geçirilen Brandium Yaşam ve Alışveriş Merkezi kapılarını 29.03.2013 tarihinde açmıştır.

Toplamda 380.000 m²'lik inşaat alanı içerisinde; 60.000 m²'lik kiralanabilir alışveriş merkezi alanı Brandium Ataşehir Projesi Ataşehir bölgesinin hızlı gelişimine paralel olarak sosyal yaşam alanlarına duyulan ihtiyacı karşılamaktadır. Brandium AVM mağazaları, markalar sokağı, çocuklara özel kreşi, fastfood ve dünya mutfakları, kafeleri, sinema ve tiyatro salonları, eğlence ve bowling salonu bünyesinde barındırıyor.

Bünyesinde ulusal ve uluslararası 200'den fazla mağazası ile %yüz doluluk oranını yakalayan Brandium Alışveriş Merkezi dünya mutfaklarından fastfood'a kadar farklı alternatifler sunan restoranları, bowling salonunu da kapsayan gençler için özel eğlence merkezleri, çocuk tiyatrosu ve modern sinema salonları, hipermarket, elektronik ve yapı marketleri ile Ataşehir'in buluşma noktasıdır.

PALADIUM AVM



JLL Türkiye tarafından yönetilen Anadolu Yakası'nın gözde alışveriş merkezi Palladium Ataşehir, alışveriş ve eğlencenin vazgeçilmez adreslerinden biri olarak sürekli yükselen trendiyle hizmet veriyor. Anadolu Yakası'nda yer alan Palladium Ataşehir, Milliyet Gazetesi ve 2K Medya tarafından 'Şehrin En İyileri Ödülleri'nde 'Şehrin En İyi AVM'si seçilerek ödülle taçlandırıldı.

İstanbul Anadolu yakasının elit yerleşim bölgelerinden Ataşehir'de yer alan Palladium AVM'de 195 mağaza yer alıyor. 34.000 m²'lik bir alanda kurulan ve 40.000 m² kiralanabilir alana sahip Palladium'da; mağazalar, kafe & restoranlar, sinema salonları, çocuk eğlence parkları ve hipermarket'in yanında 2.500 araçlık ücretsiz kapalı otopark, vale, revir, vestiyer, ücretsiz müşteri servisi, çocuk tuvaleti gibi ziyaretçilerinin her türlü ihtiyacına cevap verebilecek hizmetler yer almaktadır. AVM 2008 yılında hizmete açılmıştır.

KOZYATAĞI CARREFOUR AVM



Kozyatağı Carrefour Avm, Carrefour'un Türkiye'deki ilk alışveriş merkezi olarak, 1996 yılında İstanbullularla buluştu. Açık otoparkında düzenlediği dev konserlerle adından söz ettiren Carrefour İçerenköy, yılda yaklaşık 15 milyon ziyaretçi ağırlamaktadır. Aralarında Boyner, Mudo, Bauhaus, CarrefourSA gibi büyük markaların, keyifli restoran ve kafelerin de yer aldığı 140 mağazası ile ziyaretçilerine hizmet veriyor. Çocuklara ayrılan yaklaşık 1.000 m²'lik alanla çocuklu ailelerin tercihi ettiği Carrefour İçerenköy, 3.500 m²'lik karting pisti ve Pony alanı ile keyifli bir buluşma noktasıdır.

NOVADA AVM



NOVADA Ataşehir Avm, Türkiye'nin önde gelen alışveriş merkezi yatırımcısı Turkmall'un Hat Coğrafi A.Ş ve Ataşehir Belediyesi ortaklığıyla, Ataşehir'de Ocak 2013 de açıldı. Novada Ataşehir Avm'de 3.950 m²'lik hipermarket, farklı ölçeklerde mağazalar, ulusal ve uluslararası markalar ile restoran ve kafeler yer alıyor. Bölgedeki metrekare ve sayıca en fazla çocuk konseptli mağazaları da bünyesinde bulunduran alışveriş merkezi, Ataşehir Belediyesi'ne ait 4.000 m²'lik nikah salonu ile de en mutlu anların yaşanacağı bir AVM'dir. Ataşehir'de 70 mağaza bulunuyor.

3.5. Gayrimenkullerinn Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.5.1 İstanbul İli⁵

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



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

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

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

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

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

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

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

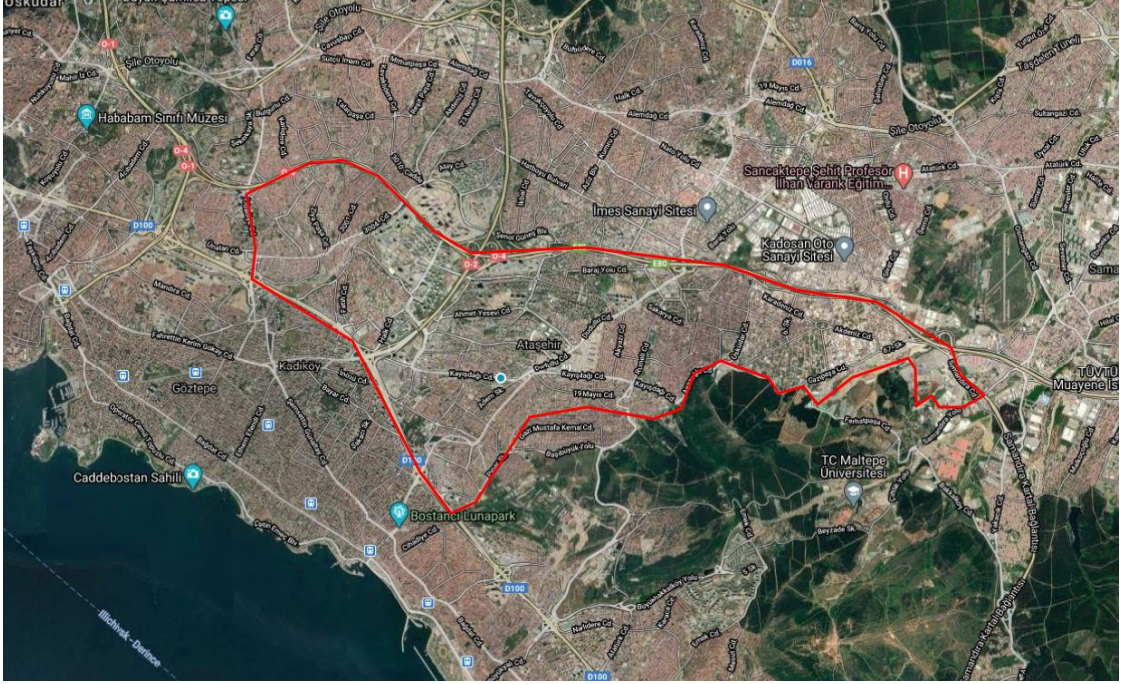
Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013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

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

3.5.2. Ataşehir İlçesi⁶

Ataşehir, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda bir ilçedir. Güneyinde Maltepe, güney batısında Kadıköy, batısında Üsküdar, kuzeyinde Ümraniye, kuzeydoğusunda Çekmeköy ve doğusunda Sancaktepe ilçelerine komşudur.

Kadıköy'e bağlı bir semt iken, 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Ataşehir ilçesi 25,84 km²'lik bir alan içinde, 422.594 kişi nüfusa ve toplam 17 mahalleye sahiptir.



2008 yılında Üsküdar'ın Örnek, Fetih ve Esatpaşa, Kadıköy'ün Yenisahra, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Barbaros, Küçükbakkalköy mahallelerinin tamamıyla Atatürk (Ataşehir) mahallesinin güney bölümünün, ayrıca Ümraniye'nin Yeni Çamlıca mahallesiyle, Mustafa Kemal mahallesinin büyük bölümüyle, Namık Kemal mahallesinin güney kısmıyla ve Samandıra beldesinin Ferhatpaşa mahallesinin güney kısımlarının birleştirilmesiyle ilçe statüsüne kavuşmuştur. İlçe, O-2 ve O-4 karayollarının birleşim noktasında bulunmaktadır.

İnşaat şirketlerinin Ataşehir'in batı tarafındaki arazilerin uygunluğundan dolayı konut ve ofis projelerini bu bölgede gerçekleştirmesiyle Batı Ataşehir kavramı ortaya çıkmıştır. Varyap Meridian, Uphill Court gibi bir çok yüksek katlı proje ilçenin batı kısmında bulunmaktadır.

⁶ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

4.1. Çevre ve Konum

İş bu rapor; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi (Tapu Sicil Müdürlüğü kayıtlarında Küçükbakkalköy Mahallesi), Ataşehir Bulvarı, 9 kapı nolu Bulvar 216 AVM, A, B ve C Blokları'nda konumlu 43 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır.

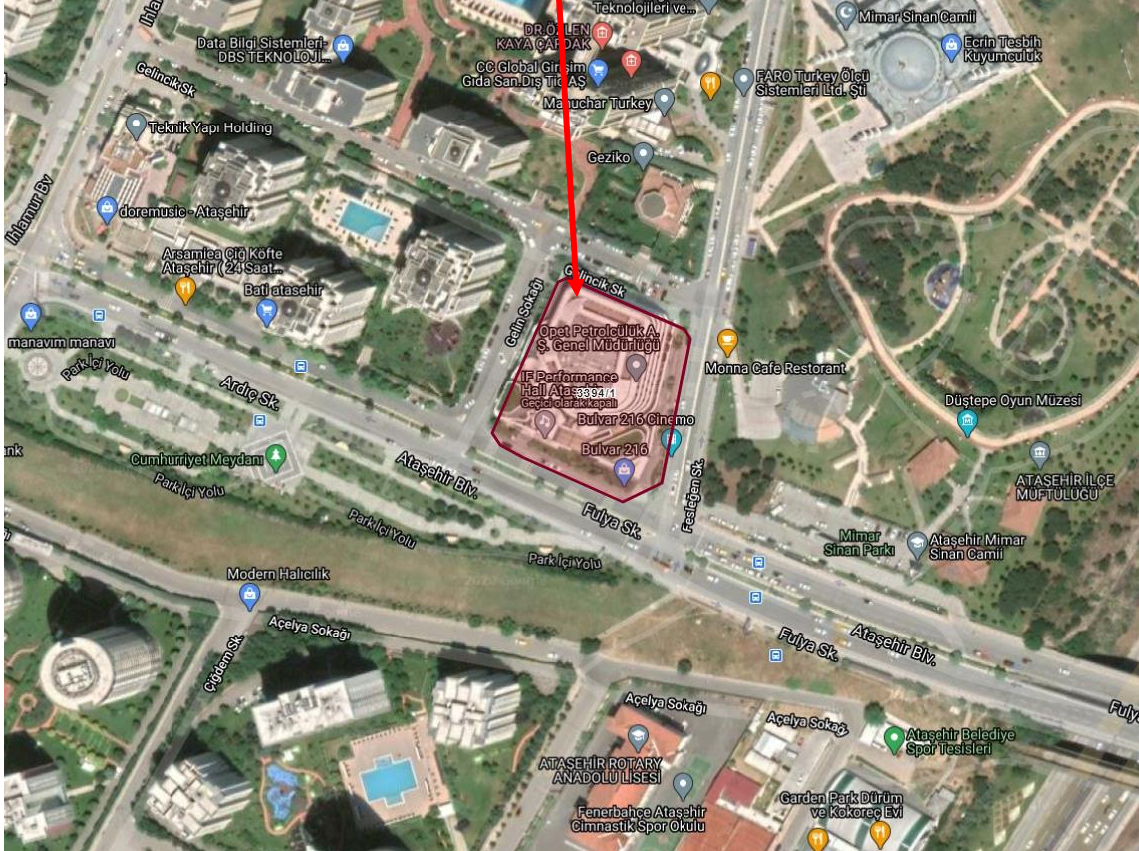
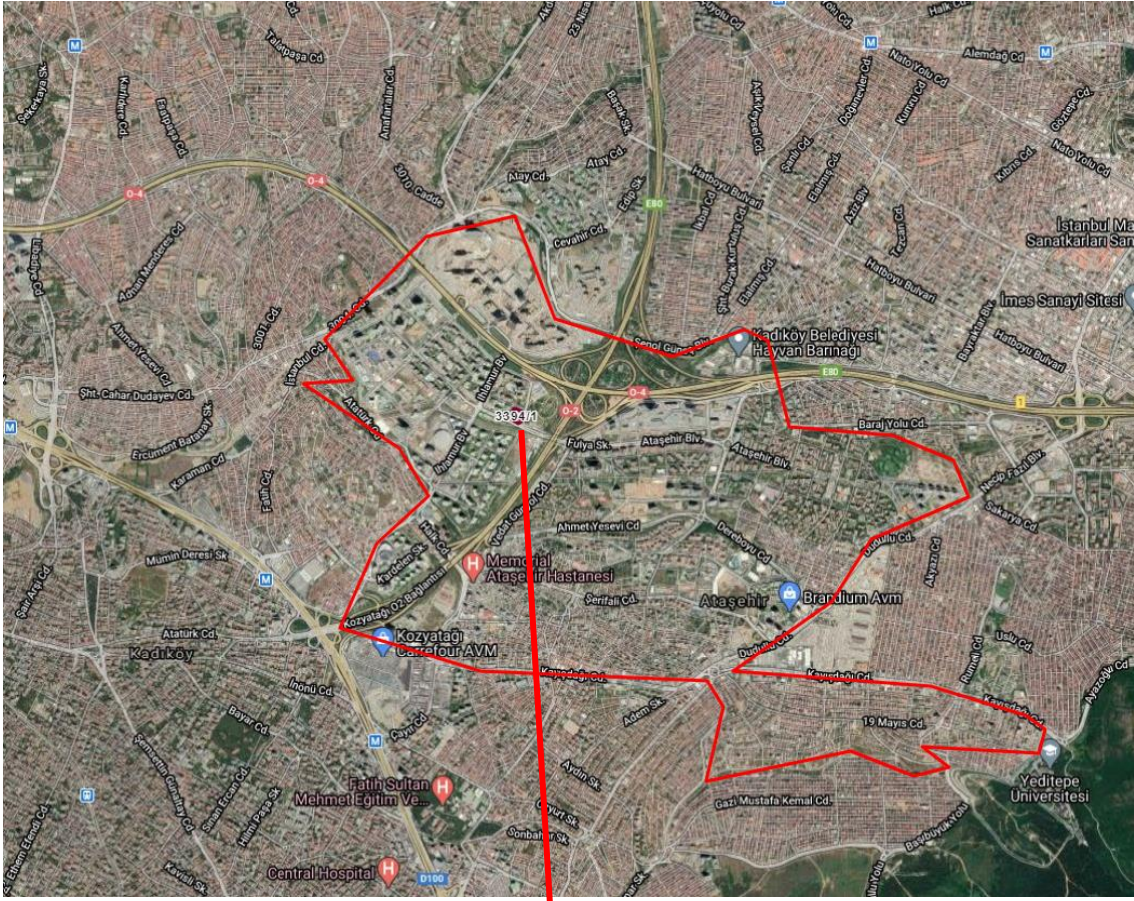
Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu Bulvar 216 AVM, ilçenin önemli ulaşım aksı olan ve Doğu Ataşehir'den Batı Ataşehir'e doğru yatay uzanan Ataşehir Bulvarı üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazların konumlandığı Bulvar 216 AVM ada içerisinde yer almaktadır. Kuzeyinden Gelincik Sokak, batısından Gelin Sokak, doğusundan Mor Zambak Sokak ve güneyinden Ataşehir Bulvarı geçmektedir.

Taşınmazlar; Ataşehir Bulvarı'nın dikey yönde altından geçerek iki kısma ayıran Fatih Sultan Mehmet Köprüsü Yolu'nun batısında bulvar üzerinde sağda yer almaktadır. Ulaşımı bilindik ve oldukça kolaydır.

Taşınmazların yakın çevresinde, Mimar Sinan Parkı, Mimar Sinan Camii, Uphill Court Projesi, Ataşehir İlçe Emniyet Müdürlüğü, Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı, Ağaoğlu My World Starland ve Ağaoğlu Euquinox Projesi, Kent Plus Projesi, Ataşehir Ülker Spor ve Etkinlik Salonu ve Metropol AVM yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı Batı Ataşehir olarak adlandırılan bölge, ilçenin tamamı göz önünde bulundurulduğunda nispeten fazla sayıda nitelikli projelerin ve yüksek katlı binaların yer aldığı bölgedir.



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 : ATAŞEHİR
MAHALLESİ : KÜÇÜKBAKKALKÖY
ADA : 3394
PARSEL : 1
YÜZÖLÇÜM : 5.873,50 m²

ANA GAYRİMENKUL VASFI : A BLOK 6 KAT, B BLOK 2 KAT, C BLOK 8 KATTAN
OLUŞAN BETONARME BİNA VE ARSASI

MALİKİ : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
TAPU TARİHİ : 20.06.2014
YEVMIYE NO : 11894

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO
1	A	BODRUM	1	DÜKKAN	181/10000	480	47476
2	A	BODRUM	2	DÜKKAN	74/10000	480	47477
3	A	BODRUM	3	DÜKKAN	42/10000	480	47478
4	A	BODRUM	4	DÜKKAN	76/10000	480	47479
5	A	BODRUM	5	DÜKKAN	45/10000	480	47480
6	A	BODRUM	6	DÜKKAN	45/10000	480	47481
7	A	BODRUM	7	DÜKKAN	80/10000	480	47482
8	A	BODRUM	8	DÜKKAN	181/10000	480	47483
9	A	BODRUM	9	DÜKKAN	210/10000	480	47484
10	A	BODRUM	10	DÜKKAN	184/10000	480	47485
11	A	BODRUM	11	DÜKKAN	191/10000	480	47486
12	A	BODRUM	12	DÜKKAN	259/10000	480	47487
13	A	BODRUM	13	DÜKKAN	167/10000	480	47488
14	A	ZEMİN	14	DÜKKAN	63/10000	480	47489
15	A	ZEMİN	15	DÜKKAN	72/10000	480	47490
16	A	ZEMİN	16	DÜKKAN	125/10000	480	47491
17	A	ZEMİN	17	DÜKKAN	157/10000	480	47492
18	A	ZEMİN	18	DÜKKAN	141/10000	480	47493
19	A	ZEMİN	19	DÜKKAN	204/10000	480	47494
20	A	ZEMİN	20	DÜKKAN	241/10000	480	47495
21	A	ZEMİN	21	DÜKKAN	214/10000	480	47496
22	A	ZEMİN	22	DÜKKAN	197/10000	480	47497

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAHİFE NO
23	A	ZEMİN	23	DÜKKAN	48/10000	480	47498
24	A	ZEMİN	24	DÜKKAN	54/10000	480	47499
25	B	BODRUM	1	DÜKKAN	149/10000	481	47531
26	B	BODRUM	2	DÜKKAN	77/10000	481	47532
27	B	BODRUM	3	DÜKKAN	84/10000	481	47533
28	B	BODRUM	4	DÜKKAN	144/10000	481	47534
29	B	BODRUM	5	DÜKKAN	49/10000	481	47535
30	B	BODRUM	6	DÜKKAN	238/10000	481	47536
31	B	BODRUM	7	DÜKKAN	168/10000	481	47537
32	B	BODRUM	8	DÜKKAN	136/10000	481	47538
33	B	BODRUM	9	DÜKKAN	400/10000	481	47539
34	B	BODRUM	10	DÜKKAN	281/10000	481	47540
35	B	ZEMİN	11	DÜKKAN	250/10000	481	47541
36	C	4. 5. 6. BODRUM	1	ÖZEL OTOPARK	185/10000	481	47542
37	C	1. BODRUM	2	ÖZEL OTOPARK	15/10000	481	47543
38	C	1. BODRUM	3	ASMA KATLI DÜKKAN	270/10000	481	47544
39	C	3. BODRUM	4	ASMA KATLI DÜKKAN	227/10000	481	47545
40	C	1. BODRUM	5	ASMA KATLI DÜKKAN	228/10000	481	47546
41	C	1. BODRUM	6	DÜKKAN	243/10000	481	47547
42	C	1. BODRUM	7	DÜKKAN	433/10000	481	47548
43	C	BİR	8	DÜKKAN	172/10000	481	47549

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: 05.06.2014 (20.06.2014 tarih 11894 yevmiye)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (03.11.2014 tarih 20713 yevmiye)

Şerhler Bölümü;

- 0,01 TL Bedel Karşılığında Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 99 yıllığına kira sözleşmesi vardır. (19.04.2013 tarih 8207 yevmiye)

“Yönetim Planı: 05/06/2014 ve Kat Mülkiyetine çevrilmiştir.” beyan kayıtları Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında rutin uygulamalar olup, Şerhler hanesindeki kira şerhi ana taşınmaz üzerinde olup, parsel üzerinde altyapı hizmetleri için ayrılan bölümleri belirtmek içindir.

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

4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.09.2021 tarih ve E-99148768-115.02.01.03-5385/17911 sayılı imar durumu yazısında rapor konusu taşınmazların konumlandığı Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada 1 parsel; “14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, 22.06.2011 tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Rekreatyon Alanı ve Muhtelif Yollara İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, 02.12.2011 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Rekreatyon Alanı ve Yollara İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde, 21.04.2010 Tasdik Tarihli 3332 ada, 3359 ada, 1 parseller ile 3362 ada 1 parselin doğusunda yer alan Yol, Otopark ve Park Alanı'na ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı'nda, 13.03.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Ticaret Alanı ve Yollara İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde, K.A.K.S.:1,25, Hmax.:18,50 m. İrtifalı, Ayrık Nizam, Ticaret Alan'nda, kısmen de yolda kalmaktadır.” şeklinde belirtilmiştir.



İSTANBUL İLİ ATAŞEHİR İLÇESİ ATAŞEHİR TOPLU KONUT ALANI BATI BÖLGESİ
TİCARET ALANI VE YOLLARA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN NOTLARI

1. Planda Ticaret Alanı olarak ayrılan alanda $E= 1.25$ HMAX= 18.50' dir.
2. Bu alanda, gerekli önlemler alınarak zemin altında parsel çekme mesafeleri içerisinde 7 kata kadar emsal harici özel otopark yapılabilir. Otopark giriş çıkışları ön bahçe mesafesinden sağlanabilir.
3. Planda gösterilen kavşak noktaları şematiktir. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesince alınacak UTK kararı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Bu planda bahsedilmeyen hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir

13.03.2012 t.t.

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 ilişkin kadastral durumlarında değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

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

- Taşınmazların yer aldığı bloklara ait 28.12.2012 tarihli C125:45, C125:45-1 C125:45-2 sayılı yapı ruhsatları bulunmaktadır.

- Bloklar için hazırlanmış olan 30.04.2013 tarihli C04S: 08, C04S:08-1, C04S: 08-2 sayılı tadilat ruhsatları bulunmaktadır.

- Bloklar için hazırlanmış olan 23.05.2014 yılı tarihli 4762 sayılı onaylı mimari projeler ve projelere istinaden hazırlanmış olan 13.05.2014 tarihli C8S:29, C8S:29-1, C8S:29-2, sayılı tadilat ruhsatları ve 22.10.2014 tarihli 14/570, 14/571, 14/572, sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

- 22.10.2014 tarih ve 14-571 sayılı yapı kullanma izin belgesine sahip B Bloğun 9 nolu bağımsız bölümün sinema salonuna çevrilmesine dair düzenlenmiş; 24.01.2017 tarih ve 2016-89031 sayılı tadilat mimari projesi, 24.01.2017 tarih ve C:01 S:36 sayılı tadilat ruhsatı, 01.02.2017 tarih ve C: 02 S:02 sayılı yenileme ruhsatı ve 16.05.2017 tarih ve 17-419 sayılı yapı kullanma izin belgesi mevcuttur.

Ataşehir Belediye Başkanlığı Encümeni'nce taşınmazlara ilişkin aşağıdaki kararların alındığı görülmüştür.

- Bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı katından oluşan A bloğun bodrum katındaki dükkanlarda bölme duvar değişiklikleri yapılarak bazı dükkanların birleştirildiği, sosyal alan ve teknik hacimlerin dükkan kullanımına eklendiği, teras alanının bir kısmının üzerine açılır kapanır mekanizma ile kapatılarak kullanıldığı, zemin kattaki AZ06 ve AZ09 nolu dükkanlara aralarındaki bulunan teknik hacimlerin ilave edildiği, AZ13 ve AZ16 nolu dükkanların birleştirilerek teknik hacimlerin bölme duvarlarının kaldırıldığı ve bu kısmın tamamen boş olduğu ayrıca teras alanlarındaki 6 nolu asansörün etrafının cam ile kapatıldığı ancak kullanılmadığı tespit edilmiş olup, 26.02.2018 tarih ve 19/0048 sayılı yapı tatil tutanağı

düzenlenmiştir. Ruhsat ve eklerine aykırı yapı 2.263,66 m² dir. Yapılan aykırı uygulamalara istinaden 08.03.2018 tarih 2018/278 kara nolu Encümen Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesine göre para cezası verilmesine hükmedilmiştir.

- Bodrum ve zemin kattan oluşan B bloğun bodrum katındaki dükkanların arka kısımlarında bulunan teknik hacimlerin kullanıma katıldığı, bölme duvar değişikliği yapıldığı, üzeri kapalı olan terasın bir kısmının dış cepheye katlanır cam takılarak kullanıldığı, zemin kattaki 11 nolu dükkanın yanındaki teknik hacmi kullanıma kattığı tespit edilmiş olup, 26.02.2018 tarih ve 19/0049 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Ruhsat ve eklerine aykırı yapılan yapı 445 m² dir. Yapılan ruhsata aykırı uygulamalara istinaden 08.03.2018 tarih ve 2018/277 karar nolu Encümen Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesine göre para cezası verilmesine 10.04.2018 tarih ve 2018/414 karar nolu Encümen Kararı ile aykırı yapıların yıkılarak eski haline getirilmesine hükmedilmiştir.

- 6 Bodrum+ Zemin+ 1 normal kattan oluşan C 2., 3., 4., 5., 6. Bodrum katlarında otopark alanlarında binaya ait depo ve soyunma odaları yapıldığı, 1. Bodrum kattaki özel otopark alanının bölme duvarlar yapılarak depo olarak kullanıldığı, 1.bodrum katındaki dükkanların arka kısımlarında bulunan teknik hacimlerin kullanıma katıldığı, ancak bazı dükkanların kullanılmadığı, 1. Normal kattaki dükkanın yanında teknik hacmin dükkan kullanımına katıldığı ayrıca bölme duvarların bir kısmının yerlerinin değiştirildiği tespit edilmiş olup, 26.02.2018 tarih 19/0050 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Bina işgalli olduğundan mühürlenmemiş olup, ruhsat ve eklerine aykırı yapılan 696,80 m² dir. Yapılan ruhsata aykırı uygulamalara istinaden 08.03.2018 tarih ve 2018/276 karar nolu Encümen Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesine göre para cezası verilmesine 10.04.2018 tarih ve 2018/413 karar nolu Encümen Kararı ile aykırı yapıların yıkılarak eski haline getirilmesine hükmedilmiştir

Yukarıda bahsi geçen yeni yapı ruhsatı, tadilat ruhsatları ve yapı kullanma izin belgelerine ilişkin bilgiler aşağıda yer alan tablolarda aktarılmıştır.

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	3394/1	A	28.12.2012	C:12 S:45	YENİ YAPI	4A	4.253,00	OFİS	33	6
							2.655,00	DÜKKAN	19	
2		B	28.12.2012	C:12 S:45-1	YENİ YAPI	4A	2.223,00	DÜKKAN	8	2
3	C	28.12.2012	C:12 S:45-2	YENİ YAPI	4A	12.504,00	OFİS	2	8	
							2.097,00	DÜKKAN		6

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	3394/1	A	2.04.2013	C:04 S:08	TADİLAT	4A	4.263,00	OFİS	32	6
							2.668,00	DÜKKAN	20	
2		B	2.04.2013	C:04 S:08-1	TADİLAT	4A	2.251,00	DÜKKAN	9	2
3		C	2.04.2013	C:04 S:08-2	TADİLAT	4A	12.470,00	OFİS	2	8
							2.115,00	DÜKKAN	6	

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	3394/1	A	13.05.2014	C:5 S:29	TADİLAT	4A	4.522,00	OFİS	31	6
							2.359,00	DÜKKAN	24	
2		B	13.05.2014	C:05 S:29-1	TADİLAT	4A	2.228,00	DÜKKAN	11	2
3		C	13.05.2014	C:05 S:29-2	TADİLAT	4A	12.456,00	OFİS	2	8
							2.016,00	DÜKKAN	6	

Yapı Kullanma İzni									
SIRA NO	BLOK NO	BELGE TARİHİ	BELGE NOSU	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI M ²	SON RUHSAT BİLGİSİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ	
1	A	22.10.2014	14-570	4A	4.522,00	15.621,00	31	6	
					2.359,00		24		
2	A	22.10.2014	14-571	4A	3.105,00	2.228,00	11	2	
3	C	22.10.2014	14-572	4A	885,00	12.951,00	1	8	
					14.472,00		8		

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m ²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	3394/1	B	24.01.2017	C:01 S:36	TADİLAT	4A	1.343,00	OFİS	10	2
							885,00	SİNEMA	1	
2		B	1.02.2017	C:02 S:02	YENİLEME	4A	1.343,00	OFİS	10	2
							885,00	SİNEMA	1	

Yapı Kullanma İzni									
SIRA NO	BLOK NO	BELGE TARİHİ	BELGE NOSU	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI M ²	SON RUHSAT BİLGİSİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ	
2	B	42871	17-149	4A	1.343,00	3.101,00	10	2	

- A, B ve C bloklar için 2018/38934 nolu tadilat projesi tasdik edilerek A blok için 11.05.2018 tarih ve C:5/S:9 sayılı, B blok için 11.05.2018 tarih ve C:5/S:9/1 sayılı, C blok için ise 11.05.2018 tarih ve C:5/S:9/2 sayılı tadilat yapı ruhsatları bulunmaktadır. Söz konusu tadilat projesi Ataşehir Tapu Sicil Müdürlüğü'ne tescil ettirilmemiştir. Tadilat ruhsatlarından sonra işlemlere Yapı Kayıt Belgeleri üzerinden devam edilmiştir.

- A, B ve C Bloklarda yapılan proje hilafı uygulamalara ilişkin temin edilen yapı kayıt belgelerinin düzenlenme tarihi, belge numaralı ve başvuru numarası bilgileri aşağıda sunulmuştur.

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DÜZENLENME TARİHİ	BAŞVURU NUMARASI	BELGE NO
A	1	30.12.2018	4483991	BV7C3BCZ
A	2	30.12.2018	4484041	B9TTDFS7
A	3	30.12.2018	4484074	Y6VU83K5
A	4	30.12.2018	4484102	947YD94P
A	5	30.12.2018	4484137	YAJHL9KK
A	6	30.12.2018	4484156	35CY63C6
A	7	30.12.2018	4484189	B95TT2J2
A	8	30.12.2018	4484245	A1LT6MMN
A	9	30.12.2018	4484265	LET73MBG
A	10	30.12.2018	4484295	PK55E49N
A	11	30.12.2018	4484325	DZTUUY727
A	12	30.12.2018	4484357	E31Y92D3
A	13	30.12.2018	4484400	TA23CMRG
A	14	30.12.2018	4484487	RT8Z5P64
A	15	30.12.2018	4484521	ME36T7VY
A	16	30.12.2018	4484635	FU5EP23T
A	17	30.12.2018	4484657	BNSD4HH6
A	18	30.12.2018	4484687	2G8VTB5F
A	19	30.12.2018	4484718	S2B42H4U
A	20	30.12.2018	4484752	MA53YA3B
A	21	30.12.2018	4484786	BKKUYNHZ
A	22	30.12.2018	4484810	FPSLNNNY
A	23	30.12.2018	4484829	GRH9LVRP
A	24	30.12.2018	4484842	RLYHB7V4
A	56	30.12.2018	4484891	6PY7ZBYS
B	1	30.12.2018	4484931	TK644RL5
B	2	30.12.2018	4484974	8EFTABH9
B	3	30.12.2018	4484992	JCHG3KD3
B	4	30.12.2018	4485242	1TTLZUMP
B	5	30.12.2018	4485643	RB372SCU
B	6	30.12.2018	4485683	GCFL4RKH
B	7	30.12.2018	4485703	YU7SM4R1
B	8	30.12.2018	4485745	2S5AME4L
B	9	30.12.2018	4485793	T53EP5AG
B	10	30.12.2018	4485894	J4S1HEPU
B	11	30.12.2018	4485932	P4PB9MG4
C	2	30.12.2018	4486030	JBGYL9LP
C	3	30.12.2018	4486081	LG7R74MS
C	4	30.12.2018	4486111	E8R2ZZ7SE
C	5	30.12.2018	4486122	5G8E1S84
C	6	30.12.2018	4486138	L19MR4PE
C	7	30.12.2018	4486176	6G8RKF78
C	8	30.12.2018	4486195	CHP9ACKG
C	9	30.12.2018	4486222	8LH1RY9V
C	10	30.12.2018	4486242	2RG896A1
C	11	30.12.2018	4486285	PECYVC2P

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 statüsüne 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 Kanununun 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 Merkezefendi Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 96 İç Kapı No:5 Zeytinburnu/İSTANBUL adresinde konumlu olan UCK 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, 05.06.2014 tarihinde kat mülkiyetine geçmiş ve Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde “Bina” başlığı altında yer almaları sebebiyle proje bünyesindeki 43 adet bağımsız bölümün Pazar ve kira değer analizi yapılmıştır.

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

Taşınmazlar, 05.06.2014 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. AVM Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

Rapora konu taşınmazlar Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, Gelincik Sokak üzerinde konumlu Bulvar 216 projesi bünyesinde yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu Bulvar 216'ya ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Projenin Adı	: Bulvar 216
Proje Başlangıç Yılı	: 2012
Proje Bitiş Yılı	: 2014
İnşaat Tarzı	: Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Dış Cephe	: Traverten, prekast Beton
Güvenlik	: Mevcut
Otopark	: Açık - Kapalı otopark mevcut

Taşınmazların yer aldığı Bulvar 216 Projesi bünyesinde büro/ofis ve Avm barındırmaktadır. Projede A, B ve C blok olarak isimlendirilmiş 3 adet blok bulunmaktadır. Proje bünyesinde 41 adet dükkan, 31 adet ofis ve 2 adet özel otopark olmak üzere 74 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.

A blok bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı katından oluşmakta olup, toplam 7 katlıdır. B blok bodrum ve zemin kattan oluşmakta olup, 2 katlıdır. C blok ise 6 bodrum, zemin ve normal kattan oluşmakta olup, toplam 8 katlıdır.

Projeye göre -31.00, -27.80, -24.60, -21.40, -18.20, kotları otopark alanı ve ortak alanlardan oluşmaktadır. -15.00 kotu C blok 1. bodrum, katına denk gelmekte olup, 5 adet dükkan, 1 adet özel otopark alanı ve ortak alanlardan oluşmaktadır. -9.00 kotu B blok bodrum kat ve C blok 1. kata denk gelmekte olup, 11 adet dükkan ve ortak alanlardan oluşmaktadır. -4.50 kotu A blok bodrum kata denk gelmekte olup, 13 adet dükkan ve alanlardan oluşmaktadır. 0,00 kotu A Blok zemin kata denk gelmekte olup, 11 adet dükkan ve ortak alanlardan oluşmaktadır. A blok normal katları ve çatı katında toplam 31 adet ofis bulunmaktadır.

Söz konusu bağımsız bölümlerin 13.05.2014 tarih ve 2014-4762 sayılı mimari projesindeki katlara göre dağılımı ve brüt kullanım alanları aşağıda verilmiştir.

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)
1	A	BODRUM	1	DÜKKAN	150,04
2	A	BODRUM	2	DÜKKAN	46,00
3	A	BODRUM	3	DÜKKAN	38,27
4	A	BODRUM	4	DÜKKAN	60,64
5	A	BODRUM	5	DÜKKAN	41,09
6	A	BODRUM	6	DÜKKAN	40,81
7	A	BODRUM	7	DÜKKAN	83,44
8	A	BODRUM	8	DÜKKAN	53,76
9	A	BODRUM	9	DÜKKAN	122,66
10	A	BODRUM	10	DÜKKAN	146,22
11	A	BODRUM	11	DÜKKAN	112,50
12	A	BODRUM	12	DÜKKAN	236,37
13	A	BODRUM	13	DÜKKAN	303,83
14	A	ZEMİN	14	DÜKKAN	68,29
15	A	ZEMİN	15	DÜKKAN	79,36
16	A	ZEMİN	16	DÜKKAN	122,48
17	A	ZEMİN	17	DÜKKAN	103,46
18	A	ZEMİN	18	DÜKKAN	83,30
19	A	ZEMİN	19	DÜKKAN	100,23
20	A	ZEMİN	20	DÜKKAN	89,78
21	A	ZEMİN	21	DÜKKAN	203,73
22	A	ZEMİN	22	DÜKKAN	200,95
23	A	ZEMİN	23	DÜKKAN	37,92
24	A	ZEMİN	24	DÜKKAN	44,48
25	B	BODRUM	1	DÜKKAN	232,42
26	B	BODRUM	2	DÜKKAN	69,59
27	B	BODRUM	3	DÜKKAN	74,26
28	B	BODRUM	4	DÜKKAN	157,22
29	B	BODRUM	5	DÜKKAN	50,63
30	B	BODRUM	6	DÜKKAN	165,83
31	B	BODRUM	7	DÜKKAN	147,54
32	B	BODRUM	8	DÜKKAN	157,81
33	B	BODRUM	9	DÜKKAN	898,93
34	B	BODRUM	10	DÜKKAN	216,52
35	B	ZEMİN	11	DÜKKAN	101,16
36	C	4. 5. 6. BODRUM	1	ÖZEL OTO PARK	11851,86
37	C	1. BODRUM	2	ÖZEL OTO PARK	582,11
38	C	2. BODRUM	3	ASMA KATLI DÜKKAN	170,54
39	C	3. BODRUM	4	ASMA KATLI DÜKKAN	177,53
40	C	4. BODRUM	5	ASMA KATLI DÜKKAN	163,80
41	C	5. BODRUM	6	DÜKKAN	592,53
42	C	6. BODRUM	7	DÜKKAN	1107,61
43	C	BİR	8	DÜKKAN	56,02
				TOPLAM	19.543,52

*Bağımsız bölümlerin toplam kullanım alan bilgisi 13.05.2014 tarih ve 2014-4762 sayılı mimari projeden edinilmiştir.

Söz konusu taşınmazların Özak Gyo A.Ş. nin tarafımıza vermiş olduğu kiraya esas eklentili brüt alanının 24.198 m² olduğu öğrenilmiştir. Kiralanacak alanların küresel olarak yaşanan pandemi sebebi ile değişen yeni alışkanlıklara hizmet etmesi amaçlanmış ve konsept değişikliğine gidilerek gastronomi, kültür ve sanat olması hedeflenmiştir.

Değerlemeye konu 43 adetten taşınmazdan B blok bünyesinde 1.200 m²'lik alanın performans sanatlarının sergileneceği alan olarak ayrıldığı geriye kalan kısmının ise bu konsepte hizmet edecek şekilde firmalara ayrıldığı hatta kiralama sözleşmelerinin imzalanmaya başlandığı öğrenilmiştir. C blok 1 ve 2 nolu taşınmazlar ise daha önceki yıllarda kullanıldığı gibi özel otopark alanı olarak kullanılmaya devam etmektedir.

Taşınmazların genel itibari ile iç mekan özellikleri mal sahipleri ve kiracıların kullanımlarına göre dizayn edilmiştir. Otopark alanlarında zeminler beton, tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Normal katlarda zeminler mermer ve granit kaplı, tavanlar asma alçıpan tavan spot ve dekoratif armatürler bulunmaktadır. Teknik alanları ise zeminler mozaik kaplı, tavanlar sıva üzeri boyalıdır. Bağımsız bölümlerin doğramaları alüminyum cam cephe doğramadır.

4.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

- Ulaşım imkanlarının kolay olması,
- Reklam kabiliyetlerinin olması,
- Ana ulaşım aksı olan Ataşehir Bulvarı üzerinde konumlu olmaları,
- Kompleks yapı bünyesinde yer almaları,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,

Olumsuz Özellikler

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

5.1. Değerleme Yöntemleri⁷

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

Bu yaklaşımlar;

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

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁷ 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.

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

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

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Kira Değer Tespiti

Değerleme yöntemi olarak Pazar yaklaşımı yöntemine başvurulduğunda, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya benzer gayrimenkullerin bilgileri ışığında rapora konu gayrimenkul ile karşılaştırılarak sonuca ulaşılar.

Rapora konu gayrimenkuller Bulvar 216 AVM bünyesinde yer alan 43 adet bağımsız bölümdür. Türkiye’de alışveriş merkezleri sektörünü kiralanabilir alan ve ortalama ödenen kira değerleri irdelenmek istendiğinde bilginin ulaşılabilirliğinin zor ve geniş kapsamlı bir çalışma gerekliliği karşımıza çıkmaktadır. Bu sebeple Pazar yaklaşımı yöntemi uygulanırken Bulvar 216 AVM’ne yakın civarda yer alan dükkan/mağaza/cafes nitelikli emsallere ulaşılmış bu gayrimenkullerin bir AVM bünyesinde konumlanmaması dezavantaj olarak görülerek düzeltme getirilmiş ve nihai sonuca ulaşılmıştır.

Ancak yapılan araştırmalarda kısıtlı bilgiler olmakla birlikte yakın sayılabilecek lokasyonda yer alan AVM’lerin genel ve mağaza bazlı güncel kira bilgilerine ulaşılmıştır . Bu bilgiler aşağıda detaylandırılmıştır.

- Metropol AVM: Bulvar 216 AVM’ne en yakın AVM olup genel ortalama da kira bedellerinin 350,-TL/m² olduğu ve yakın zamanda 250 m² kullanımlı yeme içme alanının 480,-TL/m² bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır.
- Palladium AVM: Yapılan araştırmalarda genel ortalama da kira bedellerinin 18,-Euro/m² olduğu ve yeme içme alanlarının genel ortalamasının ise 25,-Euro/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

- Maltepe Piazza AVM: Yakın tarihte 180 m² kullanımlı yeme içme alanının 361,-TL/m² bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır.
- Hiltown Küçükyalı AVM: Yakın tarihte 65 m² kullanımlı yeme içme alanının 354,-TL/m² bedelle kiralandığı bilgisi alınmıştır.

Bulvar 216 AVM'ne yakın civarda yer alan dükkan/mağaza/caf e nitelikli emsallere ulaşılmış ve bu emsallere ilişkin detaylı bilgiler aşağıda aktarılmıştır.

Dükkan Emsalleri

Emsal Tablosu							
Emsal No	Kullanım Amacı	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	m ² Birim Değeri (TL)	Açıklama	İlgili Kişi	İrtibat No
Emsal 1	Dükkan	100	25.000,00	250,00	Trendist Golf 100 m ² kullanım alanlı ve 40 m ² bahçe kullanımı olan kiralık dükkan.	İstanbul Gold Gayrimenkul	530 048 83 00
Emsal 2	Dükkan	552	164.160,00	297,39	A+ Plaza 552 m ² kullanım alanlı ve 360m ² teras kullanımı olan kiralık dükkan.	Smartinvest Gayrimenkul	216 225 07 48
Emsal 3	Dükkan	360	100.000,00	277,78	Metropol AVM'nin karşısında yer alan 360 m ² kullanım alanlı kiralık dükkan.	Doğuş Grup Yapı Emlak	216 455 35 35
Emsal 4	Dükkan	88	25.000,00	284,09	Metropol AVM karşısında Ata Blokları'nda 88 m ² kullanım alanlı kiralık dükkan.	Assos Gayrimenkul	216 455 88 88
Emsal 5	Dükkan	250	85.000,00	340,00	Ata Blokları'nda 350 m ² kullanım alanlı (250 m ² kapalı 100 m ² açık alanı bulunan) kiralık dükkan.	Doğuş Grup Yapı Emlak	216 455 35 35
Emsal 6	Dükkan	30	10.000,00	333,33	Ata Blokları'nda 30 m ² kullanım alanlı ön cephede konumlu kiralık dükkan.	Sahibinden	216 456 59 96
Emsal 7	Dükkan	190	40.000,00	210,53	Trendist Golf 190 m ² kullanım alanlı kiralık dükkan.	Remax City	216 310 54 54
Emsal 8	Dükkan	250	55.000,00	220,00	Ata Blokları'nda 250 m ² kullanım alanlı kiralık dükkan.	Hüryap Ataşehir	216 456 12 12
Emsal 9	Dükkan	200	35.000,00	175,00	Varyap Meridian 200 m ² kullanım alanlı kiralık dükkan.	Hüryap Ataşehir	216 456 12 12

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



Rapora konu taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde mevcut kullanımının mimari projesinden kısmen farklı bölümlendirildiğı tespit edilmiştir. Bazı bağımsız bölümlerin birbirleri ile irtibatlandırılarak ve ortak alanlar ile birleştirilerek bir bütün halinde kullanılmakta olduğı tespit edilmiştir. Bu sebeple dükkan nitelikli taşınmazların kiralanabilir eklentili brüt alanlarına ortalama birim değer takdir edilmiştir.

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

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

Emsal Tablosu	Kullanım Alanı (m ²)	Değeri (TL/Ay)	Birim Değeri (TL/m ² /Ay)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ² /Ay)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ² /Ay)
Emsal 1	100,00	25.000,00	250,00	10%	225,00	-20%	10%	0%	202,50
Emsal 2	552,00	164.160,00	297,39	15%	252,78	-15%	5%	-5%	214,87
Emsal 3	360,00	100.000,00	277,78	10%	250,00	-15%	0%	0%	212,50
Emsal 4	88,00	25.000,00	284,09	10%	255,68	-20%	0%	0%	204,55
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)									~ 210

Rapora konu taşınmazlar için günümüz ekonomik koşullarında ve halihazır durumu itibariyle dükkanlara ortalama m² birim kira değeri olarak 210,-TL/m², özel otopark alanı olarak kullanılan C Blok 1 nolu bağımsız bölümün ortalama m² birim kira değeri olarak 7,-TL/m², değeri takdir edilmiş ve KDV hariç toplam değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

Nitelik	Eklentili Brüt Kiralanabilir Alanı (M ²)	Ortalama M ² Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Toplam Değer (TL)
C Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm Harici Kiralanabilir Dükkan Vasıflı Alanlar	12.347	210	2.592.870
C Blok 1 nolu Bağımsız Bölüm	11.851	7	82.957,00
(2.675.827) ~ 2.676.000			

6.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı)

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

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

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

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

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

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, gayrimenkullerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konum özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

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

6.2.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar

Son yıllarda AVM tüketici profilleri incelendiğinde sadece alışveriş için değil eğlenmek ve sosyalleşmek ihtiyacına karşılık bulmak adına ziyaret edildiği görülmektedir. Bu bilgidен hareketle alışveriş merkezleri, alışveriş dışında, yaşam ve eğlence merkezleri olarak da ifade edilebilir. Diğer yandan 2020 yılında başlayan ve halen devam etmekte olan küresel salgın kapalı alanlara nazaran açık alan AVM yönelimini büyük ölçüde arttırmıştır.

Yaşanan sokağa çıkma kısıtlamaları insanların sosyalleşme ihtiyaçlarını karşılayamamalarına neden olmuştur. Alışveriş eğilimi e-ticarete yönlense de yeme içme ve eğlence sektörüne duyulan açlık maksimum seviyeye ulaşmıştır. 2020 ve 2021 yılı ilk çeyreği AVM'ler için kötü bir yıl olsa da açık alanlara sahip daha çok yeme, içme ve eğlence konseptli AVM'lerin ilerleyen yıllarda bu açlığa cevap vermek adına yoğun ziyaretçi sayısına ulaşacağı düşünülmektedir.

Rapora konu 43 adet bağımsız bölümden oluşan Bulvar 216 AVM yoğunlukla yeme, içme ve eğlence sektörünü bünyesinde bulundurmaktadır. Ayrıca orta ölçekli bir AVM olmasına karşın kapalı alanı kadar nefes teraslarına sahip oluşu yaşadığımız dönemi zarar görmeden atlatacağı düşünülmektedir.

Tüm bunlara ilaveten gelir getiren bir mülk olması oldukça iyi bir konumda yer alması ve kiralanabilir alan büyüklüğü gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir.

Bu tarz taşınmazları yatırımcı sayısının az ve birebir emsal teşkil edebilecek nitelikte taşınmaz emsaline ulaşmak oldukça zordur. Bu sebeple gayrimenkulün Pazar değerine ulaşırken İndirgenmiş Nakit Akışları yöntemi kullanılmıştır.

Değerlemeye konu Bulvar 216 AVM Özak GYO A.Ş.'den alınan bilgiler doğrultusunda aylık kira getirilerine göre taşınmazlar için ortalama aylık kira birim değerleri hesaplanmıştır.

Yapılan bu hesaplara göre taşınmazdaki ortalama aylık kira birim değeri dükkan kullanım alanları için ortalama 215,-TL/m², C Blok 1 nolu bağımsız bölüm otopark alanı için 7,-TL/m²'dir. Ayrıca dükkan kullanım alanlarının doluluk oranının %70 özel otopark alanının %100 olduğu firma yetkilileri tarafından belirtilmiştir. İndirgenmiş nakit akışları tablosunda doluluk oranı ortalama %85 olarak alınmıştır.

Rapor konusu Bulvar 216 AVM'nin mülk sahibinden alınan bilgiler göre gerçekleşen dükkan kira gelirlerinin %10'u oranında da ciro geliri ve %2'si oranında ise diğer gelirlerden pay elde ettiği öğrenilmiştir. Artan maliyetler kalemleri ile yönetim işletme giderlerinin toplam gelirlerinin %12'si kadar olacağı, yenileme ve bakım faaliyeti fonunun toplam gelirlerin %4'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 AVM ve dükkan 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.
- TürkLirası 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.

6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

6.3.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler

Rapor konusu Bulvar 216 AVM bünyesindeki taşınmazların kira değerine “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Taşınmazların KDV hariç aylık toplam değeri “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile 2.676.000,-TL kıymet takdir edilmiştir. Taşınmazların toplam değerine ise gelir getiren bir mülk olması ve birebir emsal teşkil edebilecek nitelikte taşınmaz bulunması zor olduğu için “Gelir İndirgeme Yöntemi” ile değerine ulaşılmış ve 552.600.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.

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

Raporumuz içeriğinde Sayfa 15’de; “3.6. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler” ve “3.6. 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.”

6.3.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Raporumuz içeriğinde Sayfa 32’de; “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.

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

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394/1 No.lu Ada/Parsel üzerinde konumlu, Bulvar 216 AVM bünyesindeki 43 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, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394/1 ada/parselde yer alan 43 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, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, Osman Paşa Caddesi, üzerinde yer alan Bulvar 216 AVM kapsamındaki 43 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	552.600.000,00	46.949.873,-
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri	652.068.000,00	55.400.850,-
Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri	2.676.000,00	227.358,-

- 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 SÜRME (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