

GAYRİMENKUL DEğERLEME RAPORU

ÖZAKGYO
Hayata Değer Katar

2020



34 PORTALL PLAZA
7 Adet Bağımsız Bölüm
Başakşehir/İSTANBUL

2020/0515

28.12.2020

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, 28.12.2020 tarihinde, 2020/0515 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı Kemal AYDIN ve sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEK ve Bülent YAŞAR'ın beyanı aşağıda maddeler halinde sıralanmıştır.

BEYANIMIZ

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

beyan ederiz.

YÖNETİCİ ÖZETİ

| RAPOR HAKKINDA GENEL BİLGİLER | |
|-------------------------------------|---|
| RAPORU TALEP EDEN | Özak GYO A.Ş. |
| RAPORU HAZIRLAYAN | Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş. |
| SÖZLEŞME TARİHİ | 03.11.2020 |
| DEĞERLEME TARİHİ | 25.12.2020 |
| RAPOR TARİHİ | 28.12.2020 |
| RAPOR NO | 2020/0515 |
| GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER | |
| ADRESİ | İkitelli Organize Sanayi Mahallesi, 10. Cadde, No:7, 34 Portall Plaza Başakşehir/İstanbul |
| KOORDİNATLARI | 41.09525° , 28.80047° |
| TAPU BİLGİLERİ | TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 Mahallesi, 588 ada 1 parsel üzerinde yer alan 34 Portall projesindeki 7 adet bağımsız bölümdür. (Bkz. Raporumuz 3.2. bölümü) |
| İMAR DURUMU | İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı'nda yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar "15.11.2002 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli İOSB 1. Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında "Sanayi Alanı"nda kaldığı bilgisi alınmıştır. (Bkz. Raporumuz 3.3. bölümü) |
| ÇALIŞMANIN TANIMI | Yukarıda lokasyonu belirtilen projedeki 7 adet bağımsız bölümün güncel rayiç ve kira değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır. |

| | TL | USD |
|---|----------------|---------------|
| Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri | 573.800.000,00 | 75.699.208,00 |
| Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri | 677.084.000,00 | 89.325.066,00 |
| Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri | 2.825.000,00 | 372.691,00 |

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 7,58-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 görüşü ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

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

Değerleme Uzmanlarının Dayanakları, Öngörülleri ve Kabulleri

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

İçindekiler

| | | |
|---------|--|----|
| BÖLÜM 1 | RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ | 6 |
| 1.1. | Rapor Tarihi ve Numarası..... | 6 |
| 1.2. | Rapor Türü | 6 |
| 1.3. | Raporu Hazırlayanlar | 6 |
| 1.4. | Değerleme Tarihi | 6 |
| 1.5. | Dayanak Sözleşmesi | 6 |
| 1.6. | Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama..... | 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. | Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi..... | 14 |
| 3.3. | Gayrimenkulün İmar Bilgisi | 15 |
| 3.4. | Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler | 17 |
| 3.4.1 | Tapu Müdürlüğü İncelemesi | 17 |
| 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 | 19 |
| 3.7. | En Etkin ve Verimli Kullanımı | 19 |
| 3.8. | Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi | 19 |
| 3.9. | Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları | 19 |
| 3.10. | Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar | 19 |
| 3.11. | Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler | 21 |
| BÖLÜM 4 | DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR | 22 |
| 4.1. | Değerleme Yöntemleri..... | 22 |
| 4.1.1. | Pazar Yaklaşımı | 22 |
| 4.1.2. | Gelir Yaklaşımı | 23 |
| 4.1.3. | Maliyet Yaklaşımı..... | 24 |

| | | |
|---------|--|----|
| BÖLÜM 5 | GENEL VE BÖLGESEL VERİLER | 26 |
| 5.1. | Türkiye Demografik Veriler | 26 |
| 5.2. | Ekonomik Durum Genel Değerlendirme | 28 |
| 5.3. | 2020 Yılı II. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası | 31 |
| 5.4. | Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi | 38 |
| 5.4.1 | İstanbul İli | 38 |
| 5.4.2. | Başakşehir İlçesi | 40 |
| BÖLÜM 6 | DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ | 41 |
| 6.1. | Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Değeri Tespiti | 41 |
| 6.2. | Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Kira Değeri Tespiti | 44 |
| 6.3. | Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı) | 47 |
| 6.3.1. | Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar | 47 |
| 6.4. | Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi | 49 |
| 6.4.1. | Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler | 49 |
| 6.4.2. | Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçesi | 49 |
| | Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır | 49 |
| 6.4.3. | Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler | 49 |
| 6.4.4. | Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş | 50 |
| 6.4.5. | Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş | 50 |
| BÖLÜM 7 | DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ | 51 |

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerleme uzmanları tarafından 28.12.2020 tarihinde 2020/0515 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

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

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerleme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz değerleme uzmanı Kemal AYDIN, sorumlu değerleme uzmanları Dilara SÜRMEK 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 28.12.2020 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 taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

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

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

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

| | |
|---------------------------|--|
| ÜNVANI | : Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| ADRESİ | : Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu / İstanbul |
| İLETİŞİM | : 0 212 486 36 50 (Tel) 0 212 486 01 21 (Faks) info@ozakgyo.com (e-posta) |
| KURULUŞ TARİHİ | : 01.02.2008 yılında kurulmuştur. |
| GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ | : GYO Dönüşüm Tarihi: 03.06.2009 |
| HALKA ARZ TARİHİ | : 15.02.2012 |
| FAALİYET KONUSU | : Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. |
| TİCARET SİCİL NO | : 654110 |
| SERMAYESİ | : 364.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi) |
| 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, Başakşehir İlçesi, İkitelli Organize Sanayi Mahallesi, 10. Cadde üzerinde yer konumlu 34 Portall Plaza kapsamındaki 7 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değerlerinin ve pazar kira değerinin tespitine yöneliktir.

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

3.1. Çevre ve Konum

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

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

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

Rapora konu taşınmazlarında yer aldığı İkitelli Organize Sanayi Bölgesi yaklaşık 7 milyon m² brüt arsa alanı bulunan bölgenin yaklaşık %95 Başakşehir, %5'i Küçükçekmece Belediye Başkanlıkları sınırları içerisinde yer almaktadır. Yaklaşık 37 sanayi sitesinden oluşan İ.O.S.B'si kente entegre ve bitişik konumdadır.

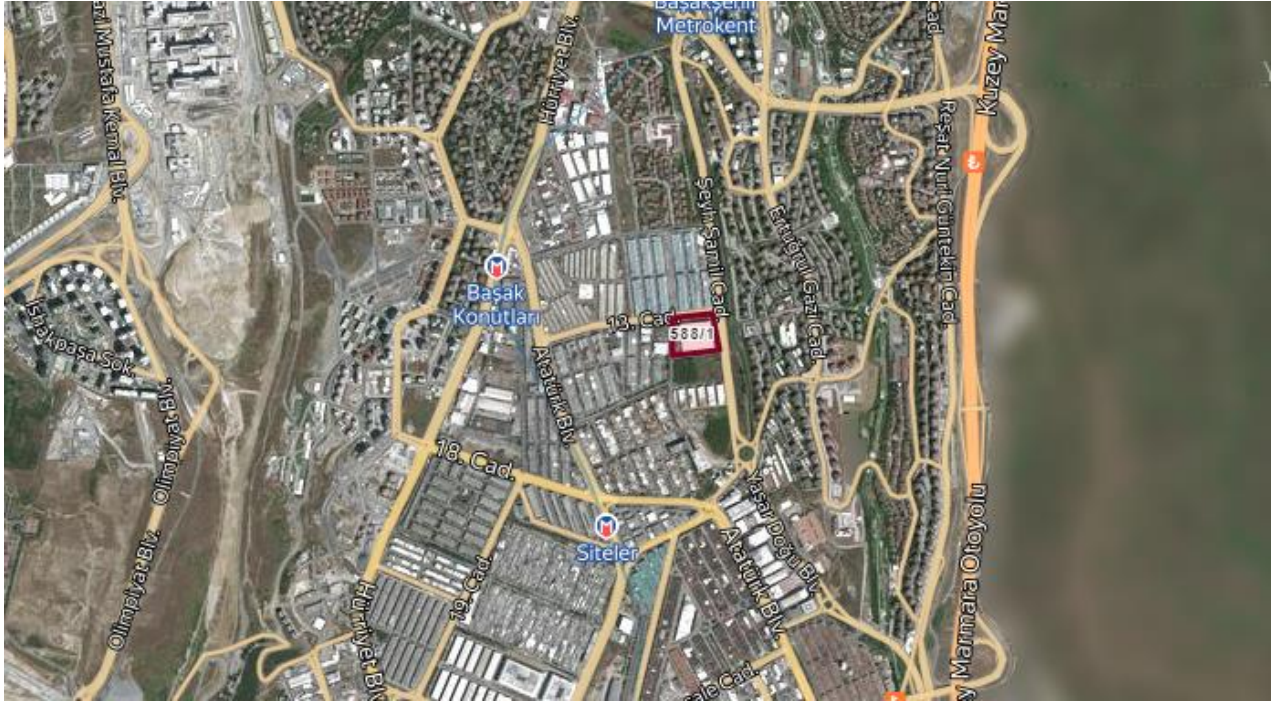
Taşınmazların yakın çevresinde, İsteks Sanayi Sitesi, Mutfakçılar Sanayi Sitesi, Çevre Sanayi Sitesi, konut amaçlı ve sanayi amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

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



İSTANBUL İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ BAŞKANLIĞI





3.2. Gayrimenkulün Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

| | |
|------------------------|--|
| İLİ | : İSTANBUL |
| İLÇESİ | : BAŞAKŞEHİR |
| MAHALLESİ | : İKİTELLİ-1 |
| ADA | : 588 |
| PARSEL | : 1 |
| YÜZÖLÇÜM | : 25.371,00 m ² |
| ANA GAYRİMENKUL | |
| VASFI | : 7 Katlı B.A.K. ATÖLYE BİNASI VE ARSASI |
| MALİKİ | : ÖZAK GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş |

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

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 Müstereken):

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

Serhler Bölümü:

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

Yönetim Planı: 19/04/2019” beyan kayıtları Kat Mülkiyeti Kanunu kapsamında rutin uygulamalar olup Şerhler hanesindeki kira şerhi ana taşınmaz üzerinde olup parsel üzerinde altyapı hizmetleri için ayrılan bölümleri belirtmek içindir.

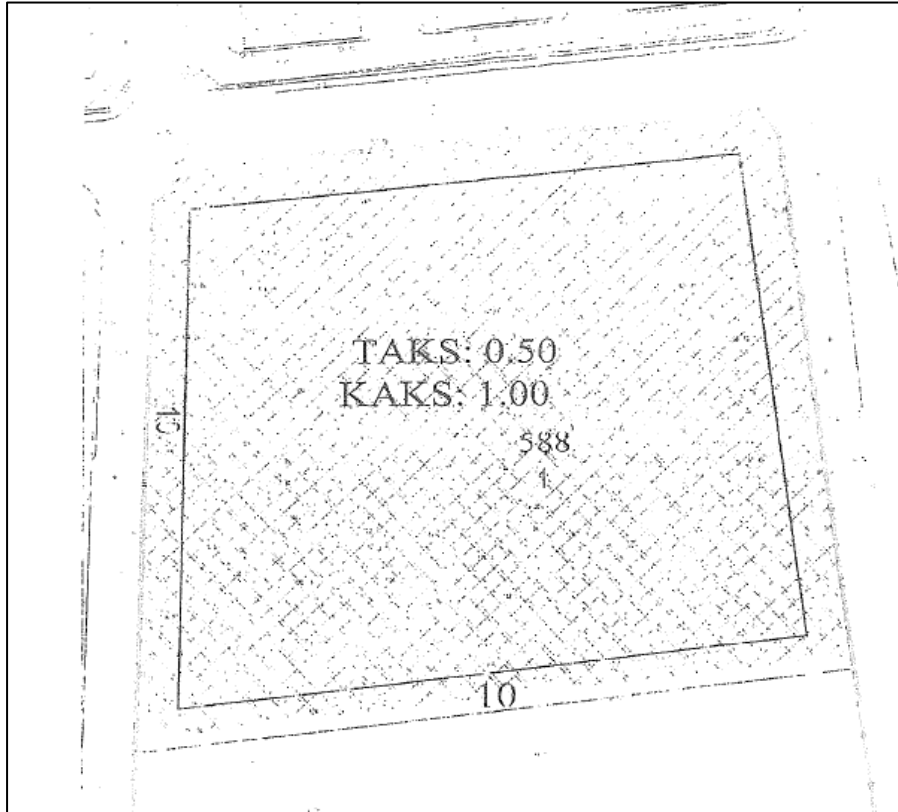
Rapora konu taşınmazların İkitelli Organize Sanayi Bölgesi’nde konumlu olması sebebiyle O.S.B’den uygunluk görüşü alınması belirtmesi bulunmaktadır. Taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama getirmemektedir.

Bağımsız bölümler üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır.

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

3.3. Gayrimenkulün İmar Bilgisi

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı’nda tarafından gönderilen 18.09.2020 Tarih ve 2020/8477 sayılı imar durum yazısına göre; rapora konu 588 ada 1 nolu parselin 15.11.2002 tasdik tarihli İ.O.S.B. 1. Etap uygulama imar planında “Sanayi Alanı”nda kalmakta olduğu ayrık nizam, TAKS:0,50, KAKS:1,00 yapılaşma şartlarına sahip olduğu belirtilmiştir. Ayrıca imar durum yazısında 18.01.2019 tarihinde onaylanan NİP 3211,19 – UİP 3213,17 plan işlem numaralı revizyon plan notları bulunduğu belirtilmiştir.



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

1. Organize Sanayi Bölgesindeki kamu hizmetlerine ayrılan alanlarında, Emsal:1,00; yapı yaklaşma mesafesi 5 m.'dir. OSB ortak alanlarının mülkiyet ve tasarrufu OSB'ye ait olup; ihtiyaç halinde ilgili kurum ve kuruluşlara tahsis edilecektir.
2. Organize Sanayi bölgesi içinde sanayi sitesine tahsisli olsun ya da olmasın kamuya ayrılmış alanların altında, merkezi ısıtma, su deposu, arıtma tesisi, elektrik tesisleri, v.b.'lerin dağıtım gibi, teknik altyapının gerçekleştirdiği kanalların tesisi, gerekli hallerde "İrtifak Hakkı" kurmak suretiyle yapılacaktır.
3. a) Siteler içindeki planda gösterilen katlı otoparkların yapımı zorunludur. Yapımı, ilgili kooperatif tarafından gerçekleştirilecektir.
b) Sanayi, sosyal tesis vb. alanlarda yapılacak binalarda otopark ihtiyacı, kendi parselleri bünyesinde çözülecektir. Zemin kat altında parselin tamamı ve yapı taşıyıcı sistemi müsait ise çatı kat, ticari amaç içermemek şartı ile otopark olarak kullanılabilir. Çatıya çıkış rampasının parsel içindeki konumunun uygunluğuna OSB Bölge Müdürlüğü yetkilidir.
c) Otopark hesabı yapılırken, sanayi sitesi atölye blokları için inşaat alanlarının her 125 m²'sine 1 adet, müstakil sanayi inşaat alanlarının her 200 m²'sine 1 adet en az otopark yeri ayrılacaktır. Sosyal tesis alanlarında ise sosyal tesisin kullanım amacına göre ilgili fonksiyona göre Otopark Yönetmeliğinde belirtilen araç sayısı hesaplanacaktır. Ön bahçe ve yan bahçelerde derinliği en az 5 m. olan yerler otopark olarak kullanılabilir.
4. Taşıyıcı sistemi, uygun olmak, araç çıkışına ve inişine uygun rampa sistemi yapılmak ve ruhsata esas projelendirmek şartı ile üretim ve işkolundan dolayı binaların verimli ve fonksiyonel hizmet verebilmesi için sanayi yapılarının her katına araç çıkabilir. Bu katlarda araçlar için yüklem boşaltma alanı veya araç sirkülasyon alanı yapılabilir.
5. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun geçici 5 inci maddesine göre, her kooperatifin bir katlı olması nedeniyle kooperatiflerin mülkiyet sınırları içinde kalan ve bu planda gösterilen site içi yollar, otoparklar ve yeşil alanların, isteyen Kooperatifler OSB'ye terk edecektir. Kooperatifler bu alanlarını OSB'ye terk etseler dahi, bu alanların bakım ve onarımı, Kooperatifle sorumluluğundaki alanlar olup, amacı dışında kullanılmayacaktır. Altyapı ve üst yapı inşaat ve bakımları ile diğer ortak alan hizmetlerini ilgili Kooperatif yapacaktır. Kooperatiflerin, bu alanlardaki sorumluluğunu yerine getirip getirmediği konusundaki işlemleri OSB Bölge Müdürlüğü denetlemeye yetkilidir.
6. Site dışı yollar, yeşil alanlar ve kooperatif mülkiyetindeki OSB ortak tesislerine ayrılmış alanlar OSB'ye terki edilmeden uygulama yapılamaz. Bu kısımlar OSB'nin tasarrufunda ve sorumluluğundadır.
7. İkitelli Organize Sanayi Bölgesi birinci derece deprem bölgesindedir. İnşaat ve bütün zemin cisimlerinde "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır.
8. Parsel bazında detaylı zemin etütleri yapılar, temel biçimleri, yapı statüğü ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
9. İkitelli OSB içindeki sosyal tesislerde, ticari amaçlı kullanımlar, yönetim birimleri, konaklama tesisi, sağlık tesisi, spor tesisi, okul, kreş, anaokulu, kültür merkezi, sergi ve konferans salonları, teknik eğitim merkezleri, meslek edindirme kursları, ibadet yeri, sendika binası, işçi sağlığı ve iş güvenliği merkezleri gibi fonksiyonlar yer alabilir. Sanayi sitelerinin içindeki sosyal tesis alanlarıyla ilgili Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyet Başkanlığının 29/09/2005 tarih ve 9 no'lu kararı'ndaki proje yapım standartlarına uygun olarak Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığı'nca onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.
10. Sanayi ve sosyal tesis vb. alanlarda, yapı ruhsatı safhasında, parseli etkileyen altyapı veya üstyapı tesisleri için ilgili kurum ve kuruluşların (İSKİ, BEDAŞ, TCK, İBB Metro vb.) gerekli görüşleri alınacak, önerilen tedbirler doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
11. Sanayi sitesi atölye yükseklikleri $Y_{otopark} \leq 12$ metreyi geçemez. Bu yükseklik içinde kalmak ve Kooperatife tahsisli inşaat alanı büyüklüğünü geçmemek şartı ile atölyelerin içindeki kat sayısı, işkoluna göre OSB Bölge Müdürlüğüne onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
12. Atölye bloklarında enine ve boyuna kademe yapılabilir. Katlı veya kademe bloklerde, yol kenarını kotunun yüksek olduğu yola göre su basman kotu belirlenecektir.
13. Yatay kat mülkiyeti kurulmuş sanayi sitesi atölye bloklarında, bağımsız bölüm arsa payını, aplikasyon alanını değiştirmemek ve komşu mülklere karşı gerekli her türlü teknik önlem (iksa, kuyu temel, vb.) ve sorumluluğu almak şartı ile bağımsız bölümler yıkılarak, imar durumuna göre yeniden yapılabilir.
14. OSB'deki Kooperatif alanlarında ve müstakil sanayi parsellerinde, kirletici niteliği, ilgili kurum kriterlerini aşanlar, kendi işlerinde ön arıtma tesisi ya da baca filtresi kuracaklardır. İlgili kurumca istenmesi halinde kooperatif siteleri içinde çöp + katı atık projesine göre çöp toplama yeri ayrılacaktır.
15. İşçi sağlığı ve iş güvenliği mevzuatı hükümlerine uyulması zorunludur.
16. Enerji nakil hatları altında kalan parsellerdeki yapılaşmalarda Elektrik Kurvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde belirtilen emniyet kriterlerinin uygulanması zorunlu olup, ilgili kurum görüşü alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz.
17. Bölgede kurulacak tesislerin kurulması ve faaliyetleri sırasında, 1593 sayılı Unvanı Hıfzıtlı Kanunu ile yürürlükteki İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
18. 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanuna göre çıkarılan yönetmeliklere uyulacaktır. Bu konuda ilgili kuruluşlarca belirtilen gerekli önlemler alınacaktır.
19. Belirtilmeyen hususlarda; 4562 sayılı OSB Kanunu ve İlgili Yönetmelik Hükümleri uygulanacaktır.

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.

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

3.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

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

3.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

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

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

Yapı Ruhsatı

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

Yapı Kullanım İzin Belgesi

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

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

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

Rapora konu taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde mevcut kullanımının mimari projesinden kısmen farklı bölümlendirildiği tespit edilmiştir. Bazı bağımsız bölümler birbirleri ile irtibatlandırılarak ve ortak alanlar ile birleştirilerek bir bütün halinde kullanılmaktadır. Belirli katlarda kat yüksekliğinden faydalanarak yeni kullanım alanları yaratıldığı ve parsel üzerinde otopark alanı oluşturulduğu yine yerinde yapılan incelemeler de tespit edilmiştir. Yapılan bu imalatlar gerektiğinde binaya ve statğine zarar vermeden sökülebilir tekrar eski haline getirilebilir niteliktedir. Söz konusu değişiklikler ile ilgili yapı kayıt belgeleri alınmış olup halihazırda tadilli mimari projeleri ve ruhsatları bulunmamaktadır. İlgili mevzuat gereği yapılan bu değişikliklere istinaden tadilli resmi evrakların düzenlenmesi gerekmektedir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesinin birinci fıkrasının b bendinde “ (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkra 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 Bağdat Caddesi, No: 51/1 Kızıltoprak-İSTANBUL adresinde konumlu olan Elmaslar 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 ve mevcut teknik ve fiziksel özellikleri, onaylanmış projeleri ve ruhsatları dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin “İşyeri/Atölye” olduğu düşünülmektedir.

3.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

3.10. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

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

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

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

Taşınmazlar toplamda 02.06.2010 tarihli 2010/008 sayılı yapı kullanma izin belgesine göre 77.291,15 m² alana sahiptir. Yapı Kayıt belgeleri ile 11.985 m² lik ek alan (ilave asma kat ve otopark alanı) yapıldığı tespit edilmiştir.

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

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

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

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

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

3.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

- Küresel çapta ve bölgesel olarak yaşanan salgının neden olduğu ekonomik krizin gayrimenkul piyasaları üzerindeki etkisi ekonomik gelişmelerde yaşanan dalgalanmalar.
- Bankaların yaptığı faiz kampanyalarının neden olduğu gayrimenkul piyasalarındaki spekülasyon hareketleri

4.1. Değerleme Yöntemleri¹

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

Bu yaklaşımlar;

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

4.1.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin 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 ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

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

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

¹ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

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

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

4.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma

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

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

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

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

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

5.1. Türkiye Demografik Veriler²

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.



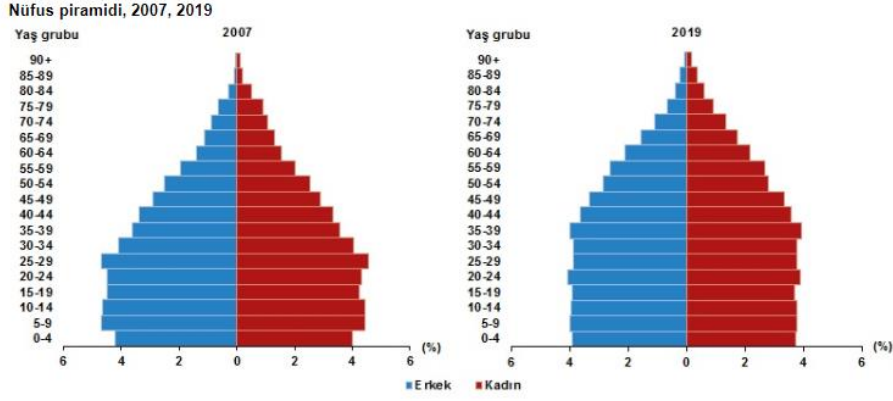
Türkiye'de 2018 yılında %92,3 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2019 yılında %92,8 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7,7'den %7,2'ye düştü.

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 ortalama yaş, 2019 yılında 32,4'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortalama 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.

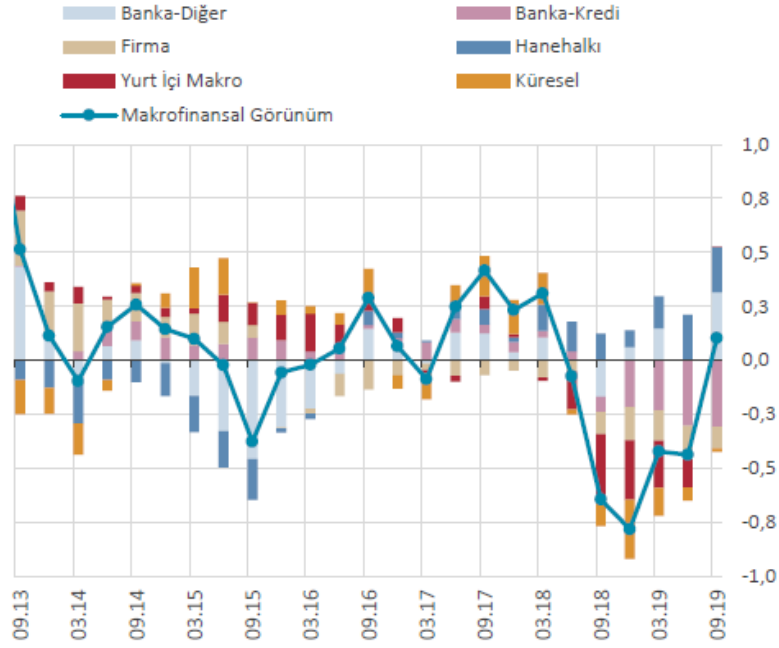
Diğer yandan nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 11 kişi ile Tunceli oldu. Tunceli'yi 20 kişi ile Ardahan ve Erzincan illeri izledi.

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 ortalamasının üzerine çıkmıştır. (Grafik I.1)

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

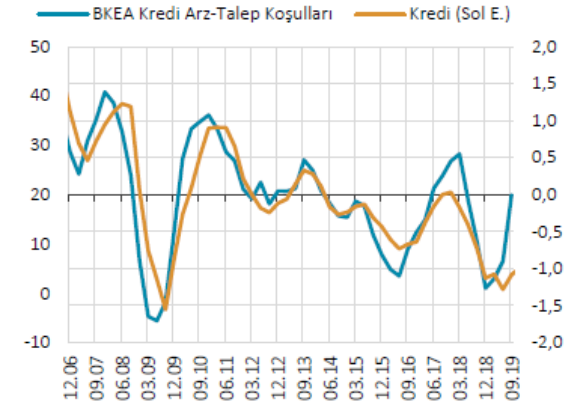


Bu gelişmede, küresel koşulların ılımlı desteği, yurt içi makroekonomik dengelenme süreci, finansal olmayan kesimin borçluluğundaki azalma eğilimi ve banka finansallarındaki olumlu gidişat etkili olmuştur. Banka kredilerine dair göstergeler ise, 2019 yılı Eylül ayına kadar tarihsel ortalamalarına göre 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 ticarete 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 %)

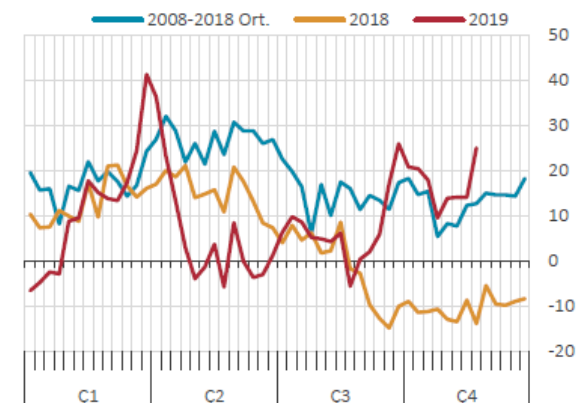


Kaynak: TCMB

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 politikadaki 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 ticarete 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 indirimde 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 Piyasası³

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'na 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 sektörlerle 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 ertelenen İnşaat 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 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 Gellr (TL) | GSYH (milyon Dolar) | Kişi Başı Gellr (Dolar) | Büyüme** (%) | Yıl İç! 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 itibarıyla zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100) bir önceki yılın aynı dönemine göre %4 arttı.

Kaynak: TÜİK

*2020 1.Çeyrek verisidir.

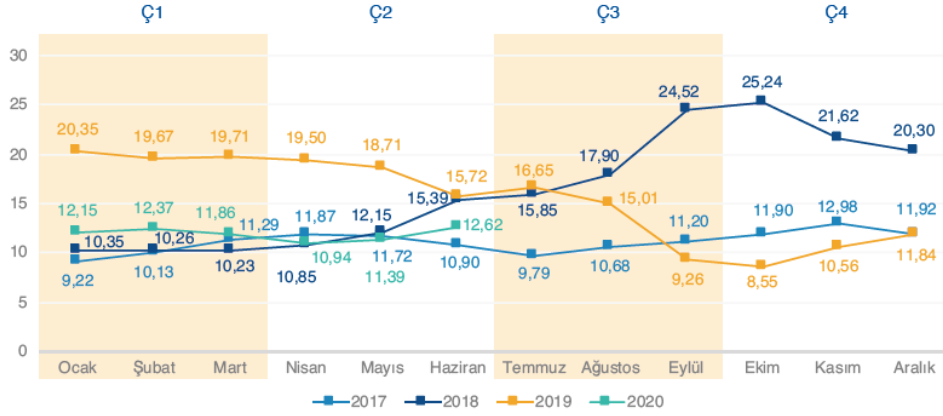
**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

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 indirimde gitmiştir. Ancak Haziran'da enflasyon görünümü üzerinde artan riskleri dikkate alarak indirimlere ara vermiştir.

Yıllık Enflasyon*



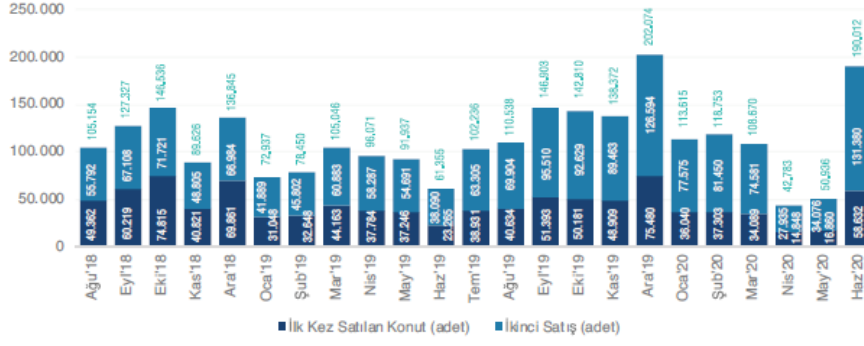
Enflasyon yıllık yüzde 12,62, aylık yüzde 1,13 arttı. Enflasyonda 2020 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %1,13, bir önceki yılın Aralık ayına göre %5,75, bir önceki yılın aynı ayına göre %12,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %11,88 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

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.

Aylık Bazda Konut Satışları (adet)



Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 152,0 artarak 58.632 oldu. İkinci el konut satışları 2020 Haziran ayında bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde 244,9 artış göstererek 131.380 oldu.

Kaynak: TÜİK

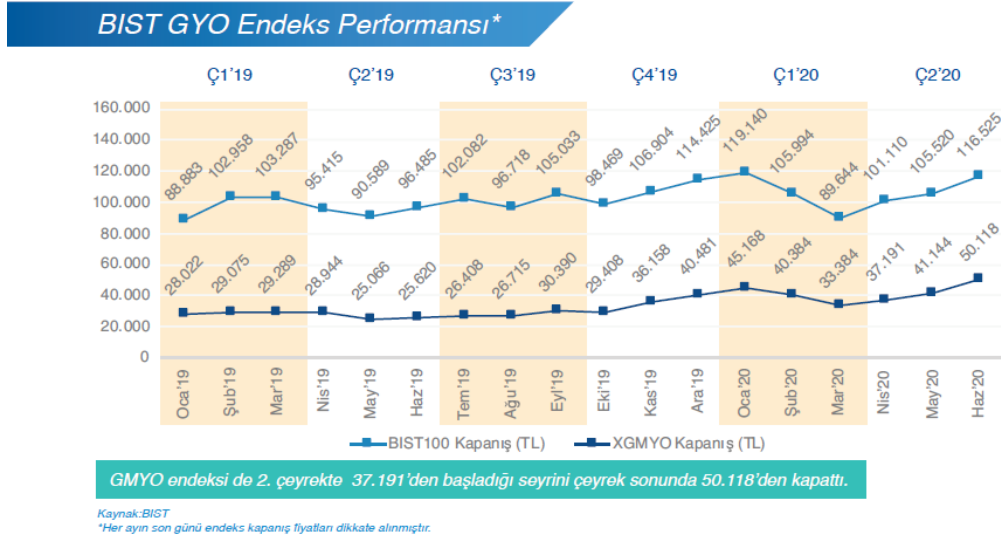
İlk Satış: Konut üreticisi tarafından veya üreticisiyle kat karşılığı anlaşan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satışın ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

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 dağıtımını anlamında da pozitif bir yansımalarının olabileceğini söylemek mümkün. Yabancı yatırımcı ülke sıralamasında ABD ilk sıradaki yerini korurken Bahreyn ve Kuveyt'in ilk 5 içerisinde 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 endeksinin 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. Endeksteeki 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 döviz 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. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

5.4.1 İstanbul İli⁴

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



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.

⁴ 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. Gecekondu, 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.

5.4.2. Başakşehir İlçesi⁵

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



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

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

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

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

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

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

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

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

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Değeri Tespiti

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

Rapor konusu taşınmazların değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş ticari nitelikli emsaller incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

Satılık Emsaller

- 1. Yerinde Emlak Ticari Gayrimenkul (532 264 63 52):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Cilacılar sanayi sitesi içinde 4 katlı her katı 200 m² toplam 800 m² kapalı alana sahip binanın 6.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~8.125,-TL/m²)
- 2. Doruk Gayrimenkul (532 346 42 08):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda sanayi sitesi içinde tek katlı 2.315 m² kapalı alana sahip binanın 21.750.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~9.395,-TL/m²)
- 3. Doruk Gayrimenkul (532 346 42 08):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda sanayi sitesi içinde 6 katlı toplam 10.000 m² kapalı alana sahip binanın 87.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~8.700,-TL/m²)
- 4. Sancak Türk Gayrimenkul (535 642 66 00):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda sanayi sitesi içinde 5 katlı toplam 2.200 m² kapalı alana sahip binanın 20.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~9.090,-TL/m²)

5. **Trade First Gayrimenkul (532 782 03 95):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda sanayi sitesi içinde tek katlı 1.850 m² kapalı alana sahip binanın 15.000.000,- TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~8.108,-TL/m²)
6. **İkitelli Organize Emlak (532 772 65 22):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda sanayi sitesi içinde 2 katlı toplam 7.700 m² kapalı alana sahip binanın 53.550.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~6.948,-TL/m²)
7. **Remax Extra1 (536 263 11 05):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda sanayi sitesi içinde 4 katlı toplam 11.000 m² kapalı alana sahip binanın 110.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~10.000,-TL/m²)
8. **Sahibinden (533 495 26 92):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda sanayi sitesi içinde tek katlı 4.000 m² kapalı alana sahip binanın 55.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~13.750,-TL/m²)
9. **Trios Emlak Başakşehir (532 264 85 73):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda sanayi sitesi içinde 4 m. yüksekliğe sahip 978 m² kapalı alana sahip imalathane 5.750.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~5.879,-TL/m²)
10. **Medya Gayrimenkul (536 871 95 17):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda sanayi sitesi içinde 5 m. yüksekliğe sahip 1.650 m² kapalı alana sahip depo alanı 10.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:~6.060,-TL/m²)

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



Rapora konu taşınmazların yerinde yapılan incelemesinde mevcut kullanımının mimari projesinden kısmen farklı bölümlendirildiği tespit edilmiştir. Bazı bağımsız bölümler birbirleri ile irtibatlandırılarak ve ortak alanlar ile birleştirilerek bir bütün halinde kullanılmaktadır. Belirli katlarda kat yüksekliğinden faydalanarak yeni kullanım alanları yaratıldığı ve parsel üzerinde otopark alanı oluşturulduğu yine yerinde yapılan incelemeler de tespit edilmiştir. Taşınmazların mevcut kullanım şekilleri ve tamamının mülkiyetinin Özak GYO A.Ş.'ne ait olması sebebiyle arsa dahil ortalama m² birim değeri takdir edilmesi uygun görülmüştür.

Bu sebeple taşınmazların değerinin belirlenmesinde altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki satışa sunulmuş depolama, imalathane ve atölye kullanımına uygun bina emsalleri incelenmiştir. Elde edilen emsal verileri konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri ve benzer özellikleri çerçevesinde rapor konusu taşınmazlar ile kıyaslanmış ve bağımsız bölümlerin değerine ulaşmak için bu kriterler doğrultusunda düzeltmeler getirilmiştir. 5 adet emsale için düzeltmelere ilişkin hazırlanan tablo aşağıda sunulmuştur.

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

| Düzeltilme Tablosu | Brüt Alanı (m ²) | Satışa Sunulan Değeri (TL) | Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²) | Pazarlık Payı | Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²) | Büyükölük Düzeltmesi | Konum Düzeltmesi | Fiziksel Özellik Düzeltmesi | Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²) |
|---|------------------------------|----------------------------|--|---------------|--|----------------------|------------------|-----------------------------|---|
| Emsal 1 | 800 | 6.500.000,00 | 8.125,00 | 5% | 7.718,75 | -15% | 5% | -5% | 6.560,94 |
| Emsal 2 | 2315 | 21.750.000,00 | 9.395,25 | 15% | 7.985,96 | -10% | -5% | -5% | 6.388,77 |
| Emsal 3 | 10000 | 87.000.000,00 | 8.700,00 | 5% | 8.265,00 | -5% | -5% | -10% | 6.612,00 |
| Emsal 4 | 2200 | 20.000.000,00 | 9.090,91 | 10% | 8.181,82 | -10% | 10% | -20% | 6.545,45 |
| Emsal 5 | 1850 | 15.000.000,00 | 8.108,11 | 10% | 7.297,30 | -10% | 10% | -10% | 6.567,57 |
| Ortalama Birim Değeri (TL/m²) | | | | | | | | | ~6.500 |

Rapora konu taşınmazlar için günümüz ekonomik koşullarında arsa dahil halihazır durumu itibariyle bir bütün halinde m² birim değeri olarak ortalama olarak 6.500,-TL/m² takdir edilmiş ve KDV hariç toplam değerleri olarak bir sonraki sayfada tablo olarak sunulmuştur.

| EKLENTİLİ BRÜT ALAN (M ²) | ORTALAMA M ² BİRİM DEĞERİ (TL/M ²) | TOPLAM DEĞER TL |
|---------------------------------------|---|-----------------|
| 88.276,25 | 6.500,00 | 573.795.625 |
| | | ~ 573.800.000 |

6.2. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Kira Değeri Tespiti

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

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

Kiralık Emsaller

- 1. Eşbah Yapı Yatırım (532 488 23 45):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Tem 34 projesinde 7 m. yüksekliğe sahip 4.250 m² kapalı alanlı işyerinin 150.000,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 35,29-TL/m²)
- 2. Eşbah Yapı Yatırım (532 488 23 45):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan Tem 34 projesinde 7 m. yüksekliğe sahip 1.980 m² kapalı alanlı işyerinin 75.000,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 37,87-TL/m²)
- 3. Meganur Emlak İnşaat (535 297 94 97):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan İkitelli OSB çerisinde 4 bölümlü 900 m² kapalı alanlı işyerinin 30.000,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 33,33-TL/m²)
- 4. Ertemeller Gayrimenkul (532 355 57 16):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan İkitelli OSB içerisinde Haseyad bölgesinde 6 m. yüksekliğe sahip 1.250 m² kapalı alanlı işyerinin 42.000,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 33,60-TL/m²)

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin oluşturduğu binada 930 ila 13.340 m² aralığında alanların kiralandığı öğrenilmiştir. Bağımsız bölümlerin ve ortak alanların birbirleri ile irtibatlandırılarak geniş alanlar elde edildiği görülmüştür. Taşınmazların mevcut kullanım şekilleri ve tamamının mülkiyetinin Özak GYO A.Ş.'ne ait olması sebebiyle ortalama kira m² birim değeri takdir edilmesi uygun görülmüştür.

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

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

| Düzeltilme Tablosu | Brüt Alanı (m ²) | Satışa Sunulan Değeri (TL) | Satışa Sunulan Birim Değeri (TL/m ²) | Pazarlık Payı | Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ²) | Büyükük Düzeltmesi | Konum Düzeltmesi | Fiziksel Özellik Düzeltmesi | Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²) |
|---|------------------------------|----------------------------|--|---------------|--|--------------------|------------------|-----------------------------|---|
| Emsal 1 | 4250 | 150.000,00 | 35,29 | 10% | 31,76 | -10% | 5% | 10% | 33,35 |
| Emsal 2 | 1980 | 75.000,00 | 37,88 | 10% | 34,09 | -15% | 5% | 5% | 32,39 |
| Emsal 3 | 900 | 30.000,00 | 33,33 | 5% | 31,67 | -20% | 10% | 10% | 31,67 |
| Emsal 4 | 1250 | 42.000,00 | 33,60 | 10% | 30,24 | -20% | 10% | 10% | 30,24 |
| Emsal 5 | 3300 | 130.000,00 | 39,39 | 15% | 33,48 | -10% | 5% | 5% | 33,48 |
| Ortalama Birim Değeri (TL/m²) | | | | | | | | | ~32,00 |

Rapora konu taşınmazlar için günümüz ekonomik koşullarında m² kira birim değeri ortalama olarak 32,-TL/m² değer takdir olunmuştur. Taşınmazların KDV hariç toplam değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

| EKLENTİLİ BRÜT ALAN (M ²) | ORTALAMA M ² BİRİM DEĞERİ (TL/M ² /AY) | TOPLAM DEĞER (TL/AY) |
|---------------------------------------|--|----------------------|
| 88.276,25 | 32,00 | 2.824.840,00 |
| | | 2.825.000,00 |

6.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerlemeye konu 34 Portall Plaza'nın mülk sahibi olan Özak GYO A.Ş.'den taşınmazların ortalama aylık kira birim değerleri ve doluluk oranları öğrenilmiştir. Buna göre ortalama aylık kira birim değeri 34,-TL/m², 2020 yılı Aralık ayı itibari ile doluluk oranının %75 olduğu öğrenilmiştir.

Rapor konusu 34 Portall Plaza'nın mülk sahibinden alınan bilgiler doğrultusunda aidat m² birim değerinin 2020 yılı için 1,80,-TL/m² olduğu öğrenilmiştir. Doluluk oranlarına göre yönetim işletme giderleri kaybı hesaplanmıştır. Ayrıca işletmecinin toplam gelirlerinin %3'ü kadar olacağı, yenileme ve bakım faaliyeti fonunun toplam gelirlerin %3'ü kadar olduğu kabul edilmiştir. Bina sigortası ve emlak vergisi de yapılan hesaplamalarda göz önünde bulundurulmuştur.

Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup 01.12.2020 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 bulundurulurken %6 Kapitalizasyon oranı ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl süreyle nakit akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir. Taşınmazın konumu, tercih edilirliliği, emsaller bölümünde bahsi geçen işyeri 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 TürkLirası 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 ayarlamamanın 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.

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

6.4.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler

Rapor konusu 34 Portall Plaza bünyesindeki taşınmazların değerine “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ve “Gelir İndirgeme Yöntemi” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Taşınmazların arsa dahil bir bütün halinde KDV hariç toplam değeri “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile 573.800.000,00-TL kıymet takdir edilmiştir. Gelir İndirgeme yönteminde ise 580.787.202-TL kıymet takdir edilmiştir. Bu yöntemde bir takım kabul, varsayım ve geleceğe dönük tahmini veriler kullanılmıştır. Bu nedenle taşınmazların Pazar değeri için “Pazar Yaklaşımı” ile ulaşılan değer olan 573.800.000,-TL takdir edilmiştir.

Ayrıca rapor konusu taşınmazların bir bütün halinde KDV hariç toplam aylık kira değeri “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile 2.825.000,00-TL takdir edilmiştir.

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

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Raporumuz içeriğinde Sayfa 18’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 şartını yerine getirilmesi için yeterli olduğuna ilişkin aşağıdaki ifade yer almaktadır.

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

6.4.4. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

Raporumuz içeriğinde Sayfa 14'de; “3.2. Gayrimenkullerin Tapu Bilgisi” başlığı altında belirtildiği üzere taşınmazların tapu kayıtlarında yapılan incelemelere göre; üzerinde değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamakta olup taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir kısıtlayıcılığı bulunmamaktadır.

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

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

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

Mülkiyeti ÖZAK GYO A.Ş.'ne ait olan İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli 1 Mahallesi, 588 ada 1 parselde yer alan 1, 2, 3, 4, 5, 6 ve 7 nolu bağımsız bölümlerin Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde ‘Bina’ başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ

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

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

| | TL | USD |
|--|----------------|---------------|
| Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri | 573.800.000,00 | 75.699.208,00 |
| Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri | 677.084.000,00 | 89.325.066,00 |
| Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri | 2.825.000,00 | 372.691,00 |

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 7,58-TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Saygılarımızla,

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

EKLER

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