

GAYRİMENKUL DEğERLEME RAPORU

ÖZAKGYO
Hayata Değer Katar

2022



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

ÖGYO-202200024

23.12.2022

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, 23.12.2022 tarihinde, ÖGYO-202200024 rapor numarası ile tanzim edilmiştir. Raporu hazırlayan 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;
- Raporunda 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	21.12.2022
RAPOR TARİHİ	23.12.2022
RAPOR NO	ÖGYO-202200024
GAYRİMENKUL HAKKINDA GENEL BİLGİLER	
ADRESİ	Barbaros Mahallesi, Ataşehir Bulvarı, No:9, Bulvar 216 AVM Ataşehir/İstanbul
KOORDİNATLARI	40.99447°, 29.11042°
TAPU BİLGİLERİ	TAKBİS sistemi üzerinden temin edilen ekli tapu kayıt belgesine göre, Özak Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada 1 parsel üzerinde yer alan 43 adet bağımsız bölümdür. (Bkz. Raporumuz 4.2. ve 4.2.1. bölümü)
İMAR DURUMU	Bkz. Raporumuz 4.3. Gayrimenkullerin İmar Durumu Bölümü.
ÇALIŞMANIN TANIMI	Yukarıda lokasyonu belirtilen Bulvar 216 AVM bünyesindeki 43 adet bağımsız bölümün güncel rayiç değerinin ve kira değerinin tespiti için hazırlanmıştır.

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	1.508.000.000,00	80.641.711
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri (%18)	1.779.440.000,00	95.157.219
Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri	4.440.000,00	237.433

- Rapor tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 18,70 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
Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	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 değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- ✓ Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- ✓ Bilgi ve belgeler raporda kamu ve kurumlardan elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- ✓ Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- ✓ Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır. Başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- ✓ Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- ✓ Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerler 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 değerlerin 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.	Perakende Sektörü Analizi	18
3.4.1.	Ataşehir İlçesi AVM'ler Hakkında Genel Bilgi	21
3.5.	Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	25
3.5.1	İstanbul İli.....	25
3.5.2.	Ataşehir İlçesi	27
BÖLÜM 4	GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ BİLGİLER	28
4.1.	Çevre ve Konum.....	28
4.2.	Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi.....	30
4.3.	Gayrimenkullerin İmar Bilgisi	32
4.4.	Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Mülkiyet Ve Hukuki Durumundaki Değişiklikler	33
4.4.1	Tapu Müdürlüğü İncelemesi.....	33
4.4.2	Belediye İncelemesi.....	33
4.4.3.	Kadastro Müdürlüğü İncelemesi.....	33
4.5.	İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler	33
4.6.	Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler	37
4.7.	En Etkin ve Verimli Kullanımı.....	37
4.8.	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	37
4.9.	Hasılat Paylaşımı, Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Pay Oranları	38
4.10.	AVM Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar	38
4.11.	Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler	40

BÖLÜM 5	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	41
5.1.	Değerleme Yöntemleri	41
5.1.1.	Pazar Yaklaşımı	41
5.1.2.	Gelir Yaklaşımı.....	42
5.1.3.	Maliyet Yaklaşımı	43
BÖLÜM 6	DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	45
6.1.	Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Kira Değer Tespiti.....	45
6.2.	Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı).....	48
6.2.1.	Nakit Akışı Tablosu İçin Kullanılan Veriler, Kabuller ve Varsayımlar	49
6.3.	Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	51
6.3.1.	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler	51
6.3.2.	Yasal Gereklilikler ve Mevzuata Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgeler	51
6.3.3.	Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş	52
6.3.4.	Gayrimenkulün Fiili Kullanım, Tapu ve Portföy Niteliği Hakkında Görüş	52
BÖLÜM 7	DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUÇ	53

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, şirketimiz değerlendirme ve sorumlu değerlendirme uzmanları tarafından 23.12.2022 tarihinde ÖGYO-202200024 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Türü

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

1.3. Raporu Hazırlayanlar

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu; gayrimenkullerin mahallinde yapılan incelemeler sonucunda ilgili kişi – kurum - kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak şirketimiz sorumlu değerlendirme uzmanları Dilara SÜRMEYEN ve Bülent YAŞAR tarafından hazırlanmıştır.

1.4. Değerleme Tarihi

Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, resmi kurum araştırmaları, mahallinde incelemeler ve ofis çalışmaları sonucunda şirketimizin değerlendirme uzmanları tarafından 23.12.2022 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 İstanbul İli, Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada 1 parsel üzerinde yer alan 43 adet taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu'nun, III-62.3 sayılı Sermaye Piyasasına Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ hükümleri ve aynı tebliğin ekinde yer alan Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar ile 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 doğrultusunda, III-62.3 Sayılı Tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

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

2.1. Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

ÜN VANI	: 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 değerlendirilmesi" 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, Ataşehir İlçesi, tapu kayıtlarında Küçükbakkalköy Mahallesi, ilgili idaresinde Barbaros Mahallesi, Ataşehir Bulvarı, No: 9, A, B ve C Blok adresinde yer alan Bulvar 216 AVM kapsamındaki 43 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden pazar değeri ve pazar kira değerinin tespitine yöneliktir. Değerleme raporuyla ilgili tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

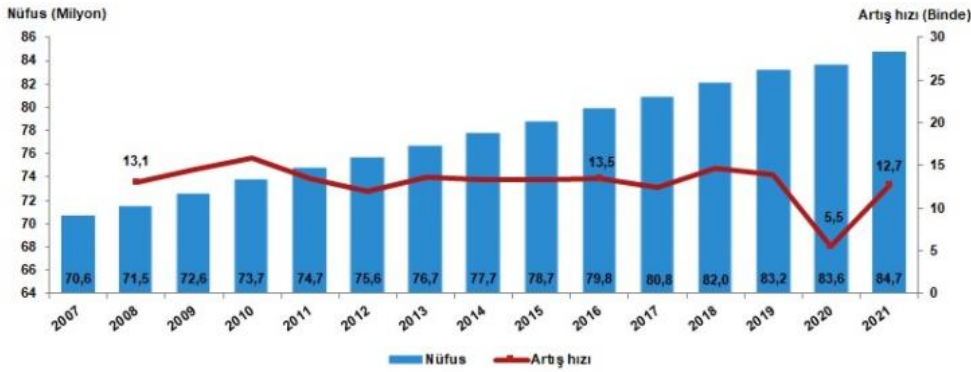
3.1. Türkiye Demografik Veriler¹

Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 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



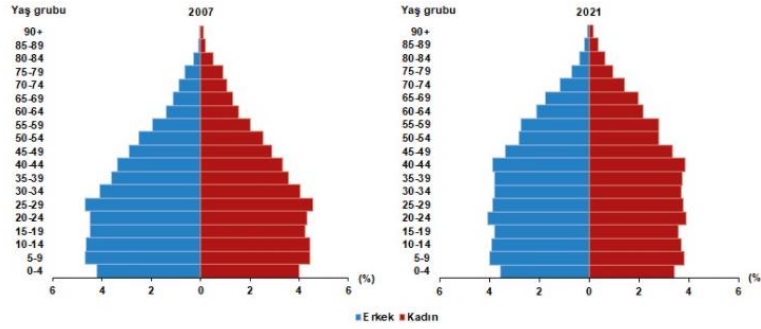
Türkiye'de 2020 yılında %93 olan il ve ilçe merkezlerinde yaşayanların oranı, 2021 yılında %93,2 oldu. Diğer yandan belde ve köylerde yaşayanların oranı %7'den %6,8'e düştü.

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.

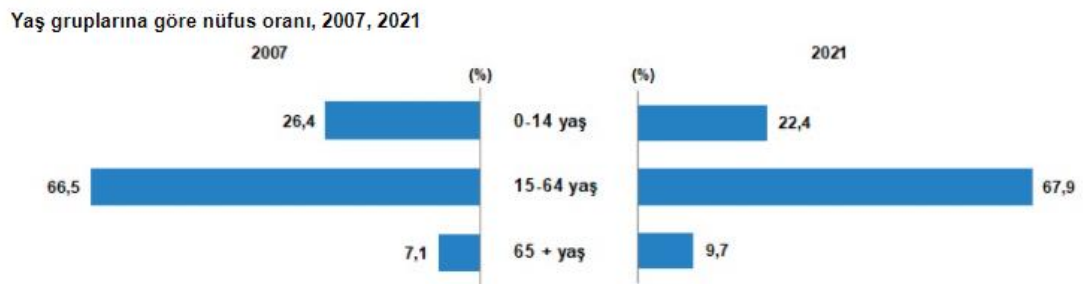


Ortanca yaş, yeni doğan bebekten en yaşlıya kadar nüfusu oluşturan kişilerin yaşları küçükten büyüğe doğru sıralandığında ortada kalan kişinin yaşıdır. Ortanca yaş aynı zamanda nüfusun yaş yapısının yorumlanmasında kullanılan önemli göstergelerden biridir.

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.

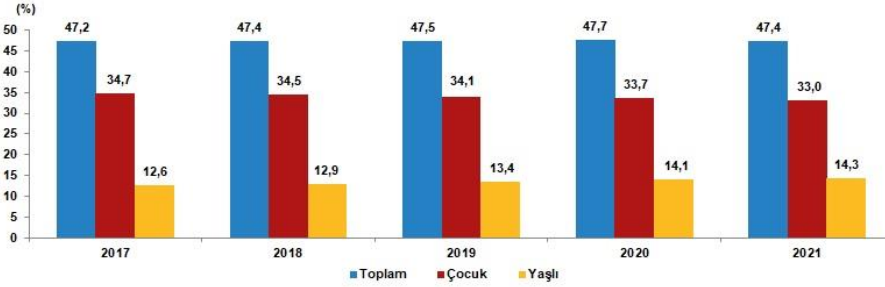
Çalışma çağı olarak tanımlanan 15-64 yaş grubundaki nüfusun oranı, 2007 yılında %66,5 iken 2021 yılında %67,9 oldu. Diğer yandan çocuk yaş grubu olarak tanımlanan 0-14 yaş grubundaki nüfusun oranı %26,4'ten %22,4'e gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı ise %7,1'den %9,7'ye yükseldi.



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 kullandırmalarının 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 kullandırmaları 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 değerlendirilmekte 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 kullanılan 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 kullandırmalarındaki 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 sıkılaşıma 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.

⁴ GYODER Gösterge Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 2.Çeyrek Raporundan 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 Üreticisi tarafından veya Üreticilerle kar karşılığı arayan kişiler tarafından bir konutun ilk defa satılması.
İkinci el satış: İlk satıştan ev alan kişinin bu konutu tekrar başka bir kişiye satması.

Yabancılara yapılan satışlar ise bir önceki çeyreğe göre %45,0 oranında artış göstermiş ve birinci çeyrekte yabancılara 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 yabancılara 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 işleminde konu olduğu görülmektedir.

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. Perakende Sektörü Analizi⁴

Yaklaşık 2 yıldır esen ters rüzgârlar perakende sektöründe bazı olumlu sonuçlara yol açtı. Perakendeciler, yıllardır sektörü şekillendiren eski sistemlerini ve stratejilerini gözden geçirmek zorunda kaldılar. Birçok yönden pandemi, uzun süredir gecikmiş büyük bir perakende yenilenmesinin kapısını açtı. Bu, birçok perakendeciyi her zamankinden daha istikrarlı ve potansiyel olarak daha kârlı pozisyonlara taşımaya yardımcı olması mümkün görünmektedir.

Bununla birlikte, uzun vadeli ve kalıcı fayda elde etmek için perakendecilerin, pandeminin başında başladıkları iyileştirme yoluna devam etmeleri gerekir.

⁴ Deloitte 2022 Perakende Sektörü İncelemesi raporundan derlenmiştir.

Aslında 2022, modası geçmiş tedarik zincirlerini yeniden yapılandırma, envanter yönetimini doğru boyutlandırma, fiyatlandırmayı gözden geçirme, promosyon tempolarını yeniden kalibre etme ve fiziksel mağazayı yeniden icat etme fırsatları sunmaktadır. Bu muhtemelen perakendecilerden büyük dönüşümsel düşünme ve uzun vadeli taahhütlere yol açacaktır. Ancak bu çabalar perakendecilerin iş yapma şeklini sonsuza kadar değiştirebilir.

Ekonomik görünüm

2021'de her şey, daha iyi olma yolunda değişime uğradı. Etkili aşular ve COVID-19 hakkında edinilen bilgi, tüketici güvenini artırdı ve bu da özellikle gıda, ulaşım ve eğlence hizmetlerinde tüketici harcamalarında artışa neden oldu. İşsizlik oranı önemli ölçüde düşerken tüketicilerin de güçlü kazanç büyümesinden faydalanması, iş gücü piyasasının kilit bir rol oynamasını sağladı. Ekonomik toparlanma hız kazanırken, tüketiciler de 2020'de yaptıklarından daha fazla harcama yapmakta ve daha az tasarruf etmektedir. 2022'de ekonomik toparlanmanın güçlü bir hızda devam etmesini ve aynı yıl GSYİH'nın %3,5 artmasını beklenmektedir. Bu yüksek büyüme ve azalan sağlık endişeleri senaryosu göz önüne alındığında, gerçek kişisel tüketici harcamalarının 2023'e kadar genişleyeceğini tahmin etmek yanlış olmaz.

Sanayi ve tüketici görünümü

Tüketicilerin 2020'nin başından bu yana pandemi ile boğuşmasıyla birlikte, zaman ve deneyim, perakendecilere ne yönde bir ilerleme bekleyecekleri konusunda biraz netlik sağladı. Artan çatallaşmaya rağmen, yöneticiler, özellikle harcama istekliliği ve kişisel deneyimlere geri dönüş konusunda, tüketici davranışının kendi lehlerine hareket ettiğinden emin şekildedirler. Bununla birlikte, yakın tarihli tüketici verileri, önceliklerin gözden geçirildiğini ve tüketicilerin üçte birinin bir yıl öncesine kıyasla sahip olduklarından daha fazla harcadıklarını söylemektedir.

Tedarik Zinciri Esnekliği

Pandemi sırasında tedarik zincirinde meydana gelen arızalar, ortaya dünya çapında malların üretimi ve hareketiyle ilgili kalıcı sorunlar çıkardı. Aslında bir sürpriz olmamasına rağmen, ani ve eş zamanlı kapanmalar gerçek zamanlı olarak statükonun artık yeterli olmayacağını gösterdi.

Perakendeciler harekete geçmeye çalışırken, pandemiden kaynaklanan önceliklerin değişmesi çalışan beklentilerini değiştirdiği gibi tüketicilerin alışveriş yapma şeklini de değiştirdiğini anlamak önemlidir. Müşterilerin alışverişlerini nerede ve ne zaman yaptıkları bu günlerde çok daha az tahmin edilebilir durumdadır. Tüketiciler, çok çeşitli perakende kanallarından satın alarak, sosyal medya hesapları aracılığıyla kendi ürün dizilerini düzenleyerek ve tanıtarak, dijital platformlar aracılığıyla kullanılmış ürünleri yeniden satarak ve siparişlerinin kapılarına nasıl ulaşacağına ilişkin koşulları belirleyerek kendi başlarına tüccar haline geldiler.

Bu sebeple, kuruluşların, yeni tüketici senaryolarıyla başa çıkabilecek çevik sistemler geliştirmek için daha güvenilir bilgi ve teknoloji iyileştirmelerine ihtiyaçları olduğunu gösterdi.

Beklendiği gibi, sipariş karşılama, envanter ve depo yönetiminin 2022'de en fazla yatırım yapılacak alan olarak ön görülmektedir. Ancak, şirketlerin %57'sinin hâlâ robotik ve otomatik malzeme taşımaya yatırım yapma planı yoktur. Bu, özellikle endüstrinin karşı karşıya olduğu mevcut iş gücü zorluklarıyla ilgilidir. Ancak ileri görüşlü perakendeciler süreçlerini mümkün olduğunca otomatikleştirmeye ve otomatik sürüş teknolojisine önemli yatırımlar yapmayı düşünmektedirler.

Tedarik darboğazının çözülmesinin yıllar alabileceği açıkça görüldüğünden, perakendeciler sadece yeni teknolojilere ve otomasyona yatırım yaparak değil, aynı zamanda şeffaflığı bugünden geliştirerek kendilerini gelecek için plan yapacak şekilde konumlandırmalıdır. Uçtan uca süreç boyunca şeffaflık ve bilgi aktarımı, ileriye dönük teknoloji yatırımlarının etkisini en üst düzeye çıkarmaya yardımcı olmak için genellikle gerekli bileşenlerdir.

2022'de, dijital ve fiziksel deneyimlerin kaynaşmasının daha da hızlanmasını beklenmektedir. Bu yüzden perakendeciler sadece günümüzün değil, geleceğin de e-ticaret ihtiyaçlarını karşılayan önemli yatırımlar yapmalıdırlar. Pandemiden elde edilen önemli bir sonuç, tüketicilerin teknoloji ve dijital platformlara olan bağımlılık düzeylerini artması olmuştur. Tüketiciler bu süreçte, alışveriş yapmak için yeni ve yenilikçi yollar denedi ve benimsedi. Son zamanlarda yaptığımız okula dönüş ve tatil çalışmalarımızda bile tüketiciler, mağazalara dönme konusunda kendilerini daha rahat hissetseler de çevrim içi kanalları tercihlerinin pandemi öncesine göre daha yüksek olduğunu belirttiler. Liderler ve geride kalanlar, 2022'de e-ticaret, dijital pazarlama ve otomatik ödeme konularında yatırım yapmayı planladıkları konusunda çoğunlukla aynı fikirdeler, ancak daha ilerisi için görüşleri ve yatırımları bakımından farklılık gösteriyorlar. Önümüzdeki beş yıl içinde liderler, sesli ticaret, personelsiz/kasiyersiz mağazalar ve dijital ürünlerin satışı gibi fiziksel dünyanın dijitalleşmesine ilişkin beklentileri değerlendiriyor.

Perakendeciler muhtemelen pandeminin ötesine geçecek önemli zorluklarla karşı karşıya, ancak gelecekteki aksaklıklara hazırlanmalarına yardımcı olabilecek beklenmedik fırsatlar da vardır. Perakendeciler, bir sonraki perakende çağında rekabet edebilmek için işverenler olarak, tüketici ihtiyaçlarını karşılamada ve daha iyi kurumsal vatandaşlar olarak nasıl yenileneceklerini anlamaları ve mevcut bozulmayı benimsemeli ve geleceğe yönelmeyi taahhüt etmeleri gerekmektedir.

3.4.1. Ataşehir İlçesi AVM'ler Hakkında Genel Bilgi

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

2018 Yılı'nda çıkan Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve 2020 yılı içerisinde yaşadığımız küresel salgın sebebi ile çoğu AVM'nin kira geliri hesaplanırken ciro gelirlerinden elde edilen geliri temel kabul etmişlerdir. Ancak günümüze geldiğinde ekonomik krizin etkisi, AVM yönetimlerinde görüş farklılıkları, kira gelirlerine de yansımaktadır.

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



WATERGARDEN AVM



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

METROPOL İSTANBUL AVM



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

BRANDIUM AVM



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

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

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

PALADIUM AVM



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

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

KOZYATAĞI CARREFOUR AVM



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

NOVADA AVM



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

3.5. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.5.1 İstanbul İli⁵

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



İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazi'nden 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 Boğazi 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.

⁵ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 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.

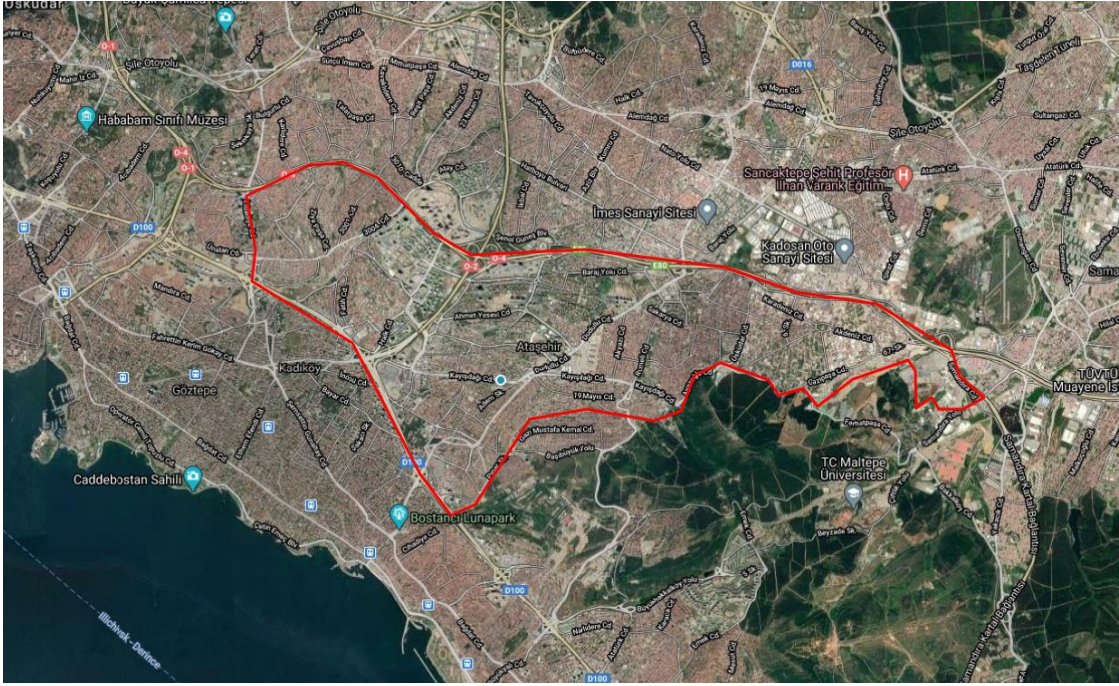
Yıl	İstanbul Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935
2014	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.

3.5.2. Ataşehir İlçesi⁶

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

Kadıköy'e bağlı bir semt iken, 2008 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Ataşehir ilçesi 25,84 km²'lik bir alan içinde, 427.217 kişi nüfusa ve toplam 17 mahalleye sahiptir.



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

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

⁶ İl hakkında bilgiler ve görseller çeşitli internet sitelerinden derlenmiştir.

4.1. Çevre ve Konum

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

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

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

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

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

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



4.2. Gayrimenkullerin Tapu Kaydı ve Mülkiyet Bilgisi

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgisi

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

Beyanlar Bölümü (Tüm Bağımsız Bölümlerde Müstereken):

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

Şerhler Bölümü:

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

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

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

4.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgisi

Ataşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 16.09.2022 tarih ve E-99148768-115.02.01.03-5843/22894 sayılı imar durumu yazısında rapor konusu taşınmazların konumlandığı Ataşehir İlçesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, 3394 ada 1 parsel; “14.08.2009-02.10.2009-21.04.2010-30.10.2012 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, 22.06.2011 tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Rekreatyon Alanı ve Muhtelif Yollara İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı'nda, 02.12.2011 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Rekreatyon Alanı ve Yollara İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde, 21.04.2010 Tasdik Tarihli 3332 ada, 3359 ada, 1 parseller ile 3362 ada 1 parselin doğusunda yer alan Yol, Otopark ve Park Alanı'na ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı'nda, 13.03.2012 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Ataşehir Toplu Konut Alanı Batı Bölgesi Ticaret Alanı ve Yollara İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde, K.A.K.S.:1,25, Hmax.:18,50 m. İrtifalı, Ayrık Nizam, Ticaret Alan'nda, kısmen de yolda kalmaktadır.” şeklinde belirtilmiştir.



PLAN NOTLARI

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

Bu planda bahsedilmeyen hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir

13.03.2012 t.t.

4.4. 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 parsel ile ilişkili kadastral durumlarında değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.5. İlgili Mevzuat Gereği Alınmış İzin ve Belgeler

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

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

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

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

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

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

- Bodrum, zemin, 4 normal kat ve çatı katından oluşan A bloğun bodrum katındaki dükkanlarda bölme duvar değişiklikleri yapılarak bazı dükkanların birleştirildiği, sosyal alan ve teknik hacimlerin dükkan kullanımına eklendiği, teras alanının bir kısmının üzerine açılır kapanır mekanizma ile kapatılarak kullanıldığı, zemin kattaki AZ06 ve AZ09 no.lu dükkanlara aralarındaki bulunan teknik hacimlerin ilave edildiği, AZ13 ve AZ16 no.lu dükkanların birleştirilerek teknik hacimlerin bölme duvarlarının kaldırıldığı ve bu kısmın tamamen boş olduğu ayrıca teras alanlarındaki 6 no.lu asansörün etrafının cam ile kapatıldığı ancak kullanılmadığı tespit edilmiş olup, 26.02.2018 tarih ve 19/0048 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Ruhsat ve eklerine aykırı yapı 2.263,66 m² dir. Yapılan aykırı uygulamalara istinaden 08.03.2018 tarih 2018/278 kara no.lu Encümen Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesine göre para cezası verilmesine hükmedilmiştir.

- Bodrum ve zemin kattan oluşan B bloğun bodrum katındaki dükkanların arka kısımlarında bulunan teknik hacimlerin kullanıma katıldığı, bölme duvar değişikliği yapıldığı, üzeri kapalı olan terasın bir kısmının dış cepheye katlanır cam takılarak kullanıldığı, zemin kattaki 11 no.lu dükkanın yanındaki teknik hacmi kullanıma kattığı tespit edilmiş olup, 26.02.2018 tarih ve 19/0049 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Ruhsat ve eklerine aykırı yapılan yapı 445 m² dir. Yapılan ruhsata aykırı uygulamalara istinaden 08.03.2018 tarih ve 2018/277 karar no.lu Encümen Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesine göre para cezası verilmesine 10.04.2018 tarih ve 2018/414 karar no.lu Encümen Kararı ile aykırı yapıların yıkılarak eski haline getirilmesine hükmedilmiştir.

- 6 bodrum+ zemin+ 1 normal kattan oluşan C 2., 3., 4., 5., 6. bodrum katlarında otopark alanlarında binaya ait depo ve soyunma odaları yapıldığı, 1. bodrum kattaki özel otopark alanının bölme duvarlar yapılarak depo olarak kullanıldığı, 1.bodrum katındaki dükkanların arka kısımlarında bulunan teknik hacimlerin kullanıma katıldığı, ancak bazı dükkanların kullanılmadığı, 1. normal kattaki dükkanın yanında teknik hacmin dükkan kullanımına katıldığı ayrıca bölme duvarların bir kısmının yerlerinin değiştirildiği tespit edilmiş olup, 26.02.2018 tarih

19/0050 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Bina işgalli olduğundan mühürlenmemiş olup, ruhsat ve eklerine aykırı yapılan 696,80 m² dir. Yapılan ruhsata aykırı uygulamalara istinaden 08.03.2018 tarih ve 2018/276 karar no.lu Encümen Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesine göre para cezası verilmesine 10.04.2018 tarih ve 2018/413 karar no.lu Encümen Kararı ile aykırı yapıların yıkılarak eski haline getirilmesine hükmedilmiştir

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

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

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

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

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

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

Yapı Kullanma İzni										
SIRA NO	BLOK NO	BELGE TARİHİ	BELGE NOSU	YAPI SINIFI	İNŞAAT ALANI M ²	SON RUHSAT BİLGİSİ	BB ADEDİ	TOPLAM KAT ADEDİ		
2	B	16.05.2017	17-149	4A	1.343,00	3.101,00	10	2		

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

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

BLOK NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	DÜZENLENME TARİHİ	BAŞVURU NUMARASI	BELGE NO
A	1	30.12.2018	4483991	BV7C3BCZ
A	2	30.12.2018	4484041	B9TTDFS7
A	3	30.12.2018	4484074	Y6VU83K5
A	4	30.12.2018	4484102	947YD94P
A	5	30.12.2018	4484137	YAJHL9KK
A	6	30.12.2018	4484156	35CY63C6
A	7	30.12.2018	4484189	B95TT2J2
A	8	30.12.2018	4484245	A1LT6MMN
A	9	30.12.2018	4484265	LET73MBG
A	10	30.12.2018	4484295	PK55E49N
A	11	30.12.2018	4484325	DZTUY727
A	12	30.12.2018	4484357	E31Y92D3
A	13	30.12.2018	4484400	TA23CMRG
A	14	30.12.2018	4484487	RT8Z5P64
A	15	30.12.2018	4484521	ME36T7VY
A	16	30.12.2018	4484635	FU5EP23T
A	17	30.12.2018	4484657	BNSD4HH6
A	18	30.12.2018	4484687	2G8VTB5F
A	19	30.12.2018	4484718	S2B42H4U
A	20	30.12.2018	4484752	MA53YA3B
A	21	30.12.2018	4484786	BKKUYNHZ
A	22	30.12.2018	4484810	FPSLNNNY
A	23	30.12.2018	4484829	GRH9LVRP
A	24	30.12.2018	4484842	RLYHB7V4
A	56	30.12.2018	4484891	6PY7ZBYS
B	1	30.12.2018	4484931	TK644RL5
B	2	30.12.2018	4484974	8EFTABH9
B	3	30.12.2018	4484992	JCHG3KD3
B	4	30.12.2018	4485242	1TTLZUMP
B	5	30.12.2018	4485643	RB372SCU
B	6	30.12.2018	4485683	GCFL4RKH
B	7	30.12.2018	4485703	YU7SM4R1
B	8	30.12.2018	4485745	2S5AME4L
B	9	30.12.2018	4485793	T53EP5AG
B	10	30.12.2018	4485894	J4S1HEPU
B	11	30.12.2018	4485932	P4PB9MG4
C	2	30.12.2018	4486030	JBGYL9LP
C	3	30.12.2018	4486081	LG7R74MS
C	4	30.12.2018	4486111	E8R2Z27SE
C	5	30.12.2018	4486122	5G8E1S84
C	6	30.12.2018	4486138	L19MR4PE
C	7	30.12.2018	4486176	6G8RK78
C	8	30.12.2018	4486195	CHP9ACKG
C	9	30.12.2018	4486222	8LH1RY9V
C	10	30.12.2018	4486242	2RG896AI
C	11	30.12.2018	4486285	PECYVC2P

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

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

4.6. Yapı Denetim Kanunu Gereğince Yapılan İncelemeler ve Belgeler

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

4.7. En Etkin ve Verimli Kullanımı

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

4.8. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

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

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

4.10. AVM Genel Özellikleri ve Taşınmazlar İle İlgili Açıklamalar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.11. Gayrimenkullerin Değerine Etki Eden Olumlu - Olumsuz Faktörler

Olumlu Özellikler

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

Olumsuz Özellikler

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

5.1. Değerleme Yöntemleri⁷

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

Bu yaklaşımlar;

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

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 görülmeyle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir.

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

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

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

⁷ 2017 Uluslararası Değerleme Standartları'ndan alınmıştır.

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

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

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

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

5.1.2. Gelir Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.3. Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Değerlemesi yapılacak taşınmazların özelliklerine ve yapısal özelliklerine göre farklı yöntemlerin birlikte ve/veya ayrı olarak tercih edilmesi uygun olacaktır. Raporu konu gayrimenkullerin gelir getiren mülk olması sebebi ile kira gelirlerine “Pazar Yaklaşımı” ile değerine ise “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” yöntemi ile ulaşılmıştır.

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

6.1. Pazar Yaklaşımı İle Bağımsız Bölümlerin Kira Değer Tespiti

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

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

Ancak yapılan araştırmalarda kısıtlı bilgiler olmakla birlikte yakın sayılabilecek lokasyonda yer alan Palladium AVM ile İstanbul Anadolu Yakası’nda konumlu İst Marina AVM genel güncel kira bilgilerine ulaşılmıştır. Bu bilgiler aşağıda detaylandırılmıştır.

- Palladium AVM: Yapılan araştırmalarda genel ortalama da kira bedellerinin 20,-Euro/m² olduğu ve yeme içme alanlarınının genel ortalamasının ise 32,-Euro/m² olduğu bilgisi alınmıştır.
- İst Marina AVM: Yapılan araştırmalarda genel ortalama da kira bedellerinin 15,-Euro/m² olduğu bilgisi alınmıştır.

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

Dükkan Emsalleri

Emsal No	Kullanım Amacı	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Kira m ² Birim Değeri (TL)	Açıklama	İlgili Kişi	İrtibat No
Emsal 1	Dükkan	150	80.000,00	533,33	Trendist Projesi bünyesinde 150 m ² kullanım alanlı kiralık dükkan.	Ataşehir Gayrimenkul Uzmanı	216 688 66 88
Emsal 2	Dükkan	350	175.000,00	500,00	Metropol AVM'nin karşısında yer alan 250 m ² kullanım alanlı ve 100 m ² bahçe kullanımlı kiralık dükkan.	Doğuş Grup Yapı Emlak	216 455 35 35
Emsal 3	Dükkan	40	18.000,00	450,00	Andromeda Gold Projesi bünyesinde 40 m ² kullanım alanlı kiralık dükkan.	Remax Fenomen Emlak	216 455 20 55
Emsal 4	Dükkan	130	100.000,00	769,23	Ümraniye Finanskent bünyesinde 130 m ² kapalı alanı bulunan kiralık dükkan.	Astek Gayrimenkul Danışmanlık	212 442 21 45
Emsal 5	Dükkan	45	35.000,00	777,78	Metropol AVM'nin karşısında yer alan 45 m ² bahçe kullanımlı kiralık dükkan.	Emlak Club Ataşehir	216 455 12 44
Emsal 6	Dükkan	50	42.000,00	840,00	Trendist Ataşehir Projesi'nde 50 m ² kullanım alanlı kiralık dükkan.	Ataşehir Gayrimenkul Uzmanı	216 688 66 88
Emsal 7	Dükkan	287	123.456,00	430,16	Ümraniye Finanskent bünyesinde 165 m ² zemin ve 122 m ² bodrum olmak üzere toplam 287 m ² kapalı alanı ve 22 m ² teras alanı bulunan kiralık dükkan.	Atilla Solgun Gayrimenkul	216 418 87 87
Emsal 8	Dükkan	50	50.000,00	1000,00	Metropol AVM'nin karşısında yer alan 50 m ² kullanım alanlı kiralık dükkan.	Eko Emlak	216 455 94 94

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



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

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

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

Emsal Tablosu	Kullanım Alanı (m ²)	Kira Değeri (TL/Ay)	Kira Birim Değeri (TL/m ² /Ay)	Pazarlık Payı	Gerçekçi Birim Değeri (TL/m ² /Ay)	Büyükük Düzeltmesi	Konum Düzeltmesi	Fiziksel Özellik Düzeltmesi	Düzeltilmiş Birim Değeri (TL/m ² /Ay)
Emsal 1	150,00	80.000,00	533,33	15%	453,33	-15%	-10%	0%	340,00
Emsal 2	350,00	175.000,00	500,00	15%	425,00	-10%	0%	-5%	361,25
Emsal 3	40,00	18.000,00	450,00	15%	382,50	-20%	10%	0%	344,25
Emsal 4	130,00	100.000,00	769,23	15%	653,85	-15%	-10%	-20%	359,62
Ortalama Birim Değeri (TL/m²)									~ 350

Rapora konu taşınmazlar için günümüz ekonomik koşullarında ve halihazır durumu itibari ile dükkanlara ortalama m² birim kira değeri olarak 350,-TL/m², özel otopark alanı olarak kullanılan C Blok 1 nolu bağımsız bölümün ortalama m² birim kira değeri olarak 10,-TL/m², değeri takdir edilmiş ve KDV hariç toplam değerleri aşağıda tabloda sunulmuştur.

Nitelik	Eklentili Brüt Kiralanabilir Alanı (M ²)	Ortalama M ² Birim Kira Değeri (TL/m ² /Ay)	Toplam Değer (TL)
C Blok 1 Nolu Bağımsız Bölüm Harici Kiralanabilir Dükkan Vasıflı Alanlar	12.347	350	4.321.450
C Blok 1 nolu Bağımsız Bölüm	11.851	10	118.510
			4.439.960 ~ 4.440.000

6.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı)

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

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

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

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

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

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

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

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır.

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

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

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

Yaşanan sokağa çıkma kısıtlamaları insanların sosyalleşme ihtiyaçlarını karşılayamamalarına neden olmuştur. Alışveriş eğilimi e-ticarete yönlense de yeme içme ve eğlence sektörüne duyulan açlık maksimum seviyeye ulaşmıştır. 2020 ve 2021 yılı ilk çeyreği AVM'ler için kötü bir yıl olsa da açık alanlara sahip daha çok yeme, içme ve eğlence konseptli AVM'lerin nispeten yaşanan süreçten daha az etkilendikleri görülmektedir.

Rapora konu 43 adet bağımsız bölümden oluşan Bulvar 216 AVM yoğunlukla yeme, içme ve eğlence sektörünü bünyesinde bulundurmaktadır. Ayrıca orta ölçekli bir AVM olmasına karşın kapalı alanı kadar nefes teraslarına sahip oluşu yaşanan bu olumsuz süreci olumluya çevirmiştir.

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

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

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

Yapılan bu hesaplara göre taşınmazdaki ortalama aylık kira birim değeri dükkan kullanım alanları için ortalama 355,-TL/m², C Blok 1 nolu bağımsız bölüm otopark alanı için 10,-TL/m²'dir.

Ayrıca dükkan kullanım alanlarının doluluk oranının %78 özel otopark alanının %100 olduğu firma yetkilileri tarafından belirtilmiştir. İndirgenmiş nakit akışları tablosunda doluluk oranı ortalama yaklaşık %89 olarak alınmıştır.

Rapor konusu Bulvar 216 AVM'nin mülk sahibinden alınan bilgiler göre gerçekleşen dükkan kira gelirlerinin %10'u oranının da ciro geliri ve %2'si oranında ise diğer gelirlerden pay elde ettiği öğrenilmiştir. Artan maliyetler kalemleri ile yönetim işletme giderleri ile reklam, pazarlama ve diğer giderlerin toplam gelirlerinin %15'i kadar olacağı, yenileme ve bakım faaliyeti fonunun toplam gelirlerin %5'i kadar olduğu kabul edilmiştir. Bina sigortası ve emlak vergisi de yapılan hesaplamalarda göz önünde bulundurulmuştur.

Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup 01.12.2022 tarihinden 31.12.2032 tarihi itibari ile 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilen bir mülkün yenileme giderleri vb. maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak yaklaşık %7 Kapitalizasyon oranı ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl süreyle nakit akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir. Taşınmazın konumu, tercih edilirliliği, emsaller bölümünde bahsi geçen AVM ve dükkan emsallerine göre özellikleri ve gerçekleşen kira gelirleri dikkate alınarak taşınmazın kendini yaklaşık 15 ila 17 yıllık bir sürede amorti edeceği ön görülmüştür. Buna göre taşınmazın konumu, elde edilen gelirler ve bu gelirlerin süreklilik arz etmesi, doluluk oranı dikkate alınarak nakit akışındaki devir bedeli hesaplanırken bölge verileri esas alınarak potansiyel yıllık kira gelirleri dikkate alınmak sureti ile kapitalizasyon oranı %7 olarak alınmıştır.

- Nakit akışları hesapları yapılırken tüm gelir ve giderler Türk Lirası bazındadır.
- Kira artış oranı %30 olarak kabul edilmiştir.
- Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak rapor tarihi itibariyle 06.05.2026 vadeli tahvilin yıllık faiz oranı % 20,88'dir. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 20,88 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 ayarlamaların 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 % 4,12 olarak kabul edilmiştir.

- Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %25 (Risksiz Getiri Oranı (%20,88) + Risk primi (%4,12)) olarak kabul edilmiştir. Ancak ülkede yaşanan sert ekonomik dalgalanmalar sebebi ile tablo sonunda %24 ve %26 iskonto oranına göre hesaplamalar bilgi amaçlı verilmiştir.
- Kullanılan tüm varsayımlar, tablolara formül yoluyla işlenerek rakamların görünen ondalık basamak sayısı kısıtlanmış ve yuvarlanmıştır.
- Yukarıda yapılan kabuller ve hesaplanan değerlere göre projenin indirgenmiş nakit akımları analizi rapor ekinde sunulmuştur.

6.3. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

6.3.1. Farklı Değerleme Yöntemleri ile Ulaşılan Değerler

Rapor konusu Bulvar 216 AVM bünyesindeki taşınmazların kira değerine “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” kullanılarak ulaşılmaya çalışılmıştır. Taşınmazların KDV hariç aylık toplam değeri “Pazar Yaklaşımı Yöntemi” ile 4.440.000,-TL kıymet takdir edilmiştir. Taşınmazların toplam değerine ise gelir getiren bir mülk olması ve birebir emsal teşkil edebilecek nitelikte taşınmaz bulunması zor olduğu için “Gelir İndirgeme Yöntemi” ile değerine ulaşılmış ve 1.508.000.000,-TL kıymet takdir edilmiştir.

6.3.2. 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 şartının yerine getirilmesi için yeterli olduğuna ilişkin aşağıdaki ifade yer almaktadır.

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

6.3.3. Gayrimenkullerin Devrine İlişkin Görüş

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

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

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

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

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

BÖLÜM 7

DEĞERLEME UZMANININ GÖRÜŞÜ VE SONUC

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

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

	TL	USD
Taşınmazların KDV Hariç Pazar Değeri	1.508.000.000,00	80.641.711
Taşınmazların KDV Dâhil Pazar Değeri (%18)	1.779.440.000,00	95.157.219
Taşınmazların KDV Hariç Aylık Kira Değeri	4.440.000,00	237.433

- Değerleme tarihi itibarıyla TCMB efektif döviz satış kuru 18,70 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
Bülent YAŞAR (SPK Lisans No:400343)	Dilara SÜR MEN (SPK Lisans No:401437)

EKLER

- Şirketimiz Tarafından Hazırlanmış Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- İndirgenmiş Nakit Akışları Tablosu
- Tapu Senedi Suretleri ve Tapu Kayıt Belgeleri
- İmar Durum Yazısı
- Yapı Ruhsatları
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Yapı Kayıt Belgeleri
- Mimari proje/kat planları
- Uydu Görüntüsü ve Fotoğraflar
- Raporu Hazırlayanların Özgeçmiş ve SPK Lisans Belgesi Örnekleri
- Raporu Hazırlayanların Mesleki Tecrübe Belgeleri