

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

ÖZAKGYO
Hayata Değer Katar

2022



34 PORTALL PLAZA
7 Adet Bağımsız Bölüm
Başakşehir/İSTANBUL

ÖGYO-202200020

30.12.2022

Atak Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

İş bu rapor, ATAK Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile Özak GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülükleri belirleyen 23.11.2022 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden, 30.12.2022 tarihinde, ÖGYO-202200020 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEN ve Goncagül KIZILASLAN'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	23.11.2022
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2022
RAPOR TARİHİ	30.12.2022
RAPOR NO	ÖGYO-202200020
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	İkitelli Organize Sanayi Mahallesi, 10. Cadde, No:7, 34 Portall Plaza Başakşehir/İstanbul
KOORDİNATLARI	41.09525°, 28.80047°
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, İkitelli-1 Mahallesi, 588 ada 1 parsel üzerinde yer alan 34 Portall projesindeki 7 adet bağımsız bölümdür. (Bkz. Raporumuz 4.2. ve 4.2.1 bölümü)
İMAR DURUMU	İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı'nda yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar "15.11.2002 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli İOSB 1. Etap Uygulama İmar Planı" kapsamında "Sanayi Alanı"nda kaldığı bilgisi alınmıştır. (Bkz. Raporumuz 4.3. bölümü)
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen projedeki 7 adet bağımsız bölümün güncel rayiç ve kira değerlerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	1.929.000.000	102.825.160
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri (%18)	2.276.220.000	121.333.689
Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri	8.475.000	451.759

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 18,76 TL kullanılmıştır.
- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Taşınmaz Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.
- KDV oranları güncel mevzuat doğrultusunda kullanılmıştır.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz parçası olup bağımsız kullanılamaz.
- Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Goncagül KIZILASLAN (SPK Lisans No:401716)	Dilara SÜRMEN (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 değerleme çalışının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değer değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- ✓ Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- ✓ Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan/bulunmayan/bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- ✓ Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Çalışmalarda bölge zemini ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Değerleme uzmanlarının bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İçindekiler

BÖLÜM 1	RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1.	Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2.	Rapor Türü	6
1.3.	Raporu Hazırlayanlar	6
1.4.	Değerleme Tarihi.....	6
1.5.	Dayanak Sözleşmesi.....	6
1.6.	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	6
1.7.	Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	8
2.1.	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	8
2.2.	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3.	Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
BÖLÜM 3	GENEL VE BÖLGESEL VERİLER.....	10
3.1.	Türkiye Demografik Veriler	10
3.2.	Ekonomik Durum Genel Değerlendirme	12
3.3.	2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası	14
3.4.	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	19
3.4.1	İstanbul İli.....	19
3.4.2.	Başakşehir İlçesi	21
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	22
4.1.	Çevre ve Konum.....	22
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi	25
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	26
4.4.	Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	28
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi	28
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	28
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	28
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	28
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	30
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	30
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	30
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	30
4.10.	Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar	30
4.11.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	32

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	33
5.1.	Değerleme Yöntemleri	33
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	33
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	34
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	35
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	37
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti.....	37
6.2.	Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Kira Değeri Tespiti.....	40
6.3.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler.....	42
6.4.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	43
6.4.1.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	43
6.4.2.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	43
6.4.3.	Gayrimenkullerin Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	43
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	45

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 30.12.2022 tarihinde ÖGYO-202200020 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

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

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEN ve Goncagül KIZILASLAN tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 30.12.2022 tarihinde hazırlanmıştır.

1.5. Dayanak Sözleşmesi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu/İSTANBUL adresindeki Özak GYO A.Ş. için hazırlanmıştır. Rapor, şirketimiz ile Özak GYO A.Ş. arasındaki hak ve yükümlülüklerini belirleyen 23.11.2022 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

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

Bu rapor, Özak GYO A.Ş. talebine istinaden, Şirket portföyünde bulunan taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu'nun Düzenlemeleri Kapsamında (Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında) hazırlanmıştır.

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

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

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

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

2.2. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

ÜNVANI	: Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ADRESİ	: Kazlıçeşme Mahallesi, Kennedy Caddesi, Büyükyalı Projesi, No:52C 34020 Zeytinburnu / İstanbul
İLETİŞİM	: 0 212 486 36 50 (Tel) 0 212 486 01 21 (Faks) info@ozakgyo.com (e-posta)
KURULUŞ TARİHİ	: 01.02.2008 yılında kurulmuştur.
GYO DÖNÜŞÜM TARİHİ	: GYO Dönüşüm Tarihi: 03.06.2009
HALKA ARZ TARİHİ	: 15.02.2012
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar çerçevesinde, gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurul'ca belirlenecek diğer varlık haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Kurul'un Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.
TİCARET SİCİL NO	: 654110
SERMAYESİ	: 728.000.000,-TL (Ödenmiş Sermayesi)
PORTFÖY BİLGİLERİ	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller
AKTİF BÜYÜKLÜK	: 15.352.577.037,-TL

ADI SOYADI	Nominal Değer (TL)	Sermayedeki Payı (%)
Ahmet AKBALIK	343.752.157	47,22%
Ürfi AKBALIK	189.054.079	25,97%
Diğer	195.193.764	26,81%
TOPLAM	728.000.000,00	100%

* Sermayeyi temsil eden paylardan 182.000.000 adedi (sermayenin %25'i) borsada işlem gören pay statüsünde olup; Borsa İstanbul A.Ş.'de işlem görmektedir.

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

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

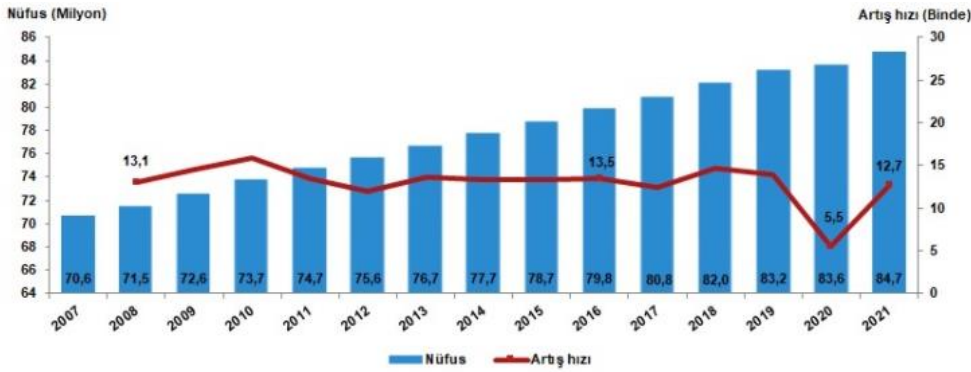
3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre, ülkemizde ikamet eden yabancı nüfus bir önceki yıla göre 458 bin 626 kişi artarak 1 milyon 792 bin 36 kişi oldu. Bu nüfusun %49,7'sini erkekler, %50,3'ünü kadınlar oluşturdu.

Yıllık nüfus artış hızı 2020 yılında binde 5,5 iken, 2021 yılında binde 12,7 oldu.

Nüfus ve yıllık nüfus artış hızı, 2007-2021



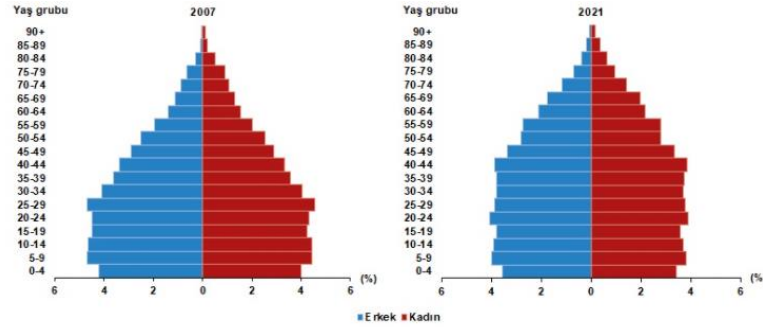
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

İstanbul'un nüfusu, bir önceki yıla göre 378.448 kişi artarak 15.840.900 kişi oldu. Türkiye nüfusunun %18,71'inin ikamet ettiği İstanbul'u, 5.747.325 kişi ile Ankara, 4.425.789 kişi ile İzmir, 3.147.818 kişi ile Bursa ve 2.619.832 kişi ile Antalya izledi.

İller	Toplam	Erkek	Kadın	Toplam nüfus içindeki oranı (%)		
				Toplam	Erkek	Kadın
İstanbul	15 840 900	7 933 686	7 907 214	18,71	18,70	18,71
Ankara	5 747 325	2 843 409	2 903 916	6,79	6,70	6,87
İzmir	4 425 789	2 199 287	2 226 502	5,23	5,18	5,27
Bursa	3 147 818	1 573 362	1 574 456	3,72	3,71	3,73
Antalya	2 619 832	1 314 755	1 305 077	3,09	3,10	3,09

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

Türkiye'nin 2007 ve 2021 yılı nüfus piramitleri karşılaştırıldığında, doğurganlık ve ölümlülük hızlarındaki azalmaya bağlı olarak, yaşlı nüfusun arttığı ve ortanca yaşın yükseldiği görülmektedir.

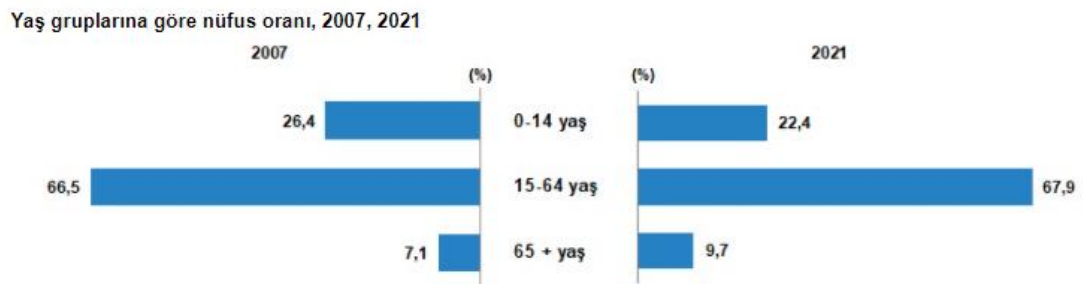


Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

Türkiye'de 2020 yılında 32,7 olan ortanca yaş, 2021 yılında 33,1'e yükseldi. Cinsiyete göre incelendiğinde, ortanca yaşın erkeklerde 32,1'den 32,4'e, kadınlarda ise 33,4'ten 33,8'e yükseldiği görüldü.

Ortanca yaşın illere göre dağılımına bakıldığında, Sinop'un 41,8 ile en yüksek ortanca yaş değerine sahip olduğu görüldü. Sinop'u, 41,2 ile Kastamonu, 41 ile Balıkesir ve Giresun izledi. Diğer yandan 20,6 ile Şanlıurfa en düşük ortanca yaşa sahip il oldu. Şanlıurfa'yı, 21,6 ile Şırnak ve 22,7 ile Siirt takip etti.

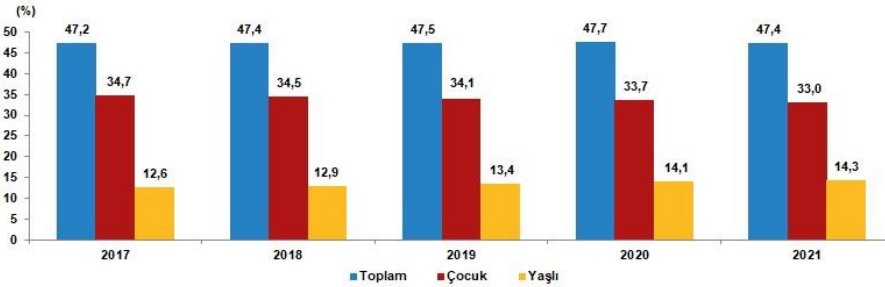
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.



Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı, 2020 yılında %47,7 iken 2021 yılında %47,4'e düştü.

Ekonomik olarak aktif olan birey başına düşen çocuk sayısını ifade eden çocuk bağımlılık oranı, %33,7'den, %33'e gerilerken, çalışan birey başına düşen yaşlı birey sayısını ölçen yaşlı bağımlılık oranı ise %14,1'den %14,3'e yükseldi. Diğer bir ifadeyle, Türkiye'de 2021 yılında, çalışma çağındaki her 100 kişi, 33 çocuğa ve 14,3 yaşlıya bakmaktadır.

Yaş bağımlılık oranları, 2017-2021



Nüfus yoğunluğu olarak tanımlanan "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2020 yılına göre 1 kişi artarak 110 kişiye yükseldi. İstanbul, kilometrekareye düşen 3.049 kişi ile nüfus yoğunluğu en yüksek olan ilimiz oldu. İstanbul'dan sonra 563 kişi ile Kocaeli ve 368 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 59, en küçük yüz ölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 344 olarak gerçekleşti.

3.2. Ekonomik Durum Genel Değerlendirme²

Rusya-Ukrayna çatışması ve Çin'de artan vaka sayılarına karşı alınan karantina önlemleri küresel iktisadi faaliyet üzerinde aşağı yönlü risk oluşturmaktadır. Küresel gıda güvenliğindeki artan belirsizlikler, emtia fiyatlarındaki ve taşımacılık maliyetlerindeki yüksek seviyenin etkisiyle küresel ölçekte yüksek enflasyon devam etmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yanı sıra gelişmiş ülke merkez bankalarının para politikası adımlarına yönelik beklentilerin bir sonucu olarak gelişmekte olan ülkelere (GOÜ) yönelik portföy akımları dalgalı bir seyir izlemektedir. Salgın sürecinde belirgin artan küresel finansal borçluluk 2021 yılı ilk çeyreğinden itibaren azalış eğilimine girmiştir.

2021 yılı genelinde iç ve dış talebin katkısıyla güçlü bir seyir izleyen iktisadi faaliyet, 2022 yılı ilk çeyreğinde de bu seyrini korumuştur. 2021 yılının son çeyreğinde büyümenin temel belirleyicisi özel tüketim öncülüğünde nihai yurt içi talep olmuş, net ihracatın büyümeye katkısı devam etmiştir.

² T.C.M.B Finansal İstikrar Mayıs 2022 raporlarından derlenmiştir.

Hanehalkı borçluluğu, iktisadi faaliyetin güçlü seyrinin de etkisiyle 2020 yılı 3. çeyreğinden itibaren azalmış olup, seviye olarak GOÜ ortalamasının oldukça altında bulunmaktadır. Öte yandan, borçlanmanın artan oranda sabit gelirli kesim tarafından yapılması öngörülebilir nakit akışı oluşturarak finansal istikrarı desteklemektedir.

Reel sektörün finansal yükümlülüklerinin finansal varlıklara oranındaki ılımlı seyir korunurken, firmaların likidite, kârlılık ve borç ödeme göstergelerindeki iyileşme eğilimi güçlenerek devam etmektedir. Mevcut Rapor döneminde kur artışlarının yanı sıra emtia ve enerji fiyatlarındaki artışlarla oluşan maliyet yükü firmaların işletme sermayesi finansmanı ihtiyacını ve finansal yükümlülüklerini artırmıştır. Firma varlıkları ise kur artışından olumlu etkilenirken, güçlü iktisadi faaliyet ile birlikte artan cirolar varlıkları desteklemiştir. Reel sektör yurt içinden kullandığı YP kredileri kapatmaya devam ederek kur riskini azaltma eğilimini korumuş ve toplam kredilerdeki TL payı artmaya devam etmiştir. Firmaların yurt dışından sağladığı finansman güçlü şekilde devam etmiş, dış borçlar yüzde 100'ün üzerinde yenilenmiştir.

2022 yılı itibarıyla hızlanan kredi büyümesinde TL firma kredisi kullandırımının etkili olduğu görülmektedir. Bireysel kredi büyümesi ise 2021 yılında devreye alınan makro ihtiyati uygulamalar ve artan faiz oranları ile birlikte firma kredilerine kıyasla daha ılımlı seyir izlemektedir. Reel kredi kullandırımı da ticari kredilerin uzun dönemli eğilimine kıyasla daha hızlı, bireysel kredilerin ise uzun dönemli eğilimine benzer büyüdüğünü göstermektedir. TL firma kredisi büyümesinde yükselen emtia fiyatlarıyla artan işletme sermayesi ihtiyacı ve stok finansmanındaki artış gibi faktörlerin de etkili olduğu değerlendirilmekle beraber; kredilerin yatırım, ihracat ve potansiyel büyümeyi destekleyecek şekilde iktisadi faaliyetle buluşması büyük önem arz etmektedir.

23 Nisan 2022 tarihinde yapılan duyuruyla tarımsal krediler, KOBİ kredileri, ihracat ve yatırım kredileri hariç firmalara kullandırılan TL kredilerdeki büyüme nispetinde TL cinsi kredilerde zorunlu karşılık oranları artırılmıştır. Ayrıca BDDK 28 Nisan 2022 tarihinde yaptığı duyuru ile bahse konu ticari kredilerde risk ağırlıklarını artırmıştır.

Bankacılık sektörü aktif kalitesindeki güçlü görünüm korunmaktadır. TL kredi kullandırımındaki hızlı artış ve kur etkisi kaynaklı büyüyen kredi bakiyeleri nedeniyle toplam TGA oranı gerilerken, kredi sınıflama esnekliklerinin kaldırılmasının TGA oranları üzerindeki etkisi sınırlı olmuştur. TGA tahsilatlarının TGA ilavelerine 2 oranı güçlü seyretmeye devam etmektedir. Kredilerin yakın izleme ve TGA'ya geçiş olasılıkları salgın öncesi seviyelerinin gerisindeyken, bankaların ihtiyatlı karşılık ayırma politikasına devam etmesi aktif kalitesi kaynaklı riskleri sınırlandırmaktadır.

Bankaların kısa ve uzun vadeli likidite göstergelerindeki olumlu görünüm devam ederken, sektörün likidite risklerini yönetebilecek güçlü tamponları bulunmaktadır. Bankaların hâlihazırda yüksek olan YP likiditesine ilave olarak KKM uygulamasının da katkısıyla TL likit aktiflerde görülen güçlü artış sektörün genel likiditesini desteklemiştir. Bu dönemde küresel finansal koşullarda sıkılaşma ve jeopolitik gelişmeler kaynaklı olarak bankaların dış borçlanma maliyetlerinde artış gözlenmiştir. Artan maliyetlere rağmen vadesi gelen sendikasyon kredilerinin yüzde 100’ün üzerinde yenilenmesi bankaların yurt dışı borçlara erişim kabiliyetini koruduğunu ima etmektedir.

2021 yılının ikinci yarısından itibaren toparlanma eğiliminde olan bankacılık sektörü kârlılığı, son iki çeyrekte artışını sektör geneline yaygın şekilde güçlenerek sürdürmüştür. Sektörün 2022 yılı ilk çeyrek kârlılığı yıllık bazda yüzde 30’un üzerinde özkaynak kârlılığına işaret etmektedir.

3.3. 2022 Yılı I. Çeyrek Gayrimenkul Piyasası³

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan biriside gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur.

IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- ‘Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor’) raporunda Türkiye’nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3’ten yüzde 2,7’ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023’te yüzde 3,6’şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023’te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü.

³ Gyoder Gösterge, Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2022 1. Çeyrek raporlarından derlenmiştir.

İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

Konutta 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %21,6 oranında artış göstererek 320.063 adet olmuştur. Konut satışları mart ayında 134.170 adet, iş günü başına ise 5.833 adet olarak gerçekleşmiş, böylece veri setindeki en yüksek mart ayı satış adetleri yakalanmıştır. Birinci çeyrekte ilk satışlar çeyreklik bazda %17,5 oranında artışla 94.437 adet olurken ikinci el satışlar %23,5 oranında artışla 225.626 adet olmuştur. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki payı ise mart ayı itibarıyla %28,6 ile en düşük seviyesine gerilemiştir.

İpotekli satışlar, konut kredisi faiz oranlarının geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle benzer olduğu birinci çeyrekte %44,7 oranında artış kaydederek 68.342 adet olmuştur. Diğer satışlar ise, geçen yılın aynı dönemine göre %16,6 oranında artış göstererek 215.721 adet olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışların toplam satışlara oranının bir önceki yıla kıyasla artış eğiliminde olduğu görülmekte olup ilk çeyrekte bu oran %21,4 olarak gerçekleşmiştir.

Çeyrek Bazda Konut Satışları (adet)

	İlk Satış	İkinci El Satış	Toplam Satış	İpotekli Satış	Toplam Konut Satışları İçinde İpotekli Konut Satışlarının Payı (%)
Ç1'18	138.777	165.100	303.877	89.380	29,4
Ç2'18	160.100	182.055	342.155	112.425	32,9
Ç3'18	167.198	189.161	356.359	54.478	15,3
Ç4'18	185.497	187.510	373.007	20.537	5,5
2018 Toplam	651.572	723.826	1.375.398	276.820	20,1
Ç1'19	107.859	148.574	256.433	38.189	14,9
Ç2'19	98.295	151.068	249.363	44.696	17,9
Ç3'19	130.958	228.719	359.677	105.023	29,2
Ç4'19	174.570	308.686	483.256	144.600	29,9
2019 Toplam	511.682	837.047	1.348.729	332.508	24,7
Ç1'20	107.432	233.606	341.038	129.299	37,9
Ç2'20	90.340	193.391	283.731	137.075	48,3
Ç3'20	161.436	375.073	536.509	242.316	45,2
Ç4'20	110.532	227.506	338.038	64.647	19,1
2020 Toplam	469.740	1.029.576	1.499.316	573.337	38,2
Ç1'21	80.370	182.680	263.050	47.216	17,9
Ç2'21	87.508	202.252	289.760	56.952	19,7
Ç3'21	119.278	277.050	396.328	77.687	19,6
Ç4'21	174.367	368.351	542.718	112.675	20,8
2021 Toplam	461.523	1.030.333	1.491.856	294.530	19,7
Ç1'22	94.437	157.284	320.063	68.342	21,4

2022 yılı 1.Çeyrek verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre ilk defa satılan konutlar %17,50 artarak 94 bin 437 adet oldu. İkinci el konut satışları da %13,90 azalarak 157 bin 284 adet olarak gerçekleşti.

2022 yılı 1.çeyreğinde toplam konut satışları içerisinde ipotekli konut satışlarının payı %21,4 olarak gerçekleşti. 2021 yılı toplamında bu oran %19,7 olarak ölçülmüştü. 2022 ilk çeyreğinde toplam 320 bin 63 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %21,67 oranında artış sağlanmıştır.

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

Yabancılarla yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılar 14.344 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancıların toplam satışlar içerisindeki payı geçen yılın aynı dönemindeki %3,8’den bu yıl %4,5’e yükselmiştir. Birinci çeyrekte yabancılarla yapılan konut satışlarında ilk sırada %41,7 pay ile İstanbul yer alırken ikinci sırada %24,0 pay ile Antalya bulunmaktadır. Ülke uyruklarına göre en yüksek alım ise %15,6 pay ile İran vatandaşları tarafından yapılmıştır.

Gayrimenkul Alımında Yabancılar Tarafından Tercih Edilen İlk 10 Şehir



2022 yılı 1. Çeyreği sonunda, yabancıların gayrimenkul yatırımlarında en çok tercih ettiği il İstanbul oldu. Yabancıların 2021 ve 2022 yılı tüm gayrimenkul çeşitleri bazında Türkiye’de yaptıkları yatırımları incelediğimizde, 2022 yılı 1. Çeyreği sonunda 2021 yılı aynı dönemine göre toplam taşınmaz adedi bazında %40,1 artış görülmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte yabancıların edindiği gayrimenkullerin %17,7’si ise Vatandaşlık işlemine konu olduğu görülmektedir.

Ç1’22

Ç1’21

Ç1’22 Sıralaması (Ç1’21 Sıralaması)	İlk 10 Şehir	Toplam Taşınmaz Adedi	Toplam Taşınmaz Adedi
1(1)	İstanbul	7.380	6.136
2(2)	Antalya	3.699	2.110
3(3)	Ankara	974	726
4(4)	Mersin	691	497
5(6) ↑	Bursa	574	303
6(5) ↓	Yalova	523	360
7(8) ↑	İzmir	442	219
8(9) ↑	Sakarya	375	191
9(10) ↓	Samsun	347	189
10(-)	Kocaeli	285	-
-(7)	Muğla	-	226
	Diğer	1.796	1.461
	Toplam	17.086	12.192
	Vatandaşlık Edinimi Toplamı	3.022	2.963
	Vatandaşlık Edinimi Toplam İçindeki Payı (%)	17,7%	24,3%

Kaynak: Tapu ve Kadastro Müdürlüğü, Yabancı İşler Daire Başkanlığı
*Rakamlar tüm gayrimenkul cinsindeki satışları içermektedir.
*1. Çeyrek sonu verisidir.

Konut fiyatlarında şubat ayı verilerinde bugüne kadarki en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %102,2, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %96,4 olarak gerçekleşmiştir. Konut arzındaki azalma ve inşaat maliyeti ile konut talebinde görülen artış konut fiyatlarını artış yönünde etkilemektedir. Böylelikle konut fiyatları artışını onuncu aya taşımış ve şubat ayı itibarıyla, reel olarak konut fiyatlarının getirisi en yüksek seviyesi olan %27,2’ye, yeni konutlarda ise %31,0’a yükselmiştir.

Ofis ve Ticari Gayrimenkul 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir.

Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibarıyla birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibarıyla 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur.

Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralardan, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralamalar yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli hala tercih edilmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanları en doğru mekanda bir araya getirme çabaları etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır.

Artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde Türk Lirası bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralara yükseldiği gözlemlenmiştir.

Ayrıca, küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve projenin 2023 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık %50'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır.

AVM 2022 Yılı 1. Çeyrek Genel Değerlendirmesi

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m² seviyesine çıkması beklenmektedir.

AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97'lik artış olduğu ve bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir.

3.4. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.4.1 İstanbul İli⁴

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



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

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

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

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

⁴ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un (İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve bağlı belediyelerin sınırları içindeki nüfus) nüfusu 15 milyon 840 bin 900 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 2021 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Esenyurt (977.489), en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar (16.372) olmuştur.

Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	14.377.018	7.221.158	7.155.860
2013	14.160.467	7.115.721	7.044.746
2012	13.854.740	6.956.908	6.897.832
2011	13.624.240	6.845.981	6.778.259
2010	13.255.685	6.655.094	6.600.591
2009	12.915.158	6.498.997	6.416.161
2008	12.697.164	6.386.772	6.310.392
2007	12.573.836	6.291.763	6.282.073

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

3.4.2. Başakşehir 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, Ispartakule Deresi ise içinden geçer.

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

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

4.1. Çevre ve Konum

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

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

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

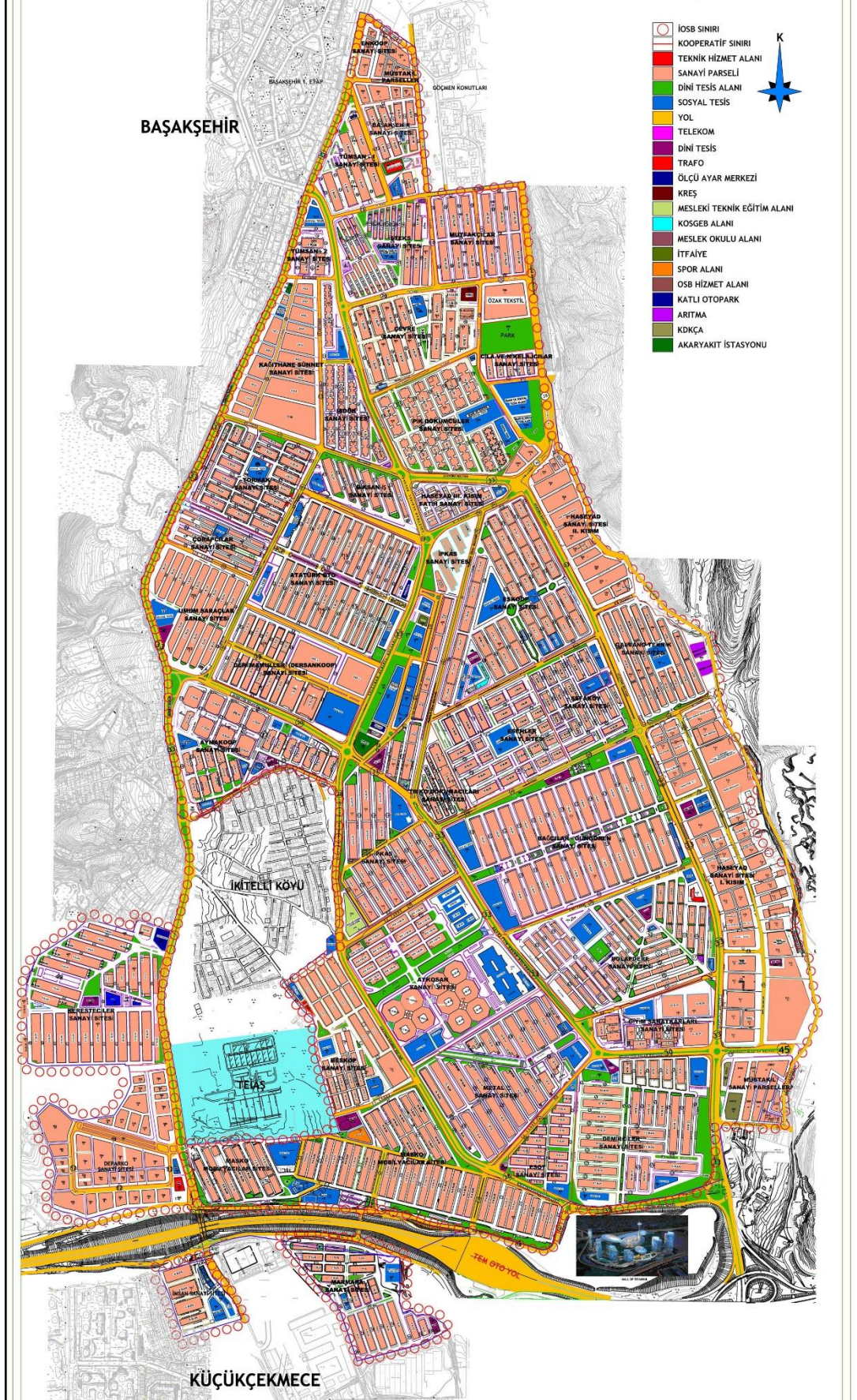
Rapora konu taşınmazlarında yer aldığı İkitelli Organize Sanayi Bölgesi yaklaşık 7 milyon m² brüt arsa alanı bulunan bölgenin yaklaşık %95 Başakşehir, %5’i Küçükçekmece Belediye Başkanlıkları sınırları içerisinde yer almaktadır. Yaklaşık 37 sanayi sitesinden oluşan İ.O.S.B’si kente entegre ve bitişik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

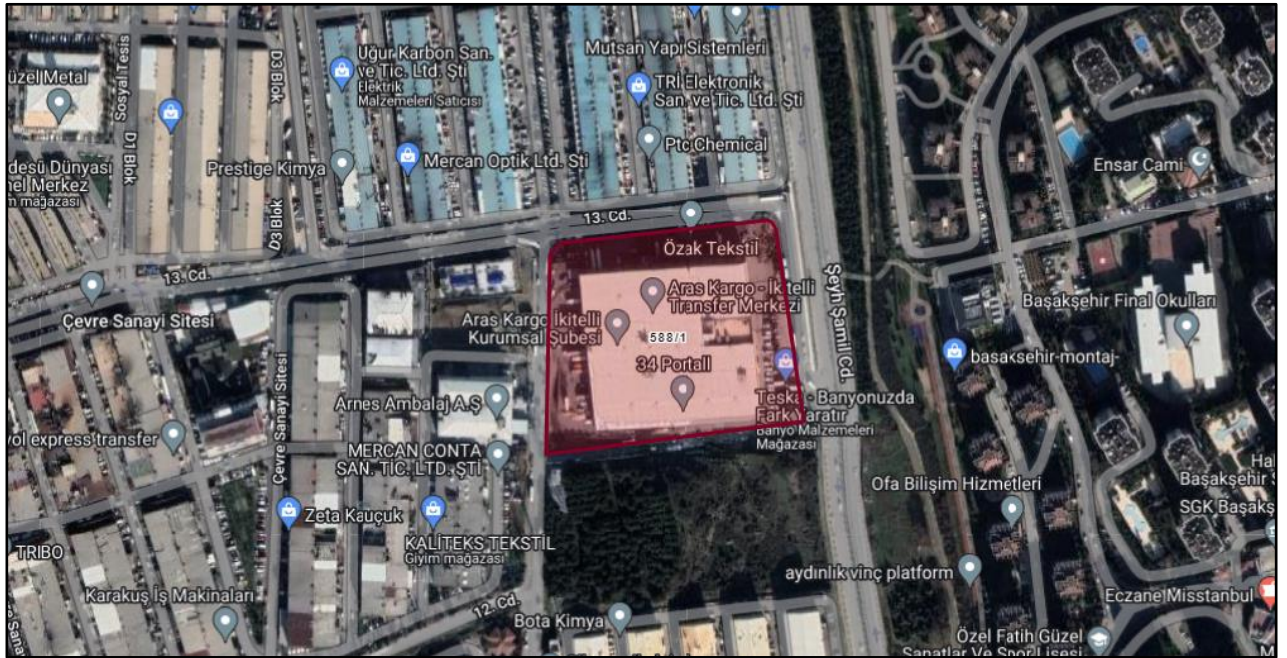
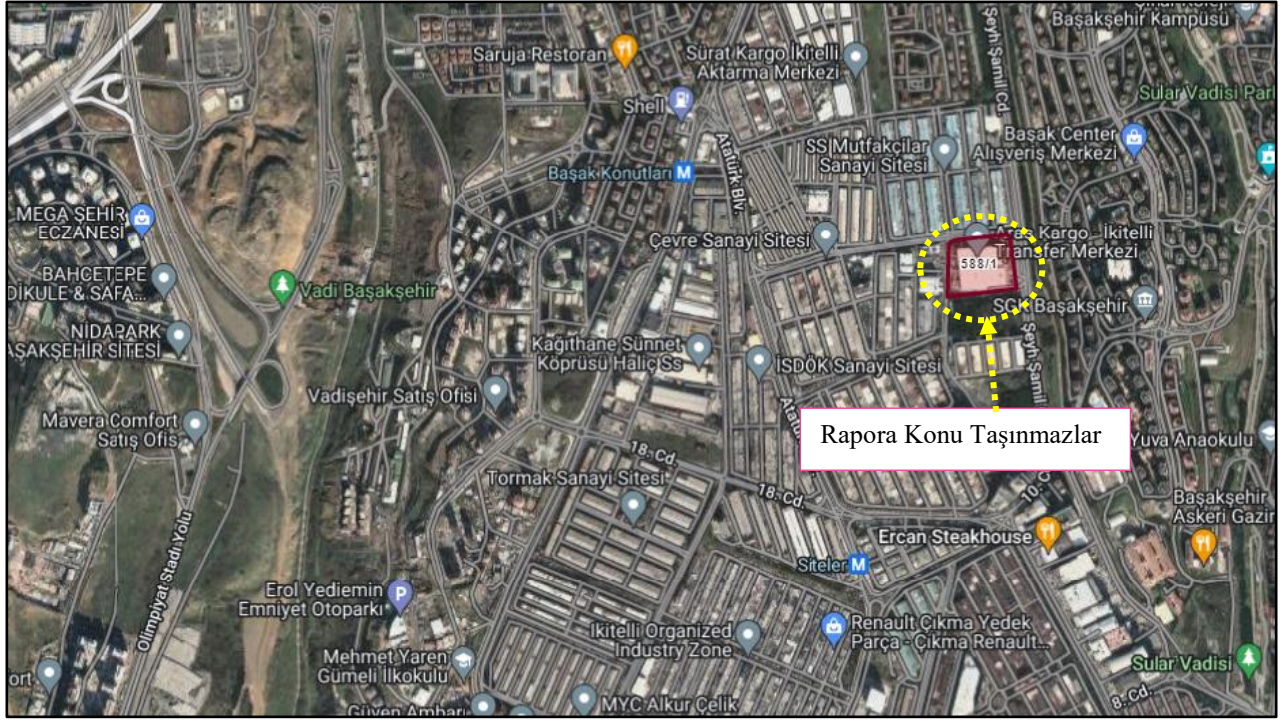
Taşınmazların yakın çevresinde, İsteks Sanayi Sitesi, Mutfakçılar Sanayi Sitesi, Çevre Sanayi Sitesi, konut amaçlı ve sanayi amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

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



İSTANBUL İKİTELLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ BAŞKANLIĞI





4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: BAŞAKŞEHİR
MAHALLESİ	: İKİTELLİ-1
MEVKİİ	: SULAKDERE
ADA	: 588
PARSEL	: 1
YÜZÖLÇÜM	: 25.371,00 m ²
ANA GAYRİMENKUL VASFI	: YEDİ KATLI 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	YEVİMİYE NO	TAPU TARİHİ
1	5.BODRUM	1	ATÖLYE	250/3800	1.669,14	172	16924	1903	17.02.2011
2	4.BODRUM	2	ATÖLYE	600/3800	4.005,94	172	16925	1903	17.02.2011
3	3.BODRUM	3	ATÖLYE	500/3800	3.338,28	172	16926	1903	17.02.2011
4	2.BODRUM	4	ATÖLYE	500/3800	3.338,28	172	16927	1903	17.02.2011
5	1.BODRUM	5	ATÖLYE	500/3800	3.338,28	172	16928	1903	17.02.2011
6	ZEMİN	6	ATÖLYE	1420/3800	9.480,74	172	16929	1903	17.02.2011
7	6.BODRUM	7	ATÖLYE	30/3800	200,29	172	16930	1903	17.02.2011

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

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

Beyanlar Bölümü (Tüm Bağımsız Bölümlerde Müstereken):

- Yönetim Planı: 21.07.2010 (23.07.2010 tarih 7705 yevmiye)
- Taşınmazın icra yoluyla satışı dahil üçüncü kişilere devrinde OSB'den uygunluk görüşü alınması zorunludur. 28.05.2014 tarih Sayı:1429 (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 serhler hanesindeki kira serhi ana taşınmaz üzerinde olup parsel üzerinde altyapı hizmetleri için ayrılan bölümleri belirtmek içindir.

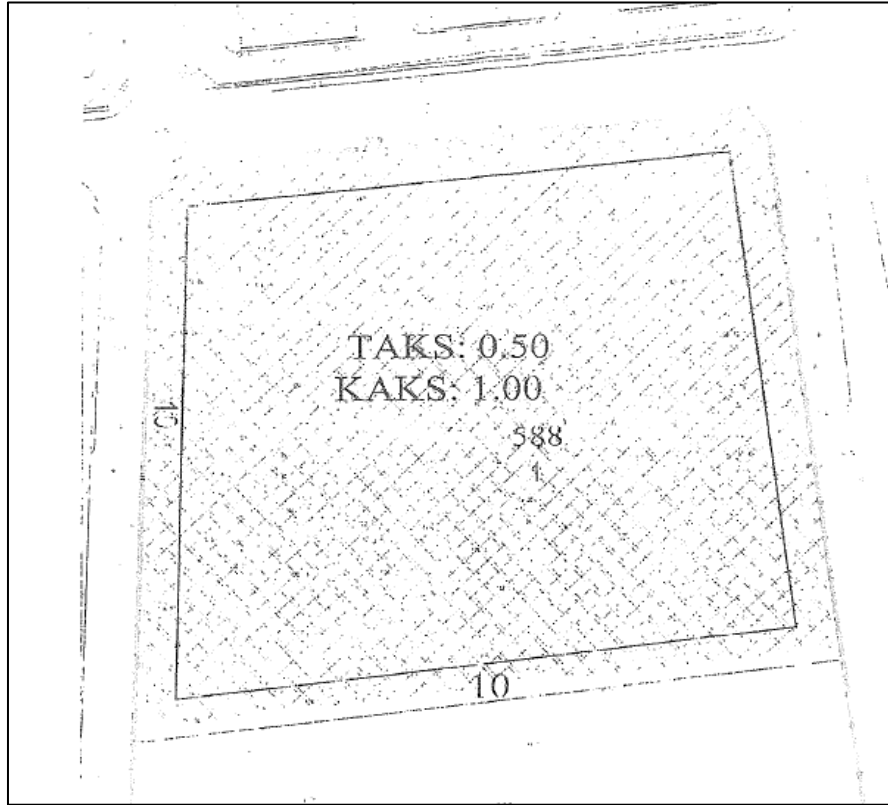
Rapora konu taşınmazların İkitelli Organize Sanayi Bölgesi'nde konumlu olması sebebiyle O.S.B'den uygunluk görüşü alınması belirtmesi bulunmaktadır. Taşınmazların devredilebilmesi konusu ile ilgili herhangi bir sınırlama getirmemektedir.

Bağımsız bölümler üzerinde tasarrufa engel bir takyidat bulunmamaktadır.

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

4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

İkitelli Organize Sanayi Bölgesi Başkanlığı tarafından gönderilen 31.08.2022 tarih ve 2022/8885 sayılı imar durum yazısına göre; rapora konu 588 ada 1 no.lu 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 dağılımı gibi, teknik altyapının gerektirdiği 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 katı, 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 yükleme boşaltma alanı veya araç sirkülasyon alanı yapılabilir.
5. 4562 sayılı Organize Sanayi Bölgeleri Kanunu'nun geçici 5 inci maddesine göre, her kooperatifin bir katılımcı olması nedeniyle kooperatiflerin mülkiyet sınırları içinde kalan ve bu planda gösterilen site içi yollar, otoparklar ve yeşil alanların, isteyen Kooperatifler OSB'ye terk edecektir. Kooperatifler bu alanlarını OSB'ye terk etseler dahi, bu alanların bakım ve onarımı, Kooperatifin 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 yapıp, temel biçimleri, yapı statik ve yapı malzemesi belirlendikten sonra inşaat uygulamasına geçilecektir.
9. İkitelli OSB içindeki sosyal tesislerde, ticari amaçlı kullanımlar, yönetim binaları, konaklama tesisi, sağlık tesisi, spor tesisi, okul, kreş, anaokulu, kültür merkezi, sergi ve konferans salonları, teknik eğitim merkezleri, meslek edindirme kursları, ibadet yeri, sendika binası, işçi sağlığı ve iş güvenliği merkezleri gibi fonksiyonlar yer alabilir. Sanayi sitelerinin içindeki sosyal tesis alanlarıyla ilgili Organize Sanayi Bölgesi Müteşebbis Heyet Başkanlığının 29/09/2005 tarih ve 9 no'lu kararı'ndaki proje yapım standartlarına uygun olarak Organize Sanayi Bölgesi Yönetim Kurulu Başkanlığı'na 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_{enak} :12 metreyi geçemez. Bu yükseklik içinde kalmak ve Kooperatife tahsisli inşaat alanı büyüklüğünü geçmemek şartı ile atölyelerin içindeki kat sayısı, işkoluna göre OSB Bölge Müdürlüğü'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.
12. Atölye bloklarında enine ve boyuna kademe yapılabilir. Katlı veya kademeli bloklarda, yol kırması kotunun yüksek olduğu yola göre su basman kotu belirlenecektir.
13. Yatay kat mülkiyeti kurulmuş sanayi sitesi atölye bloklarında, bağımsız bölüm arsa payını, aplikasyon alanını değiştirmek 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, kirlenici 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 Hafızatına 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 ilgili Yönetmelik Hükümleri uygulanacaktır.

4.4. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler

4.4.1 Tapu Müdürlüğü İncelemesi

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

4.4.2 Belediye İncelemesi

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

4.4.3. Kadastro Müdürlüğü İncelemesi

Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların yer aldığı parselle ilişkin kadastral durumunda değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

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

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

Yapı Ruhsatı

SIRA NO	ADA PARSEL	RUHSAT TARİHİ	RUHSAT NOSU	VERİLİŞ NEDENİ	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI (m 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	P1JYAFZN	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 statigine zarar vermeden sökülebilir tekrar eski haline getirilebilir niteliktedir. Söz konusu değişiklikler ile ilgili yapı kayıt belgeleri alınmış olup halihazırda tadilli mimari projeleri ve ruhsatları bulunmamaktadır. İlgili mevzuat gereği yapılan bu değişikliklere istinaden tadilli resmi evrakların düzenlenmesi gerekmektedir.

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

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

Alınan yapı ruhsatları incelendiğinde taşınmazların yer aldığı bina ile ilgili Bağdat Caddesi, No: 51/1 Kızıltoprak-İSTANBUL adresinde konumlu olan Elmaslar Yapı Denetim Ltd. Şti.'nin yapı denetim işlemlerinde yetkili olduğu görülmektedir.

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı ana taşınmaz imar planı doğrultusunda ve mevcut teknik ve fiziksel özellikleri, onaylanmış projeleri ve ruhsatları dikkate alındığında en etkin ve verimli kullanım şeklinin “İşyeri/Atölye” olduğu düşünülmektedir.

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

4.10. Proje Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

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

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 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.

4.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

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

5.1. Değerleme Yöntemleri⁶

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

Bu yaklaşımlar;

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

5.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin 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 görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

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

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

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

⁶ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

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

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

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

(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 görölmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanamadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma

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

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

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

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

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

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

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Ancak rapor konusu taşınmazlar için bölgede yapılan emsal araştırmasında yeterli sayıda veri olması sebebiyle taşınmazların değer tespitinde, tek yöntem, “Pazar Yaklaşımı” Yöntemi kullanılmıştır. Gayrimenkullerin değerinin belirlenmesinde, yakın zamanda finansal piyasalardaki çalkantıların gayrimenkul piyasasına yapacağı etkiler de dikkate alınmıştır. Gayrimenkul pazarındaki benzer gayrimenkullerin satış fiyatları araştırılarak, taşınmazın rayiç değeri tespit edilmiştir.

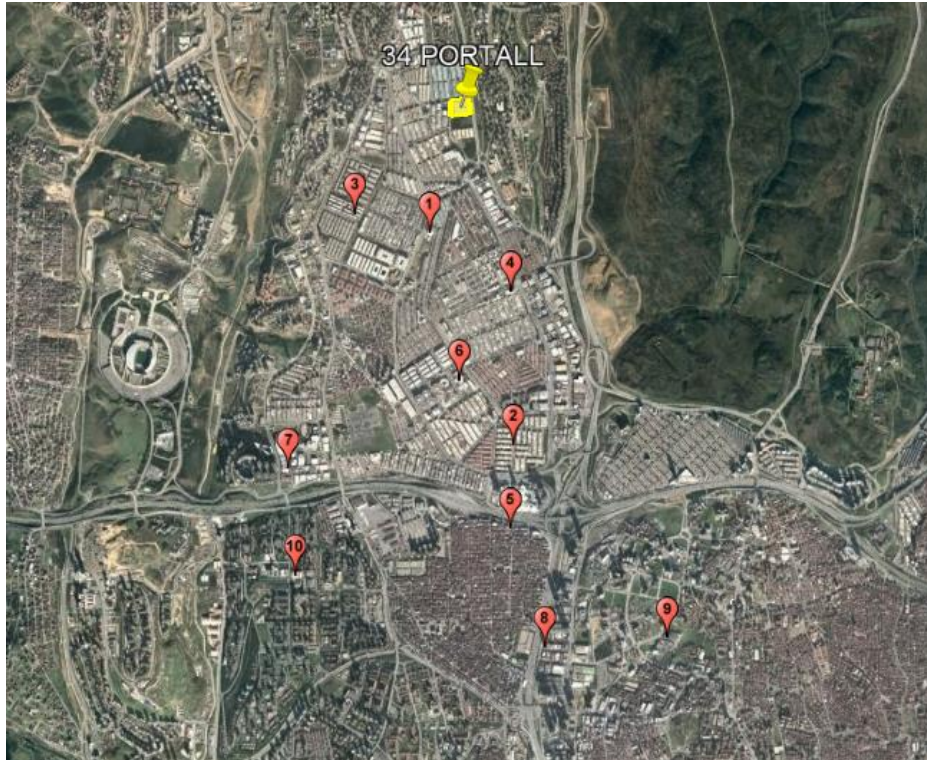
6.1. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Değer Tespiti

Satılık Emsaller

1. **İkitelli Organize Emlak (212 488 33 90):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda organize sanayi bölgesinde toplam 5.500 m² kapalı alana sahip binanın 185.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:33.636,-TL/m²)
2. **Doruk Gayrimenkul (212 549 32 34):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda organize sanayi bölgesinde toplam 9.350 m² kapalı alana sahip binanın 230.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:24.599,-TL/m²)
3. **Remax Extra (212 671 77 78):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda organize sanayi bölgesinde toplam 1.600 m² kapalı alana sahip binanın 43.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:26.875,-TL/m²)
4. **Remax Extra (212 671 77 78):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda organize sanayi bölgesinde toplam 5.400 m² kapalı alana sahip binanın 149.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:27.593,-TL/m²)
5. **Coldwell Banker Go (212 550 81 81):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda organize sanayi bölgesinde toplam 4 katlı 1.500 m² kapalı alana sahip binanın 52.500.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:35.000,-TL/m²)
6. **Fulyap Emlak Gayrimenkul (212 486 11 30):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda organize sanayi bölgesinde toplam 300 m² kapalı alana sahip binanın 7.650.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:25.500,-TL/m²)

7. **Colwell Banker Bridge (212 671 97 98):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda Ziya Gökalp Mahallesi'nde yer alan toplam 629 m² kapalı alana sahip binanın 22.700.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:36.089,-TL/m²)
8. **Eşbah Yapı Yatırım A.Ş. (212 671 57 97):** Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi'nde yer alan toplam 17.100 m² kapalı alana sahip binanın 385.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:22.515,-TL/m²)
9. **Huzur İnşaat (537 844 57 38):** Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi'nde yer alan toplam 25.000 m² kapalı alana sahip binanın 700.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:28.000,-TL/m²)
10. **Yusuf Aydemir Team (532 232 35 25):** Küçükçekmece İlçesi, Mehmet Akif Mahallesi'nde yer alan toplam 8 katlı 4.500 m² kapalı alana sahip binanın 168.000.000,-TL bedelle satılık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri:37.333,-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 kroki 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 dâhil 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.

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)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ²)
1	5.500	185.000.000	33.636	15%	28.590,91	-10%	-10%	5%	24.302
2	9.350	230.000.000	24.599	10%	22.139,04	-5%	5%	-5%	21.032
3	1.600	43.000.000	26.875	5%	25.531,25	-20%	10%	-10%	20.425
4	5.400	149.000.000	27.593	10%	24.833,33	-10%	5%	-10%	21.108
5	1.500	52.500.000	35.000	15%	29.750,00	-20%	-10%	5%	22.313
Ortalama Birim Değeri (TL/m ²)									~ 21.850

Rapora konu taşınmazlar için günümüz ekonomik koşullarında arsa dâhil halihazır durumu itibariyle bir bütün halinde m² birim değeri olarak ortalama olarak 21.850,-TL/m² takdir edilmiş ve KDV hariç toplam değerleri olarak bir sonraki aşağıda tablo olarak sunulmuştur.

EKLENTİLİ BRÜT ALAN (M ²)	ORTALAMA M ² BİRİM DEĞERİ (TL/M ²)	TOPLAM DEĞER (TL)
88.276,25	21.850	(1.928.836.062,50) ~ 1.929.000.000,-

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.

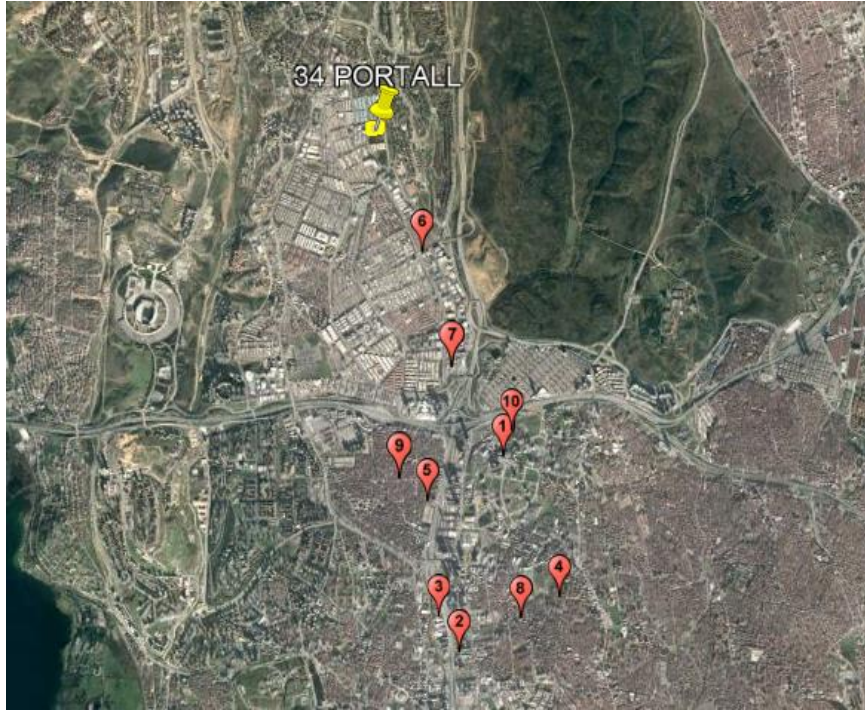
Rapor konusu taşınmazların değer tespitine altlık teşkil etmesi bakımından bölgedeki kiralığa sunulmuş depolama, ofis ve iş yeri emsalleri incelenmiş ve elde edilen veriler aşağıda özetlenmiştir.

Kiralık Emsaller

1. **Melih Reisoğlu Gayrimenkul Yatırım (507 489 63 67):** Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi'nde konumlu 21.000 m² kapalı alanlı işyerinin 2.300.000,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 110 -TL/m²)
2. **Coldwell Banker Go (212 550 81 81):** Bağcılar İlçesi, 15 Temmuz Mahallesi'nde yer alan 20.475 m² kapalı alanlı işyerinin 1.750.000,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 85,-TL/m²)
3. **Green World Emlak ve Gayrimenkul (212 472 72 20):** Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer alan toplam 5.000 m² kapalı alanlı işyerinin 500.000,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 100,-TL/m²)
4. **KA Gayrimenkul (212 474 74 24):** Bağcılar İlçesi, Güneşli Mahallesi'nde yer alan toplam 3.000 m² kapalı alanlı işyerinin 250.000,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 83,-TL/m²)
5. **Yeşilirmak Gayrimenkul (212 494 21 60):** Küçükçekmece İlçesi Mehmet Akif Mahallesi'nde yer alan 900 m² kapalı alanlı işyerinin 135.000,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 150,-TL/m²)
6. **Medya Gayrimenkul (212 485 16 62):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan İkitelli Organize Sanayi Mahallesi'nde yer alan 15.500 m² kapalı alanlı işyerinin 1.450.000,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: ~94,-TL/m²)
7. **Remax Oluşum (212 651 28 18):** Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yer alan İkitelli OSB içerisinde toplamda 2.500 m² kapalı alanlı işyerinin 250.000,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 100,-TL/m²)

8. **Güreşler Gayrimenkul (212 548 48 68):** Bağcılar İlçesi, Güneşli Mahallesi'nde yer alan toplam 4.000 m² kapalı alanlı işyerinin 325.000,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 81,-TL/m²)
9. **Remax Joker (216 572 46 46):** Küçükçekmece İlçesi, Mehmet Akif Mahallesi'nde konumlu 10.000 m² kapalı alanlı işyerinin 800.000,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 80 TL/m²)
10. **Namlı Gayrimenkul (212 445 19 35):** Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Mahallesi'nde yer alan 775 m² kapalı alanlı işyerini 93.000,-TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi verilmiştir. (Birim Değeri: 120 -TL/m²)

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



Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin oluşturduğu binada 930 ila 13.340 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.'ye ait olması sebebiyle ortalama kira m² birim değeri takdir edilmesi uygun görülmüştür.

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

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

Düzeltilme Tablosu	Brüt Alanı (m²)	Kiraya Sunulan Değeri (TL)	Kiraya Sunulan Birim Değeri (TL/m²)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m²)	Büyüklik Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m²)
1	21.000	2.300.000	110	10%	98,57	-5%	5%	0%	98,57
2	20.475	1.750.000	85	5%	81,20	-5%	10%	15%	97,44
3	5.000	500.000	100	5%	95,00	-10%	5%	5%	95,00
4	3.000	250.000	83	0%	83,33	-15%	15%	15%	95,83
5	900	135.000	150	10%	135,00	-25%	5%	-10%	94,50
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)									~ 96

Rapora konu taşınmazlar için günümüz ekonomik koşullarında m² kira birim değeri ortalama olarak 96,-TL/m² değer takdir olunmuştur. Taşınmazların KDV hariç toplam değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

EKLİNTİLİ BRÜT ALAN (M²)	ORTALAMA M² BİRİM DEĞERİ (TL/M²/Ay)	TOPLAM DEĞER (TL/AY)
88.276,25	96	(8.474.520) ~ 8.475.000,-

6.3. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler

Pazar yaklaşımı yönteminde satılık ve kiralık benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın pazar değer ve kira değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

Taşınmazların, KDV hariç toplam değerine “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile ulaşılmış olup **1.929.000.000,-TL** kıymet takdir edilmiştir.

Taşınmazların bir bütün halinde KDV hariç toplam aylık kira değerine “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile **8.475.000,-TL** takdir edilmiştir.

6.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

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

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

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

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

6.4.2. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

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

6.4.3. 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 no.lu 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	1.929.000.000	102.825.160
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri (%18)	2.276.220.000	121.333.689
Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri	8.475.000	451.759

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 18,76 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	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	SORUMLU DEĞERLEME UZMANI
Goncagül KIZILASLAN (SPK Lisans No:401716)	Dilara SÜRMEN (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durum Yazısı 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