

# GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

**ÖZAKGYO**  
Hayata Değer Katar

2021



34 PORTALL PLAZA  
7 Adet Bağımsız Bölüm  
Başakşehir/İSTANBUL

2021/0621

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, 2021/0621 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Kemal AYDIN ve sorumlu değerleme uzmanları Dilara SÜRMEYEN 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	2021/0621
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	İkitelli Organize Sanayi Mahallesi, 10. Cadde, No:7, 34 Portall Plaza Başakşehir/İstanbul
KOORDİNATLARI	41.09525°, 28.80047°
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 Mahallesi, 588 ada 1 parsel üzerinde yer alan 34 Portall projesindeki 7 adet bağımsız bölümdür. (Bkz. Raporumuz 4.2. ve 4.2.1 bölümü)
İMAR DURUMU	İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı'nda yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar "15.11.2002 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli İOSB 1. Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında "Sanayi Alanı"nda kaldığı bilgisi alınmıştır. (Bkz. Raporumuz 4.3. bölümü)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen projedeki 7 adet bağımsız bölümün güncel rayiç ve kira değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	882.762.500,00	75.001.062,00
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri	1.041.659.750,00	88.501.253,00
Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri	3.973.000,00	337.553,00

- 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 SÜRMEK (SPK Lisans No:401437)

## Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

## İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ .....	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası .....	6
1.2.	Rapor Türü .....	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar .....	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama .....	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler .....	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler .....	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	9
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER .....	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler .....	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme .....	12
3.3.	2021 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası.....	15
3.4.	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	21
3.4.1	İstanbul İli.....	21
3.4.2.	Başakşehir İlçesi .....	23
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER .....	24
4.1.	Çevre ve Konum.....	24
4.2.	Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi .....	27
4.3.	Gayrimenkulün İmar Bilgisi .....	28
4.4.	Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler .....	30
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	30
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	30
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	30
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler .....	30
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler .....	32
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	32
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	32
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları .....	32
4.10.	Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar .....	32
4.11.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler .....	34

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR .....	35
5.1.	Değerleme Yöntemleri .....	35
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı .....	35
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	36
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı .....	37
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ .....	39
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Değeri Tespiti.....	39
6.2.	Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Kira Değeri Tespiti.....	42
6.3.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı).....	44
6.3.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar .....	45
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi .....	46
6.4.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler .....	46
6.4.2.	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçesi ...	47
6.4.3.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler .....	47
6.4.4.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş .....	47
6.4.5.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş .....	48
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ .....	49

**1.1. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme uzmanları tarafından 27.12.2021 tarihinde 2021/0621 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2. Rapor Türü**

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş. 'nin talebi üzerine İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, tapu kayıtlarında İkitelli 1 Mahallesi, ilgili idaresinde İkitelli Organize Sanayi Mahallesi, 10. Cadde üzerinde yer alan 34 Portall Plaza kapsamındaki 7 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği, pazar değerlerinin ve pazar kira değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

**1.3. Raporu Hazırlayanlar**

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz değerlendirme uzmanı Kemal AYDIN, 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 taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

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

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



**2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler**

<b>ÜNVANI</b>	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
<b>ADRESİ</b>	: İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi, Günbey Plaza No:80/3 Kat :2 Ataşehir / İstanbul
<b>İLETİŞİM</b>	: 0 216 573 96 96 (Tel) 0 216 577 75 34 (Faks) <a href="mailto:info@atakgd.com.tr">info@atakgd.com.tr</a> (e-posta)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 14.04.2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 300.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO'SU</b>	: 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları ve esasları çerçevesinde değerlendirme raporlarını hazırlamak.
<b>İZİNLER/YETKİLERİ</b>	: Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

## 2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

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

ADI SOYADI	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	171.846.078	47,70%
Ürfi AKBALIK	94.527.039	25,97%
Diğer	96.596.883	26,33%
<b>TOPLAM</b>	<b>364.000.000.00</b>	<b>100%</b>

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

## 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Mahallesi, 10. Cadde üzerinde yer konumlu 34 Portall Plaza kapsamındaki 7 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin ve pazar kira değerinin tespitine yöneliktir. Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.1. Türkiye Demografik Veriler<sup>1</sup>

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 459 bin 365 kişi artarak 83 milyon 614 bin 362 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 915 bin 985 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 698 bin 377 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 197 bin 770 kişi azalarak 1 milyon 333 bin 410 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

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



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

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

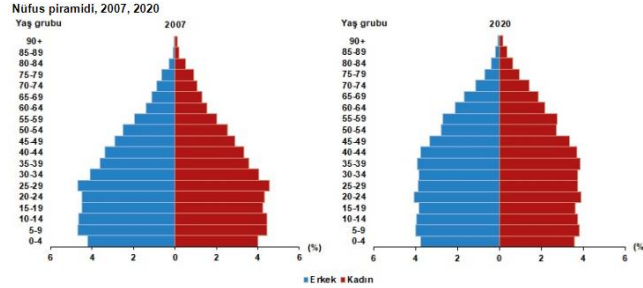
Bayburt, 81 bin 910 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Bayburt'u, 83 bin 443 kişi ile Tunceli, 96 bin 161 kişi ile Ardahan, 141 bin 702 kişi ile Gümüşhane ve 142 bin 792 kişi ile Kilis takip etti.

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

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

<sup>1</sup> 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 Değerlendirme<sup>2</sup>

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

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

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

---

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

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

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

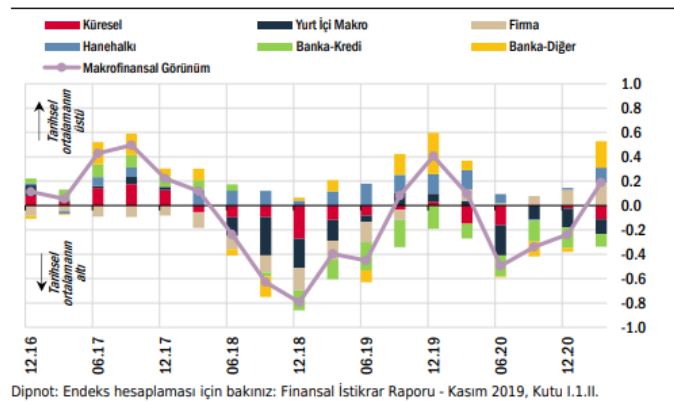
Salgın dönemine özgü uygun koşullu kredi kampanyalarının akabinde kredi koşullarının sıkılaşması ve azalan ihtiyati nakit ve nakit benzeri varlık tutma tercihinin belirleyici etkileriyle hanehalkı finansal varlık ve yükümlülüklerinin büyümesi yavaşlamıştır. Söz konusu dönemde yükümlülük büyümesine en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

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

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

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

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



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

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

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

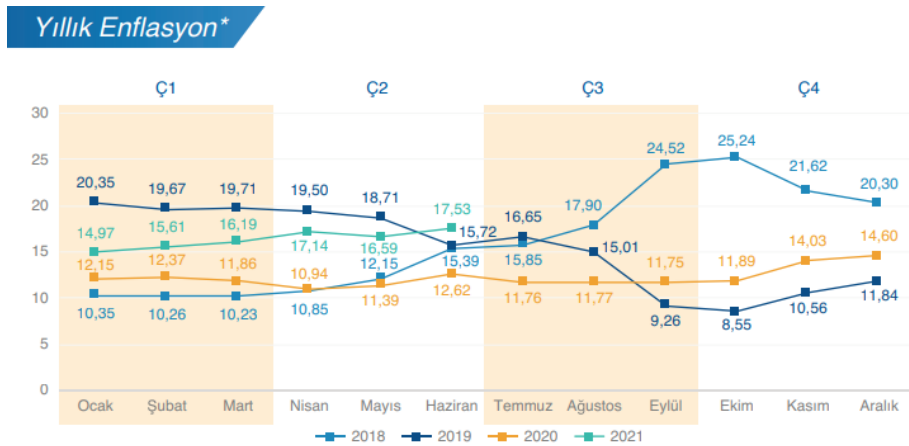
\*\*Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

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



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

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



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

Kaynak: TÜİK

\*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

## **Konut**

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

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

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

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

## Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

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

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

Kaynak: TÜİK  
İk. Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşım akşiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.  
İkinci el satış: İk. satıştan ev alan kişilerin bu konutları tekrar başka bir kişiye satması.

## Konut Kredileri

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

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

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

### **Ofis ve Ticari Gayrimenkul**

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

Hibrit çalışma modeline yoğunlaşılırken, sosyal mesafe ve hijyen kriterleri doğrultusunda sağlıklı çalışma alanları ihtiyacı nitelikli ve yüksek kaliteli ofis mekanlarına olan talebi arttırmaktadır. Ofis mekânlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımını ile ofisin amacını şekillendirmektedir.

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

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

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

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

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

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

### **AVM**

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

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

### 3.4. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

#### 3.4.1 İstanbul İli<sup>4</sup>

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



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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Başakşehir, İstanbul'un bir ilçesidir. 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde, Küçükçekmece'ye bağlı 6, Esenler ve Bahçeşehir'e bağlı 2'şer mahallenin katılımıyla Başakşehir İlçesi kurulmuştur.



9 Mahalle ve 1 köyden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433,6 ha'dır. Küçükçekmece İlçesi'nden katılan alan 6.730 Ha'dır. İlçenin kuzeyinde ve kuzeybatısında Arnavutköy Belediyesi; kuzeydoğusunda Sultangazi Belediyesi; güneyinde Avcılar Belediyesi, Küçükçekmece Belediyesi ve Bağcılar Belediyesi; doğusunda Esenler Belediyesi; batısında ve güneybatısında ise Esenyurt Belediyesi yer almaktadır.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu, metro ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve Ayamama Deresi doğar, Ispartakule Deresi ise içinden geçer.

İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadı bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydu kent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

<sup>5</sup> İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.



**4.1. Çevre ve Konum**

İş bu rapor; İkitelli Organize Sanayi Mahallesi, 10. Cadde, No: 7 adresinde konumlu 34 Portall Plaza'da yer alan 7 adet bağımsız bölümü kapsamaktadır.

Rapora konu taşınmazların konumlu olduğu 34 Portall Plaza, bölgenin önemli ulaşım aksı olan Şeyh Şamil Caddesi batında yer almaktadır.

Taşınmazlara ulaşım, bölgenin bilindik ulaşım akslarından olan Hürriyet Bulvarı üzerinde güney istikametinde ilerlenir ve Başak Konutları Metro istasyonuna geldiğinde sola Atatürk Bulvarı'na sapılır. Atatürk Bulvarı üzerinde ilerlenirken 2. sol sokak olan 13. Cadde'ye girilir. Taşınmazların konumlu olduğu 34 Portall Plaza cadde üzerinde sağ tarafta yer almaktadır.

Rapora konu taşınmazlarında yer aldığı İkitelli Organize Sanayi Bölgesi yaklaşık 7 milyon m<sup>2</sup> brüt arsa alanı bulunan bölgenin yaklaşık %95 Başakşehir, %5'i Küçükçekmece Belediye Başkanlıkları sınırları içerisinde yer almaktadır. Yaklaşık 37 sanayi sitesinden oluşan İ.O.S.B'si kente entegre ve bitişik konumdadır.

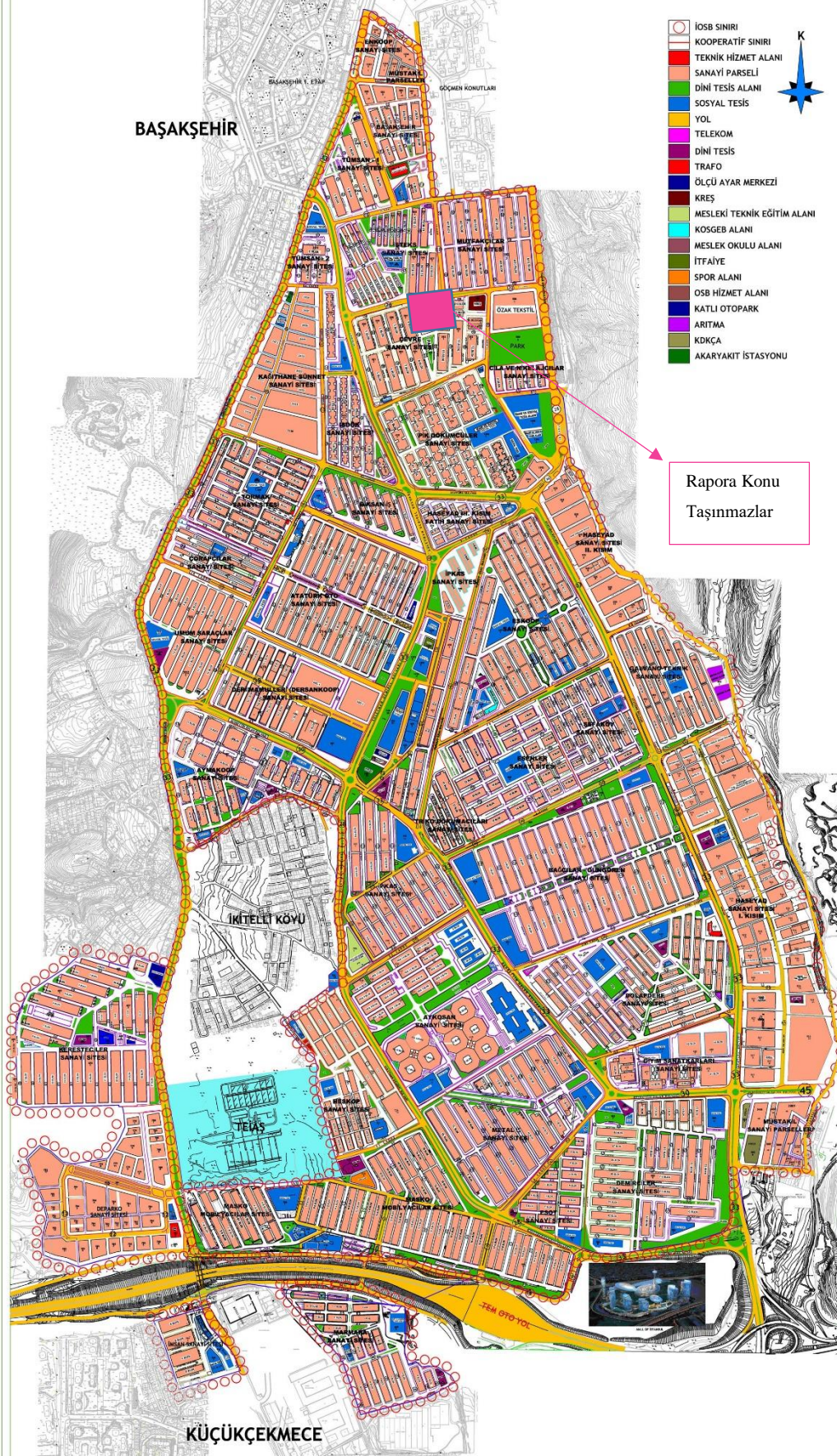
Taşınmazların yakın çevresinde, İsteks Sanayi Sitesi, Mutfakçılar Sanayi Sitesi, Çevre Sanayi Sitesi, konut amaçlı ve sanayi amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı proje, Kuzey Marmara Otoyolu'na yaklaşık 22 km., D-100 Karayolu'na yaklaşık 5 km., 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 27 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 28 km. uzaklıktadır.

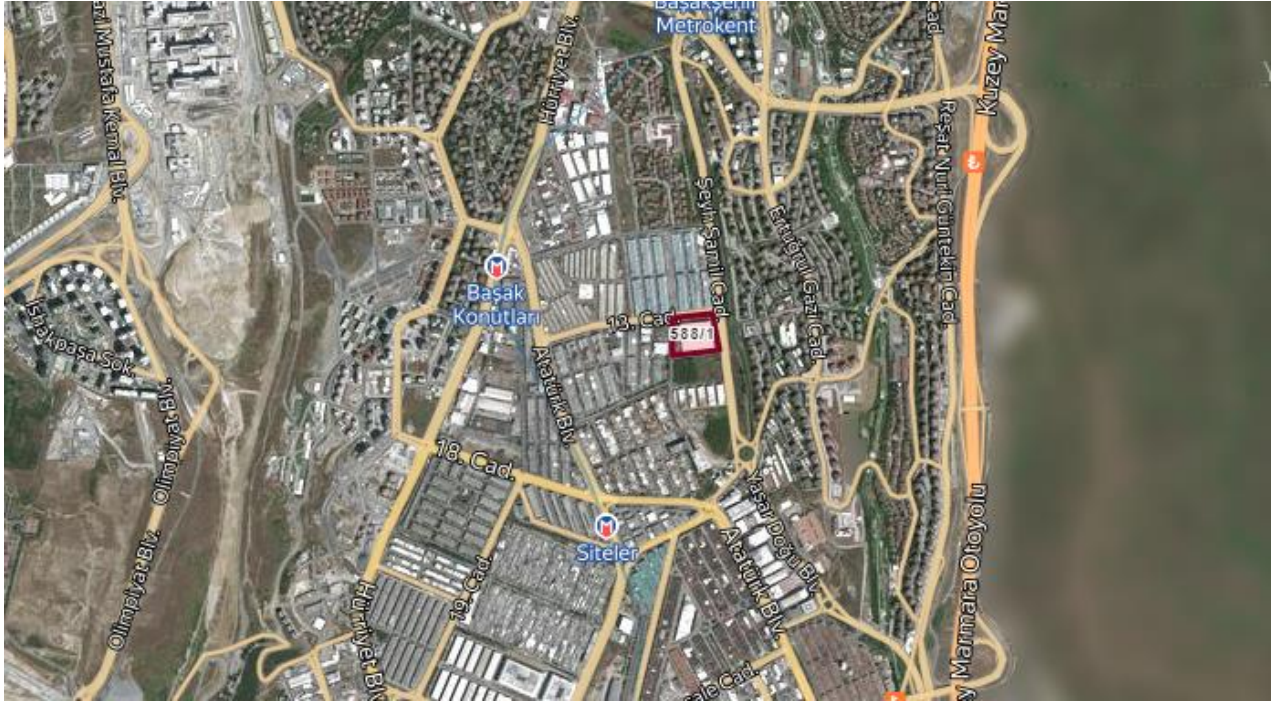




# İSTANBUL İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ BAŞKANLIĞI







## 4.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

TKGM'nün webtapu sisteminden alınan belgeye göre taşınmazların tapu sicil bilgileri aşağıdaki gibidir.

<b>İLİ</b>	: İSTANBUL
<b>İLÇESİ</b>	: BAŞAKŞEHİR
<b>MAHALLESİ</b>	: İKİTELLİ-1
<b>MEVKİİ</b>	: SULAKDERE
<b>PARSEL</b>	: 1
<b>YÜZÖLÇÜM</b>	: 25.371,00 m <sup>2</sup>
<b>ANA GAYRİMENKUL</b>	
<b>VASFI</b>	: YEDİ KATLI B.A.K. ATÖLYE BİNASI VE ARSASI
<b>MALİKİ</b>	: ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYINA DÜŞEN ARSA MİKTARI (M <sup>2</sup> )	CİLT NO	SAHİFE NO	YEVMIYE NO	TAPU TARİHİ
1	5.BODRUM	1	ATÖLYE	250/3800	1.669,14	172	16924	1903	17.02.2011
2	4.BODRUM	2	ATÖLYE	600/3800	4.005,94	172	16925	1903	17.02.2011
3	3.BODRUM	3	ATÖLYE	500/3800	3.338,28	172	16926	1903	17.02.2011
4	2.BODRUM	4	ATÖLYE	500/3800	3.338,28	172	16927	1903	17.02.2011
5	1.BODRUM	5	ATÖLYE	500/3800	3.338,28	172	16928	1903	17.02.2011
6	ZEMİN	6	ATÖLYE	1420/3800	9.480,74	172	16929	1903	17.02.2011
7	6.BODRUM	7	ATÖLYE	30/3800	200,29	172	16930	1903	17.02.2011

### 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: 21.07.2010 (23.07.2010 tarih 7705 yevmiye)
- Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. (28.05.2014 tarih 1429 yevmiye) 04.07.2014 tarih 10928 yevmiye

#### **Serhler Bölümü:**

- 99 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (12.02.2010 tarih 1414 yevmiye)

Yönetim Planı: 19/04/2019” 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.

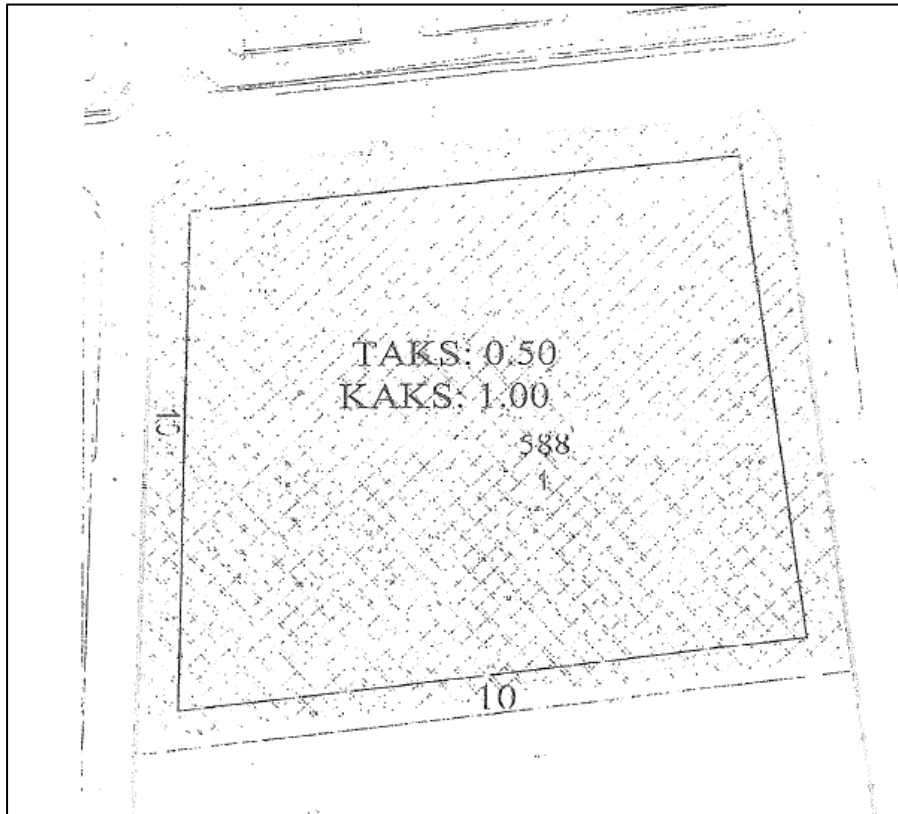
Rapora konu taşınmazların İkitelli Organize Sanayi Bölgesi’nde konumlu olması sebebiyle O.S.B’den uygunluk görüşü alınması belirtmesi bulunmaktadır. Taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama getirmemektedir.

Bağımsız bölümler üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır.

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

#### 4.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı’nda tarafından gönderilen 07.10.2021 Tarih ve 2021/8346 sayılı imar durum yazısına göre; rapora konu 588 ada 1 nolu parselin 15.11.2002 tasdik tarihli İ.O.S.B. 1. Etap uygulama imar planında “Sanayi Alanı”nda kalmakta olduğu ayrık nizam, TAKS:0,50, KAKS:1,00 yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilmiştir. Ayrıca imar durum yazısında 18.01.2019 tarihinde onaylanan NİP 3211,19 – UİP 3213,17 plan işlem numaralı revizyon plan notları bulunduğu belirtilmiştir.





**1/5000 NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
REVİZE PLAN NOTLARI**

1. Organize Sanayi Bölgesindeki kamu hizmetlerine ayrılan alanlarında, Emsal:1,00; yapı yaklaşma mesafesi 5 m.'dir. OSB ortak alanlarının mülkiyet ve tasarrufu OSB'ye ait olup; ihtiyaç halinde ilgili kurum ve kuruluşlara tahsis edilecektir.
2. Organize Sanayi bölgesi içinde sanayi sitesine tahsisli olsun ya da olmasın kamuya ayrılmış alanların altında, merkezi ısıtma, su deposu, arıtma tesisi, elektrik tesisleri, v.b.'lerin dağıtım gibi, teknik altyapının gerçekleştirdiği kanalların tesisi, gerekli hallerde "İrtifak Hakki" kurmak suretiyle yapılacaktır.
3. a) Siteler içindeki planda gösterilen katlı otoparkların yapımı zorunludur. Yapımı, ilgili kooperatif tarafından gerçekleştirilecektir.  
b) Sanayi, sosyal tesis vb. alanlarda yapılacak binalarda otopark ihtiyacı, kendi parselleri bünyesinde çözülecektir. Zemin kat altında parselin tamamı ve yapı taşıyıcı sistemi müsait ise çatı kat, ticari amaç içermemek şartı ile otopark olarak kullanılabilir. Çatıya çıkış rampasının parsel içindeki konumunun uygunluğuna OSB Bölge Müdürlüğü yetkilidir.  
c) Otopark hesabı yapılırken, sanayi sitesi atölye blokları için inşaat alanlarının her 125 m<sup>2</sup>'sine 1 adet, müstakil sanayi inşaat alanlarının her 200 m<sup>2</sup>'sine 1 adet en az otopark yeri ayrılacaktır. Sosyal tesis alanlarında ise sosyal tesisin kullanım amacına göre ilgili fonksiyona göre Otopark Yönetmeliğinde belirtilen araç sayısı hesaplanacaktır. Ön bahçe ve yan bahçelerde derinliği en az 5 m. olan yerler otopark olarak kullanılabilir.
4. Taşıyıcı sistemi, uygun olmak, araç çıkışına ve inişine uygun rampa sistemi yapılmak ve ruhsata esas projelendirmek şartı ile üretim ve işkolundan dolayı binaların verimli ve fonksiyonel hizmet verebilmesi için sanayi yapılarının her katına araç çıkabilir. Bu katlarda araçlar için yüklenme boşatma alanı veya araç sirkülasyon alanı yapılabilir.
5. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun geçici 5 inci maddesine göre, her kooperatifin bir katılımcı olması nedeniyle kooperatiflerin mülkiyet sınırları içinde kalan ve bu planda gösterilen site içi yollar, otoparklar ve yeşil alanların, isteyen Kooperatifler OSB'ye terk edecektir. Kooperatifler bu alanlarını OSB'ye terk etseler dahi, bu alanların bakım ve onarımı, Kooperatifle sorumluluğundaki alanlar olup, amacı dışında kullanılmayacaktır. Altyapı ve üst yapı inşaat ve bakımları ile diğer ortak alan hizmetlerini ilgili Kooperatif yapacaktır. Kooperatiflerin, bu alanlardaki sorumluluğunu yerine getirip getirmediği konusundaki işlemleri OSB Bölge Müdürlüğü denetlemeye yetkilidir.
6. Site dışı yollar, yeşil alanlar ve kooperatif mülkiyetindeki OSB ortak tesislerine ayrılmış alanlar OSB'ye terki edilmeden uygulama yapılamaz. Bu kısımlar OSB'nin tasarrufunda ve sorumluluğundadır.
7. İkitelli Organize Sanayi Bölgesi birinci derece deprem bölgesindedir. İnşaat ve bütün zemin cisimlerinde "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
8. Parsel bazında detaylı zemin etütleri yapılar, temel biçimleri, yapı statüğü ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
9. İkitelli OSB içindeki sosyal tesislerde, ticari amaçlı kullanımlar, yönetim binaları, konaklama tesisi, sağlık tesisi, spor tesisi, okul, kreş, anaokulu, kültür merkezi, sergi ve konferans salonları, teknik eğitim merkezleri, meslek edindirme kursları, ibadet yeri, sendika binası, işçi sağlığı ve iş güvenliği merkezleri gibi fonksiyonlar yer alabilir. Sanayi sitelerinin içindeki sosyal tesis alanlarıyla ilgili Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyet Başkanlığının 29/09/2005 tarih ve 9 no'lu kararı'ndaki proje yapım standartlarına uygun olarak Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığı'nca onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
10. Sanayi ve sosyal tesis vb. alanlarda, yapı ruhsatı safhasında, parseli etkileyen altyapı veya üstyapı tesisleri için ilgili kurum ve kuruluşların (İSKİ, BEDAŞ,TCK,İBB Metro vb.) gerekli görüşleri alınacak, öncülerle tedbirler doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
11. Sanayi sitesi atölye yükseklikleri  $Y_{otopark} \leq 12$  metreyi geçemez. Bu yükseklik içinde kalmak ve Kooperatife tahsisli inşaat alanı büyüklüğünü geçmemek şartı ile atölyelerin içindeki kat sayısı, işkoluna göre OSB Bölge Müdürlüğünce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
12. Atölye bloklarında enine ve boyuna kademe yapılabilir. Katlı veya kademe bloklerde, yol kenarını kotunun yüksek olduğu yola göre su basman kotu belirlenecektir.
13. Yatay kat mülkiyeti kurulmuş sanayi sitesi atölye bloklarında, bağımsız bölüm arsa payını, aplikasyon alanını değiştirmemek ve komşu mülklere karşı gerekli her türlü teknik önlem(iksa, kuyu temel, vb.) ve sorumluluğu almak şartı ile bağımsız bölümler yıkılarak, imar durumuna göre yeniden yapılabilir.
14. OSB'deki Kooperatif alanlarında ve müstakil sanayi parsellerinde, kirletici niteliği, ilgili kurum kriterlerini aşanlar, kendi işlerinde ön arıtma tesisi ya da baca filtresi kuracaklardır. İlgili kurumca istenmesi halinde kooperatif siteleri içinde çöp + katı atık projesine göre çöp toplama yeri ayrılacaktır.
15. İşçi sağlığı ve iş güvenliği mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.
16. Enerji nakil hatları altında kalan parsellerdeki yapılaşmalarda Elektrik Kurvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet kriterlerinin uygulanması zorunlu olup, ilgili kurum görüşü alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz.
17. Bölgede kurulacak tesislerin kurulması ve faaliyetleri sırasında, 1593 sayılı Unvanı Hıfzıtlı Kanunu ile yürürlükteki İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
18. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkarılan yönetmeliklere uyulacaktır. Bu konuda ilgili kuruluşlarca belirtilen gerekli önlemler alınacaktır.
19. Belirtilmeyen hususlarda; 4562 sayılı OSB Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri uygulanacaktır.

#### 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.

Ancak 18.01.2019 tarihinde onaylanan NİP 3211,19- UİP 3213,17 plan işlem numaralı revizyon plan notları bulunmakta olup, raporun ekinde sunulmuştur.

##### 4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların yer aldığı parsel ile ilişkili kadastral durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

İstanbul İktisadi Organize Sanayi Bölgesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde imar arşiv dosyasında;

- Taşınmazların yer aldığı bina için hazırlanmış olan 17.01.2008 tarihli mimari proje ve projeye istinaden düzenlenmiş olan 18.01.2008 tarih ve 2008/004 sayılı yeni yapı ruhsatı bulunmaktadır. 27.06.2008 tarihli tadilat projesi ve projeye istinaden düzenlenmiş olan 06.08.2008 tarih ve 2008/033 sayılı tadilat ruhsatı ve 02.06.2010 tarih 2010/008 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

##### Yapı Ruhsatı

SIRA NO	ADA PARSEL	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	588/1	18.01.2008	2008/004	YENİ YAPI	4A	72.505,25	ATÖLYE	6	7
2		06.08.2008	2008/033	TADİLAT	4A	77.291,25	ATÖLYE	7	7

##### Yapı Kullanım İzin Belgesi

BELGE TARİHİ	BELGE NOSU	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	SON RUHSAT BİLGİSİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
02.06.2010	2010/008	4A	77.291,25	06.08.2008	7	7

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

DÜZENLENME TARİHİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAŞVURU NUMARASI	BELGE NO	BAŞVURU ALANI (M <sup>2</sup> )
06.01.2019	7	4467780	YEFDG4R9	4.570,00
06.01.2019	8	4468053	RRRJHTLV	3.874,00
06.01.2019	9	4468261	PIJYAFZN	2.817,00
06.01.2019	10	4468583	NCNJZ5M5	930,00
06.01.2019	11	4468864	7ZJ88H1M	7.181,00
06.01.2019	12	4469215	L22HFKZP	4.550,00
06.01.2019	13	4469564	5JTYVV1E	7.467,00
06.01.2019	14	4469950	JRUJ7YCJ	4.200,00
06.01.2019	15	4470438	EV7S7FUB	1.094,00
06.01.2019	16	4470713	HUZGA7KY	1.864,00
06.01.2019	17	4471104	LEEYV13T	7.904,00

Rapora konu taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde mevcut kullanımının mimari projesinden kısmen farklı bölümlendirildiği tespit edilmiştir. Bazı bağımsız bölümler birbirleri ile irtibatlandırılarak ve ortak alanlar ile birleştirilerek bir bütün halinde kullanılmaktadır. Belirli katlarda kat yüksekliğinden faydalanarak yeni kullanım alanları yaratıldığı ve parsel üzerinde otopark alanı oluşturulduğu yine yerinde yapılan incelemeler de tespit edilmiştir. 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 Kanunu'nun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” şeklinde ifade edilmiştir.



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

Alınan yapı ruhsatları incelendiğinde taşınmazların yer aldığı bina ile ilgili Bağdat Caddesi, No: 51/1 Kızıltoprak-İSTANBUL adresinde konumlu olan Elmaslar 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 ve mevcut teknik ve fiziksel özellikleri, onaylanmış projeleri ve ruhsatları dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin “İşyeri/Atölye” olduğu düşünülmektedir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar, 02.06.2010 tarihinde kat mülkiyetine geçmiş ve Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde “Bina” başlığı altında yer almaları sebebiyle proje bünyesindeki 7 adet bağımsız bölümün değerlendirilmesi yapılmıştır.

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

Taşınmazlar, 02.06.2010 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiştir. Rapora konu taşınmazlar tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlendirilmiştir. Bu değerlendirme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

#### **4.10. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar**

Rapora konu taşınmazlar Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Mahallesi, 10. Cadde üzerinde konumlu 34 Portall Plaza bünyesinde yer almaktadır. Taşınmazların konumlu olduğu 34 Portall Plaza'ya ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

<b>Projenin Adı</b>	: 34 Portall
<b>Proje Başlangıç Yılı</b>	: 2007
<b>Proje Bitiş Yılı</b>	: 2010
<b>İnşaat Tarzı</b>	: Betonarme Karkas
<b>İnşaat Nizamı</b>	: Ayrık
<b>Dış Cephe</b>	: Giydirme Cam Cephe, Kompozit Kaplama, Sandviç Panel
<b>Güvenlik</b>	: Mevcut
<b>Otopark</b>	: Açık - Kapalı otopark mevcut

Projenin konumlu olduğu arsa eğimli arazi yapısına, dikdörtgen geometrik forma sahiptir. 34 Portall, 6 bodrum, 2 bodrum asma kat, zemin kat ve çatı katından oluşmaktadır. Plazanın her katına müstakil ulaşım sağlanmaktadır.

Taşınmazlar toplamda 02.06.2010 tarihli 2010/008 sayılı yapı kullanma izin belgesine göre 77.291,15 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Yapı Kayıt belgeleri ile 11.985 m<sup>2</sup> lik ek alan (ilave asma kat ve otopark alanı) yapıldığı tespit edilmiştir.

Taşınmazların alan bilgisi proje bünyesindeki 7 adet bağımsız bölümün mimari üzerinden ve bağımsız bölüm niteliği kazanmamış ortak alanlar ve asma kat alanları için düzenlenmiş olan yapı kayıt belgelerinden hesaplanmıştır.

Rapora konu taşınmazlarında konumlandığı 34 Portall'ın kat bazında brüt kullanım alanı 27.06.2008 tarihli kat irtifakına esas mimari projesine göre hesaplanmıştır. Kat bazında eklentili brüt kullanım alanları 7 nolu bağımsız bölüm ve bina da yer alan henüz bağımsız bölüm niteliği kazanmamış, sığınak, otopark, ilave asma kat ve ek alan üzerinde oluşturulan işyerleri için tanzim edilen yapı kayıt belgelerinden edinilmiştir. Değerleme bu alan üzerinden yapılmıştır. Aşağıda tabloda kullanım alanlarına ait detaylı bilgi verilmiştir.

KAT NO	BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	EKLENTİLİ BRÜT KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )
6.BODRUM	4.570,00	4.786,00
5.BODRUM	9.278,00	9.504,00
4.BODRUM	7.230,00	7.977,00
3.BODRUM	12.627,00	13.159,50
3.BODRUM – ASMA	4.550,00	4.550,00
2.BODRUM	12.913,00	14.162,00
2.BODRUM – ASMA	5.294,00	5.294,00
2.BODRUM – 1. BODRUM	1.864,00	1.864,00
1.BODRUM	13.350,00	13.639,00
ZEMİN	12.627,00	13.340,75
<b>TOPLAM</b>	<b>84.303,00</b>	<b>88.276,25</b>

Projenin katları lojistik, depolama ve üretim amaçlı firmalar tarafından kullanılmaktadır. Eklenti olarak yapılan asma katlarda ise ofis alanları bulunmaktadır. Taşınmazların iç mekan özellikleri hemen hemen benzer yapıdadır. Depo ve üretim alanlarının zeminleri kısmen beton kaplı, kısmen de epoksi zemin kaplaması ile kaplıdır. Duvarları kısmen beton, kısmen beton üzeri sıvalı, kısmen de sıva üzeri plastik boyalıdır.

Araç ile ulaşımın sağlandığı katlarda araç girişleri için seksiyonel kapılar yer almaktadır. Çalışma alanı olarak kullanılan ofis alanlarının bölümlendirilmeleri kısmen alçıpan, kısmen cam doğrama, kısmen de ahşap malzeme ile yapılmıştır. Ofis alanlarının zeminleri halı/seramik/laminat parke ile kaplıdır. Üretim alanlarında yer alan ofis alanlarının zeminleri epoksi zemin kaplaması ile kaplı olup, ofis alanlarının girişlerinde amerikan panel kapılar bulunmaktadır.

#### **4.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler**

##### **Olumlu Özellikler**

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

##### **Olumsuz Özellikler**

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

**5.1. Değerleme Yöntemleri<sup>6</sup>**

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,

---

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

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

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

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

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

### **5.1.2. Gelir Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **5.1.3. Maliyet Yaklaşımı**

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

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

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

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

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

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

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

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

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup 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 taşınmazın 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 Değeri Tespiti**

#### **Satılık Emsaller**

- 1. Doruk Gayrimenkul (532 346 42 08):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda organize sanayi bölgesinde toplam 2.315 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip (depo&antrepo) binanın 37.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~16.199,-TL/m<sup>2</sup>)
- 2. Kuzeyport Gayrimenkul (532 202 58 70):** Değerleme konusu taşınmazlara benzer nitelikte Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi'nde konumlu 5.500 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip (depo&antrepo) binanın 89.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~16.182,-TL/m<sup>2</sup>)
- 3. Kavayehir Odak Emlak (507 564 86 82):** Değerleme konusu taşınmazlara benzer nitelikte Bağcılar İlçesi, Göztepe Mahallesi'nde konumlu 1.250 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip (depo&antrepo) binanın 21.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~17.200,-TL/m<sup>2</sup>)
- 4. Sahibinden (544 284 32 77):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İsdök Sanayi Sitesi içinde 5,5 katlı toplam 600 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip binanın 9.250.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~15.417,-TL/m<sup>2</sup>)
- 5. Marla Gayrimenkul (212 433 32 32):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İsdök Sanayi sitesi içinde 3 katlı toplam 250 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip binanın 5.250.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~21.000,-TL/m<sup>2</sup>)
- 6. İkitelli Sanayi Gayrimenkul (533 438 59 62):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Tormak Sanayi Sitesi içinde toplam 1.020 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip binanın 11.250.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~11.029,-TL/m<sup>2</sup>)



7. **İkitelli Sanayi Gayrimenkul (533 220 98 61):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda organize sanayi bölgesinde 5 katlı 5.945 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip binanın 60.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~10.092,-TL/m<sup>2</sup>)
8. **Sükür Emlak Gayrimenkul İnşaat Ve Dekorasyon (212 486 36 46):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda organize sanayi bölgesinde 850 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip binanın 12.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~14.118,-TL/m<sup>2</sup>)
9. **Azizoğlu Gayrimenkul Yatırım Organizasyon A.Ş. (212 472 03 26):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İpkas Sanayi Sitesi içinde 2 katlı her katı 550 m<sup>2</sup> toplam 1.100 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip binanın 19.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~17.273,-TL/m<sup>2</sup>)
10. **Akdeniz Gayrimenkul Danışmanlığı (532 597 73 53):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda İstesek Sanayi Sitesi içinde 3 katlı her katı 100 m<sup>2</sup> toplam 300 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip binanın 4.100.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~13.667,-TL/m<sup>2</sup>)

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



Rapora konu taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde mevcut kullanımının mimari projesinden kısmen farklı bölümlendirildiği tespit edilmiştir. Bazı bağımsız bölümler birbirleri ile irtibatlandırılarak ve ortak alanlar ile birleştirilerek bir bütün halinde kullanılmaktadır. Belirli katlarda kat yüksekliğinden faydalanarak yeni kullanım alanları yaratıldığı ve parsel üzerinde otopark alanı oluşturulduğu yine yerinde yapılan incelemeler de tespit edilmiştir. Taşınmazların mevcut kullanım şekilleri ve tamamının mülkiyetinin Özak GYO A.Ş.'ne ait olması sebebiyle arsa dahil ortalama m<sup>2</sup> birim değeri takdir edilmesi uygun görülmüştür.

Bu sebeple taşınmazların değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş depolama, imalathane ve atölye kullanımına uygun bina emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslanmış ve bağımsız bölümlerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir.

Söz konusu tabloda rapor konusu taşınmazların 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.

Düzeltilme Tablosu	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	2315	37.500.000,00	16.199	10%	14.578,83	-10%	-5%	-15%	10.205,18
Emsal 2	5500	89.000.000,00	16.182	10%	14.563,64	-5%	-10%	-15%	10.194,55
Emsal 3	1250	21.500.000,00	17.200	10%	15.480,00	-15%	-10%	-10%	10.062,00
Emsal 4	600	9.250.000,00	15.417	5%	14.645,83	-20%	5%	-15%	10.252,08
Emsal 5	250	5.250.000,00	21.000	15%	17.850,00	-30%	5%	-20%	9.817,50
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>									~ 10.000

Rapora konu taşınmazlar için günümüz ekonomik koşullarında arsa dahil halihazır durumu itibariyle bir bütün halinde m<sup>2</sup> birim değeri olarak ortalama olarak 10.000,-TL/m<sup>2</sup> takdir edilmiş ve KDV hariç toplam değerleri olarak bir sonraki aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

EKLENTİLİ BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )	ORTALAMA M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> )	TOPLAM DEĞER TL
88.276,25	10.000	<b>882.762.500,00</b>

## 6.2. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Kira Değeri Tespiti

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

Rapor konusu taşınmazların değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiralağa sunulmuş depolama, ofis ve iş yeri emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

### **Kiralık Emsaller**

- 1. Yılmaz Çelik Emlak (212 488 16 33):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Mutfakçılar Sanayi Sitesi'nde 4 katlı her katı 450 m<sup>2</sup> toplam 1.800 m<sup>2</sup> kapalı alanlı işyerinin 75.000,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 41,67-TL/m<sup>2</sup>)
- 2. Eşbah Yapı Yatırım (212 671 57 97):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Tem 34 projesinde 7 m. yüksekliğe sahip 2.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı işyerinin 80.000,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 40,00-TL/m<sup>2</sup>)
- 3. Yılmaz Çelik Emlak (532 737 92 85):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan İkitelli OSB içerisinde 5 katlı her katı 150 m<sup>2</sup> toplamda 750 m<sup>2</sup> kapalı alanlı işyerinin 30.000,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 40,00-TL/m<sup>2</sup>)
- 4. Kumkale Gayrimenkul (212 487 46 00):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan İkitelli OSB içerisinde 3 katlı her katı 400 m<sup>2</sup> toplam 1.200 m<sup>2</sup> kapalı alanlı işyerinin 50.000,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 41,67-TL/m<sup>2</sup>)
- 5. Kumkale Gayrimenkul (532 551 7 17):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan toplam 1.600 m<sup>2</sup> kapalı alanlı işyerinin 70.000,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 43,75-TL/m<sup>2</sup>)
- 6. Azizoğlu Gayrimenkul Yatırım Organizasyon A.Ş. (212 472 03 26):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan organize sanayi bölgesi içerisinde 6,5 m. yüksekliğe sahip 550 m<sup>2</sup> kapalı alanlı işyerinin 27.000,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 49,09 -TL/m<sup>2</sup>)



7. **Meganur Emlak İnşaat (212 485 24 64):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan organize sanayi bölgesi içerisinde 250 m<sup>2</sup> kapalı alanlı işyerini 11.500,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 46,00 -TL/m<sup>2</sup>)
8. **Remax Extra1 (212 671 77 78):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan organize sanayi bölgesi içerisinde 800 m<sup>2</sup> kapalı alanlı işyerini 47.500,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 59,37 -TL/m<sup>2</sup>)

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



Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin oluşturduğu binada 930 ila 13.340 m<sup>2</sup> aralığında alanların kiralandığı öğrenilmiştir. Bağımsız bölümlerin ve ortak alanların birbirleri ile irtibatlandırılarak geniş alanlar elde edildiği görülmüştür. Taşınmazların mevcut kullanım şekilleri ve tamamının mülkiyetinin Özak GYO A.Ş.'ne ait olması sebebiyle ortalama kira m<sup>2</sup> birim değeri takdir edilmesi uygun görülmüştür.

Taşınmazların kira değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiralık işyeri emsalleri incelenmiştir.

Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslanmış ve bağımsız bölümlerin ortalama kira değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. Bu düzeltmeler ilişkin hazırlanan tablo aşağıda sunulmuştur.

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

Düzeltilme Tablosu	Brüt Alanı (m <sup>2</sup> )	Satışa Sunulan Değeri (TL)	Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	Büyükük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
Emsal 1	1800	75.000,00	41,67	5%	39,58	-10%	0%	20%	43,54
Emsal 2	2000	80.000,00	40,00	5%	38,00	-5%	5%	20%	45,60
Emsal 3	750	30.000,00	40,00	5%	38,00	-15%	5%	20%	41,80
Emsal 4	1200	50.000,00	41,67	10%	37,50	-10%	10%	20%	45,00
Emsal 5	1600	70.000,00	43,75	10%	39,38	-10%	10%	20%	47,25
<b>Ortalama Birim Değeri (TL/m<sup>2</sup>)</b>									~ 45

Rapora konu taşınmazlar için günümüz ekonomik koşullarında m<sup>2</sup> kira birim değeri ortalama olarak 45,-TL/m<sup>2</sup> değer takdir olunmuştur. Taşınmazların KDV hariç toplam değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

EKLENTİLİ BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )	ORTALAMA M <sup>2</sup> BİRİM DEĞERİ (TL/M <sup>2</sup> /AY)	TOPLAM DEĞER (TL/AY)
88.276,25	45	3.972.431,25
		<b>3.973.000,00</b>

### 6.3. 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) değerleme 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 İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

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

34 Portall Plaza rapora konu 7 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Gelir getiren bir mülk olması oldukça iyi bir konumda yer alması ve kiralanabilir alan büyüklüğü gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Bu tarz taşınmazlara ilgi duyan yatırımcı sayısı ve birebir emsal teşkil edebilecek nitelikte taşınmaz emsali az sayıdadır. Bu sebeple gayrimenkulün pazar değerine ulaşırken 2. bir yöntem olarak İndirgenmiş Nakit Akışları yöntemi kullanılmıştır.

Değerlemeye konu 34 Portall Plaza'nın mülk sahibi olan Özak GYO A.Ş.'den taşınmazların ortalama aylık kira birim değerleri ve doluluk oranları öğrenilmiştir. Buna göre ortalama aylık kira birim değeri 45,-TL/m<sup>2</sup>, 2021 yılı Aralık ayı itibari ile doluluk oranının %95,20 olduğu öğrenilmiştir.

Rapor konusu 34 Portall Plaza'nın mülk sahibinden alınan bilgiler doğrultusunda aidat m<sup>2</sup> birim değerinin 2021 yılı için 2,15 -TL/m<sup>2</sup> olduğu öğrenilmiştir. Doluluk oranlarına göre yönetim işletme giderleri kaybı hesaplanmıştır.

Ayrıca işletmeci payının toplam gelirlerinin %3'ü kadar olacağı, yenileme ve bakım faaliyeti fonunun toplam gelirlerin %3'ü kadar olduğu kabul edilmiştir. Bina sigortası ve emlak vergisi de yapılan hesaplamalarda göz önünde bulundurulmuştur.

Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup 01.12.2021 tarihinden 2031 yılı sonunda dolayısı ile 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilen bir mülkün yenileme giderleri vb. maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurulurken %7 Kapitalizasyon oranı ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl süreyle nakit akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir. Taşınmazın konumu, tercih edilirligi, emsaller bölümünde bahsi geçen işyeri emsallerine göre özellikleri ve gerçekleşen kira gelirleri dikkate alınarak taşınmazın kendini yaklaşık 15 ila17 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 %7 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 ekimizde sunulmuştur.

#### **6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi**

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

Rapor konusu 34 Portall Plaza bünyesindeki taşınmazların değerine “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Yöntemi” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Taşınmazların arsa dahil bir bütün halinde KDV hariç toplam değeri “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile 882.762.500,00-TL kıymet takdir edilmiştir. Gelir İndirgeme yönteminde ise 901.248.816,-TL kıymet takdir edilmiştir.



Bu yöntemde bir takım kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle taşınmazların Pazar değeri için “Pazar Yaklaşımı” ile ulaşılan değer olan 882.762.500,-TL takdir edilmiştir.

Ayrıca rapor konusu taşınmazların bir bütün halinde KDV hariç toplam aylık kira değeri “Pazar Yaklaşımı Yönetimi” ile 3.973.000,00-TL takdir edilmiştir.

#### **6.4.2. Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçesi**

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

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

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

#### **6.4.4. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş**

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

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

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 Mahallesi, 588/1 No.lu Ada/Parsel üzerinde konumlu, 34 Portall Plaza bünyesinde konumlu 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 nolu bağımsız bölümlerdir. Bağımsız bölümlerin konumlu olduğu binanın katları lojistik, depolama ve üretim amaçlı firmalar tarafından kullanılmaktadır.

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, Başakşehir İlçesi, İkitelli 1 Mahallesi, 588 ada 1 parselde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 nolu bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 'Bina' başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

## **BÖLÜM 7**

## **DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ**

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Mahallesi, 10. Cadde üzerinde yer alan 34 Portall Plaza kapsamındaki 7 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.

	<b>TL</b>	<b>USD</b>
<b>Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri</b>	882.762.500,00	75.001.062,00
<b>Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri</b>	1.041.659.750,00	88.501.253,00
<b>Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri</b>	3.973.000,00	337.553,00

- Rapor tarihi itibarıyla 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,

<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>		
<b>DEĞERLEME UZMANI</b>	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>	<b>SORUMLU DEĞERLEME UZMANI</b>
<b>Kemal AYDIN</b> (SPK Lisans No:410614)	<b>Bülent YAŞAR</b> (SPK Lisans No:400343)	<b>Dilara SÜRME</b> (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 Örnekleri ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Yapı Kayıt Belgeleri
- Mimari proje kapağı ve kat planları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Mesleki Tecrübe Belgeleri