GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

2020



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

2020/0512
29.12.2020
Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Özak GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 03.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 29.12.2020 tarihinde, 2020/0512 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerleme uzmanı Kemal AYDIN ve sorumlu değerleme uzmanları Dilara SÜRMEN 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 değerleme 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 gerçekleştiğimizi;
- 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 değerleme 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	03.11.2020
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2020
RAPOR TARİHİ	29.12.2020
RAPOR NO	2020/0512
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Ataşehir Bulvarı, No:9, Bulvar 216 AVM A, B,ve C Blok Ataşehir/İstanbul
KOORDİNATLARI	40.99447°, 29.11042°
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada 1 parsel üzerinde yer alan 43 adet bağımsız bölümdür. (Bkz. Raporumuz 3.2. bölümü)
İMAR DURUMU	Bkz. Raporumuz 3.3. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bölümü.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Bulvar 216 AVM bünyesindeki 43 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerinin ve kira değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	408.924.000,00	54.523.200,00
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri	482.530.320,00	64.337.376,00
Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri	2.164.200,00	288.560,00

- *Rapor tarihi itibariyle TCMB efektif döviz satış kuru 7,50-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 değerleme 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 SÜRMEN** **(SPK Lisans No:401437)**

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörüleri ve Kabulleri

- ✓ Bu rapordaki hiçbir yorum söz konusu konular raporun devamında tartışılsa dahi hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerleme çalışanının 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 değerleme 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 değerleme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerleme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerin 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 değerin 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 değerleme 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 değerleme 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 7
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 10
BÖLÜM 3 GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER 11
3.1. Çevre ve Konum 11
3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi 13
3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi 15
3.4. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler 16
3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi 16
3.4.2 Belediye İncelemesi 17
3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi 17
3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler 17
3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler 21
3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı 21
3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi 21
3.9. Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları 22
3.10. AVM Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar 22
3.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler 24
BÖLÜM 4 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR 25
4.1. Değerleme Yöntemleri 25
4.1.1. Pazar Yaklaşımı 25
4.1.2. Gelir Yaklaşımı 26
4.1.3. Maliyet Yaklaşımı 27

BÖLÜM 5 GENEL VE BÖLGESEL VERİLER 29
5.1. Türkiye Demografik Veriler 29
5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme 31
5.3. 2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası 34
5.4. Perakende Sektörü Analizi 40
5.4.1. Ataşehir İlçesi AVM'ler Hakkında Genel Bilgi 44
5.5. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi 48
5.5.1 İstanbul İli 48
5.5.2. Ataşehir İlçesi 50
BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ 52
6.1. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Kira Değer Tespiti 52
6.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı) 55
6.2.1. Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar 55
6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi 58
6.3.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler 58
6.3.2. Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler 58
6.3.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş 58
6.3.4. Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş 59
BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ 60

BÖLÜM 1 RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 29.12.2020 tarihinde 2020/0512 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş. 'nin talebi üzerine İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, tapu kayıtlarında Küçükbakkalköy Mahallesi, ilgili idaresinde Barbaros Mahallesi, Ataşehir Bulvarı, No: 9, A, B ve C Blok adresinde yer alan Bulvar 216 AVM kapsamındaki 43 adet bağımsız bölümün SPK mevzuatı ve sözleşme gereği pazar değerinin ve kira değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

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

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerleme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerleme uzmanları tarafından 29.12.2020 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerleme 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 03.11.2020 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor, Özak GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada 1 parsel üzerinde yer alan 43 adet taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ hükümleri ve aynı tebliğin ekinde yer alan Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, III-62.3 Sayılı Tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkuller için daha önce tarafımızca Sermaye Piyasası Kurulu Düzenlemeleri Kapsamında hazırlanan raporumuz bulunmamaktadır.

BÖLÜM 2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

ADRESİ : İçerenköy Mahallesi Kayışdağı Caddesi,
Günbey Plaza No:80/3 Kat :2 Ataşehir / İstanbul

İLETİŞİM : 0 216 573 96 96 (Tel)
0 216 577 75 34 (Faks)
info@atakgd.com.tr (e-posta)

KURULUŞ TARİHİ : 14.04.2011

SERMAYESİ : 300.000,-TL

TİCARET SİCİL NO'SU : 773409 (İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu)

FAALİYET KONUSU : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi, özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait her türlü gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, bu değerleri etkileyen gayrimenkullerin niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek, ulusal ve uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları ve esasları çerçevesinde değerleme raporlarını hazırlamak.

İZİNLER/YETKİLERİ : Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 17/02/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de Seri: VIII, No: 35 ile yayımlanan "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" çerçevesinde, gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere konunun görüşüldüğü Kurul Karar Organı'nın 16.02.2012 tarih ve 7 sayılı toplantısında uyarınca Sermaye Piyasası Kurulunca Listeye alınmıştır. Ayrıca Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 05.06.2014 tarih ve 5888 sayılı Kararı ile Şirketimize "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik'in 11. Maddesi'ne istinaden bankalara Yönetmeliğin 4. Maddesi kapsamına giren "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmeti verme yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	**:** Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	**:** Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu / İstanbul
İLETİŞİM	**:** 0 212 486 36 50 (Tel) 0 212 486 01 21 (Faks) info@ozakgyo.com(e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	**:** 01.02.2008 yılında kurulmuştur.
GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ	**:** GYO Dönüşüm Tarihi: 03.06.2009
HALKA ARZ TARİHİ	**:** 15.02.2012
FAALİYET KONUSU	**:** Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.
TİCARET SİCİL NO	: 654110
SERMAYESİ	**:** 364.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
AKTİF BÜYÜKLÜK	**:** 4.893.261.727,-TL

ADI SOYADI	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	178,585,072.43	49.06%
Ürfi AKBALIK	94,527,034.41	25.97%
Diğer	90,887,893.16	24.97%
TOPLAM	364,000,000.00	100%
* Sermayeyi temsil eden paylardan 91.000.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.		

PORTFÖY BİLGİLERİ	**:** Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Özak GYO A.Ş.'nin talebi üzerine İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, tapu kayıtlarında Küçükbakkalköy Mahallesi, ilgili idaresinde Barbaros Mahallesi, Ataşehir Bulvarı, No: 9, A, B ve C Blok adresinde yer alan Bulvar 216 AVM kapsamındaki 43 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değeri ve pazar kira değerinin tespitine yöneliktir.

Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

BÖLÜM 3 GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1. Çevre ve Konum

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

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

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

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

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

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


Kadıköy Belediyesi Hayvan Barınağı
İmes Sanayi Sitesi
Memorial Ataşehir Hastanesi
Ataşehir
Brandium Avm
Kozyatağı Carrefour AVM
Kadıköy
Fatih Sultan Mehmet Eğitim Ve...
Central Hospital
Yeditepe Üniversitesi
Data Bilgi Sistemleri- DBS TEKNOLOJİ...
Tekirlik Yapı Holding
doremusic - Ataşehir
Arsamlea Çiğ Köfte Ataşehir (24 Saat...
Batı ataşehir
manavım manavı
Opet Petrolcülük A.Ş. Genel Müdürlüğü
IF Performance Hall Ataşehir
Bulvar 216 Cinemo
Bulvar 216
Monna Cafe Restorant
Cumhurriyet Meydanı
Modern Halıcılık
Açelya Sokağı
ATAŞEHİR ROTARY ANADOLU LİSESİ
Fenerbahçe Ataşehir Cimnastik Spor Okulu
Ataşehir Belediye Spor Tesisleri
Garden Park Dürüm ve Kokoreç Evi
Mimar Sinan Parkı
Ataşehir Mimar Sinan Camii
ATAŞEHİR İLÇE MÜFTÜLÜĞÜ
Düştepe Oyun Müzesi
Ecrin Tesbih Kuyumculuk
Mimar Sinan Camii
Ataşehir Blv.
Fulya Sk.
Park İçi Yolu
Gelincik Sk.
Ardıç Sk.
Çiğdem Sk.
İnönü Cd.
Atatürk Cd.
Kozyatağı Cd.
Ahmet Yesevi Cd.
Baraj Yolu Cd.
19 Mayıs Cd.
Gazi Mustafa Kemal Cd.
Fulya Sk.
Ataşehir Blv.
Ataşehir Blv.
Fulya Sk.
Ataşehir Blv.
Fulya Sk.
Açelya Sokağı
Açelya Sokağı
Açelya Sokağı
Çiğdem Sk.
Park İçi Yolu
Park İçi Yolu
Park İçi Yolu
Cumhurriyet Meydanı
Ardıç Sk.
Gelincik Sk.
Gelincik Sk.
Fesleğen Sk.
Gelin Sokağı
İnönü Cd.
İnönü By.
Gelincik Sk.
Tekirlik Yapı Holding
Geziko
doremusic - Ataşehir
manavım manavı
Park İçi Yolu
Ardıç Sk.
Cumhurriyet Meydanı
Modern Halıcılık
Açelya Sokağı
Çiğdem Sk.
ATAŞEHİR ROTARY ANADOLU LİSESİ
Fenerbahçe Ataşehir Cimnastik Spor Okulu
Açelya Sokağı
Açelya Sokağı
Ataşehir Belediye Spor Tesisleri
Garden Park Dürüm ve Kokoreç Evi
Mimar Sinan Parkı
Ataşehir Mimar Sinan Camii
ATAŞEHİR İLÇE MÜFTÜLÜĞÜ
Düştepe Oyun Müzesi
Monna Cafe Restorant
Bulvar 216 Cinemo
Bulvar 216
Fesleğen Sk.
Ataşehir Blv.
Fulya Sk.
Ataşehir Blv.
Fulya Sk.
Ataşehir Blv.
Fulya Sk.
Park İçi Yolu
Park İçi Yolu
Park İçi Yolu
Cumhurriyet Meydanı
Ardıç Sk.
Gelincik Sk.
Gelincik Sk.
Fesleğen Sk.
Gelin Sokağı
İnönü Cd.
İnönü By.

3.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

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

ANA GAYRİMENKUL VASFI : A BLOK 6 KAT, B BLOK 2 KAT, C BLOK 8 KATTAN OLUŞAN BETONARME BİNA VE ARSASI
MALİKİ : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş
TAPU TARİHİ : 20.06.2014
YEVMİYE NO : 11894

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

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

3.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

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

Beyanlar Bölümü (Tüm Bağımsız Bölümlerde Müştereken);

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

Şerhler Bölümü;

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

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

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

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.09.2020 tarih ve 99148768-115.02.01.03-E.3581/17653 sayılı imar durumu yazısında rapor konusu taşınmazların konumlandığı Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada 1 parsel; "14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, 22.06.2011 tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Rekreasyon Alanı ve Muhtelif Yollara İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, 02.12.2011 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Rekreasyon Alanı ve Yollara İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde, 21.04.2010 Tasdik Tarihli 3332 ada, 3359 ada, 1 parseller ile 3362 ada 1 parselin doğusunda yer alan Yol, Otopark ve Park Alanı'na ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı'nda, 13.03.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Ticaret Alanı ve Yollara İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde, K.A.K.S.:1,25, Hmax.:18,50 m. İrtifalı, Ayrık Nizam, Ticaret Alan'nda, kısmen de yolda kalmaktadır." şeklinde belirtilmiştir.



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

PLAN NOTLARI

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

Bu planda bahsedilmeyen hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir

13.03.2012 t.t.

3.4. Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

3.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

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

3.4.2 Belediye İncelemesi

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

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

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

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

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

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

Bloklar için hazırlanmış olan 30.04.2013 tarih bila sayılı onaylı mimari projeleri ve projelere istinaden 02.04.2013 tarih C04S: 08, C04S:08-1, C045S: 08-2 sayılı tadilat ruhsatları bulunmaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	3394/1	A	28.12.2012	C:12 S:45	YENİ YAPI	4A	4.253,00	OFİS	33	6
							2.655,00	DÜKKAN	19	
2		B	28.12.2012	C:12 S:45-1	YENİ YAPI	4A	2.223,00	DÜKKAN	8	2
3		C	28.12.2012	C:12 S:45-2	YENİ YAPI	4A	12.504,00	OFİS	2	8
							2.097,00	DÜKKAN	6	

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	3394/1	A	2.04.2013	C:04 S:08	TADİLAT	4A	4.263,00	OFİS	32	6
							2.668,00	DÜKKAN	20	
2		B	2.04.2013	C:04 S:08-1	TADİLAT	4A	2.251,00	DÜKKAN	9	2
3		C	2.04.2013	C:04 S:08-2	TADİLAT	4A	12.470,00	OFİS	2	8
							2.115,00	DÜKKAN	6	

SIRA NO	ADA PARSEL	BLOK NO	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m²)	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	3394/1	A	13.05.2014	C:5 S:29	TADİLAT	4A	4.522,00	OFİS	31	6
							2.359,00	DÜKKAN	24	
2		B	13.05.2014	C:05 S:29-1	TADİLAT	4A	2.228,00	DÜKKAN	11	2
3		C	13.05.2014	C:05 S:29-2	TADİLAT	4A	12.456,00	OFİS	2	8
							2.016,00	DÜKKAN	6	

Yapı Kullanma İzni								
SIRA NO	BLOK NO	BELGE TARİHİ	BELGE NOSU	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI M²	SON RUHSAT BİLGİSİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
1	A	22.10.2014	14-570	4A	4.522,00	15.621,00	31	6
					2.359,00		24	
2	A	22.10.2014	14-571	4A	3.105,00	2.228,00	11	2
3	C	22.10.2014	14-572	4A	885,00	12.951,00	1	8
					14.472,00		8	

SIRA NO	ADA	BLOK	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI	BB NİTELİĞİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
	PARSEL	NO					(m²)			
1	3394/1	B	24.01.2017	C:01 S:36	TADİLAT	4A	1.343,00	OFİS	10	2
							885,00	SİNEMA	1	
2		B	1.02.2017	C:02 S:02	YENİLEME	4A	1.343,00	OFİS	10	2
							885,00	SİNEMA	1	

Yapı Kullanma İzni								
SIRA NO	BLOK NO	BELGE TARİHİ	BELGE NOSU	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI M²	SON RUHSAT BİLGİSİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ
2	B	42871	17-149	4A	1.343,00	3.101,00	10	2

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

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

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DÜZENLENME TARİHİ	BAŞVURU NUMARASI	BELGE NO
A	1	30.12.2018	4483991	BV7C3BCZ
A	2	30.12.2018	4484041	B9TTDFS7
A	3	30.12.2018	4484074	Y6VU83K5
A	4	30.12.2018	4484102	947YD94P
A	5	30.12.2018	4484137	YAJHL9KK
A	6	30.12.2018	4484156	35CY63C6
A	7	30.12.2018	4484189	B95TT2J2
A	8	30.12.2018	4484245	A1LT6MMN
A	9	30.12.2018	4484265	LET73MBG
A	10	30.12.2018	4484295	PK55E49N
A	11	30.12.2018	4484325	DZTUY727
A	12	30.12.2018	4484357	E31Y92D3
A	13	30.12.2018	4484400	TA23CMRG
A	14	30.12.2018	4484487	RT8Z5P64
A	15	30.12.2018	4484521	ME36T7VY
A	16	30.12.2018	4484635	FU5EP23T
A	17	30.12.2018	4484657	BNSD4HH6
A	18	30.12.2018	4484687	2G8VTB5F
A	19	30.12.2018	4484718	S2B42H4U
A	20	30.12.2018	4484752	MA53YA3B
A	21	30.12.2018	4484786	BKKUYNHZ
A	22	30.12.2018	4484810	FPSLNNNY
A	23	30.12.2018	4484829	GRH9LVRP
A	24	30.12.2018	4484842	RLYHB7V4
A	56	30.12.2018	4484891	6PY7ZBYS
B	1	30.12.2018	4484931	TK644RL5
B	2	30.12.2018	4484974	8EFTABH9
B	3	30.12.2018	4484992	JCHG3KD3
B	4	30.12.2018	4485242	1TTLZUMP
B	5	30.12.2018	4485643	RB372SCU
B	6	30.12.2018	4485683	GCFL4RKH
B	7	30.12.2018	4485703	YU7SM4R1
B	8	30.12.2018	4485745	2S5AME4L
B	9	30.12.2018	4485793	T53EP5AG
B	10	30.12.2018	4485894	J4S1HEPU
B	11	30.12.2018	4485932	P4PB9MG4
C	2	30.12.2018	4486030	JBGYL9LP
C	3	30.12.2018	4486081	LG7R74MS
C	4	30.12.2018	4486111	E8R2ZZ7SE
C	5	30.12.2018	4486122	5G8E1S84
C	6	30.12.2018	4486138	L19MR4PE
C	7	30.12.2018	4486176	6G8RKF78
C	8	30.12.2018	4486195	CHP9ACKG
C	9	30.12.2018	4486222	8LH1RY9V
C	10	30.12.2018	4486242	2RG896A1
C	11	30.12.2018	4486285	PECYVC2P

Rapora konu taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde mevcut kullanımının mimari projesinden kısmen farklı bölümlendirildiği tespit edilmiştir. Bazı bağımsız bölümler birbirleri ile irtibatlandırılarak ve ortak alanlar ile birleştirilerek bir bütün halinde kullanılmaktadır. Yapılan bu imalatlar gerektiğinde binaya ve statiğine zarar vermeden sökülebilir tekrar eski haline getirilebilir niteliktedir. Söz konusu değişiklikler ile ilgili yapı kayıt belgeleri alınmış olup halihazırda tadilli mimari projeleri ve ruhsatları bulunmamaktadır. İlgili mevzuat gereği yapılan bu değişikliklere istinaden tadilli resmi evrakların düzenlenmesi gerekmektedir.

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

3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Alınan yapı ruhsatları incelendiğinde taşınmazların yer aldığı bina ile ilgili Merkezefendi Mahallesi, Mevlana Caddesi, No: 96 İç Kapı No:5 Zeytinburnu/İSTANBUL adresinde konumlu olan UCK Yapı Denetim Ltd. Şti.'nin yapı denetim işlemlerinde yetkili olduğu görülmektedir.

3.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlar, 05.06.2014 tarihinde kat mülkiyetine geçmiş ve Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde "Bina" başlığı altında yer almaları sebebiyle proje bünyesindeki 43 adet bağımsız bölümün Pazar ve kira değer analizi yapılmıştır.

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

Taşınmazlar, 05.06.2014 tarihinde kat mülkiyetine çevrilmiştir. Rapora konu taşınmazlar tam mülkiyet olup mülkiyet hakkı değerlemesi yapılmıştır. Bu değerleme raporu, gayrimenkul üst hakkı veya devre mülk hakkı vs. gibi özel hakları içermemekte olup herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3.10. AVM Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

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

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

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

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

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

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

SIRA NO	BLOK NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	BRÜT KULLANIM ALANI (M²)
1	A	BODRUM	1	DÜKKAN	150,04
2	A	BODRUM	2	DÜKKAN	46,00
3	A	BODRUM	3	DÜKKAN	38,27
4	A	BODRUM	4	DÜKKAN	60,64
5	A	BODRUM	5	DÜKKAN	41,09
6	A	BODRUM	6	DÜKKAN	40,81
7	A	BODRUM	7	DÜKKAN	83,44
8	A	BODRUM	8	DÜKKAN	53,76
9	A	BODRUM	9	DÜKKAN	122,66
10	A	BODRUM	10	DÜKKAN	146,22
11	A	BODRUM	11	DÜKKAN	112,50
12	A	BODRUM	12	DÜKKAN	236,37
13	A	BODRUM	13	DÜKKAN	303,83
14	A	ZEMİN	14	DÜKKAN	68,29
15	A	ZEMİN	15	DÜKKAN	79,36
16	A	ZEMİN	16	DÜKKAN	122,48
17	A	ZEMİN	17	DÜKKAN	103,46
18	A	ZEMİN	18	DÜKKAN	83,30
19	A	ZEMİN	19	DÜKKAN	100,23
20	A	ZEMİN	20	DÜKKAN	89,78
21	A	ZEMİN	21	DÜKKAN	203,73
22	A	ZEMİN	22	DÜKKAN	200,95
23	A	ZEMİN	23	DÜKKAN	37,92
24	A	ZEMİN	24	DÜKKAN	44,48
25	B	BODRUM	1	DÜKKAN	232,42
26	B	BODRUM	2	DÜKKAN	69,59
27	B	BODRUM	3	DÜKKAN	74,26
28	B	BODRUM	4	DÜKKAN	157,22
29	B	BODRUM	5	DÜKKAN	50,63
30	B	BODRUM	6	DÜKKAN	165,83
31	B	BODRUM	7	DÜKKAN	147,54
32	B	BODRUM	8	DÜKKAN	157,81
33	B	BODRUM	9	DÜKKAN	898,93
34	B	BODRUM	10	DÜKKAN	216,52
35	B	ZEMİN	11	DÜKKAN	101,16
36	C	4. 5. 6. BODRUM	1	ÖZEL OTOPARK	11851,86
37	C	1. BODRUM	2	ÖZEL OTOPARK	582,11
38	C	2. BODRUM	3	ASMA KATLI DÜKKAN	170,54
39	C	3. BODRUM	4	ASMA KATLI DÜKKAN	177,53
40	C	4. BODRUM	5	ASMA KATLI DÜKKAN	163,80
41	C	5. BODRUM	6	DÜKKAN	592,53
42	C	6. BODRUM	7	DÜKKAN	1107,61
43	C	BİR	8	DÜKKAN	56,02
				TOPLAM	19.543,52

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

Söz konusu taşınmazların Özak Gyo A.Ş. nin tarafımıza vermiş olduğu kiraya esas eklentili brüt alanının 24.198 m² olduğu öğrenilmiştir.

Değerlemeye konu 43 adetten taşınmazdan B blok 9 nolu taşınmaz sinema salonu şeklinde, C blok 1 ve 2 nolu taşınmazlar özel otopark alanı olarak düzenlenmiştir. Geriye kalan 40 adet taşınmaz ise dükkan olarak kullanılmaktadır.

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

3.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

- Küresel çapta yaşanan salgının neden olduğu ekonomik krizin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkisi ekonomik gelişmelerde yaşanan dalgalanmalar.
- Bankaların yaptığı faiz kampanyalarının neden olduğu gayrimenkul piyasalarındaki spekülatif hareketler

BÖLÜM 4 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

4.1. Değerleme Yöntemleri[1]

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

Bu yaklaşımlar;

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

4.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

(b) değerleme 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 görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı 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 ağırlıklandırılamayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

[1] 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme 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 alıcılı, 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 değerleme ölçütleri).

4.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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.

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

(a) değerleme 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 yansıtmasının gerekli görülmesi teşkil eder.

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

4.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

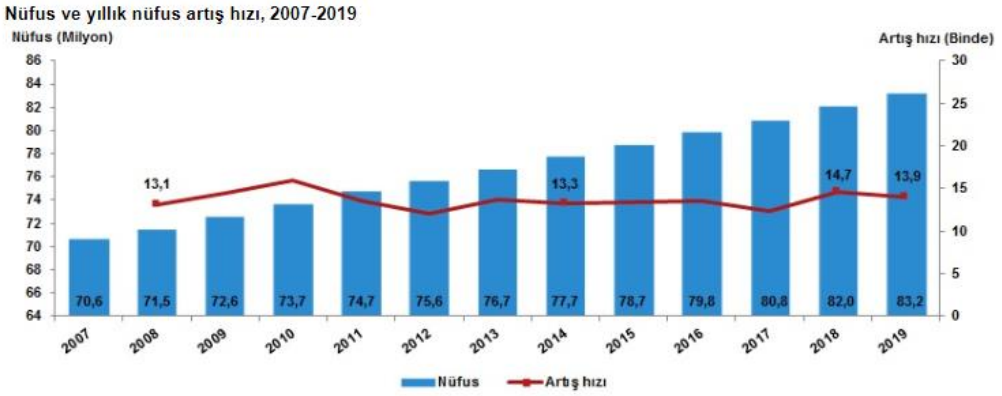
Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan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

5.1. Türkiye Demografik Veriler[2]

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 151 bin 115 kişi artarak 83 milyon 154 bin 997 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 41 milyon 721 bin 136 kişi olurken, kadın nüfus 41 milyon 433 bin 861 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,2'sini erkekler, %49,8'ini ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus(1) bir önceki yıla göre 320 bin 146 kişi artarak 1 milyon 531 bin 180 kişi oldu. Bu nüfusun %50,8'ini erkekler, %49,2'sini kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2018 yılında binde 14,7 iken, 2019 yılında binde 13,9 oldu.



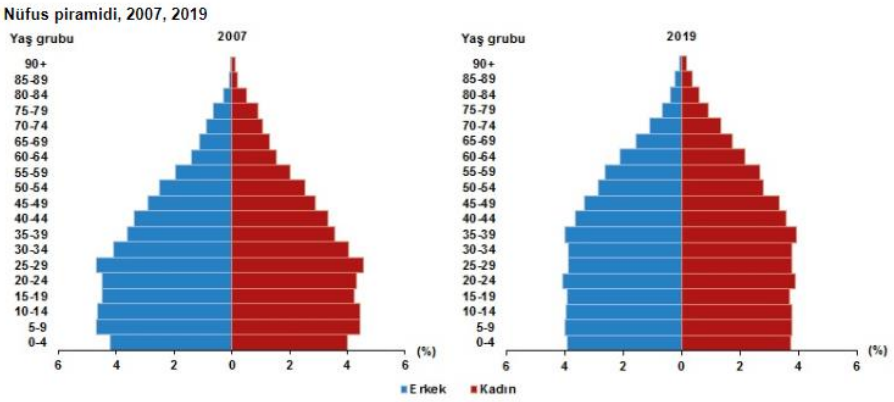
Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 451 bin 543 kişi artarak 15 milyon 519 bin 267 kişiye ulaştı. Türkiye nüfusunun %18,66'sının ikamet ettiği İstanbul'u, 5 milyon 639 bin 76 kişi ile Ankara, 4 milyon 367 bin 251 kişi ile İzmir, 3 milyon 56 bin 120 kişi ile Bursa ve 2 milyon 511 bin 700 kişi ile Antalya izledi.

Tunceli, 84 bin 660 kişi ile en az nüfusa sahip olan il oldu. Tunceli'yi, 84 bin 843 kişi ile Bayburt, 97 bin 319 kişi ile Ardahan, 142 bin 490 kişi ile Kilis ve 164 bin 521 kişi ile Gümüşhane takip etti.

Nüfus piramitleri, nüfusun yaş ve cinsiyet yapısında meydana gelen değişimi gösteren grafikler olarak tanımlanmaktadır. Türkiye'nin 2007 ve 2019 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

[2] Demografik veriler TÜİK'nun yayınlamış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları 2019 raporundan alınmıştır.



Türkiye'de 2018 yılında 32 olan ortanca yaş, 2019 yılında 32,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 31,4'ten 31,7'ye, kadınlarda ise 32,7'den 33,1'e yükseldiği görüldü.

Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2019 yılında %67,8'e yükseldi. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %23,1'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,1'e yükseldi.

Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2018 yılına göre 1 kişi artarak 108 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 bin 987 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 541 kişi ile Kocaeli ve 364 kişi ile İzmir nüfus yoğunluğu en yüksek olan iller oldu.

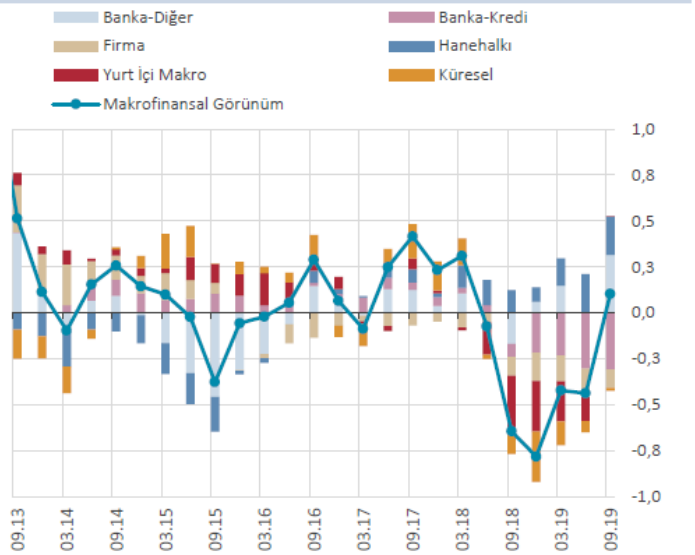
Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

Yüz ölçümü büyüklüğünde ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 57, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 320 olarak gerçekleşti.

5.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme

Makrofinansal görünüm 2019 yılı başından itibaren iyileşmeye başlamış, söz konusu eğilim Haziran ayından itibaren belirginleşmiştir. Makrofinansal görünüm 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kayda değer iyileşme sergilemiş; hesaplanan endeks tarihsel ortalamanın üzerine çıkmıştır. (Grafik I.1)

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

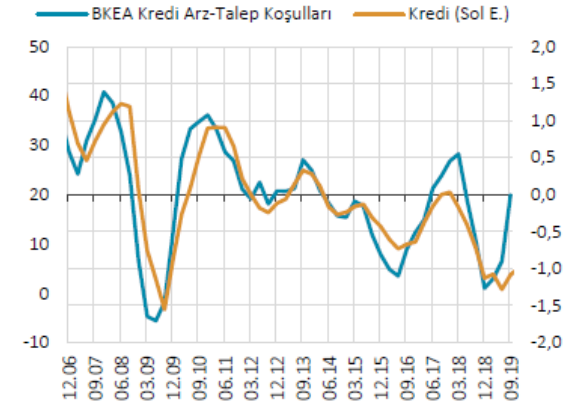


Bu gelişmede, küresel koşulların ılımlı desteği, yurt içi makroekonomik dengelenme süreci, finansal olmayan kesimin borçluluğundaki azalma eğilimi ve banka finansallarındaki olumlu gidişat etkili olmuştur. Banka kredilerine dair göstergeler ise, 2019 yılı Eylül ayına kadar tarihsel ortalamalarına göre bir miktar olumsuz seyretmeye devam etmiştir. Ancak, önümüzdeki dönemde kredi büyümesindeki canlanmanın ve iktisadi faaliyetteki ılımlı toparlanmanın bankacılık sektörü aktif kalitesine olumlu katkı yapması beklenmektedir. Nitekim yüksek frekanslı güncel verilere göre, Eylül ayında başlayan kredi büyümesindeki canlanma banka grupları ve kredi türleri bazında genele yayılarak sürmektedir.

Bir önceki dönemden bu yana, gelişmiş ülke ve gelişmekte olan ülke (GOÜ) büyüme beklentileri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmiş ülke merkez bankaları, büyüme ve enflasyon görünümündeki değişimin etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmiştir. Küresel büyümeye ilişkin endişeler, küresel ticaret politikalarındaki korumacılık eğilimleri ve jeopolitik gelişmeler, küresel iktisadi politika belirsizliğini artırmaktadır. Küresel borçluluk, özellikle artan reel sektör ve kamu sektörü borçluluğu nedeniyle gelişmiş ülke ve GOÜ'lerde önemli bir kırılganlık unsuru olmaya devam etmektedir. Bankacılık sektörü sermaye kârlılıklarının küresel finansal kriz öncesi döneme kıyasla genel olarak düşük seyretmesi bir diğer kırılganlık

unsurudur. Gelişmiş ülke merkez bankaları tarafından uygulanan genişleyici para politikalarının etkisiyle yataylaşan getiri eğrileri, küresel iktisadi faaliyetteki zayıflık ile aktif kalitesi görünümünün bozulması gibi ülke ve bankalara özgü koşullar karlılık oranlarındaki bu durum üzerinde etkili olmuştur. 2019 yılı üçüncü çeyreğinde, küresel finansal koşulların ılımlı seyri ile yurt içi enflasyon ve enflasyon beklentilerindeki düşüş sonucunda Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığı gerilemiştir. Yurt içi iktisadi faaliyette yılın ilk yarısında temelde net ihracat kaynaklı toparlanma gözlenirken, yılın üçüncü çeyreğinde toparlanmanın asıl sürükleyicisi tüketim harcamaları olmuştur. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki iyileşme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki olumlu seyir iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Türkiye, küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın, firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile dış ticarette rekabet gücünü korumaktadır. İktisadi faaliyetteki toparlanma ve kredi faizlerindeki gerileme ile birlikte son aylarda kredi talebinde artış gözlenmiştir. Banka Kredileri Eğilim Anketi'nden (BKEA) derlenen kredilere ilişkin göstergeler de, 2019 yılı üçüncü çeyreğinde kredi arz ve talep koşullarında belirgin iyileşme olduğuna işaret etmektedir (Grafik I.2). Kredi koşullarındaki iyileşmenin iç talebe yansımalarının 2019 yılı dördüncü çeyreğinden itibaren güçlenmesi beklenmektedir.

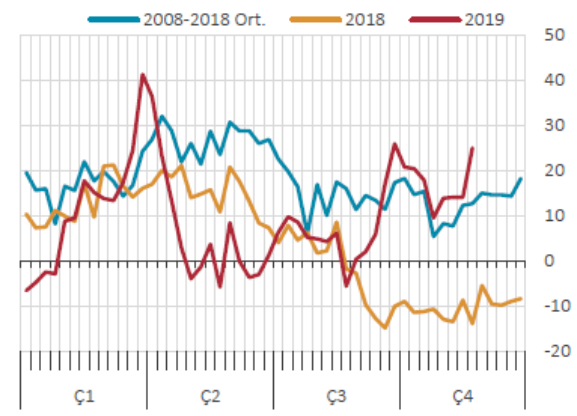
Grafik I.2: Kredi Koşulları ve Kredi Büyümesi (4 Çeyreklik Birikimli Standardize, KEA Yıllık %)



Kaynak: TCMB Son Gözlem: 09.19

Dipnot: Kredi arz-talep koşulları serisi, BKEA standart ve talep sorularına verilen cevapların ağırlıklı ortalamasının, 4 çeyreklik birikimli hale getirilip, standardize edilmesiyle oluşturulmuştur.

Grafik I.3: Haftalık Toplam Kredi Gelişmeleri
(Yıllıklandırılmış, KEA 4 HHO %)



Kaynak: TCMB Son Gözlem: 15.11.19

Makroekonomik Görünüm

Gelişmiş ülke merkez bankalarının büyüme ve enflasyon görünümünün etkisiyle genişleyici para politikalarına yönelmeleri küresel finansal koşullarda iyileşmeye katkı sağlamış, GOÜ'lere yönelik risk iştahında artış yaşanmıştır. Ancak küresel finansal koşullardaki iyileşmeye rağmen, küresel politikalardaki belirsizlikler nedeniyle GOÜ'lere yönelen portföy akımları dalgalı seyretmektedir. GOÜ hisse senedi piyasalarından portföy çıkışı, gelişmiş ülke tahvil piyasalarındaki düşük faiz ortamında GOÜ tahvil piyasalarına ise sınırlı portföy girişi gözlenmektedir. Küresel iktisadi faaliyette yaşanan yavaşlama, yüksek borçluluk, küresel ticaret geriliminin sürmesi, Brexit belirsizliği ve jeopolitik gelişmeler küresel finansal istikrar üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaya devam etmektedir. Mevcut rapor döneminde, küresel finansal koşulların görece olumlu seyri, yurt içi makroekonomik göstergelerdeki ve beklentilerdeki iyileşme ile para politikasındaki temkinli duruşun etkisiyle Türkiye'nin risk primi ve kur oynaklığındaki gerileme eğilimi sürmüştür. Yurt içi iktisadi faaliyet, 2019 yılının ilk yarısında temelde net ihracat, yılın üçüncü çeyreğinde ise temelde tüketim harcamaları kaynaklı olarak ılımlı ve kademeli bir toparlanma sergilemiştir. Enflasyondaki düşüş eğilimi ve enflasyon beklentilerindeki düzelme sonucu faiz oranlarındaki gerileme ve finansal koşullardaki iyileşme kredi talebini ve iktisadi faaliyeti desteklemektedir. Son aylarda, başta ihtiyaç ve konut kredilerinde olmak üzere TL kredi talebinde artış gerçekleşmiştir. Küresel büyüme görünümündeki zayıflamaya karşın firmaların ihracat pazarlarını çeşitlendirme esnekliği ile Türkiye dış ticarette rekabet gücünü korumaktadır.

Küresel iktisadi politika belirsizliği, 2019 yılının ilk dört ayında düşüş eğilimi gösterdikten sonra küresel büyümeye dair endişeler, artan korumacı ticaret politikaları ve jeopolitik risklerin etkisiyle yeniden artış eğilimi sergilemiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) para politikasındaki yaklaşım değişikliği, Çin ile süren ticaret gerilimi ve iç politika gelişmeleri, ABD'nin iktisadi politika öngörülebilirliği üzerinde etkili olmaktadır. Avrupa Birliği (AB) iktisadi politika belirsizliğinde ise bir önceki rapor döneminde görülen düşüş eğilimi, Brexit gelişmeleri ve AB ekonomisine ilişkin endişelerin etkisiyle tersine dönmüştür. Fed, para politikası duruşunu değiştirerek 2019 yılı Temmuz, Eylül ve Ekim aylarında politika faizinde toplam 75 baz puan indirim yapmıştır. Büyümeye ilişkin aşağı yönlü riskler, enflasyonun seyri ve iş gücü piyasasındaki gelişmelere bağlı olarak alınan bu kararlar ile Fed, bilanço küçültme sürecini de durdurmuştur. Federal Açık Piyasa İşlemleri Komitesi (FOMC) üyelerinin medyan politika faizi tahminlerinde aşağı yönlü sınırlı bir güncelleme görülmektedir. Öte yandan, piyasa beklentileri politika faiz indirimlerinin süreceğine işaret etmektedir. Piyasa oyuncularının 2020

ve 2021 yıllarında FOMC üyelerine göre daha fazla faiz indirimi bekledikleri görülmektedir. Avrupa Merkez Bankası (ECB), 2019 yılı Eylül ayında politika faizinde indirime giderken 2018 yılı sonu itibarıyla sonlandırdığı varlık alım programına bu yılın Kasım ayında tekrar başlama kararı almıştır. Yaşanan politika değişiminde başta Almanya ve Fransa kaynaklı olmak üzere AB ekonomisinde büyümeye dair endişeler, Brexit görüşmelerine dair belirsizlikler ile artan kamu ve reel sektör borçluluğunun etkili olduğu değerlendirilmektedir. Japonya ekonomisindeki ılımlı büyümeye rağmen zayıf dış talep gelişmeleri ve enflasyon görünümü nedeniyle Japonya Merkez Bankası'nın genişleyici para politikasını sürdüreceği değerlendirilmektedir. Çin Merkez Bankası ise büyüme endişeleri, zayıf dış talep, ABD ile yaşanan ticaret gerilimine bağlı olarak gümrük tarifelerindeki değişiklikler ve artan borçluluk nedenleriyle zorunlu karşılıkları esas alan kredi piyasasını destekleyici bir politika uygulamaktadır.

5.3. 2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası[3]

2019 yılı son çeyreği gerek ekonomik gerekse ticari faaliyetlerin oldukça canlı olduğu bir dönem olmuştur. Süreç 2020 yılının ilk iki aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2020 Mart ayı itibarı ile küresel bir boyuta ulaşan salgın diğer ülkeler gibi Türkiye'yi de etkilemiştir. Mayıs ayında açıklanan 2020 yılı ilk çeyreğine ait büyüme rakamları da yukarıda ifade ettiğimiz tespiti doğrular nitelikte gerçekleşmiştir. Buna göre; GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 yükselmiştir.

GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde ise 2020 yılı birinci çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; diğer hizmet faaliyetleri %12,1, bilgi ve iletişim faaliyetleri %10,7, sanayi %6,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %4,6, hizmetler %3,4, tarım %3,0, gayrimenkul faaliyetleri %2,4, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %1,9 ve finans ve sigorta faaliyetleri %1,6 arttı. İnşaat sektörü ise %1,5 azalmıştır.

Pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir. İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlere göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir

[3] Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 2. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

toparlanmayı işaret etmektedir. Söz konusu toparlanma işaretlerini konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir.

2019 yılının ilk yarısında toplam konut satışları 505 bin olurken 2020 yılının aynı döneminde 624 bin rakamına ulaşarak %23,5'lik bir artış sağlamıştır. Artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenenİnşaat ve Gayrimenkul Sektörüne Bakış talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir inşaat ve stok düşüşünü de getirmiştir. Yılın ilk yarısı itibariyle ipotekli konut satışı rakamlarına baktığımızda 266 bin değerine ulaştığı görülmektedir. Söz konusu rakam bir önceki yılın aynı dönemine göre %221'lik bir artışı ifade etmektedir.

2020 yılına görece olumlu bir başlangıç yapan Türkiye ekonomisinde Mart ayı ile birlikte, COVID-19 salgınının yayılmasını sınırlamaya dönük alınan tedbirlerin etkisiyle ivme kaybı gözlenmiştir. 2020 ilk çeyrekte GSYH yıllık büyümesi %4,5 seviyesinde oluşmuştur.
2019 sonunda 753,7 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH, 2020 ilk çeyrek itibarıyla 758,1 milyar dolara çıkmıştır.

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)
2014	2.044.466	26.489	933.546	12.112	5,17	2,19
2015	2.338.647	29.899	861.467	11.019	6,09	2,71
2016	2.608.526	32.904	862.744	10.883	3,18	3,02
2017	3.110.651	38.732	852.618	10.616	7,47	3,65
2018	3.724.388	45.750	789.043	9.693	3,10	4,72
2019	4.280.381	51.834	753.693	9.127	0,90	5,68
2020*	1.071.098	-	176.146	-	4,50	6,08

GSYH 2020 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %4,5 arttı.
Kümülatif olarak baktığımızda 1. çeyrek sonu itibariyle zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %4 arttı.

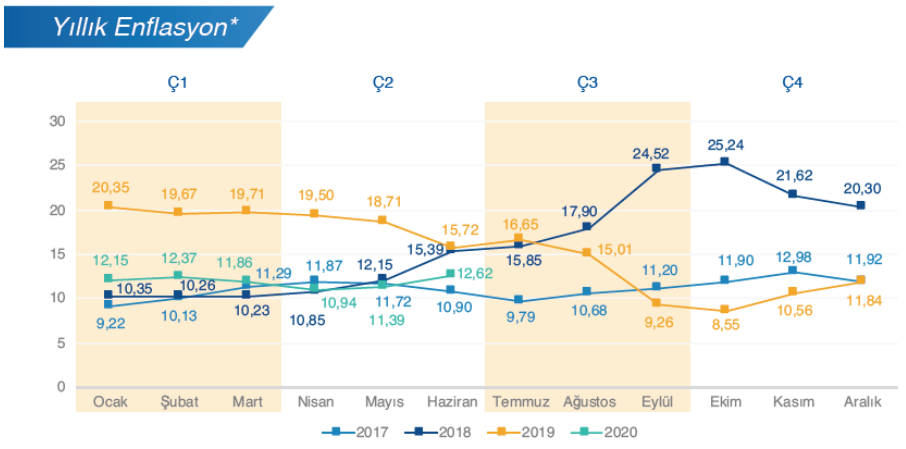
Kaynak: TÜİK
**2020 1.Çeyrek verisidir.*
***Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)*

Öncü veriler Nisan'da iktisadi faaliyetin sert daraldıktan sonra Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkisiyle toparlanmaya başladığına işaret etmektedir. Nisan'da bir önceki aya göre %30,2 daralan sanayi üretimi, Mayıs'ta %17,4 oranında artış kaydetmiştir.

Benzer şekilde, perakende satışlar ve ciro endeksi Nisan'daki sert daralışların ardından Mayıs'ta kademeli bir şekilde toparlanma göstermiştir. Haziran ayı ile başlayan normalleşme

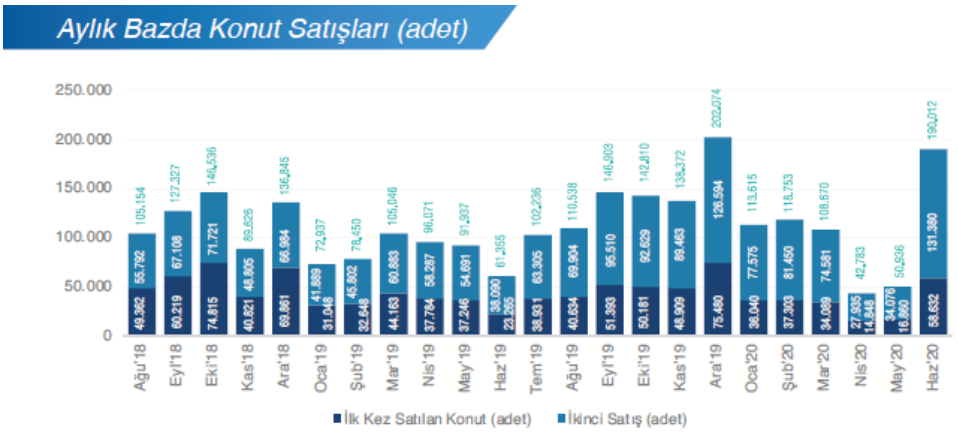
sürecinde ekonomik aktivitedeki toparlanma daha belirgin hale gelmeye başlamıştır. Nisan'da 33,4 ile dip seviyeleri gören imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran itibarıyla 53,9 ile son iki buçuk yılın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Sektörel güven endeksleri hizmetler ve perakendede görece daha yavaş bir toparlanma olduğuna işaret ederken, inşaat ve imalat sanayinde hızlı bir iyileşmeye işaret etmektedir. Söz konusu gelişmede Haziran ile konut ve taşıt kredilerinde başlatılan kampanyaların etkili olduğu değerlendirilmektedir. Uluslararası emtia fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle Nisan'da gerilemeye devam eden tüketici enflasyonu Mayıs ve Haziran aylarında normalleşme sürecinin etkileriyle yükselmeye başlamıştır. 2020 ilk çeyrek sonunda %11,86 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu, Nisan'da %10,94'e inmiştir.

Ancak Mayıs ve Haziran aylarında sırasıyla %11,39 ve %12,62 seviyelerine çıkmıştır. Öte yandan, üretici fiyatları endeksinde (ÜFE) enflasyon dalgalı bir seyir izlemektedir. Mart'ta %8,50 olan genel ÜFE yıllık enflasyonu Nisan ve Mayıs'ta gerilemeye devam ederek %5,53'e inmiştir. Haziran'da ise %6,17 seviyesine çıkmıştır. Salgın sürecinde dış talebin iç talepten daha zayıf bir görünüm sergilemesiyle dış ticaret dengesinde bozulma ikinci çeyrekte de sürmüştür. İkinci çeyrekte dış ticaret açığı 2019'un aynı dönemindeki 7,9 milyar dolardan 10,8 milyar dolara çıkmıştır. İlk yarı genelinde ise yıllık bazda ihracatta %15,1 küçülme yaşanırken, ithalat %3,2 gerilemiştir. Dış ticaret açığı ise 2019 ilk yarıdaki 13,8 milyar dolardan 2020 ilk yarıda 23,8 milyar dolara genişlemiştir. Salgının etkilerini sınırlamak üzere Mart ayı ile birlikte, faiz indiriminin yanında likidite tedbiri alan TCMB, bu adımlara ikinci çeyrekte yavaşlayarak da olsa devam etmiştir. Nisan'daki 100 baz puanlık indirimin ardından TCMB Mayıs ayında 50 baz puan daha indirime gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.



2020 yılı ikinci çeyrek konut satışları, küresel salgın nedeniyle Nisan ve Mayıs aylarında görülen ekonomik durgunluğa karşın bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %14'lük bir artış göstererek 283.731 adet seviyesinde kapanmıştır. Özellikle, Haziran ayı itibarıyla kamu bankaları tarafından başlatılan konut kredisi kampanyası konut satışlarını olumlu yönde etkilerken, küresel salgın nedeniyle ertelenen talebin de etkisiyle Mayıs ayı itibarıyla konut fiyatlarında aylık %6,4 ile bugüne kadarki en yüksek aylık değişim görülmüştür.

2020 yılı ikinci çeyreğinde önceki yılın aynı dönemine göre, ilk el satışlarda %8,1 oranında düşüş, ikinci el satışlarda ise %28,0 oranında artış yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı, bir önceki çeyreğe göre artış göstererek çeyreklik bazda %31,8 olarak gerçekleşmiş olsa da Haziran ayında %30,9 ile bu oran veri setindeki en düşük seviyesine gerilemiştir. İpotekli satışlarda konut kredisi faiz oranlarındaki gerileme ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %206,7 oranında bir artış gerçekleşirken, diğer satışlarda ise verilerin açıklanmaya başlanmasından bu yana çeyreklik bazda en düşük satış sayısı görülmüş ve geçen yılın aynı dönemine göre %28,3 oranında gerileme kaydedilmiştir. Konut kredisi kampanyası ve ertelenen talebin etkisiyle talepte görülen artış ikinci çeyrek itibarıyla konut fiyatlarına olumlu yansımış ve Mayıs ayı itibarıyla reel bazda yıllık %10,6 artış görülmüştür. Nominal bazda, geçtiğimiz yıl Mayıs ayında konut fiyat endeksinde yıllık artış %1,5 seviyesinde iken, endeks bu yıl Mayıs ayında yıllık bazda %23,1 oranında artış göstermiştir.

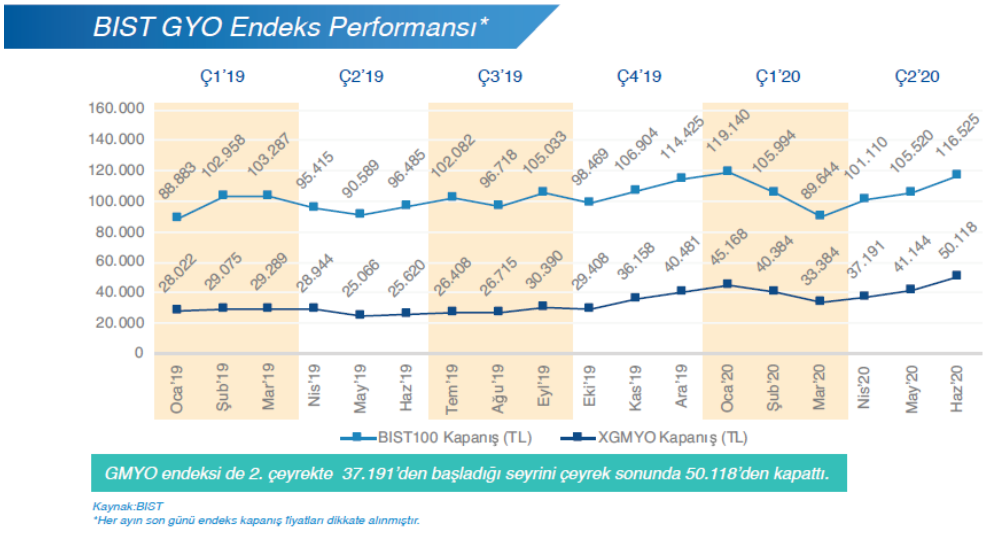


Kaynak: TÜİK
İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Yabancılara yapılan satışların ise, iç talebin yüksek olması, küresel salgın ve uçuş sınırlamaları nedeniyle toplam satışlar içerisindeki oranı gerilemeye devam etmiş ve %0,9 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, Haziran ayında aylık bazda %93,5 oranında artış görülmüştür. İkinci çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %46,1 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %16,8 pay ile Antalya bulunmaktadır.

Mart sonunu 33.384 puandan kapatan GYO endeksi Haziran sonunda %50,12'lik bir artışla 50.118 puana yükselmiştir. GYO endeksiyle %70'in üzerinde korelasyonu olan BIST 100 endeksi ise aynı dönemde %30'luk bir artış sağlamıştır. Halka açıklık oranının %52 mertebesinde olduğu GYO endeksinin piyasa değeri de %59'luk artışla 36,5 milyar TL'ye yükselmiştir. Bununla birlikte 2. Çeyrekte yabancı yatırımcı oranında Borsa İstanbul'un genelinde olduğu gibi bir kayıp olduğunu ve %2'lik bir düşüşle bu oranın %17'lere gerilediğini görmekteyiz. Ayrıca bireysel ve kurumsal yatırımcı oranlarının da neredeyse eşit olduğunu ifade edebiliriz. Bu çeyrekte GYO'ların temettü dağıtmadığını ancak hisselerdeki yükselişin sonraki çeyrekler için temettü dağıtımı anlamında da pozitif bir yansımasının olabileceğini söylemek mümkün. Yabancı yatırımcı ülke sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken Bahreyn ve Kuveyt'in ilk 5 içerisine yükseldiğini gözlemliyoruz.

Endeksin 3. çeyrekte kar satışları ile birlikte bir miktar gerilemesi ve Covid-19'un seyrine göre artı ya da eksi yönde ivmelenmesi mümkündür. Yeni bir dalganın gelmesi tüm borsalarda olduğu gibi GYO endeksini de olumsuz etkileyecekken salgınla ilgili sinyallerinin olumlu olması durumunda endeksin artış trendinin artması muhtemel gözükmektedir. Faiz oranlarındaki indirimin pozitif yansımaları döviz kurlarının artmasıyla ve faiz oranlarının tekrar yükselme trendine geçmesiyle birlikte ikinci çeyrekteki artış yerini 3. çeyrekte nispi bir gerilemeye bırakabilir. Endeksteki artışın kalıcı olması ve iskontolu işlem gören GYO'ların gerçek değerini bulabilmesi ancak uzun vadeli yabancı yatırımcıların piyasada daha uzun süre yer almasıyla mümkün olacaktır.



2019 Yılı Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlenmiştir. Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler; belirli 'ciro/kira' hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır. Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir. Ciroların takibi perakendeciler için; Ciro/(kira + ortak alan giderleri) dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m² ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir.

Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabet dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir. Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin dövize endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredilendime sürecini yürüttüğü bu süreçte TL ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM yatırımcıları için zor bir yıl olacağını söylemek yanlış olmayacaktır.

Türkiye genelinde 2019 yılı kasım ayı sonu itibariyle AVM sayısı 454 AVM bulunmaktadır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 508 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir.

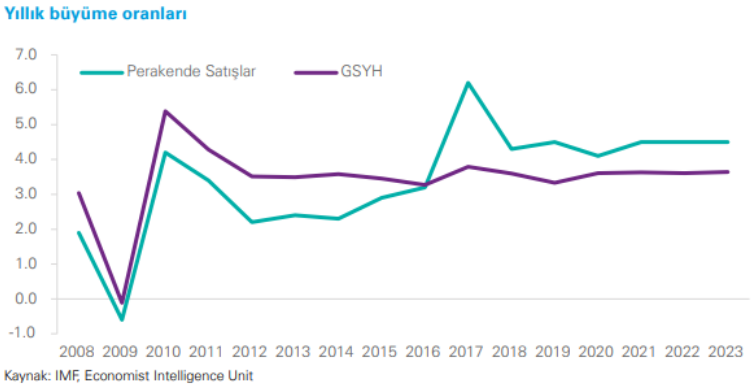
5.4. Perakende Sektörü Analizi[4]

Perakende sektörü yapısı gereği tabana temas etmesi sebebiyle pek çok sektöre direkt temas eder. Bu sebeple sektörün rakamsal büyüklükleri, mal ve hizmet akışındaki her noktada önemli bir yere sahiptir ve gösterge niteliği taşır. Diğer yandan, hane halkı ihtiyaçlarının karşılandığı ve bireysel tüketimin nabzının attığı bu alan, trendlerin de test edildiği ve belirlendiği bir mecra olarak öne çıkar.

Perakende sektörü, son derece canlı, yeniliklere açık ve düzenli dönüşüm içinde bir yapı sunar. Gelişmelerin ve tüketici eğilimlerinin direkt ve en çok hissedildiği alanların başında gelir. 2019 itibarıyla 25 trilyon dolar büyüklüğe ulaştığı tahmin edilen dünya perakende sektörü, genel olarak dünya ekonomisinden daha yavaş büyüse de bu trend 2016 yılından bu yana değişmiş durumdadır.

Sektörün e-ticaret uygulamalarının yaygınlaşmasının doğurduğu etki ile hızlı bir dönüşüm yaşadığı rahatlıkla söylenebilir. E-Ticaret kanadı ise üst üste sıra dışı büyüme rakamları yakalamaktadır. Türkiye Bilişim Sanayicileri Derneği (TÜBİSAD) verilerine göre, Türkiye e-ticaret hacmi 2018 sonu itibarıyla %42 büyüyerek 59,9 milyar TL'lik hacme ulaştı (2017 %37 - 42,2 milyar TL). Bu hacmin 31,5 milyar TL'lik kısmı ise (%53) perakende sektörüne aittir. Rakamlar, ABD Doları bazında olup %7'lik bir büyümeye işaret ediyor. 2014-2018 yılları arasında ABD Doları bazında %9'luk bir ortalama büyüklük yakalayan sektör, ciddi bir büyüme sergilese de, çevrimiçi perakendenin toplam perakende içindeki payı, gelişmekte olan ülkelerin (%5,9) ve gelişmiş ülkelerin (%11,1) oldukça gerisinde seyretmektedir (%5,3). 2018 yılındaki çalkantı ve 2019 yılının üçüncü çeyreğine kadar süren dönemde bozulan tüketici güveni, perakende sektöründeki büyümeyi sınırlayan ana unsur olarak öne çıkmıştır. Hızlanan toparlanma süreci, bu kanatta iyileşme öngörse de belirsizliklerin tamamen ortadan kalkmaması ve yurt içi hane halkının yakın geçmişteki tecrübeleri davranış modelini etkilemeye ve büyüme önünde kısıtlayıcı bir engel olmaya devam edecektir.

[4] KPMG Sektörel Bakış 2020-Perakende raporundan derlenmiştir.

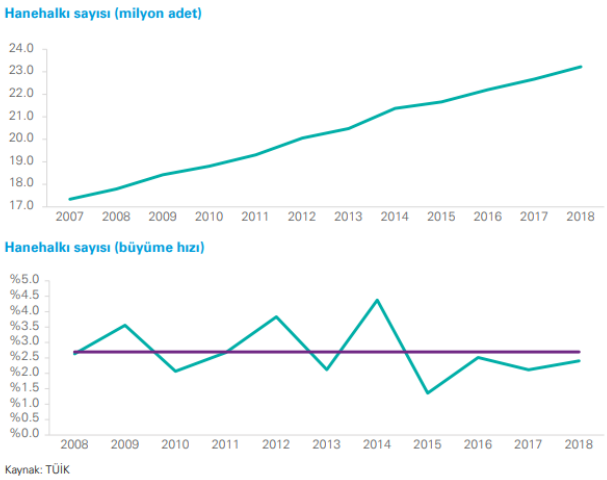


Perakende sektöründe yaşanan sürekli dönüşüm yarışı, kar marjlarını baskı altına almaya devam etmektedir. Talebin organize pazarlardan çevrimiçi mecraya kayışı ve bu süreçte tüketicilerin bilgiye erişimi ile karşılaştırma yapabilme kolaylığının artması kurumlar arası rekabeti artırırken kar marjlarını azalmaktadır. Konvansiyonel pazar, e ticaretin baskısı ile büyümede küçülme yaşarken, kar marjlarında ise daralma gözlemlenmektedir.

Türkiye, neredeyse eşsiz sayılabilecek demografik avantajı ile perakendeciler için büyük potansiyel taşımaya devam etmektedir. Bu noktada belirtmeliyiz ki 2020'de dünyada ilk kez 30 yaşın üzerindeki insanların sayısı, 30 yaşın altındaki nüfustan büyük olacaktır. 'Yaşlı' olarak görülen 65 yaş üstü nüfus da, dünyadaki 5 yaş ve altındaki çocuk sayısını belirgin biçimde geçecektir. 2020'ye ilişkin olumlu işaretlere ve beklentilere rağmen, uzmanlara göre dünya ekonomisini önümüzdeki yıllarda daha 'yavaş' bir dönem beklemektedir. Nüfusu yaşlanan Japonya, İtalya ve Portekiz gibi ekonomilerde 2020'li yıllarda ortalama büyümenin yüzde 1'in hayli altında sıfıra yakın seyretmesi beklenmektedir.

Çin, Rusya ve hatta Tayland gibi gelişmekte olan ekonomilerde de nüfusun yaşlanması sağlık hizmetleri ve bakım ihtiyaçlarını artıracaktır.

Ülkemizin genç nüfusu ve devam eden göç alımının yanında görece iyi seviyede olan doğurganlık oranları ile mevcut potansiyelini koruyacağı düşüncesine kapılmak doğru bir yaklaşım olarak karşımıza çıkıyor. Yapılan araştırmalarda 2007 yılında 17,3 milyon adet olan hane halkı sayısı, 2018 yılında 23,2 milyon adete ulaşmıştır. Bu alandaki düzenli artış, sadece perakende değil, konut, enerji, otomotiv gibi pek çok sektörü de beslemeye devam etmektedir. Burada, 2015 yılından bu yana yaşanan artışlar, geçtiğimiz on yıllık dönem ortalamasının bir miktar altında kalmakla birlikte, potansiyeldeki genel algı değişmemiştir.



Ülke gayrisafi milli hasılasının yaklaşık beşte birine karşılık gelen perakende sektörü istihdam kanadında da toptan ticaret ile birlikte değerlendirilerek, yüzde 14 gibi bir paya sahiptir. Böylesi önemli büyüklüklere sahip olan pazar, tıpkı dünyadaki diğer örneklerinde görüldüğü gibi önemli bir değişim süreci içindedir. Üstelik bu süreç, 2018 yılının ikinci yarısından 2019 yılının üçüncü çeyreğine kadar süren bir dönemde çok çetin koşullarda test edildi.

Ekonomi, dengelenme sürecine girerken hane halkı, refleksif olarak tüketim harcamalarını kıstı. Bu hareketle 2018 yılını yüzde 8 küçülerek kapatan tüketim harcamaları ancak 2019 yılının son çeyreği itibarıyla büyüme kaydedebildi. 2019 Haziranından sonra 2019 Eylül ayında da GSYH'den fazla büyüyen tüketim harcamaları, ekonomik canlanmanın sinyallerini vermeye başladı.

Finansal koşullardaki sıkılaşma sebebiyle hane halkının zayıflayan alım gücünü zayıflattı. Ekonomik aktivitedeki zayıflama ve işgücü piyasasındaki bozulma sebebiyle 2018 yılının ikinci yarısından itibaren sert bir şekilde düşen tüketici güven endeksi, 2019 yılının son çeyreğinde yeniden hafif de olsa toparlanma sinyalleri verdi. 2018 yılının Aralık ayında 60 seviyesinin altına gerileyen endeks, 2019 yılı boyunca bu rekor düşük seviyenin altında seyretti.

Küresel bir ana trend olan teknolojik devrim, müşteriye hangi noktada, nereden ve nasıl temas edeceğini arayan perakende sektörü oyuncularının ajandalarındaki bir numaralı madde olmaya devam edecektir. Ellerindeki canlı verilerle "akıllı tüketiciler"e dönüşen müşteriler ise bu süreçte avantajlı konumlarını sürdüreceklerdir.

Yerel pazarda, hemen her sektörde olduğu gibi perakendede de ana çerçeveyi makroekonomik çerçeve çizecektir.

Neredeyse her alt mal grubunda yaşanacak talep artışı, sektörün satış hacmini yukarıya taşıyacak ve 2018-2019 döneminde açılan yaraların hızla iyileşmesi sürecini tetikleyecektir. Ekonomik bekleyişlerin iyileşmesi, tüketicilerin tasarruf eğilimini bir miktar kırarak talebin özellikle daraldığı dayanıklı tüketim mallarında da canlanmayı beraberinde getirecektir.

Bu süreçte maliyet avantajı yaratabilen, operasyonel süreçleri ile müşterilerini daha fazla memnun edebilen, onların hayatlarını kolaylaştıran, zamandan tasarruf etmelerini sağlayan, onları yönlendiren ve yaşattıkları deneyimle akılda kalabilen oyuncular geleneksel firmalarla olan farkı açacaklardır.

Yapay zeka kişiselleştirme imkanı getirecektir. Deneyime dayalı alışveriş, kişiye özel indirim gibi hizmet anlayışları öne çıkacak, yapay zeka uygulamaları ile müşterinin gelişim periyodu izlenebilecektir.

Yapay zeka uygulamaları ile satış anı perakendeci ihtiyaç dönemlerine göre belirlenebilecek, satış anının belirlenmesi kabiliyeti şirketlere stok yönetiminde önemli rahatlama getirecektir.

Discount alanlardaki rekabet küçük lokasyonlara kayacak, büyükşehirlerden, daha küçük illere hatta ilçelere kayış olacak, discount alandaki büyüme, yerel marketlerin pazarının ve hizmet alanlarının küçülmesine neden olacaktır.

İlerleyen 5 yıl içerisinde yeni AVM açılımının olmayacağına dair güçlü bir kanı vardır. Fiziki mağaza büyümesi daha çok caddelerde ve sokaklarda olacak, hobi ve ev dekorasyon alanında büyük mağazaların yanı sıra mahalle aralarında hizmet üreten daha küçük şubeler oluşacaktır.

Bazı AVM'lerde yabancı tüketicinin toplam içindeki payı yüzde 30'lara kadar ulaşıyor. Bankalar arası Kart Merkezi (BKM) verilerine göre ocak-eylül döneminde yabancıların kartla harcamaları geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 76 artışla 58,2 milyar TL'ye ulaştı. Veriler, aynı dönemde Türkiye'de toplam kartlı harcamaların yüzde 7,7'sini yabancıların yaptığını gösteriyor. Buna göre turizm gelirinin 40 milyar doları aşacağı tahmin edilirken, ziyaretçi hedefi ise 51 milyon olarak düşünülmektedir.

5.4.1. Ataşehir İlçesi AVM'ler Hakkında Genel Bilgi

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

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

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

.



WATERGARDEN AVM



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

METROPOL İSTANBUL AVM



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

BRANDİUM AVM



Emay İnşaat ve Erko Grup işbirliği ile hayata geçirilen Brandium Yaşam ve Alışveriş Merkezi kapılarını 29.03.2013 tarihinde açmıştır.
Toplamda 380.000 m²'lik inşaat alanı içerisinde; 60.000 m²'lik kiralanabilir alışveriş merkezi alanı Brandium Ataşehir Projesi Ataşehir bölgesinin hızlı gelişimine paralel olarak sosyal yaşam alanlarına duyulan ihtiyacı karşılamaktadır. Brandium AVM mağazaları, markalar sokağı, çocuklara özel kreşi, fastfood ve dünya mutfakları, kafeleri, sinema ve tiyatro salonları, eğlence ve bowling salonu bünyesinde barındırıyor.
Bünyesinde ulusal ve uluslararası 200'den fazla mağazası ile yüzde yüz doluluk oranını yakalayan Brandium Alışveriş Merkezi dünya mutfaklarından fastfood'a kadar farklı alternatifler sunan restoranları, bowling salonunu da kapsayan gençler için özel eğlence merkezleri, çocuk tiyatrosu ve modern sinema salonları, hipermarket, elektronik ve yapı marketleri ile Ataşehir'in buluşma noktasıdır.

PALADİUM AVM



JLL Türkiye tarafından yönetilen Anadolu Yakası'nın gözde alışveriş merkezi Palladium Ataşehir, alışveriş ve eğlencenin vazgeçilmez adreslerinden biri olarak sürekli yükselen trendiyle hizmet veriyor. Anadolu Yakası'nda yer alan Palladium Ataşehir, Milliyet Gazetesi ve 2K Medya tarafından 'Şehrin En İyileri Ödülleri'nde 'Şehrin En İyi AVM'si seçilerek ödülle taçlandırıldı.
İstanbul Anadolu yakasının elit yerleşim bölgelerinden Ataşehir'de yer alan Palladium AVM'de 195 mağaza yer alıyor. 34.000 m²'lik bir alanda kurulan ve 40.000 m² kiralanabilir alana sahip Palladium'da; mağazalar, kafe & restoranlar, sinema salonları, çocuk eğlence parkları ve hipermarket'in yanında 2.500 araçlık ücretsiz kapalı otopark, vale, revir, vestiyer, ücretsiz müşteri servisi, çocuk tuvaleti gibi ziyaretçilerinin her türlü ihtiyacına cevap verebilecek hizmetler yer almaktadır. AVM 2008 yılında hizmete açılmıştır.

KOZYATAĞI CARREFOUR AVM



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

NOVADA AVM



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

5.5. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.5.1 İstanbul İli[5]

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, 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 Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüsü kentin iki yakasını birbirine bağlar.

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

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

Çok zengin bir bitki topluluğuna sahip olan İstanbul yöresinde şimşir, meşe, çınar, kayın, gürgen, akçaağaç, kestane, çam, ladin ve servi gibi 2.500 kadar bitki türü yetişir. Bu bitkilerden bir kısmı bu yöreye endemiktir.

[5] İl hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

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 gecekondulaşmayla büyük bir hız kazanmıştır. Kaçak olarak hazine veya özel arazilere yapılan bu binalar, kısa sürede ve düşük kalitede yapılır. Gecekondular, çarpık kentleşmeye büyük ölçüde neden olmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) toplam nüfusu 15.519.267 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 (954.574), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (15.239) olmuştur.

Yıllara Göre İstanbul Nüfusu

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
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.

5.5.2. Ataşehir İlçesi [6]

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

Kadıköy'e bağlı bir semt iken, 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Ataşehir ilçesi 25,84 km²'lik bir alan içinde, 425.094 kişi nüfusa ve toplam 17 mahalleye sahiptir.

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



[6] İlçe hakkındaki bilgi ve görseller çeşitli internet sayfalarından derlenerek hazırlanmıştır.

Merkez Ataşehir bölgesi,1996 Birleşmiş Milletler İnsan Yerleştirme Konferansı Habitat II. Kent Zirvesi'nde düzenlenmiş olan En İyi Kurumsal Uygulamalar ve Projeleri yarışmasında 'Kent İçinde Kent' dalında birincilik ödülü kazanmıştır.

Sahip olduğu çeşitli iş yerleri ve ofislerle de bir iş ve ticaret merkezi olma özelliğini taşımaktadır. Ataşehir, henüz ilçe olmadan önce içerisinde kurulan konutların yerleşimine göre zamanla gayri resmi bölgelere ayrılmıştır.

Batı Ataşehir bölgesi sahip olduğu lüks konutlarıyla yüksek gelire sahip insanlara hitap etmektedir. Trio Konutları, Uphill Court, Kent Plus, Ağaoğlu My World gibi siteleri ve civarını içine alan bölgedir.

Doğu Ataşehir; Taç Spor ve civarı olarak adlandırılan, Metin Sabancı spastik çocuklar okulunu da kapsayan bölgedir, toplu konut kapsamında olmamakla beraber düzenli yapılaşmanın en başarılı örneklerinden biri kabul edilen, gelişmekte olan İstanbul'un örnek şehircilik bölgelerindendir.

1990'lı yıllarda Emlak Bankası iştirakiyle inşaatına başlanan Türkiye'nin en kapsamlı uydu kent projelerinden biri olan Ataşehir, bugün de TOKİ'nin yatırımlarının odak noktasıdır. Bir uydu kent olarak yerleşimi planlıdır. Bünyesinde alışveriş merkezleri, Acıbadem, Kadıköy Şifa ve Memorial hastaneleri, ofisler ve yüksek katlı yapılar bulunur.

BÖLÜM 6 DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

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

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

Bu değerleme 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 Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 esas alınarak düzenlenmiştir.

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Kira Değer Tespiti

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

Dükkân Emsalleri

Emsal Tablosu							
Emsal No	**Kullanım Amacı**	**Kullanım Alanı (m²)**	**Satış Fiyatı (TL)**	**m² Birim Değeri (TL)**	**Açıklama**	**İlgili Kişi**	**İrtibat No**
Emsal 1	Dükkan	170,00	29.000,00	170,59	Meridian Grand Tower 170 m² kullanım alanlı kiralık dükkan.	Hüryap Ataşehir	216 456 97 97
Emsal 2	Dükkan	1728,00	276.500,00	160,01	Ataşehir World Wide Business Center'da teraslı kiralık dükkan.	Millenium Group Gayrimenkul	539 663 08 68
Emsal 3	Dükkan	220,00	25.000,00	113,64	Meridian Business'ta asma katlı 220 m² kullanım alanlı kiralık dükkan.	Ataşehir Vizyon	216 290 04 79
Emsal 4	Dükkan	170,00	30.000,00	176,47	Water Garden A.V.M'nin yakınında Meridian Projesi'nin alt katında yer alan 170 m² kullanım alanlı kiralık dükkan.	Hüryap Ataşehir	216 456 97 97
Emsal 5	Dükkan	100,00	20.000,00	200,00	Ata Blok'larında 100 m² kullanım alanlı kiralık dükkan.	Sahibinden	561 618 70 01
Emsal 6	Dükkan	265,00	45.000,00	169,81	Varyap Meridian Projesi'nde 265 m² kullanım alanlı kiralık dükkan.	Coldwell Banker Alfa Gayrimenkul	216 360 70 80
Emsal 7	Dükkan	350,00	85.000,00	242,86	Ata Blok'larında 350 m² kullanım alanlı (250 m² kapalı alanı 100 m² açık alanı bulunan) kiralık dükkan.	Doğuş Grup Yapı Emlak	216 455 35 35

Emsal 8	Dükkan	330,00	36.000,00	109,09	Ağaoğlu My Office Projesi'nde 330 m² kullanım alanlı kiralık dükkan	Hüryap Ataşehir	216 456 97 97
Emsal 9	Dükkan	150,00	24.000,00	160,00	Ataşehir World Wide Business Center'da 150 m² kullanım alanlı kiralık dükkan.	Millenium Group Gayrimenkul	538 663 08 68
Emsal 10	Dükkan	430,00	68.800,00	160,00	Ataşehir World Wide Business Center'da 430 m² kullanım alanlı kiralık dükkan.	Millenium Group Gayrimenkul	539 663 08 68

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



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

Taşınmazların değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiraya sunulmuş dükkan emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve benzer özelikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslanmış ve bağımsız bölümlerin ortalama 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 satışa sunulan birim değerlerine emsal taşınmazların konu taşınmazlara oranla olumlu özellikleri için negatif (-) düzeltme oranları, olumsuz özellikleri için pozitif (+) düzeltme oranları uygulanmıştır.

Emsal No	Kullanım Alanı (m²)	Değeri (TL/Ay)	Birim Değeri (TL/m²/Ay)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m²/Ay)	Büyüklük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m²/Ay)
Emsal 1	170,00	29.000,00	170,59	20%	136,47	15%	10%	0%	170,59
Emsal 2	1728,00	276.500,00	160,01	5%	152,01	5%	10%	0%	174,81
Emsal 3	220,00	25.000,00	113,64	5%	107,95	15%	10%	0%	134,94
Emsal 4	170,00	30.000,00	176,47	15%	150,00	15%	10%	0%	187,50
Emsal 5	100,00	20.000,00	200,00	15%	170,00	15%	-10%	0%	178,50
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)									~ 170

Rapora konu taşınmazlar için günümüz ekonomik koşullarında ve halihazır durumu itibariyle dükkanlara ortalama m² birim kira değeri olarak 170,-TL/m², özel otopark alanı olarak kullanılan C Blok 1 nolu bağımsız bölümün ortalama m² birim kira değeri olarak 5,5,-TL/m², değeri takdir edilmiş ve KDV hariç toplam değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

Nitelik	Eklentili Brüt Kiralanabilir Alanı (M²)	Ortalama M² Birim Kira Değeri (TL/m²/Ay)	Toplam Değer (TL)
C Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm Harici Kiralanabilir Dükkan Vasıflı Alanlar	12.347	170	2.098.990
C Blok 1 nolu Bağımsız Bölüm	11.851	5,5	65.180,50
			(2.164.170,50) ~ 2.164.200,00

6.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı)

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, 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 iç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

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

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

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

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

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

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

Değerlemeye konu Bulvar 216 AVM Özak GYO A.Ş.'den alınan bilgiler doğrultusunda aylık kira getirilerine göre taşınmazlar için ortalama aylık kira birim değerleri hesaplanmıştır. Yapılan bu hesaplara göre taşınmazdaki ortalama aylık kira birim değeri dükkan kullanım alanları için 180,-TL/m², C Blok 1 nolu bağımsız bölüm otopark alanı için 5,8,-TL/m²'dir. Ayrıca dükkan kullanım alanlarının doluluk oranın %53 özel otopark alanının %100 olduğu firma yetkilileri tarafından belirtilmiştir. İndirgenmiş nakit akışları tablosunda doluluk oranı ortalama %82,10 olarak alınmıştır.

Rapor konusu Bulvar 216 AVM'nin mülk sahibinden alınan bilgiler göre gerçekleşen dükkan kira gelirlerinin %8'i oranın da ciro geliri ve %2'si oranında ise diğer gelirlerden pay elde ettiği öğrenilmiştir. Ayrıca yönetim işletme giderlerinin toplam gelirlerinin %8'i kadar olacağı, yenileme ve bakım faaliyeti fonunun toplam gelirlerin %2'si kadar olduğu kabul edilmiştir. Bina sigortası ve emlak vergisi de yapılan hesaplamalarda göz önünde bulundurulmuştur.

Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup 01.12.2020 tarihinden 2030 yılı sonunda dolayısı ile 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilen bir mülkün yenileme giderleri vb. maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %6 Kapitalizasyon oranı ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl süreyle nakit akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir. Taşınmazın konumu, tercih edilirliği, emsaller bölümünde bahsi geçen AVM ve dükkan emsallerine göre özellikleri

ve gerçekleşen kira gelirleri dikkate alınarak taşınmazın kendini yaklaşık 15 ila 17 yıllık bir sürede amorti edeceği ön görülmüştür. Buna göre taşınmazın konumu, elde edilen gelirler ve bu gelirlerin süreklilik arz etmesi, doluluk oranı dikkate alınarak nakit akışındaki devir bedeli hesaplanırken bölge verileri esas alınarak potansiyel yıllık kira gelirleri dikkate alınmak sureti ile kapitalizasyon oranı %6 olarak alınmıştır.

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası verilerine göre 2020 yılı aralık ayının bir önceki yılın aynı ayına göre tüketici fiyatları artış oranı %11,84 'dür. Bu veri doğrultusunda Türk Lirası enflasyon artış oranı %12 olarak kabul edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibariyle 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 13,31'dür. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 13,31 olarak dikkate alınmıştır.
- Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır, Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3,69 olarak kabul edilmiştir.
- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %17 (Risksiz Getiri Oranı (%13,31) + Risk primi (%3,69)) olarak kabul edilmiştir.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekimizde sunulmuştur.

6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

6.3.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler

Rapor konusu Bulvar 216 AVM bünyesindeki taşınmazların kira değerine "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Taşınmazların KDV hariç aylık toplam değeri "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" ile 2.164.200,-TL kıymet takdir edilmiştir. Taşınmazların toplam değerine ise gelir getiren bir mülk olması ve birebir emsal teşkil edebilecek nitelikte taşınmaz bulunması zor olduğu için "Gelir İndirgeme Yöntemi" ile değerine ulaşılmış ve 408.924.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.

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

Raporumuz içeriğinde Sayfa 15'de; "3.6. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler" ve "3.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler" başlıkları altında belirtildiği üzere taşınmazların ek kullanım alanlarına istinaden alınmış olan yapı kayıt belgeleri bulunmaktadır. Ancak ilgili mevzuat gereği yapılan bu değişikliklere istinaden tadilli resmi evrakların (mimari proje, yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi vs.) düzenlenmesi gerekmektedir.

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

" (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. *Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 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*."

6.3.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Raporumuz içeriğinde Sayfa 13'de; "3.2 Gayrimenkulün Tapu Bilgisi" başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre; üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamakta olup taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

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

Rapora konu taşınmazlar, İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394/1 No.lu Ada/Parsel üzerinde konumlu, Bulvar 216 AVM bünyesindeki 43 adet bağımsız bölümdür.

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

Mülkiyeti Özak GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394/1 ada/parselde yer alan 43 adet bağımsız bölümün sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde 'Bina' başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7 DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

Değerleme konusu gayrimenkul; İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Barbaros Mahallesi, Osman Paşa Caddesi, üzerinde yer alan Bulvar 216 AVM kapsamındaki 43 adet bağımsız bölümdür.

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

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	408.924.000,00	54.523.200,00
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri	482.530.320,00	64.337.376,00
Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri	2.164.200,00	288.560,00

- *Rapor tarihi itibariyle TCMB efektif döviz satış kuru 7,50-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 değerleme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.*
- *Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.*

Saygılarımızla,

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

EKLER

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