

# **AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**Esenyurt / İSTANBUL**

**(Akbatı AVYM)**

## **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2019 / 164**

# İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ .....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	4
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
5.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	6
6.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....	7
7.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....	8
7.1.	TAPU KAYITLARI.....	8
7.2.	TAPU TAKYİDATI.....	9
7.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI .....	9
8.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	10
8.1.	İMAR DURUMU.....	10
8.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	10
8.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	10
8.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	10
8.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	10
9.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU .....	11
9.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	11
9.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	12
9.3.	ULAŞIM .....	15
9.4.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	16
9.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	17
9.6.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	19
9.7.	DÜNYADA VE ÜLKEMİZDE AVM SEKTÖRÜ VE KARMA KULLANIMLI PROJELERİN GELİŞİMİ .....	19
9.8.	KARMA KULLANIMLI GAYRİMENKUL PROJELERİ.....	23
10.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	27
11.	AÇIKLAMALAR.....	28
12.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	34
13.	DEĞERLENDİRME.....	35
14.	FİYATLANDIRMA.....	35
14.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI .....	35
14.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	36
14.3.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI.....	40
15.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	42
15.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	42
15.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	42
15.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ .....	42
15.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .....	42
15.5.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	42
15.6.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	43
15.7.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	43
15.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	43
15.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	43
16.	SONUÇ.....	45

## 1. RAPOR ÖZETİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	Sanayi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, 1655. Sokak, 383 ada 3 parsel, Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi <b><u>Esenyurt / İSTANBUL</u></b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	04 Mart 2019 tarih ve 652 – 2019/009 no ile
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	15 Mart 2019
<b>RAPOR TESLİM TARİHİ</b>	20 Mart 2019
<b>DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ</b>	487 bağımsız bölümden oluşan Akbatı AVM
<b>DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI</b>	Tam mülkiyet
<b>TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ</b>	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Kapadık Mahallesi, 383 ada, 3 nolu parsel, A Blokta yer alan 487 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İMAR DURUMU ÖZETİ</b>	Ticaret + Konut Alanı (KAKS: 2,50 TAKS: 0,30) olarak belirlenen alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 487 bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)</b>	
<b>487 BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN AKBATI ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİNİN TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>1.224.000.000,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

 LOTUS

 LOTUS  
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME  
VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Güneç Sok. No: 37  
Akbatı Yaşam Merkezi Kat: 3/8  
34718 Acıbadem, Kadıköy/ İSTANBUL  
Kadıköy V.D. 603 031 8479  
I.T.O. Sic. No: 542757/490339

 AKIŞ GYO

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN</b>	<b>AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.</b>
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN</b>	Sanayi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, 1655. Sokak, 383 ada 3 parsel, Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi <b><u>Esenyurt / İSTANBUL</u></b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	04 Mart 2019 tarih ve 652 – 2019/009 no ile
<b>MÜŞTERİ NO</b>	652
<b>RAPOR NO</b>	<b>2019/164</b>
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	15 Mart 2019
<b>RAPOR TESLİM TARİHİ</b>	20 Mart 2019
<b>RAPORUN KONUSU</b>	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 487 bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114  Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİ İLİŞKİN BİLGİLER</b>	Aşağıda sunulmuştur.

<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2018	13.08.2018	12.10.2015
<b>RAPOR NUMARASI</b>	2018/344	2018/175	2015/1568
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
<b>TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)</b>	1.216.000.000	1.075.000.000	812.000.000

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ADI</b>	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKET MERKEZİ</b>	İstanbul
<b>ŞİRKET ADRESİ</b>	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8- 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>TELEFON</b>	(0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>FAKS</b>	(0216) 339 02 81
<b>EPOSTA</b>	bilgi@lotusgd.com
<b>WEB</b>	www.lotusgd.com
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	10 Ocak 2005
<b>SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO</b>	07 Nisan 2005 – 14/462
<b>BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO</b>	12 Mart 2009 - 3073
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	542757/490339
<b>KURULUŞ SERMAYESİ</b>	75.000,-YTL
<b>ŞİMDİKİ SERMAYESİ</b>	600.000,-TL

### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

<b>ŞİRKET ÜNVANI</b>	Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	Acıbadem Mah., Çeçen Sokak, No:25, Akasya AVM 34660 Üsküdar / İstanbul
<b>TELEFON NO</b>	0 212 393 01 00
<b>FAKS NO</b>	0 212 393 01 02
<b>KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ</b>	22.11.2005
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	--
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	500.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	430.091.850,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	% 38,06
<b>FAALİYET KONUSU</b>	Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmak ve esas sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanlarıdır.

## 5. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

### **Pazar değeri:**

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım-satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

## 6. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişiklikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

## 7. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

### 7.1. Tapu Kayıtları

<b>SAHİBİ</b>	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Esenyurt
<b>MAHALLESİ</b>	: Çınar
<b>PAFTA NO</b>	: F21D19D3A
<b>ADA NO</b>	: 383
<b>PARSEL NO</b>	: 3
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: B.A.K. 2 Blok Bina 1 Blok İşyeri ve Arsası (*)
<b>ARSA ALANI</b>	: 50.838,04 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	: 38489
<b>BLOK NO</b>	: A
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 15.10.2012

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiş olup rapor konusu 487 adet bağımsız bölümün tapu kayıtları rapor ekinde yer almaktadır.



## 7.2. Tapu Takyidatı

İstanbul ili, Esenyurt İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 17.12.2018 tarihinde AKİŞ GYO tarafından bağımsız bölümlerin tamamı için alınan Tapu Sicil Müdürlüğü onaylı takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinde **müştereken** aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Rapor ekinde örnek olarak ilk üç bağımsız bölüme ait tapu suretleri ve tarafımızca alınan 07.03.2019 tarihli TAKBİS çıktıları sunulmuş olup taşınmazların tamamına ait (487 adet bağımsız bölüm) tapu suretleri klasör halinde rapora ilave edilmiştir.

### Rehinler Bölümü(müşterek):

- **Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.** lehine, 1. Dereceden 22.10.2015 tarih ve 65122 yevmiye no ile **62.140.000 USD** tutarında **ipotek şerhi**.
- **Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.** lehine, 2. Dereceden 22.02.2017 tarih ve 11797 yevmiye no ile **216.720.911 TL** tutarında **ipotek şerhi**.

## 7.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazlar üzerinde yer alan ipotekler proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup banka yazısı rapor ekinde sunulmuştur. 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir." denilmektedir.

Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

## 8. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 8.1. İmar Durumu

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu 383 ada, 3 parsel 14.05.2015 t.t. Esenyurt 2. Etap TEM Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Taks: 0,30 Kaks: 2,50 Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır.

### 8.2. İmar Dosyası İncelemesi

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazın 17.11.2009 tarih ve 2009/26165 nolu yeni yapı ruhsatı, 22.06.2011 tarih ve 2011/26165 nolu tadilat ruhsatı bulunduğu görülmüştür. Taşınmazın 2011/24643 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesine göre Akbatı AVM (A Blok), 277 dükkan (Toplamda 68.522 m<sup>2</sup>), 210 depo (Toplamda 3.948 m<sup>2</sup>) ve 112.562 ortak alan olmak üzere 185.032 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Ayrıca ruhsat alınan dönem ile güncel mevzuat arasındaki olası farklar nedeniyle Yapı Kayıt Belgesi alınmış olup belgenin bir örneği ekte sunulmuştur. Yapının ve bağımsız bölümlerin brüt ve net kullanım alanları ile ilgili bir değişiklik söz konusu değildir. Başka bir ifadeyle yapı kayıt belgesinin değerlemeye olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

### 8.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

İmar dosyasında yapılan incelemede değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir encümen kararı, olumsuz mahkeme kararı ya da plan iptali belgesine rastlanmamıştır.

### 8.4. Yapı Denetim Firması

Değerlemesi yapılan Akbatı Alışveriş Merkezi'nin yapı denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmaktadır:

Merkez Yapı Denetim Ltd. Şti.

Barbaros Bulvarı, No:74/3, ATV-Sabah Karşısı, Barbaros Apt. Balmumcu,Beşiktaş/İstanbul

Tel: 0212 347 88 47

### 8.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

#### 8.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

##### 8.5.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Taşınmazların edinim tarihi 15.10.2012 olup bu tarihten sonra herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

#### 8.5.2. Belediye Bilgileri

##### 8.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. İşlemler

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu 383 ada, 3 parsel 15.05.2015 t.t. Esenyurt 2. Etap TEM Kuzeyi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Taks: 0,30 Kaks: 2,50 Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır.

## 9. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

### 9.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Sanayi Mahallesi, TEM Yanyol'u üzerinde, 383 ada, 3 parselde konumlu olan Akbatı AVYM ve Residence Projesi bünyesinde yer alan, 487 bağımsız bölümden oluşan **Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi**'dir.

Tem Otoyolu'nun Kuzeyinde yer alan taşınmazın bitişik parselinde Akkoza Projesi yer almaktadır. Bölgede Koza Park Residence, Park City ve Makyol Santral Residence gibi konut projeleri, Vakko Fabrikası, LCW deposu, Pelit Fabrikası gibi, Evren Oto Sanayi Sitesi gibi sanayi yapıları ile ve eğitim-sağlık kurumları mevcuttur.

Taşınmaz, ulaşım imkanlarının kolaylığı, Ambarlı Limanı ve Atatürk Havalimanı'na kolay ulaşılabilir konumda olması, yakın çevresindeki nitelikli konut sitelerinin mevcudiyeti ve gelişmekte olan bir bölgede yer alması gibi önemli niteliklere sahiptir.



Uydu Görüntüsü

## 9.2. Bölge Analizi

### İstanbul İli:

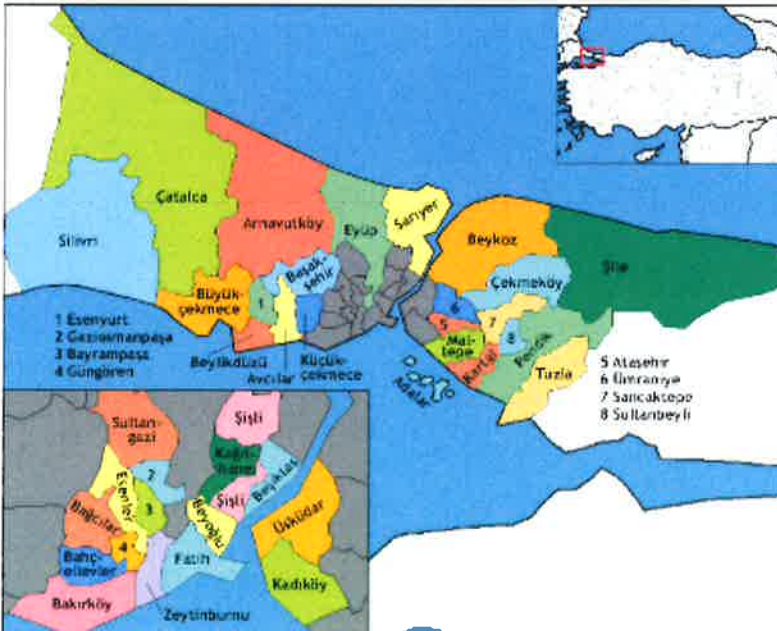
İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. Şehir, iktisadi büyüklük açısından dünyada 34., nüfus açısından belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'da birinci, dünyada ise Lagos'tan sonra altıncı sırada yer almaktadır.

2015 yılı itibariyle nüfusu 14.657.434 kişidir.

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

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece,

Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

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 ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

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 ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış ülkelere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtdışında gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, funiküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

### Esenyurt İlçesi:

Esenyurt, Büyükçekmece ve Küçükçekmece Gölleri ile E-5 Karayolu ve TEM Otoyolu'nun arasında kalan bölgede yer almaktadır.

XIX. yy. başlarında Ekrem Ömer Paşaya ait çiftlik toprağında kurulan yerleşme, buranın hissedarlarından olan Eşkinozgiller'den Eşkinoz adını almıştır. Eşkinoz Çiftliği'nde çalışanların oluşturduğu yerli halka 1920-1938 yıllarında Romanya ve Bulgaristan'dan göçenlerin katılımı ve 70 yıllardan günümüze kadar iç ve dış göçlerle (Bulgaristan, Almanya, Kars, Artvin v.s.) gelen nüfus, etnik yapının bugünkü halini almasını sağlamıştır.

1967'de yılında Esenyurt adını alan bölgede göçler nedeniyle düzensiz bir yapılaşma seyri izlemiştir. Ancak geçtiğimiz son 10 yılda bölgeye yapılan hastane, kültür merkezi, belediye binası gibi hizmet amaçlı yatırımlar ve buna paralel olarak gerçekleştirilen nitelikli konut siteleri ve alışveriş merkezleri gibi projelerin yanı sıra Bahçeşehir Projesine komşu olması sebepleriyle beldenin önemi giderek artmıştır.

2008 yılı başlarında Kıraç ile birleştirilerek İstanbul'un 39. İlçesi olan Esenyurt; Namık Kemal Mahallesi, İncirtepe Mahallesi, Saadetdere Mahallesi, İnönü Mahallesi, Fatih Mahallesi, Örnek Mahallesi, Talatpaşa Mahallesi, Mehterçeşme Mahallesi, Yenikent Mahallesi ve Merkez Mahallesi olmak üzere on mahalleden oluşmaktadır.

### **9.3. Ulaşım**

Taşınmaz, İstanbul'un en önemli ulaşım akslarından biri olan TEM Otoyolu'nun kuzeyinde ve E-5 (D100) Karayolu'na rahat ulaşılabilir konumda yer alması sebebiyle güçlü bir ulaşım ağına sahiptir.

Özel araçların yanı sıra özellikle E-5 (D100) Karayolu üzerinden bölgeye ulaşan ve bölgeden geçen toplu taşıma araçları (İ.E.T.T. otobüsleri, civar Belediyelerin özel halk otobüsleri vs.) ulaşım olanaklarını artırmaktadır.

Ayrıca bölgeye yakın konumdaki Avcılar ve Büyükçekmece ilçe merkezlerine yapılan deniz otobüsü seferleri özellikle Anadolu Yakası'ndan gelenler için önemli bir avantaj sağlamaktadır.

**Ancak bölgede ve yakın çevrede yapılaşmanın büyük bir hızla devam etmesi sonucu giderek ağırlaşan altyapı sorunlarının yanı sıra mesai başlangıç ve bitim saatlerinde özellikle TEM Otoyolu Bahçeşehir ve Esenyurt gişelerinde oluşan yoğun trafik de dikkat çeker hale gelmiştir.**

Taşınmazın bazı merkezlere olan uzaklıkları aşağıdaki gibidir.

Esenkent – Bahçeşehir Yolu.....	1,6 km.
Esenyurt Belediyesi.....	3,2 km.
TEM Otoyolu Mahmutbey Gişeleri.....	11,3 km.
E-5 (D100) Karayolu.....	6,5 km.
Atatürk Havalimanı.....	19 km.

#### 9.4. Dünya ekonomisine genel bakış

Son dönemde hız kazanan küresel ekonomik büyüme, büyük ekonomilerin pozitif yönde gelişme göstermesi ile daha dengeli bir hale gelmiş olup bu trendin 2018 yılında da devam edeceği öngörülmektedir.

Beklenenin üzerinde büyüme oranları yakalayan OECD ülkelerinin etkisiyle küresel ekonomik büyüme tahminleri %3,2 mertebesindeyken 2017 yılı için %3,7 olarak gerçekleşmektedir. OECD ülkelerinin ortalama büyüme oranı %2,2 olarak gerçekleşmiş, 2018 yılı için ise önceki tahmin olan %2 olarak kalmıştır. Bu artış, büyük oranda Euro bölgesinin güçlü büyüme dinamikleri ve ABD ekonomisinin 2017 yılında göstermiş olduğu performansa dayanmaktadır. Buna ek olarak Çin ve Hindistan gibi gelişmekte olan büyük ekonomilerin beklenenden yüksek performanslar göstermesinin de etkisi olduğunu unutmamak gerekir, zira Çin ekonomisinin 2017 yılında %6,9 büyümüş olup 2018 yılında ise %6,5 büyümesi beklenmektedir. Hindistan'ın büyüme dinamikleri yapısal reformlardan negatif etkilenmiş olsa da ülke ekonomisi yılsonunda % 7,2 lik bir büyüme oranı yakalamıştır.

Rusya ve Brezilya 2017 yılında %1,5 ve %1,8 lik büyüme oranları yakalamış, 2018 de ise %0,8 ve %1,9 tahminleri bulunmaktadır. Pek çok ülke ekonomisi büyüme potansiyelinin üzerinde genişlemeler gösterse de bu yükseliş trendinin sınırlı olabileceği düşünülmektedir. 2018 de yaşanabilecek gelişmeleri analiz ederken jeopolitik gelişmeleri ve para politikalarını normalleşmesini yakından takip etmek gerekmektedir.

Son olarak, emtia fiyatları ve petrol fiyatlarındaki istikrarın devam etmekte olan küresel ekonomik iyileşme için oldukça önemli bir faktör olduğu düşünülmektedir.



## 9.5. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Ülkemizde özellikle 2001 yılında yaşanan ekonomik krizle başlayan dönem, yaşanan diğer krizlere paralel olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul piyasasında da önemli ölçüde bir daralmayla sonuçlanmıştır. 2001-2003 döneminde gayrimenkul fiyatlarında eskiye oranla ciddi düşüşler yaşanmış, alım satım işlemleri yok denecek kadar azalmıştır.

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullanırmak için araştırmalara başlamışlardır.

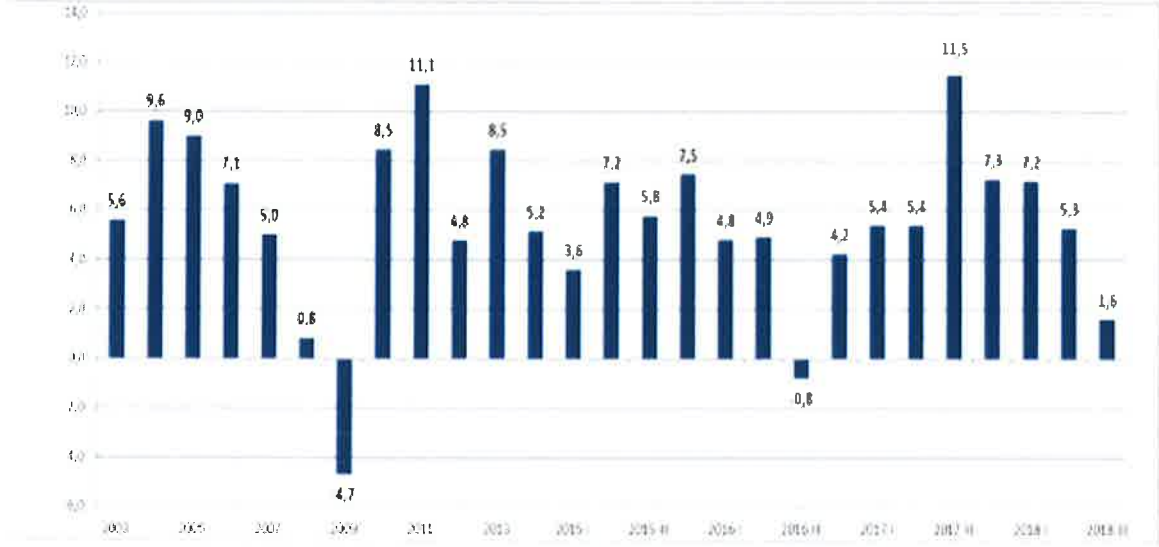
2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ila 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanmaya başlamış olup kısa bir projeksiyonda durgunluğun devam edeceği beklenmektedir.

## Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye, 2018'in üçüncü çeyreğinde %1,6 oranında büyüme kaydetmiştir.

Türkiye ekonomisi 2017'in son çeyreğinde ise %7,3 oranında büyüme kaydetmiştir.



Kaynak: TÜİK

## IMF 2018 Büyüme Tahminleri:

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2018	3,7	3,5	2,0	2,9	1,4	1,7	7,3	6,6
	2019	3,7	0,4	1,9	2,5	2,4	1,8	7,4	6,2
OECD	2018	3,7	3,3	1,9	2,9	1,2	1,6	7,5	6,6
	2019	3,5	-0,4	1,8	2,7	2,1	1,5	7,3	6,3
DB	2018	3,1	3,7	2,1	2,7	2,4	1,5	7,3	6,5
	2019	3,0	2,3	1,7	2,5	2,5	1,8	7,5	6,3

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Kasım 2018)

## 9.6. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

### Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırım sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artıyorması.

### Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

## 9.7. Dünyada ve Ülkemizde AVM Sektörü ve Karma Kullanımlı Projelerin Gelişimi <sup>1</sup>

AVM kavramı 5.000 m<sup>2</sup> üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları olarak tanımlanabilir. Tüketicilerin her tür ihtiyacını karşılamak üzere birden fazla satıcının bulunduğu yapılara alışveriş merkezi denir. Alışveriş merkezleri içerisinde giyimden mobilyaya, marketten restoranlara, eğlence alanlarından teknoloji marketlerine kadar her sektörden mağaza bulundurulur.

Küreselleşen dünyada değişim, şehirciliğe de yansımakta ve her geçen gün farklı mekân tanımlamalarına ihtiyaç duyulmaktadır. Alışveriş merkezleri de bu yeni tanımlamalardan biri olarak, son yüzyılda Avrupa'da ve Amerika'da hızla gelişimlerini sürdürmüştür. Türkiye'de ise son 25 yılda kendilerine önemli bir yer edinerek müşterileri açısından vazgeçilmez mekanlar olmuşlardır.

Son yıllarda Türkiye'nin ekonomik koşullarında yaşanan iyileşme süreci perakende sektörünü de olumlu yönde etkilemeye devam etmektedir. Türk perakende sektörü henüz daha çok geleneksel bir yapı sergiliyor olmasına rağmen organize perakendenin ülke ekonomisindeki payının daha büyük olduğu bilinmektedir.

<sup>1</sup> Hande Gör (2011), Emel Erçetin Barlas (2010), GYODER

Her geçen gün sayıları hızla artan zincir mağazalar, süper/hipermarketler ve AVM'ler ile organize perakende pazarının payı artmaya devam etmektedir.

Günümüzde en önemli unsur olan zaman faktörünü göz önünde bulundurduğumuzda; kısa zamanda farklı pek çok ihtiyacın bir arada görülmesine olanak tanıyan, aynı zamanda müşterileri için gerekli konforu, güvenliği ve temizliği sağlamakla yükümlü olan AVM'lerin hayatımızı kolaylaştırdıkları göz ardı edilemez bir gerçektir.

Alışveriş alanlarını iki bin yıllık tarihsel süreç içerisinde incelediğimizde, sosyoekonomik ilişkilere ve teknolojiye bağlı olarak geliştirildiklerini ve kent merkezlerinin birer ögesi olduklarını görmekteyiz. Alışveriş mekanlarının gelişimi, sadece ticaretin ekonomik boyutuna bağlı olarak değil, teknolojiye ve alışverişin sosyal hayattaki yerine bağlı olarak da değişim göstermiştir. Tarih boyunca değişik mekansal formlar almış olmalarına rağmen, günümüzün alışveriş merkezleri ve mağaza formlarının ilk örneklerinin ortaya çıktığı dönem 19. yüzyıl olmuştur. 1852'de Paris'te Bon Marche isimli küçük tuhafiye dükkanının zaman içerisinde bünyesinde farklı pek çok ürünün satıldığı bir mağazaya dönüşerek tüm Avrupa'ya yayılması ile Bon Marche ismi büyük mağazaları tanımlamakta kullanılan bir terim haline gelmiştir. 19. yüzyılın sonlarında büyük üniteler ve zincir mağazalar oluşmaya başlamış, bilgisayar ve elektronik dünyasındaki gelişmeler bu sistemi desteklemiş ve merkez satış mağazaları kurulmuştur. Avrupa'da II. Dünya Savaşı'nda yıkılan şehirlerin yeniden imarı aşamasında planlı olarak alışveriş merkezleri oluşturulmuştur. Günümüzde Avrupa'nın birçok ülkesinde şehirlere göç ve çekirdek aile sayısının artması, kadınların iş gücüne dahil olması, tüketim mallarına karşı artan talep, elektronik ve teknolojik devrim, araç sahipliğinin artması ve derin dondurucuların yaygınlaşması tüketim biçimlerini değiştirmiştir. Özellikle son 30 sene içerisinde artan trafik ve ticaret potansiyelinin büyümesi, alışveriş merkezlerinin gelişiminde etkili olmuştur. Tüm bu gelişmeler ve değişimler sonucunda yayaların rahat dolaşabileceği modern alışveriş merkezleri oluşmaya başlamıştır.

Avrupa'da AVM'lerin Gelişim Süreci	
1900	Çok katlı mağazaların ortaya çıkışı İnşaat tekniklerinde yaşanan gelişmeler çeşitli kullanılmaya başlanması ile daha geniş ve şekillendirme kabiliyeti ve daha esnek mağazaların inşası Çok katlı mağazalarda asansörün kullanılmaya başlanması
1910	İlk defa havalandırma sistemlerinin büyük mağazalarda kullanılmaya başlanması Teknik buluşlar ile alışveriş alanlarının inşasının daha da büyük boyutlarda yapılması
1920	İlk alışveriş merkezinin açılması (USA) Alışveriş arabalarının kullanılmaya başlanması Kredi kartı kullanımının başlaması
1930	Self-servis süpermarketlerin açılması Florasının kullanılmaya başlanması ile mağazalarda daha iyi aydınlatmanın yaratılması
1940	Alışveriş mekânlarının gelişimi Motorlu taşıt sahipliğinin başlaması Avrupa'da şehir merkezlerinde yaygınlaşmış alışveriş alanlarının oluşturulma çabaları Savaş sonrası bombalanan şehirlerin yeniden inşası Şehir Merkezlerinde nüfus artışı Ana yollarda trafik sorununu baş göstermesi
1950	Asansörün yaygın olarak kullanımının başlaması Aydınlatmaların yarattığı ısı fazlasının önüne geçebilmek için havalandırma sistemlerinin gerekliliğinin öneminin artması Trafik yoğunluğunun artması
1960	Fiber optiklerin yeni aydınlatmaya olanak tanınması Avrupa kentlerinin yenilenmesi Avrupa'da ilk kapalı alışveriş merkezinin Londra'da açılması İlk şehir dışı kapalı alışveriş merkezinin Paris'te açılması
1970	Petrol krizinin ticari yatırımları durdurma noktasına gelmesi Avrupa'da ilk defa Londra'da iki katlı ve şehir merkezinde kapalı AVM'lerin inşası Barkot sisteminin ve optik okuyucuların kullanılmaya başlanması İngiltere'de ilk defa şehir dışı AVM'nin Amerikan standartlarında geliştirilmesi
1980	Şehir çeperlerinde perakendeci parklarının oluşmaya başlaması Alışveriş merkezlerinin içerisinde yemek, eğlence ve dinlenme mekanları gibi mekanların oluşturulmaya başlanması Avrupa'da ilk bölgesel merkezli alışveriş merkezinin açılması İngiltere'de ilk defa şehir merkezinde ve üstü açık alışveriş merkezinin açılması Temalı alışveriş merkezlerinin ilk defa ortaya çıkışı Çok salonlu sinemaların oluşmaya başlaması Tren garlarında perakende satış alanlarının gelişmeye ve büyümeye başlaması Güvenlik kameralarının kullanılmaya başlaması İngiltere'de kapalı alışveriş merkezlerinde gün ışından yararlanmaya başlanması Perakende sektöründe yaşanan gelişmelerin yerel yöneticilere endüstri alanlarından perakende dönüşüm için cesaret vermesi
1990	Ekonomideki durgunluğun 1990'ların başında yeni AVM yatırımlarının önünü kesmesi Avrupa'da perakende alanlarının gelişimini düzenleyen yasaların sıkılaştırılması Havaalanı perakendeciliğinin gelişmesi Fabrika satış merkezlerinin Avrupa'da yaygınlaşması
2000	Hem açık hem kapalı alışveriş alanlarının bir arada bulunduğu AVM'lerin gelişimi Yeni perakende alanlarının oluşmaya başlaması AVM'lerde güvenliğin ön plana çıkışı Sürdürülebilirlik ilkesinin AVM mimarilerine yansımalarının görülmesi

Tarihi Kapalıçarşı Dünya'da alışveriş merkezlerinin ilk örneklerinden biridir. Kapalıçarşı çeşitli perakendecilere yer veren bağımsız dükkanları, yemek alanları ve yaya kaldırımları ile AVM'lerin ilk örneği olarak, bir yandan tarihsel gelişimi yansıtmaya devam etmekte bir yandan da işlevselliğini yitirmeden varlığını sürdürmektedir. Osmanlı İmparatorluğu Dönemi'nde kent merkezlerinin vazgeçilmez öğeleri olan alışveriş mekânları hanlar, çarşılar, arastalar ve bedestenler kentin yapısında önemli rol oynamışlardır. Cumhuriyet Dönemi'nin ilk başlarında; perakende dağıtım sistemleri, teknik altyapı, sermaye yatırımı ve üretimin yeterli olmadığı bu dönemde şehir merkezindeki kapalı pazarlar ve pasajlar alışveriş merkezi olarak hizmet göstermiştir.

1950'lere kadar tek merkezli (Eminönü) bir şehir olan İstanbul 1950'lerden sonra iç ve dış baskılar sonucunda çok merkezli bir şehre dönüşmüştür. Bu dönüşümün en temel nedenleri araç sahipliğinin artması ve ekonominin gelişmesidir. 1970'lerde ekonomik yeniden yapılanmanın sonuçlarından biri olarak şehir içinde alt merkezler oluşmaya başlamış, yerel halk Eminönü'ne gitmeye gerek kalmadan da perakende ihtiyaçlarını karşılar olmuştur.

1980'li yıllarda Türkiye'nin dışa açılma süreci ile birlikte halkın tüketim tercihleri de değişmeye başlamış, Dünya'daki trendlerin daha rahat takip edilebilmesi ile de ticari anlamda büyük bir değişim yaşanmıştır. Mevcutta var olan ana alışveriş mekanlarının bu moda ürünlerin satılmasına pek de olanak tanımayan yapıları dolayısıyla modern anlamda alışveriş mekanlarına ihtiyaç duyulmuştur. Türkiye'de alışveriş merkezlerinin ilk kuruluş yerleri olarak metropol şehirler tercih edilmiş ve İstanbul bu yapılanma sürecinde ilk tercih edilen şehir olma özelliğini korumuştur. Hızlı gelişme sürecindeki alışveriş merkezleri zaman içerisinde diğer büyük şehirlerde de görülmeye başlamış, son zamanlarda ise bu merkezlerin yapılanması Anadolu kentlerine doğru kaymaktadır.

Türkiye genelinde 2016 yıl sonu itibarıyla 387 olan toplam AVM sayısı 2017 3. çeyrek itibarı ile 415'e ulaşmıştır. 2017 yıl sonuna kadar yeni açılacak AVM'lerle bu sayının 444'e ulaşması, toplam kiralanabilir alanın ise 13 milyon m<sup>2</sup>'yi geçmesi beklenmektedir. Ancak bir önceki yılı referans alarak söylenebilir ki beklenen kiralanabilir alan; açılışların ertelenmesi, inşaat sürecindeki aksaklıklar ya da fonksiyonunu kaybetme gibi çeşitli nedenlerle gerçekleşmemektedir. Şöyle örneklendirmek gerekirse; önceki yıl bir senede 51 AVM'nin açılacağı deklare edilmiş ancak 27 adedi açılabilmiştir.

2017 yılı 3. çeyrek sonu itibarıyla 62 ilde AVM bulunmakta olup 19 şehir de henüz AVM ile tanışmamıştır. Ancak önümüzdeki iki yıllık süreçte AVM ile tanışmayan illerimizin sayısının 15'e düşmesi beklenmektedir. En fazla AVM'ye sahip iller sırasıyla; 128 adet ile İstanbul, 33 adet ile Ankara, 25 adet ile İzmir olmuştur. Toplam kiralanabilir alan stoku 12 milyon 364.744 m<sup>2</sup>'dir. İstanbul toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 155 m<sup>2</sup>'dir.

## 9.8. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri

Günümüzde karma kullanımlı gayrimenkul projeleri geliştirilerek yeni bir arazi kullanım metodu oluşturulmaktadır. Kentleşme sürecinde, gayrimenkulün inşaatından mümkün olan en fazla karı elde edecek şekilde yapılaşmak için var olan alanlarda optimum yapılaşma şartları gündeme gelmiştir. Tüm dünya kentleri için geçerli olan bu durum, başta İstanbul olmak üzere, imara açık arazi stoğu yetersiz olan tüm büyük kentlerin sorunudur. Farklı bileşenler karma kullanımlı projelerde, tek bir mekânın, ofis, alışveriş ve konut gibi pek çok talebe karşılık vermesine olanak sağlayarak, birçok farklı isteğe cevap vermektedirler.

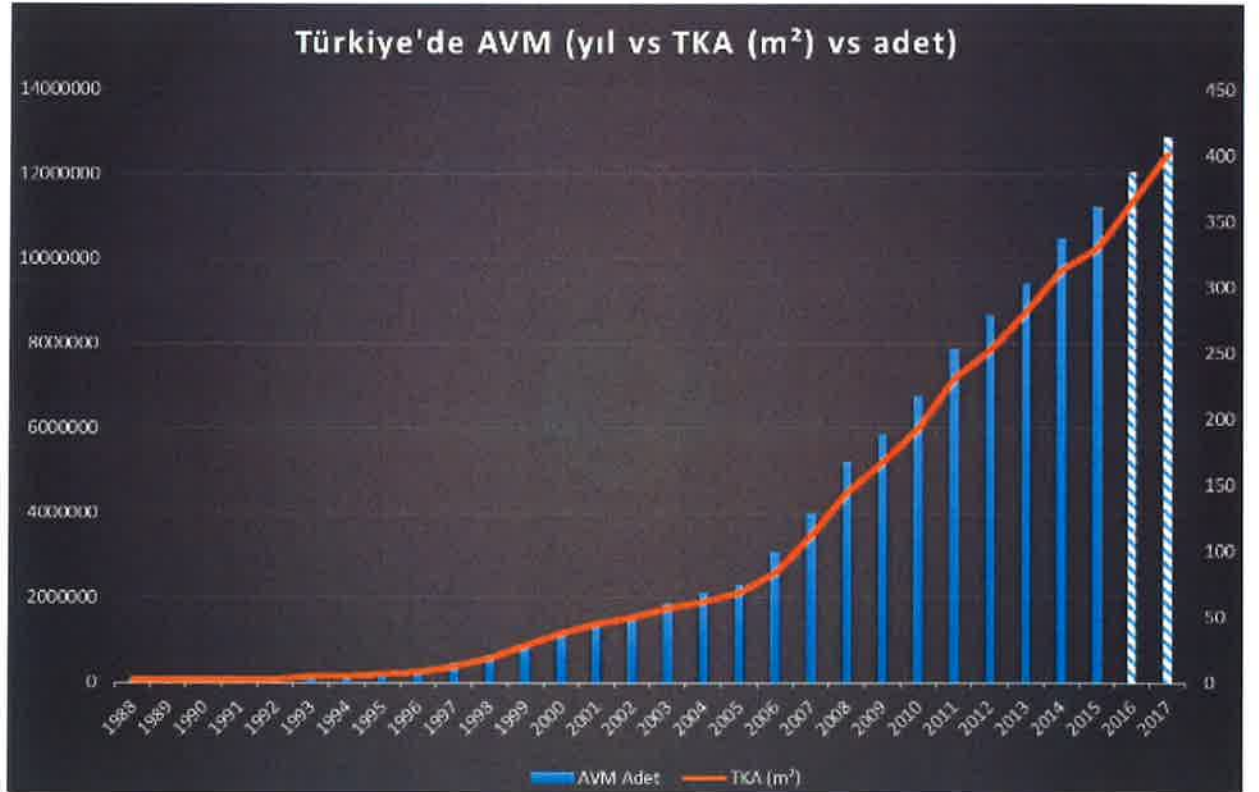
İnşaat sektöründe, karma kullanımlı projeler bir eğilim olarak değil, kentlerdeki aşırı büyüme nedeniyle sürdürülebilir inşaat için bir çözüm olarak görülmektedir. Karma projeler, bugün tüm dünyada gerekliliklerini ve sürdürülebilirliklerini kanıtlamış durumdadırlar.

İlk tanımı 1976 da yapılmış olan karma kullanımlı proje geliştirme kavramına göre; Karşılıklı olarak birbirlerini destekleyen, iyi planlanmış, üç veya daha fazla belirgin gelir getiren; perakende - eğlence, ofis, konut, otel, kent ile ilgili kültürel - rekreasyon alanlar gibi kullanımların geliştirilmesi, Birbirinden kopmayan ve yoğun arazi kullanımı sağlayan, kesintisiz ve aralıksız yaya bağlantıları içeren, proje bileşenlerinin fiziksel ve işlevsel olarak bütünleştiği kullanımların geliştirilmesi, Bir plan çerçevesinde, çeşit, ölçek, yoğunluk vb. açısından uyumunun sağlandığı projelerin geliştirilmesi olarak üç şekilde tanımlanmaktadır.

Karma kullanımlı projeler farklı fiziksel şekillerde geliştirilebilir; tek bir bina ya da birkaç binadan oluşabilirler. Yaygın olarak günümüzde yapılan karma kullanım projeleri, tek bir binadan oluştuğunda; giriş katında perakende, orta katlarda ofisler, üst katlarda konutlar ve zemin altında otoparklar yer almaktadır. İstanbul'da da örneklerini gördüğümüz karma kullanımlı projelerde, alışveriş merkezi işlevine sahip, zeminde yer alan ana kütlelerin üzerinde konut veya ofis kulelerinin yükseldiği örneklere rastlanmaktadır.

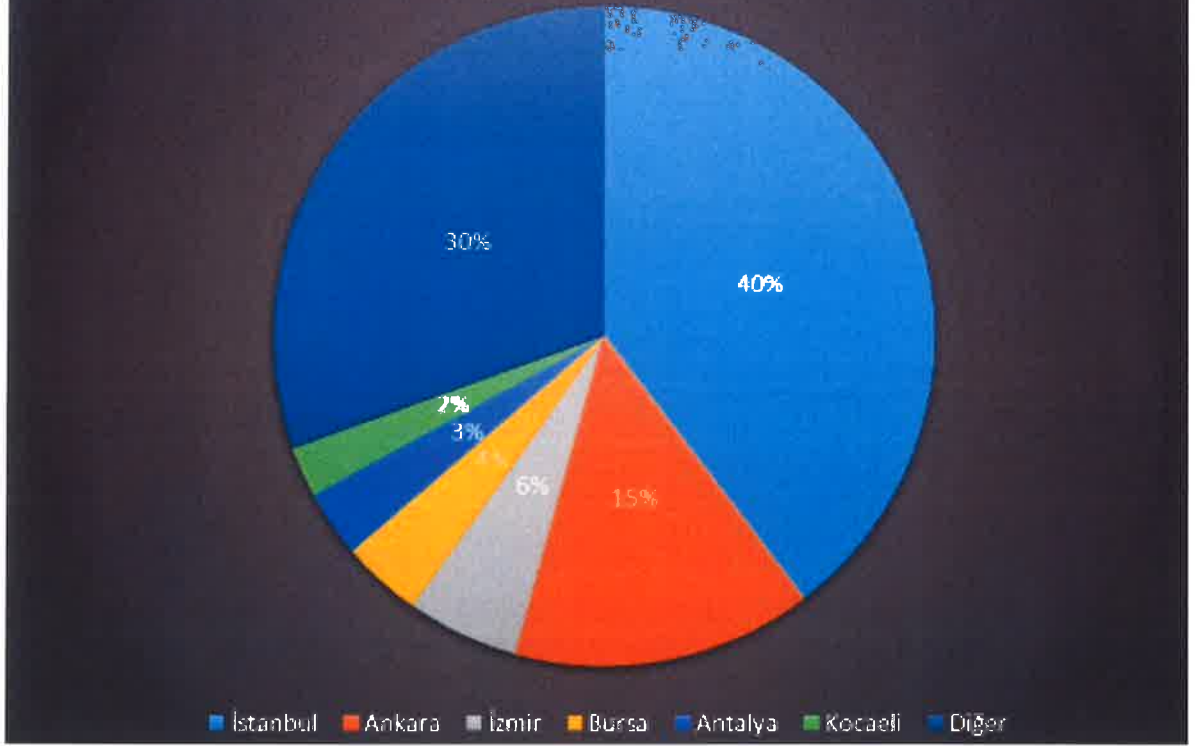
Karma kullanımlı projelerin yapısal ve mimari özelliklerinin verdiği esnek kullanım rahatlığı bulunmaktadır. Proje yapım aşamasında proje içinde yer alan işlevlere olan talepler değerlendirilerek, proje içinde farklı mekanlara farklı işlevler verilebilmektedir.

Örneğin proje içinde yer alan bir ofis kulesi kolaylıkla rezidansa dönüştürülebileceği gibi, alışveriş merkezleri içinde de talep doğrultusunda eğlence ve kültür alanları yaratılabilmektedir. Ayrıca karma kullanımlı projeler hayata geçtikten sonra da bir takım işlev değişiklikleri gerçekleştirilebilir. Projenin konumu, çevresinin özellik ve ihtiyaçları doğrultusunda ofis olarak tasarlanmış bir bölüm, hastaneye veya farklı bir işletmeye dönüştürülebilir. Bu durum, karma kullanımlı projelere zaman içinde değişime uğrama rahatlığı, esneklik ve kullanım alternatifi özelliği kazandırmaktadır.



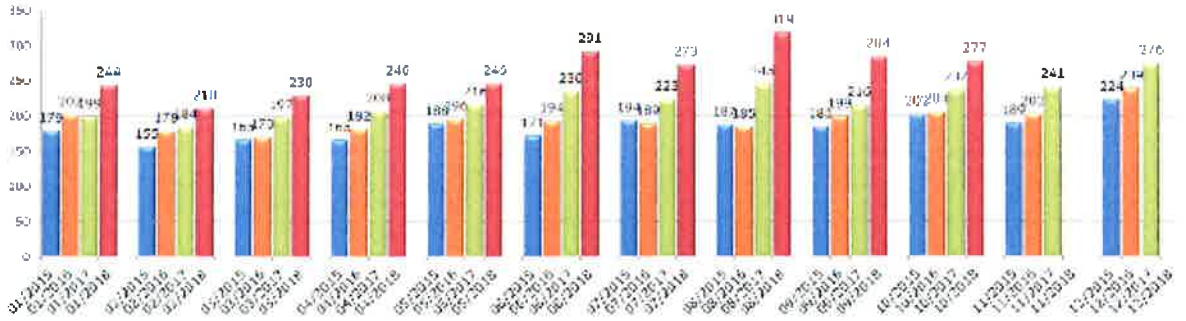


## İllere Göre AVM (m<sup>2</sup>)

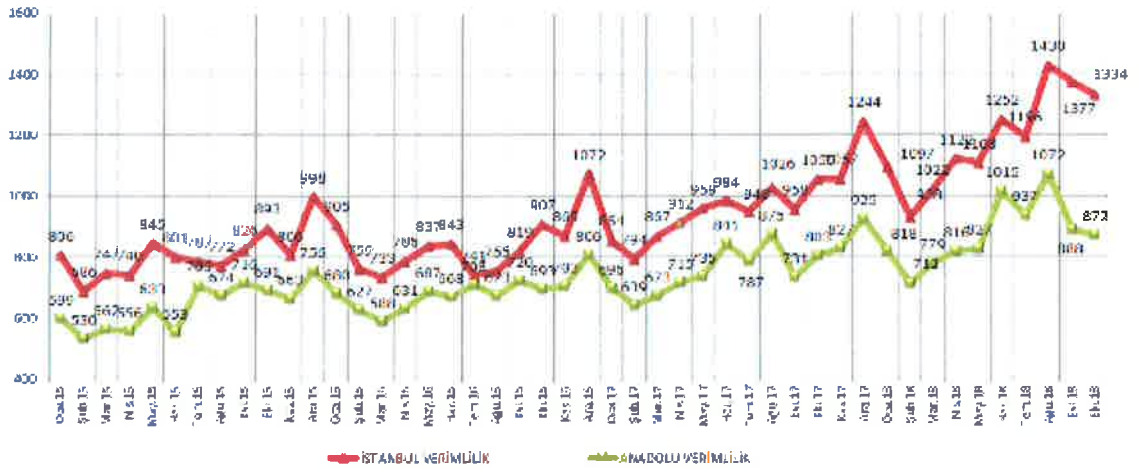


## Başlıca İller ve 1000 Kişiye Düşen TKA (m<sup>2</sup>)

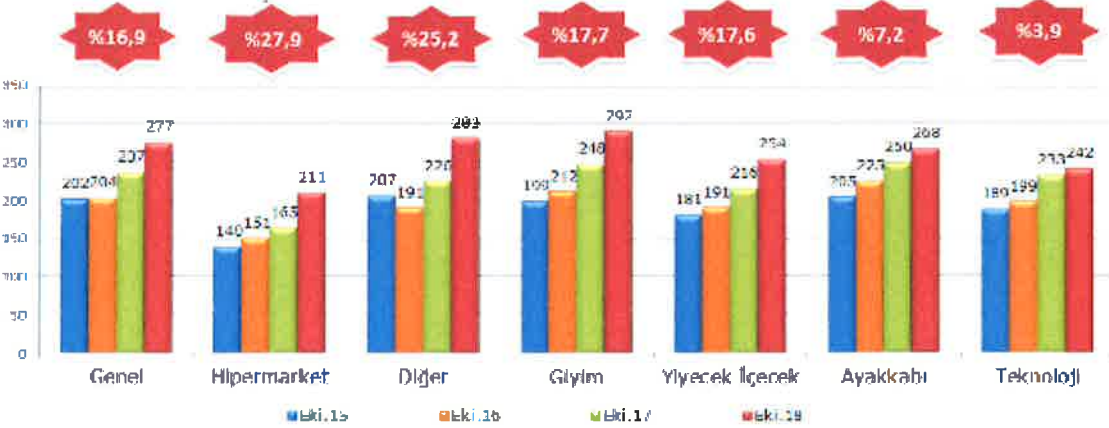




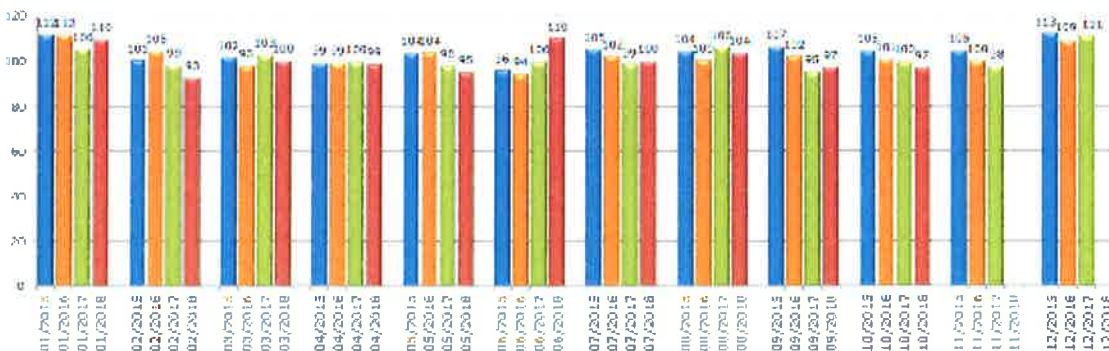
### Türkiye Geneli Ciro Endeksi (Aralık 2018)



### Ciro Verimlilik Endeksi (Aralık 2018)



### Kategorik Ciro Endeksi (Aralık 2018)



### Ziyaretçi Sayısı Endeksi (Aralık 2018)

Kaynak: AYD



## 10. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A.K.
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>KAT ADEDİ</b>	: 9 (4 bodrum + asma + zemin + 3 normal kat)
<b>TOPLAM ALAN</b>	: Brüt <b>185.032 m<sup>2</sup> (2)</b>
<b>KİRALANABİLİR ALANI</b>	: Brüt <b>72.470 m<sup>2</sup></b> (487 adet bağımsız bölüm)
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>TRAFO</b>	: Mevcut
<b>JENERATÖR</b>	: Mevcut
<b>ISITMA VE SOĞUTMA</b>	: Merkezi sistem ısıtma / soğutma
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	: Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	: Mevcut
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>ASANSÖR</b>	: 2 adet panoramik müşteri asansörü, 16 adet servis, acil çıkış ve yük asansörü
<b>YÜRÜYEN</b>	
<b>MERDİVEN/BANT</b>	: Mevcut (38 adet yürüyen merdiven / 6 adet yürüyen bant)
<b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b>	: Muhtelif yerlerde ısı ve duman dedektörleri ile yangın dolapları ve tüpleri mevcut
<b>GÜVENLİK SİSTEMİ</b>	: Kamera kayıt ve izleme sistemi mevcut
<b>PARK YERİ</b>	: 4., 3. ve 2. bodrum katlarda toplam 2.094 araç kapasiteli otopark alanı ve bahçede açık otopark mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	: Mevcut (19 adet)
<b>SATIŞ VE KİRALAMA</b>	
<b>KABİLİYETİ</b>	: <b>"Satılabilirlik ve kiralanabilirlik"</b> özelliğine sahiptirler.

(2) Bir sureti ekte sunulan 2011/24643 nolu yapı kullanma izin belgesinden alınan depolar dahil toplam işyeri alanıdır. Fiili kiralanabilir alan 65.088 m<sup>2</sup> olup hesaplamalarda bu alan kullanılmıştır.

## 11. AÇIKLAMALAR

- Akbatı Alışveriş/Yaşam Merkezi ve Residence projesi 58.838,04 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 383 ada, 3 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Proje bünyesinde 3 adet blok mevcuttur. A Blok değerlemeye konu olan Akbatı AVM'yi oluşturmaktadır. Yaygın AVM bloğunun üzerinde yükselen B Blok (Mavi Blok) ve C Blok (Yeşil Blok) residence nitelikli konutlardan meydana gelmektedir.
- Proje bünyesinde 350 adet konut ve AVM bünyesindeki 487 adet dükkan - depo bulunmaktadır.
- Yapı kullanma izin belgesine göre 277 dükkan ve 210 depodan oluşan Alışveriş merkezinin toplam inşaat alanı 185.032 m<sup>2</sup>, mevcut kiralanabilir alanı 65.088 m<sup>2</sup> dir.
- Taşınmaz projesine göre 4 bodrum + 1. bodrum asma kat + zemin + 3 normal kattan meydana gelmektedir.
- Projesine göre 4. bodrum katta otopark alanı, depolar, su depoları ve jeneratör odası; 3. bodrum katta otopark alanı, ortak alanlar ve su depoları; 2. bodrum katta otopark, 11 adet dükkan ve depolar; 1. bodrum katta AVM girişi ve 4 adet dükkan; 1. bodrum asma katta 1 ve 12 bağımsız bölüm nolu dükkanlara ait üst kat hacimleri; Zemin katta 2 adet AVM girişi ve 142 adet dükkan, 1. katta AVM girişi ve 89 adet dükkan ve sinema, 2. katta 30 adet dükkan, 3. katta ise 1 adet dükkan yer almaktadır.
- Akbatı Alışveriş Merkezi 15.09.2011 tarihinde faaliyete geçmiştir.
- Alışveriş Merkezi bünyesindeki bağımsız bölümlerin tamamı AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetindedir.
- 1 adet 1. bodrum katta, 2 adet zemin katta, 1 adet 1. katta olmak üzere 4 adet AVM girişi bulunmaktadır.
- Açık otoparkta zeminler asfaltlanmış haldedir. Açık alanlarda zeminler parke taşı ve asfaltlanmış haldedir.
- AVM'nin batı çıkışında açık anfi tiyatro ve etkinlik alanı bulunmaktadır.
- Otopark bölümünde zeminler beton, duvarlar plastik boyalı, tavanlar kaset tipi tavadır. Ziyaretçi ve personel girişlerinde X-ray cihazları ile kapı tipi metal dedektörler mevcuttur.
- Kat hollerinde zeminler seramik, duvarlar plastik/alçı siva, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavadır. WC'lerde zeminler ve duvarlar seramik, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavadır.
- AVM'nin ekspertiz tarihi itibarıyla doluluk oranı kiralanabilir alan üzerinden değerlendirildiğinde yaklaşık %98,5 mertebesindedir.
- 164 mağazanın-restoranın ve 9 adet salondan oluşan sinemanın halihazırda faaliyette olduğu tesiste mevcut durumdaki katların kullanım fonksiyonlarını ve yer alan mağazaları gösteren tablo aşağıdadır. (Bu tablo, AVM yönetiminden alınan bilgiler doğrultusunda hazırlanmıştır.)

B.B. NO	KAT NO	KİRACI FİRMA	KULLANIM ALANI (M2)	SEKTÖR
001; 001-TA; 021; 022; 023	1. BODRUM KAT	MİGROS	8.305,00	HİPERMARKET / YAPI MARKET
002	1. BODRUM KAT	KRC	191,00	EV / DEKORASYON
003	1. BODRUM KAT	MADAME COCO	135,00	EV / DEKORASYON
004	1. BODRUM KAT	YATAŞ	868,00	EV / DEKORASYON
005	1. BODRUM KAT	ARÇELİK	670,00	DAY. TÜK. MALZ./ELEKTRONİK
006	1. BODRUM KAT	TEKNOSA	3.010,00	DAY. TÜK. MALZ./ELEKTRONİK
007	1. BODRUM KAT	BOSCH	249,00	DAY. TÜK. MALZ./ELEKTRONİK
008	1. BODRUM KAT	YATSAN	351,00	EV / DEKORASYON
009; 010; 011; 012; 264	2. BODRUM KAT	KOÇTAŞ	5.955,00	HİPERMARKET / YAPI MARKET
013	1. BODRUM KAT	SİMİT SARAYI	106,00	CAFE/RESTAURANT
014	1. BODRUM KAT	VODAFONE	66,00	DAY. TÜK. MALZ./ELEKTRONİK
015	1. BODRUM KAT	TURKCELL(NETSEL)	109,00	DAY. TÜK. MALZ./ELEKTRONİK
016; 017	1. BODRUM KAT	OPMAR OPTİK	175,00	OPTİK / SAAT
018	1. BODRUM KAT	ÖZSÜT	106,00	CAFE/RESTAURANT
019; 485	1. BODRUM KAT	AKBATI ECZANESİ	147,00	SAĞLIK / KOZMETİK
020	1. BODRUM KAT	ENGLISH HOME	163,00	EV / DEKORASYON
024	1. BODRUM KAT	MALATYA PAZARI (ARAF)	37,00	DİĞER
025	1. BODRUM KAT	AKBATI GREEN LOUNGE	134,00	HİZMET
026; 027; 029	1. BODRUM KAT	SAMSUNG	284,00	DAY. TÜK. MALZ./ELEKTRONİK
028	1. BODRUM KAT	FLORMAR	44,00	SAĞLIK / KOZMETİK
030; 031	1. BODRUM KAT	VESTEL	230,00	DAY. TÜK. MALZ./ELEKTRONİK
032; 034	1. BODRUM KAT	MİNİSO	169,00	EV / DEKORASYON
033	1. BODRUM KAT	WATSONS	152,00	SAĞLIK / KOZMETİK
035	1. BODRUM KAT	BERNARDO	141,00	EV / DEKORASYON
036	1. BODRUM KAT	PENELOPE	90,00	EV / DEKORASYON
037	1. BODRUM KAT	AVEA(TT)	74,00	DAY. TÜK. MALZ./ELEKTRONİK
038	1. BODRUM KAT	TEFAL (GROUPE)	82,00	DAY. TÜK. MALZ./ELEKTRONİK

040	1. BODRUM KAT	ARİFOĞLU	42,00	DİĞER
041	1. BODRUM KAT	ENPLUS	112,00	DAY. TÜK. MALZ./ELEKTRONİK
042	1. BODRUM KAT	JUMBO	87,00	EV / DEKORASYON
043	ZEMİN KAT	DESA	150,00	AYAKKABI/ÇANTA
044	ZEMİN KAT	YVES ROCHER	85,00	SAĞLIK / KOZMETİK
045	ZEMİN KAT	İNCİ	107,00	AYAKKABI/ÇANTA
046; 047	ZEMİN KAT	M&S	760,00	BAY/BAYAN GİYİM
048	ZEMİN KAT	LUFİAN	106,00	BAY GİYİM
049; 050	ZEMİN KAT	MANGO	353,00	BAYAN GİYİM
051	ZEMİN KAT	MAC	127,00	SAĞLIK / KOZMETİK
052; 053	ZEMİN KAT	MASSIMO DUTTI	498,00	BAY/BAYAN GİYİM
054	ZEMİN KAT	TOMMY HILFIGER	150,00	BAY/BAYAN GİYİM
055	ZEMİN KAT	HUGO BOSS	286,00	BAY GİYİM
056	ZEMİN KAT	NEW BALANCE	93,00	SPOR GİYİM
057	ZEMİN KAT	CALZEDONIA	36,00	İÇ GİYİM
058	ZEMİN KAT	CK KUAFÖR - CAVİDE KARAKÜLAH	106,00	HİZMET
059	ZEMİN KAT	NINE WEST	81,00	AYAKKABI/ÇANTA
060; 061; 062; 067; 143; 156; 232	1.KAT	H&M	2.297,00	BÜYÜK MAĞAZACILIK
063	ZEMİN KAT	THE FOOD LOUNGE	236,00	CAFE/RESTAURANT
064	ZEMİN KAT	STARBUCKS	244,00	CAFE/RESTAURANT
065; 069; 070	ZEMİN KAT	D&R(TURKUVAZ)	392,00	KİTAP/KIRTASIYE
068	ZEMİN KAT	CHAKRA (CHAKRA)	76,00	EV / DEKORASYON
071; 072; 073; 074; 075; 076; 081; 082; 157; 158; 159	1.KAT	LCW	2.200,00	BÜYÜK MAĞAZACILIK
077	ZEMİN KAT	POP CULTURE	56,00	OYUNCAK
078	ZEMİN KAT	HAPPYMOONS	337,00	CAFE/RESTAURANT
079; 083	ZEMİN KAT	KOTON	2.085,00	BÜYÜK MAĞAZACILIK
080; 125; 126	ZEMİN KAT	ZARA HOME	289,00	EV / DEKORASYON
084	ZEMİN KAT	GUESS(GUESS)	176,00	BAY/BAYAN GİYİM
086	ZEMİN KAT	SEVİL PARFÜMERİ	166,00	SAĞLIK / KOZMETİK
087	ZEMİN KAT	SARAR	166,00	BAY GİYİM
088	ZEMİN KAT	DAMAT	200,00	BAY GİYİM
089; 090	ZEMİN KAT	W	190,00	BAY GİYİM
091	ZEMİN KAT	ALTINYILDIZ	174,00	BAY GİYİM
092; 093; 094; 095; 096	ZEMİN KAT	ZARA	2.082,00	BÜYÜK MAĞAZACILIK
097; 098	ZEMİN KAT	GAP(MARKA)	538,00	BAY/BAYAN GİYİM
099	ZEMİN KAT	PENTİ	84,00	İÇ GİYİM
101	ZEMİN KAT	MATRAŞ	81,00	AYAKKABI/ÇANTA

102; 103; 144; 197; 198; 199	1.KAT	BOYNER	4.646,00	BÜYÜK MAĞAZACILIK
104; 142	ZEMİN KAT	ALTINBAŞ	77,00	TASARIM/AKSESUAR
105	ZEMİN KAT	KIEHL'S	41,00	SAĞLIK / KOZMETİK
106	ZEMİN KAT	SUWEN(SUWEN)	89,00	İÇ GİYİM
107; 108	ZEMİN KAT	PAŞABAHÇE	444,00	EV / DEKORASYON
109; 110	ZEMİN KAT	PINK BERRY	130,00	CAFE/RESTAURANT
111	ZEMİN KAT	INTIMISSIMI	73,00	İÇ GİYİM
112	ZEMİN KAT	SWAROVSKI	50,00	TASARIM/AKSESUAR
113; 114; 115	ZEMİN KAT	OYSHO	261,00	İÇ GİYİM
116	ZEMİN KAT	HOTİÇ	121,00	AYAKKABI/ÇANTA
117	ZEMİN KAT	ATASAY	45,00	TASARIM/AKSESUAR
118	ZEMİN KAT	DIVARESE	90,00	AYAKKABI/ÇANTA
119	ZEMİN KAT	L'OCCITANE	32,00	SAĞLIK / KOZMETİK
120; 121; 122; 123; 124	ZEMİN KAT	NETWORK(N-F)	471,00	BAY/BAYAN GİYİM
127; 128; 129; 130	ZEMİN KAT	BEYMEN CLUB	340,00	BAY/BAYAN GİYİM
131; 132	ZEMİN KAT	LACOSTE	157,00	BAY/BAYAN GİYİM
133	ZEMİN KAT	NAUTICA	83,00	BAY/BAYAN GİYİM
134	ZEMİN KAT	CAMPER	65,00	AYAKKABI/ÇANTA
135; 136	ZEMİN KAT	KENT OPTİK	94,00	OPTİK / SAAT
137	ZEMİN KAT	JEANSLAB-SHOESLAB	166,00	RAHAT GİYİM
138	ZEMİN KAT	SAMSONITE	82,00	AYAKKABI/ÇANTA
139	ZEMİN KAT	CACHAREL	147,00	BAY GİYİM
140	ZEMİN KAT	TOBACCO SHOP	18,00	DİĞER
141	ZEMİN KAT	BODY SHOP	40,00	SAĞLIK / KOZMETİK
145; 146	1.KAT	VAKKO	193,00	BAY/BAYAN GİYİM
147	1.KAT	OTTO (UĞUR AYDIN)	94,00	BAY/BAYAN GİYİM
148; 149	1.KAT	MUDO	457,00	BAY/BAYAN GİYİM
150	1.KAT	MARKA PARK (A.Ş.)	119,00	AYAKKABI/ÇANTA
151	1.KAT	SUPERSTEP	187,00	AYAKKABI/ÇANTA
152	1.KAT	FLO	936,00	AYAKKABI/ÇANTA
153; 154	1.KAT	NEZİH	399,00	KİTAP/KIRTASIYE
155; 226	1.KAT	BERSHKA	694,00	RAHAT GİYİM
160; 161	1.KAT	MAVİ JEANS	613,00	RAHAT GİYİM
162; 169	1.KAT	INTERSPORT	925,00	SPOR GİYİM
163	1.KAT	ATASUN OPTİK	74,00	OPTİK / SAAT
164	1.KAT	GS STORE	74,00	SPOR GİYİM
165; 166	1.KAT	B&G (B&G)	206,00	ÇOCUK GİYİM
167	1.KAT	THE ATHLETE'S FOOT	138,00	SPOR GİYİM
168; 224; 227	1.KAT	U.S.POLO	277,00	BAY/BAYAN GİYİM
170	1.KAT	URBAN GRIND	65,00	CAFE/RESTAURANT
171; 172	1.KAT	ADİDAS	319,00	SPOR GİYİM

173	1.KAT	FENERIUM	155,00	SPOR GİYİM
174; 175	1.KAT	NIKE (Barçın)	312,00	SPOR GİYİM
176	1.KAT	ROOKIE	123,00	ÇOCUK GİYİM
177	1.KAT	TIRTIL KIDS	77,00	KİTAP/KIRTASIYE
179; 180; 181; 182; 183; 184	1.KAT	DORE MUSIC	494,00	EĞLENCE / SİNEMA
185; 186; 187; 188; 189; 190	1.KAT	TOYZZ SHOP	504,00	OYUNCAK
191	1.KAT	NOTEBOOK	154,00	KİTAP/KIRTASIYE
192	1.KAT	PANÇO	138,00	ÇOCUK GİYİM
193	1.KAT	İPEKYOL	166,00	BAYAN GİYİM
194	1.KAT	GRATİS	188,00	SAĞLIK / KOZMETİK
195	1.KAT	FINSPOR	74,00	SPOR GİYİM
196	1.KAT	KATIA & BONY	70,00	İÇ GİYİM
200	1.KAT	KUVARS OPTİK	74,00	OPTİK / SAAT
201	1.KAT	SAAT&SAAT	54,00	OPTİK / SAAT
204A; 205	1.KAT	BAMBİ (DERİ)	144,00	AYAKKABI/ÇANTA
206	1.KAT	FAİK SÖNMEZ	148,00	BAYAN GİYİM
207	1.KAT	ROMAN	181,00	BAYAN GİYİM
208	1.KAT	CLARKS (CJ)	110,00	AYAKKABI/ÇANTA
209	1.KAT	IMAGINARIUM-IMG	100,00	OYUNCAK
210; 211	1.KAT	BALON EVİ	100,00	OYUNCAK
212	1.KAT	BJK STORE	70,00	SPOR GİYİM
213; 214; 215	1.KAT	PULL&BEAR	520,00	RAHAT GİYİM
216	1.KAT	COLD STONE	83,00	CAFE/RESTAURANT
217	1.KAT	CLICK CLOCK	28,00	OPTİK / SAAT
219; 220	1.KAT	STRADIVARIOUS	307,00	BAYAN GİYİM
221	1.KAT	SO CHIC	26,00	TASARIM/AKSESUAR
222	1.KAT	KIPLING-BIRKENSTOCK	75,00	AYAKKABI/ÇANTA
225	1.KAT	CARTER'S & OSHKOSH	79,00	ÇOCUK GİYİM
228	1.KAT	MACERA ADASI	317,00	EĞLENCE / SİNEMA
229	1.KAT	GREYDER	120,00	AYAKKABI/ÇANTA
230	1.KAT	WOODY (A.Ş.)	122,00	ÇOCUK GİYİM
231	1.KAT	BY MILO	14,00	TASARIM/AKSESUAR
233; 255	2.KAT	GÜNAYDIN(ET)	80,00	FAST FOOD
234	2.KAT	BİLAKİS(A.Ş.)	28,00	FAST FOOD
235; 236	2.KAT	CINEMAXIMUM	3.867,00	EĞLENCE / SİNEMA
237	2.KAT	TAVUK DÜNYASI (A.Ş.)	35,00	FAST FOOD
238	2.KAT	SBARRO	45,00	FAST FOOD
239; 256	2.KAT	POPEYES	87,00	FAST FOOD
240; 257	2.KAT	BURGER KING	95,00	FAST FOOD
241	2.KAT	EDİRNE KIRKPINAR(BO-EM)	96,00	FAST FOOD



242	2.KAT	ATOM TOST(DENİZ GÜLER)	28,00	FAST FOOD
243; 244	2.KAT	KFC	72,00	FAST FOOD
245	2.KAT	BEREKET DÖNER	40,00	FAST FOOD
246	2.KAT	KÖFTECİ RAMİZ(TIKABASA)	36,00	FAST FOOD
247	2.KAT	PİDEM	36,00	FAST FOOD
248	2.KAT	FRESHIUM SALADS(TAVADA TAVUK)	54,00	FAST FOOD
249; 250; 251	2.KAT	BURSA KEBAP EVİ(A.Ş.)	127,00	CAFE/RESTAURANT
252	2.KAT	DİYAR LAHMACUN	36,00	FAST FOOD
254; 261	2.KAT	ARBYS	80,00	FAST FOOD
258; 259	2.KAT	MC DONALDS	93,00	FAST FOOD
260	2.KAT	SUADIYE MARMARİS	28,00	FAST FOOD
262	3.KAT	MACERA ADASI - 262	1.262,00	EĞLENCE / SİNEMA
265; 266; 267	2. BODRUM KAT	CAR WAX(SCHOLL)	580,00	HİZMET
298	2. BODRUM KAT	RÖLEVE TERZİ	40,00	HİZMET
299	2. BODRUM KAT	SAYGI LOSTRA	77,00	HİZMET
300	2. BODRUM KAT	PETBOX	103,00	DİĞER
301	2. BODRUM KAT	ADAPAZARI DÖVİZ	48,00	HİZMET
302	2. BODRUM KAT	DRY CORNER	47,00	HİZMET
303	2. BODRUM KAT	JOLLY TUR	47,00	HİZMET
486	1.KAT	MAC FIT	1.022,00	HİZMET
		<b>TOPLAM</b>	<b>64.139,00</b>	

## **Boş Mağazalar**

<b>B.B. NO</b>	<b>KAT NO</b>	<b>KİRACI FİRMA</b>	<b>KULLANIM ALANI (M2)</b>
85	ZEMİN KAT	BOŞ	166
100	ZEMİN KAT	BOŞ	85
178	1.KAT	BOŞ	171
202	1.KAT	BOŞ	39
203; 204B	1.KAT	BOŞ	147
218; 223	1.KAT	BOŞ	160
253	2.KAT	BOŞ	136
263	BODRUM KAT	BOŞ	45
<b>TOPLAM</b>			<b>949</b>

## **12. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ**

"Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırın en olası kullanımdır". (UDS Madde 6.3)

"Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez. Hem yasal olarak izin verilen hem de fiziki olarak mümkün olan bir kullanım, o kullanımın mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme uzmanı tarafından açıklanmasını gerektirebilir. Analizler, bir veya birkaç kullanımın olası olduğunu belirlediğinde, finansal fizibilite bakımından test edilirler. Diğer testlerle birlikte en yüksek değerle sonuçlanan kullanım en verimli ve en iyi kullanımdır. (UDS madde 6.4)

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında AVM olarak kullanımın devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

## 13. DEĞERLENDİRME

Alışveriş merkezinin değerine etki eden özet faktörler:

### Olumlu etkenler:

- Esenyurt-Bahçeşehir Bölgesindeki uygun konumu,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Marka değeri,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- A.V.M. deki mağaza karmaesindeki çeşitliliğin yüksek olması,
- Tem Otoyolu'na yoluna cephe olması,
- Farklı kullanım fonksiyonlarına sahip olması,
- Müşteri celbi,
- Reklâm kabiliyeti,
- Bölgeye olan talebin her geçen gün artması,
- İnşai kalitesinin yüksek olması,
- Kapalı otoparkının ve etkinlik alanlarının mevcudiyeti.

### Olumsuz etkenler:

- Ekonomide ve buna bağılı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

## 14. FİYATLANDIRMA

**Taşınmazların satış (pazar) değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.**

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

13.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

13.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

13.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

### 14.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklere dir.)

Ancak Akbatı Projesi bünyesinde yer alan ve mülkiyeti AKİŞ GYO'na ait 487 adet bağımsız bölüm rapora konu edilmektedir. Karma nitelikte olan bu projenin tamamı ekspertize konu edilmediğinden ikame maliyet yönteminin uygulanmasında zorluklar ortaya çıkmaktadır.

**Bu sebeplerle İkame Maliyet Yaklaşımı yönteminin sağlıklı şekilde uygulanması mümkün olmamıştır.**

## 14.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde, taşınmazların çevresinde pazara çıkarılmış veya yakın dönemde satılmış/kiraya verilmiş benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

İstanbul genelinde yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

<b>PROFİLO AVM (ŞİŞLİ)</b>

<b>BRÜT KULLANIM ALANI ALANI :</b> 117.000 m <sup>2</sup>
<b>KİRALANABİLİR ALAN:</b> 48.700 m <sup>2</sup>
<b>ARSA YÜZÖLÇÜMÜ :</b> 75.000 m <sup>2</sup>
<b>SATIŞ YILI:</b> 2014
<b>SATIŞ DEĞERİ:</b> 150.000.000,-USD
Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde yer alan 75.000 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde, toplam 117.000 m <sup>2</sup> inşaat alanına ve 48.700 m <sup>2</sup> kiralanabilir/satılabilir alana sahip Profilo A.V.M. 2014 Nisan ayında 150.000.000 USD bedel ile satışa çıkmıştır. (Satılabilir/Kiralanabilir Alan Birim Satış Değeri= 3.080 USD/m <sup>2</sup> )

### M1 MEYDAN AVM (ÜMRANIYE)



**BRÜT KULLANIM ALANI ALANI :** 128.000 m<sup>2</sup>

**KİRALANABİLİR ALAN:** 14.500 m<sup>2</sup>

**ARSA YÜZÖLÇÜMÜ :** 70.000 m<sup>2</sup>

**SATIŞ YILI:** 2013

**SATIŞ DEĞERİ:** 177.982.578,-USD

Ümraniye İlçesi'nde yer alan 70.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde, toplam 128.000 m<sup>2</sup> inşaat alanına ve 14.500 m<sup>2</sup> kiralanabilir/satılabilir alana sahip M1 Meydan A.V.M. 2013 Temmuz ayı içerisinde Gülaylar Grup'a 177.982.578 USD bedel ile satılmıştır. (Emsal taşınmazın satış değeri T.C.M.B. Temmuz 2013 döviz alış kuru esas alınarak USD para birimine çevrilmiştir. 1 EURO=2,3126 TL, 1 USD=1,7736 TL) (Satılabilir/Kiralanabilir Alan Birim Satış Değeri= 12.275 USD/m<sup>2</sup>)

### HİSTORIA AVM (FATİH)



**BRÜT KULLANIM ALANI ALANI :** 51.440 m<sup>2</sup>

**KİRALANABİLİR ALAN:** 20.000 m<sup>2</sup>

**ARSA YÜZÖLÇÜMÜ :** 6.468 m<sup>2</sup>

**SATIŞ YILI:** 2012

**SATIŞ DEĞERİ:** 110.000.000,-TL

Fatih İlçesi'nde yer alan 6.468 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa üzerinde, toplam 51.440 m<sup>2</sup> inşaat alanına ve 20.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir/satılabilir alana sahip Historia A.V.M.'nin %50 hissesi 2012 Eylül ayında 110.000.000 TL bedel ile Ensar Vakfına satılmıştır. (Emsal taşınmazın satış değeri T.C.M.B. Eylül 2012 döviz alış kuru esas alınarak USD para birimine çevrilmiştir. 1 USD=1,8092 TL) (Satılabilir/Kiralanabilir Alan Birim Satış Değeri= 3.040 USD/m<sup>2</sup>)

### OLIVİUM OUTLET CENTER (ZEYTİNBURNU)



**BRÜT KULLANIM ALANI ALANI :** ---

**KİRALANABİLİR ALAN:** 34.000 m<sup>2</sup>

**ARSA YÜZÖLÇÜMÜ :** 24.868,72 m<sup>2</sup>

**SATIŞ YILI:** 2011

**SATIŞ DEĞERİ:** 140.000.000,-USD

Zeytinburnu İlçesi'nde yer alan 34.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir/satılabilir alana sahip Olivium Outlet Center 2011 yılı içerisinde 140.000.000 USD bedel ile satılmıştır. (Satılabilir/Kiralanabilir Alan Birim Satış Değeri= 4.118 USD/m<sup>2</sup>)

### CAROUSEL AVM (BAKIRKÖY)



**BRÜT KULLANIM ALANI ALANI :** ---

**KİRALANABİLİR ALAN:** 59.306 m<sup>2</sup>

**ARSA YÜZÖLÇÜMÜ :** 13.178,92 m<sup>2</sup>

**SATIŞ YILI:** 2012

**SATIŞ DEĞERİ:** 200.000.000,-EURO

Bakırköy İlçesi'nde yer alan 59.306 m<sup>2</sup> kiralanabilir/satılabilir alana sahip Carousel A.V.M. 2012 yılı Temmuz ayı içerisinde 200.000.000 Euro bedel ile satılmıştır. (Emsal taşınmazın satış değeri T.C.M.B. Temmuz 2012 döviz alış kuru esas alınarak USD para birimine çevrilmiştir. 1 USD=1,793 TL, 1 EURO=2,2552 TL ) (Satılabilir/Kiralanabilir Alan Birim Satış Değeri= 4.242 USD/m<sup>2</sup>)

## METROPORT AVM (ZEYTİNBURNU)



**BRÜT KULLANIM ALANI ALANI :** ---

**KİRALANABİLİR ALAN:** 16.500 m<sup>2</sup>

**ARSA YÜZÖLÇÜMÜ :** 15.501 m<sup>2</sup>

**SATIŞ YILI:** 2011

**SATIŞ DEĞERİ:** 120.000.000,-TL

Bahçelievler ilçesinde yer alan 16.500 m<sup>2</sup> kiralanabilir/satılabilir alana sahip Metroport A.V.M. 2011 Ekim ayında 120.000.000 TL bedel ile satışa çıkmıştır. (Emsal taşınmazın satış değeri T.C.M.B. Ekim 2011 döviz alış kuru esas alınarak USD para birimine çevrilmiştir. 1 USD=1,54 TL) Satılabilir/Kiralanabilir Alan Birim Satış (Değeri= 4.723 USD/m<sup>2</sup>)

### Emsal Analizi:

**Tablo-1 Emsal AVM verilerinin bugüne getirilmesi**

Emsal AVM	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Profilo				3.080	3.157	3.236	3.317	3.357
M1 Meydan			12.275	12.582	12.896	13.219	13.549	13.712
Historia		3.040	3.116	3.194	3.274	3.356	3.440	3.481
Olivium	4.118	4.221	4.326	4.434	4.545	4.658	4.774	4.832
Carousel		4.242	4.348	4.456	4.567	4.681	4.798	4.856
Metroport	4.723	4.841	4.962	5.086	5.213	5.343	5.477	5.542
Ortalama Birim Satış Değeri (USD)								5.963

- Emsallerin arsa m<sup>2</sup> birim fiyatları rapor konusu taşınmazın arsa m<sup>2</sup> birim fiyatından daha yüksektir. Ayrıca rapor konusu Akbatı AVM nin kiralanabilir alanı emsallerin genelinden daha fazladır. Bu sebeple emsallere göre birim değerinin daha düşük olacağı kanaatindeyiz.
- Emsal AVM verilerinin bugüne getirilmesi sonucunda ortalama birim satış değeri 5.963,-USD olarak hesaplanmıştır. Emsallerin arsa m<sup>2</sup> birim fiyatlarının daha yüksek olması sebebiyle yaklaşık yüzde 30 düzeltme yapılmış, rapor konusu AVM'nin kiralanabilir alanının yüksek olması sebebiyle yaklaşık yüzde 15 düzeltme yapılmış ve Akbatı AVYM için m<sup>2</sup> birim fiyatı 5.963 x 0,55 = **3.280,-USD** olarak hesaplanmıştır.

## **Ulaşılan Sonuç – AVM 487 Adet Bağımsız Bölüm**

Akbatı AVYM için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı başlığı altında verilen piyasa araştırmalarından hareketle, benzer özellikler taşıyan AVM'ler dikkate alınarak belirlenmiştir.

**Buna göre taşınmazın kiralanabilir alanı dikkate alınarak değeri :**

65.088 m<sup>2</sup> x 17.950 TL/m<sup>2</sup> (\*) = **1.168.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

(\*) 15.03.2019 tarihi itibarıyla 1 USD = 5,4716 TL'dir.

### **14.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı**

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon) ve Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazlar sürekli gelir getiren mülkler olmaları sebebiyle değer tespitinde **İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi** yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer taşınmazın, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

### **Varsayımlar :**

#### **Reel İskonto Oranı ve Yıllık Enflasyon Tahminleri:**

Reel iskonto oranı, güncel enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2019 yılı ve sonrası için reel iskonto oranları, Merkez Bankası Enflasyon tahminlerinden hareketle belirlenen tahmini enflasyon oranının % 8 üzerinde alınmıştır.

#### **Kira Gelirleri ve Doluluk Oranları :**

GYO yetkililerinden temin edilen alışveriş merkezinin 2018 yılı gerçekleşen gelirleri (kiralama gelirleri ve diğer gelirler olmak üzere 2 ana başlık altında) aşağıda tablo halinde sunulmuştur. (Gelirler TL bazında olup AVM'nin kiralamalarda baz aldığı para birimi de TL'dir) AVM'nin 2018 yılı doluluk oranı ortalama % 98,90 olarak gerçekleşmiştir. Hesaplamalarda gelirler % 100 doluluk oranına göre alınmış ve ancak doluluk oranı 2019 yılı ve takip eden yıllarda % 98 mertebesinde kabul edilmiştir.



GELİRLER (TL)	2018 Yılı Gerçekleşme	%100 doluluk oranı itibariyle	2019 Yılı Tahmini - %100 doluluk oranı itibariyle
KİRALAMA GELİRLERİ	99.812.110	100.922.255	116.000.000
DİĞER GELİRLER	5.110.486	5.167.327	6.000.000
<b>TOPLAM</b>	<b>104.922.596</b>	<b>106.089.582</b>	<b>122.000.000</b>

2019 yılı Kira ve diğer gelirlerinde ortalama % 15 mertebesinde artış olacağı öngörülmüş, takip eden yıllarda ise tahmini enflasyon oranı kadar artacağı varsayılmıştır.

### **Giderler :**

GYO yetkililerinden temin edilen 2018 yılı toplam gideri 24.433.933,-TL olarak gerçekleşmiştir.. Giderlerin 2019 yılında % 22 mertebesinde artacağı öngörülmüş ve 2019 yılı için tahmini gider 30.000.000,-TL alınmıştır. 2020 ve sonrasında ise tahmini enflasyon oranı mertebesinde artacağı varsayılmıştır. Giderlere bakım-onarım ve yenileme masrafları da dahildir.

### **Nakit Ödenen Vergiler :**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### **Özet olarak :**

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 45'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin değerlendirme tarihi itibariyle finansal değeri yaklaşık **1.224.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

## 15. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

### 15.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyulaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır.

AKBATI AVM İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	1.168.000.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	1.224.000.000

**Ancak, tesisin sürekli gelir getirici bir ticari işletme olması da dikkate alınarak nihai değer için gelir yöntemiyle bulunan bedelin alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 1.224.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

### 15.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Gelir yönteminde de belirtildiği üzere AVM'nin 2019 yılı için % 100 doluluk oranına göre tahmini kiralama geliri 116.000.000 TL mertebesindedir. AVM'nin doluluk oranı % 98,9 mertebesinde olup 2019 yılı toplam kira değeri 114.724.000 TL olarak hesaplanmıştır.

### 15.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

### 15.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

### 15.5. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

### **15.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi**

Değerlemeye konu taşınmaz 487 bağımsız bölümden oluşan Akbatı AVYM olup değerlemede taşınmazın ortak alanlar dahil ruhsata esas toplam kullanım alanı dikkate alınmıştır. Taşınmaz bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

### **15.7. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları**

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

### **15.8. Yasal Gereklere yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi tamamlanmış ve 08.10.2012 tarihi itibarıyla kat mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazın yapı kullanma izin belgesi mevcut olup kat mülkiyeti kurulmuştur. Ayrıca 06.01.2019 tarihinde ruhsat alınan dönem ile güncel mevzuat arasındaki olası farklar nedeniyle Yapı Kayıt Belgesi alınmıştır.

### **15.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Bağımsız bölümler üzerinde yer alan ipotekler, Mayıs 2013 tarihli GYO tebliğinin 30. Maddesi uyarınca, yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olduğundan kanaatimizce portföyde yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

AKBATI AY YIM

(TL)

2018 Yılı Toplam Gelir (TL)	104.922.596
2018 Yılı Toplam Kira Geliri (TL)	99.812.110
2018 Yılı Diğer Gelirler (TL)	5.110.486
2018 Yılı Toplam Gider (TL)	24.433.933
2019 Yılı Toplam Gelir-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle-Tahmini (TL)	122.000.000
2019 Yılı Toplam Gider-Tahmini (TL)	30.000.000

2019 (9,5 Ay) 2020 2021 2022 2023 2024 2025 2026 2027 2028

Yıllık Toplam Brüt Gelir (TL)	122.000.000	141.520.000	161.332.800	182.306.064	204.182.792	226.642.899	249.307.189	274.237.908	296.176.940	319.871.095
Doluluk Oranı	98,0%	98,0%	98,0%	98,0%	98,0%	98,0%	98,0%	98,0%	98,0%	98,0%

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini

	16%	14%	13%	12%	11%	10%	10%	8%	8%	8%
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----	----	----

Reel İskonto Oranı

1 / İskonto Faktörü	24,00%	22,00%	21,00%	20,00%	19,00%	18,00%	18,00%	16,00%	16,00%	16,00%
	1,09	1,34	1,63	1,96	2,35	2,78	3,28	3,84	4,45	5,16

Etkin Vergi Oranı

0%

Toplam Gelir (Doluluk oranı itibariyle)

95.320.438 138.689.600 158.106.144 178.659.943 200.099.136 222.110.041 244.321.045 268.753.149 290.253.401 313.473.673

Yıllık Toplam Gider

23.917.808 34.800.000 39.672.000 44.829.360 50.208.883 55.731.860 61.305.046 67.435.551 72.830.395 78.656.827

Serbest Nakit Akımı

71.402.630 103.889.600 118.434.144 133.830.583 149.890.253 166.378.180 183.015.998 201.317.598 217.423.006 234.816.847

Uç Değer

3.170.027.430

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri

65.515.723 77.501.952 72.718.497 68.193.036 63.913.698 59.869.060 55.810.141 52.472.989 48.854.163 45.484.910

Uç Değerin Bugünkü Değeri

614.046.284

15/03/2019 İtibari İle Toplam Değer (TL) 1.224.000.000

## 16. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve **487 adet bağımsız bölümden oluşan Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin** yerinde ve projeleri üzerinde yapılan incelemeleri sonucunda, konumuna, mimari ve inşai özelliklerine ve emsal teşkil eden alışveriş merkezlerinde yapılan piyasa rayiç araştırmalarına göre arsa payı dahil toplam değeri için,

**1.224.000.000,-TL** (Birmilyarikiyüzyirmidörtmilyon Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

$(1.224.000.000,-TL \div 5,4716 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{223.701.000,-USD}$

$(1.224.000.000,-TL \div 6,1912 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{197.700.000,-Euro}$

(\*) 15 Mart 2019 tarihli TCMB döviz satış kurları ; 1,-Euro = 6,1912 TL; 1,- USD = 5,4716 TL'dir.  
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil (%18) değeri 1.444.320.000,-TL dir.

**Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.**

İşbu rapor, **AKİŞ Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 20 Mart 2019

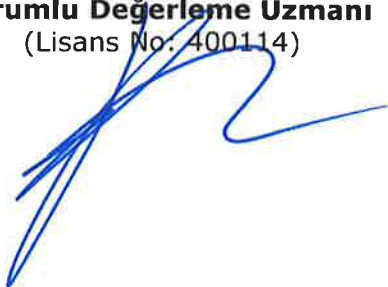
(Değerleme tarihi: 15 Mart 2019)

Saygılarımızla,  
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.**

### Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgesi ve Yapı Kayıt Belgesi
- Proje resimleri
- İmar durumu yazısı
- Banka yazısı
- Tapu suretleri (3 adet örnek olarak- tamamı klasör halinde)
- Tapu kayıt yazısı (Bağımsız bölümlerin tamamı için Tapu Müdürlüğü onaylı)
- TAKBİS çıktısı (3 adet örnek olarak)
- Bağımsız bölüm listesi
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

**M. Kıvanç KILVAN**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 400114)



**Engin AKDENİZ**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 403030)

