

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ'NDEKİ AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	2.12.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2022
RAPOR TARİHİ	30.12.2022
RAPOR NO	AKSGY-2210059
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ESENYURT İLÇESİ KOZA MAHALLESİ AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİ (487 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN)
DEĞERLEME ADRESİ	KOZA MAHALLESİ 1655.SOKAK NO:6 ESENYURT-İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR-Değerleme Uzmanı (Lisans No:402402) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Mülkiyet Listesi
- Ek 2** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 3** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 4** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 5** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 6** - Yapı Ruhsatları -Belgeler(kopya)
- Ek 7** - İna Tablosu
- Ek 8** - İpoteklere İlişkin Yazı
- Ek 9** - Tapu Suretleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarına haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihindeki Pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokağı, No:25 Üsküdar/İSTANBUL

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu nieliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların , değerlendirme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için AKSGY-2210059 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur ÖZGÜR raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde tanzim edilmiş olan raporlar aşağıdaki tabloda verilmiştir.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	AKSGY-2010056	AKSGY-2110075	AKSGY-2206002
Rapor Tarihi	31.12.2020	9.11.2021	6.07.2022
Rapor Konusu	AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİ	AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİ	AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİ
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT	Onur ÖZGÜR - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT	Onur ÖZGÜR - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)	1.450.728.000	1.665.536.000	2.587.458.000

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

383 ADA 3 PARSEL	
İli	: İSTANBUL
İlçesi	: ESENYURT
Bucağı	:
Mahallesi	: ÇINAR
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	:
Ada No	: 383
Parsel No	: 3
Alanı	: 50.838,04 m ²
Vasfı	: B.A.K 2 BLOK BİNA 1 BLOK İŞYERİ VE ARSASI
Sınırı	: PLANINDADIR
Tapu Cinsi	: KAT MÜLKİYETİ
Blok No	: A
Sahibi	: AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Hisse Oranı	: 1/1
Yevmiye No	: 38489
Tapu Tarihi	: 15.10.2012

* Bağımsız bölüm bilgileri ekte sunulmuştur.

2.2 - Takyidat Bilgileri

Akiş GYO A.Ş. Tarafından 02.11.2022 tarihinde alınmış olan 487 adet bağımsız bölümün takyidat bilgilerini gösteren belgeler ekte sunulmuştur.

Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

İpotekler:

* Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 22.10.2015 tarih, 65122 yevmiye ile 62.140.000.-USD tutarında 1.dereceden müşterek ipotek bulunmaktadır.

* Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 26.10.2020 tarih, 80745 yevmiye ile 57.723.014.-USD tutarında 2.dereceden müşterek ipotek bulunmaktadır.

* Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine, 18.05.2022 tarih, 48561 yevmiye ile 500.000.000.-TL tutarında 3.dereceden müşterek ipotek bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "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." denilmektedir.

Değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Beyanlar:

* Yönetim Planı: 08.09.2011

* Yönetim Planı Değişikliği : 08.11.2012 (27.11.2012 tarih 44687 yev.)

* KM ne çevrilmiştir. (15.03.2012-8547)

* KM ne çevrilmiştir. (08.10.2012-37250)

İlgili beyanlar, taşınmazların inşa edildiği sırada ve kat mülkiyetinin tesis edildiği aşamada konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

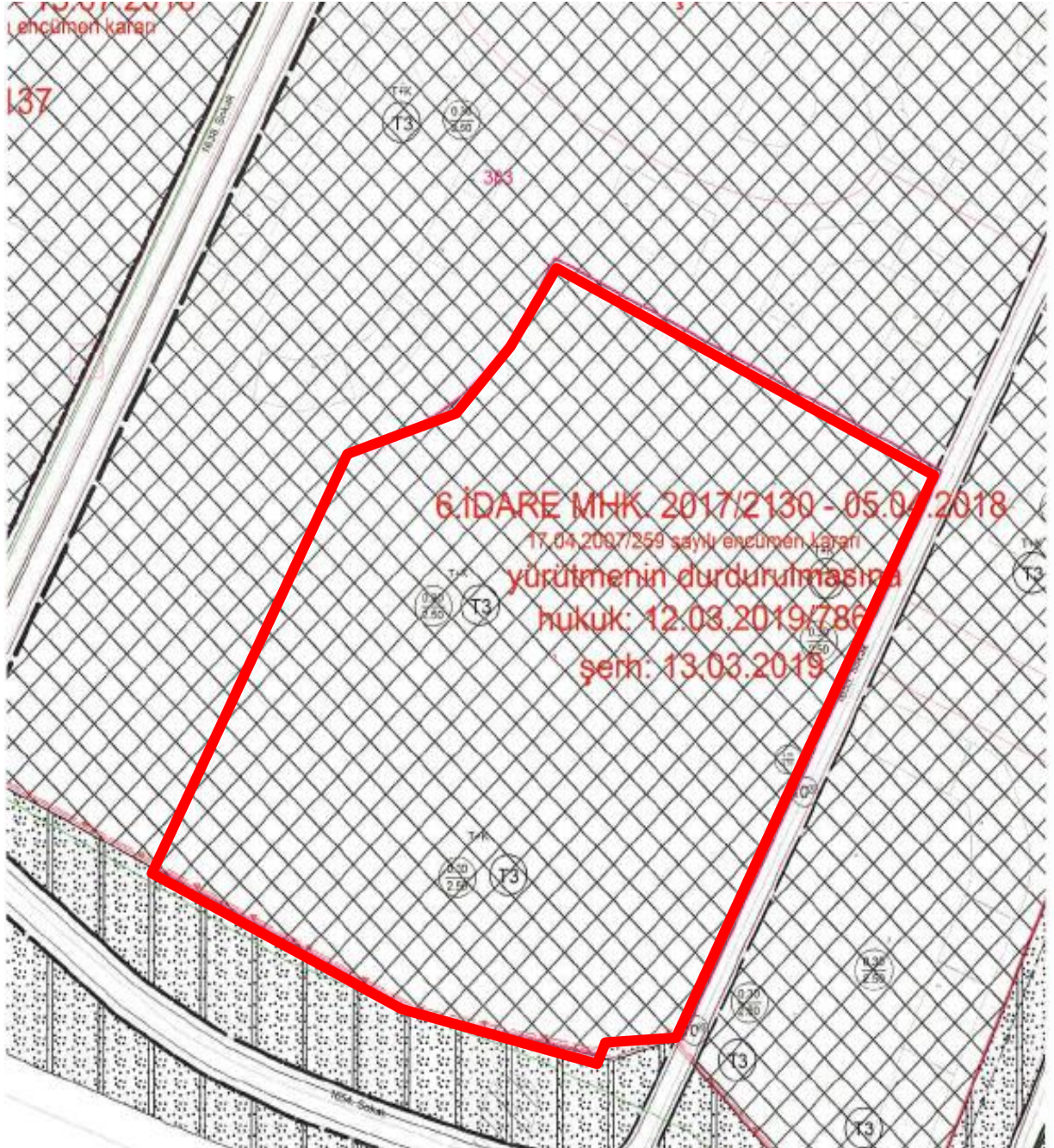
Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Esenyurt Belediyesinden alınan yazılı bilgiye göre değerlemeye konu 383 ada 3 parsel sayılı taşınmaz; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2015 tarih ve 822 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Esenyurt 2.Etap TEM Kuzeyi Uygulama İmar Planında kısmen imar yolu, kısmen TAKS=0.30, E:2.50, T3 alanında (Konut+ ticaret alanlarıdır. Min parsel büyüklüğü 1000 m2 dir. Bu alanlarda; konut, ticaret ve sosyal teknik alanları yer alacaktır) kalmakta iken söz konusu parseli de kapsayan, İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 05.04.2018 tarih ve 2017/2130 esas sayılı kararı ile imar uygulamasına ilişkin yürütme durdurma kararı bulunduğundan imar durum belgesi düzenlenememektedir."denmektedir.

Taşınmazın bulunduğu bölgede imar planlarının yürütmesinin durdurulması kararı verilmiş olup alınmış olan yapı ruhsatları- yapı kullanım izin belgeleri hakkında her hangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır. 3194 Sayılı İmar Kanununun 32. Maddesi gereği, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarının yürütmesinin durdurulması halinde mahkeme kararında yapı ruhsat yürütmesinin durdurulmasına dair ayrıca bir değerlendirme olmadığı sürece yapı ruhsatının müktesaplığının devam edeceği düşünülmektedir. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin 54. Maddesinde de ruhsat eklerine uygun bir şekilde devam eden inşaatın bulunduğu bir bölgede plan değişikliği olması halinde dahi ilk ruhsat tarihindeki plan ve yönetmelik hükümlerinin geçerli olacağı, 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planları ve yapı ruhsatlarının ayrı idari işlemler olduğu ve planlara gelen yürütmeyi durdurma kararından dolayı yapı ruhsatlarının ve yapı kullanım izin belgelerinin durdurulmasının uygun olmayacağı düşünülmektedir. İmar planına gelen yürütmeyi durdurma kararına istinaden farklı bir idari işlem olan yapı ruhsatı için ayrıca bir mahkeme kararı olmaksızın yapı ruhsatını durdurmanın hukuki bir yaklaşım olmayacağı kanaatine varılmıştır. Söz konusu taşınmazların yapı kullanım izin belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak yasal evrak süreçlerinin tamamlandığı görülmüştür. Taşınmazların mevzuat gereği tüm belgelerinin tam ve eksiksiz alındığı görülmüş, bütün yasal süreçleri tamamlanmış olması nedeni ile taşınmazları etkileyen olumsuz bir durumun olmadığı kanaatine varılmıştır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; plan kararlarında herhangi bir değişikliğin olmadığı, ilgili mahkemece bölgede yürütmeyi durdurma kararı aldığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın Esenyurt Belediyesi tarafından tarafımıza dijital ortamda gönderilmiş olan dosyası incelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu yapı için;

*17.11.2009 tarih, 2009/26165 sayılı yapı ruhsatı (A,B,C Bloklar, Depo Alanları, Ortak Alanlar için tanzim edilmiş) görülmüştür.

*22.06.2011 tarih, 2011/14800 sayılı tadilat ruhsatı (A,B,C Bloklar, Depo Alanları, Ortak Alanlar için tanzim edilmiş) görülmüştür.

*06.12.2011 tarih, 2011/24643 sayılı yapı kullanma izin belgesi (A Blok için tanzim edilmiş) görülmüştür.

*Yapı kullanma izin belgesine göre A Bloкта 277 adet dükkan, 210 adet depo olmak üzere toplam 487 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Dükkan alanı 68.522 m², depo alanı 3.948 m², ortak alan 11.562 m² olmak üzere bloğun alanı toplam 185.032 m² dir. Blok 4 bodrum + zemin + 3 normal kat olmak üzere toplam 8 kattan ibaret olup 5A yapı sınıfındadır.

*Sıralı olmak üzere 1 nolu bağımsız bölüm ile 42 nolu bağımsız bölümler, 263, 264, 265, 266, 267 nolu bağımsız bölümler, 298, 299, 300, 301, 302, 303 nolu bağımsız bölümler, 483, 484, 485, 486 nolu bağımsız bölümler için 06.01.2019 tarihinde yapı kayıt belgeleri düzenlenmiştir. Yapı kayıt belgeleri ekte verilmiştir.

*Dosyasında herhangi bir cezai tutanağa rastlanılmamıştır.

*Taşınmazlara ait bila tarihli 2011/14800 sayılı mimari projesi incelenmiştir.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. AVM bölümü onaylı mimari projesine göre 277 adet dükkândan oluşmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde dükkân sayısının farklı olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun nedeni kimi dükkân alanlarının birleştirilmesi ve/veya bölünmesinden kaynaklı olup alansal bir büyüme yapılmamıştır. Mevzuat kapsamında ruhsat almasını gerektirecek bir değişikliğe rastlanmamıştır. Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihleri yapılmıştır. Tarafımıza dijital ortamda gönderilmiş olan dosyasında herhangi bir cezai tutanağa rastlanılmamıştır. Akış GYO A.Ş. tarafından tarafımıza iletilmiş olan 06.01.2019 tarihinde alınan yapı kayıt belgeleri mevcuttur. Yapı Kayıt Belgesi, ruhsat alınan dönem ile güncel mevzuat arasındaki olası farklar nedeniyle (Mer'i Mevzuata aykırılık sebebiyle) gündeme getirilebilecek riskleri bertaraf etmek amacıyla alınmış olup yapının ve bağımsız bölümlerin brüt ve net kullanım alanları ile ilgili bir değişiklik söz konusu değildir. Başka bir ifadeyle değerlemeye olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazın yapı denetim hizmeti Merkez Yapı Denetim Ltd. Şti. (Barbaros Bulvarı, No:74/3 Balmumcu-Beşiktaş/İSTANBUL) tarafından verilmiştir.

2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazın 11.06.2012 tarihli, 10 yıl süreli B sınıfında enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Koza Mahallesi, 1655.Sokak, 383 ada 3 parselde kat mülkiyeti kurulmuş taşınmaz üzerindeki "Akbatı AVM" olarak isimlendirilmiş avm içerisinde yer alan 487 adet bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkul; 4 bodrum, 1 zemin ve 3 normal kattan oluşmakta olup, toplam 8 katlıdır.

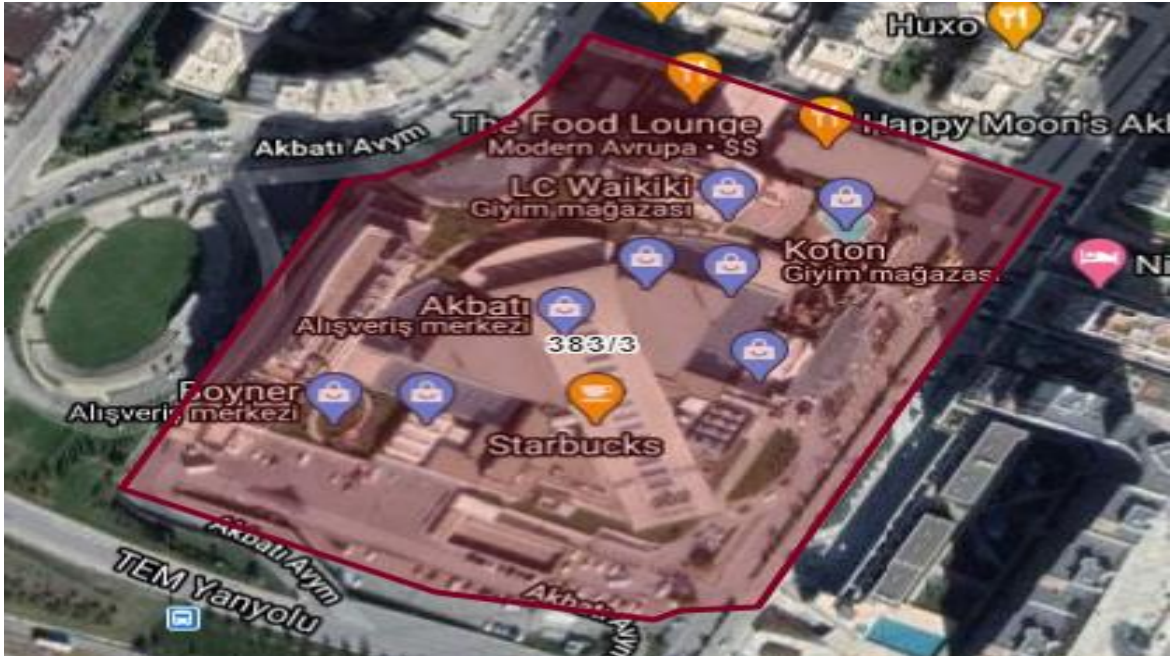
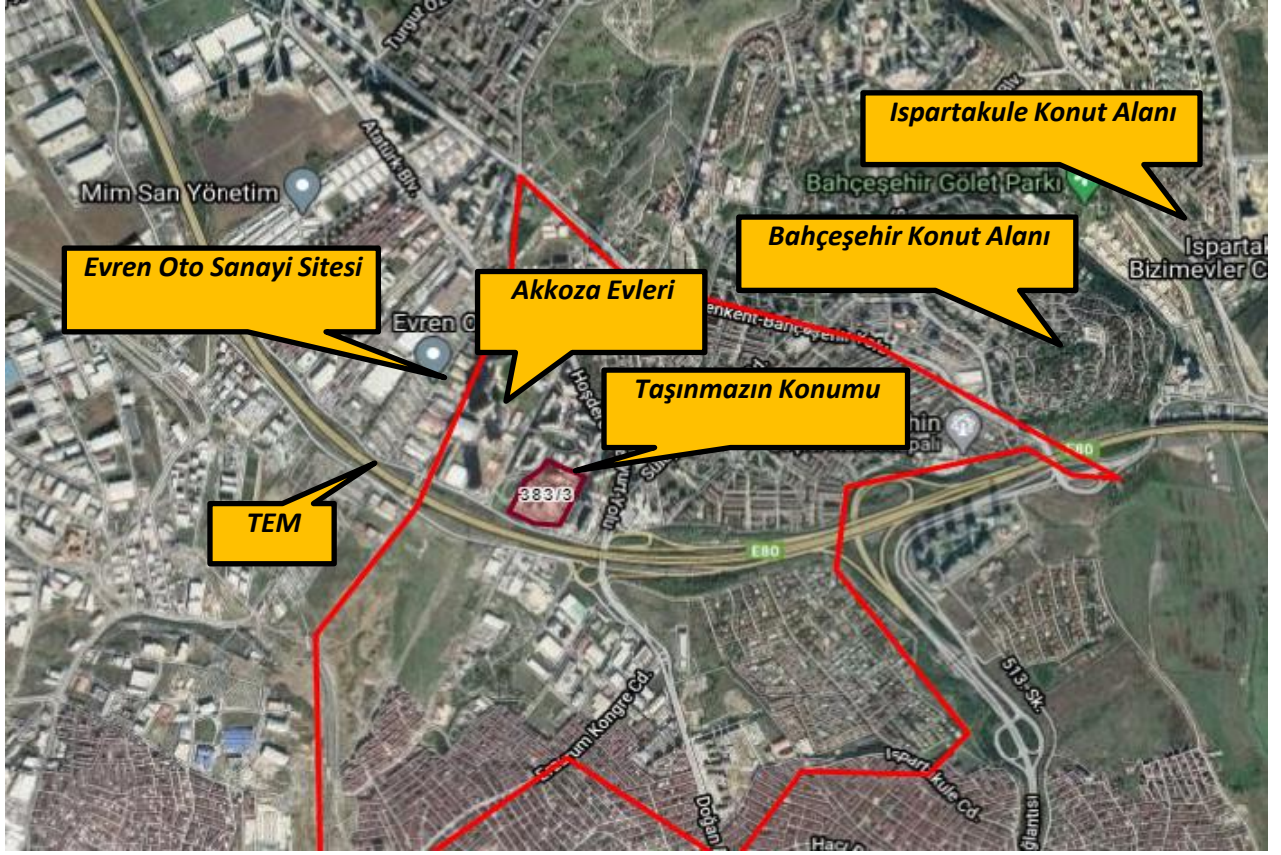
Ana gayrimenkul onaylı projesine ve ilişiginde bulunan kat irtifakı listesine göre 277 adet dükkan, 209 adet depo, 1 adet enerji dağıtım merkezi olmak üzere toplamda 487 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Yapının toplam inşaat alanı 185.032 m²'dir.

Akbatı Alışveriş merkezinde yer alan bütün bağımsız bölümlerin 1/1 hissesi Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye aittir.

AVM bölümü onaylı mimari projesine göre 277 adet dükkândan oluşmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde dükkân sayısının farklı olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun nedeni kimi dükkân alanlarının birleştirilmesi ve/veya bölünmesinden kaynaklı olup alansal bir büyüme yapılmamıştır. Yapılan uygulamalar basit tadilatla projesine uygun hale dönüştürülebilecek niteliktedir. Mevzuat kapsamında ruhsat almasını gerektirecek bir değişikliğe rastlanmamıştır. Rapor konusu bağımsız bölümlerin toplam alanı Akış GYO A.Ş. den alınan icmal listesine göre yaklaşık 72.837 m² dir. Akbatı AVM 15.09.2011 tarihinde faaliyete geçmiştir.

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Koza Mahallesi, 1655.Sokak üzerinde bulunan, 383 ada 3 parselde kain olan, 487 adet bağımsız bölümden ibaret olan Akbatı AVM isimli yapıdır. Avm TEM Otoyolu'nun kuzeyinde yer almaktadır. Yakın konumunda Akkoza Projesi, Park City Evleri, LCW Fabrika Deposu, Evren Oto Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Taşınmaz TEM Otoyolu ve bağlantı yollarına yakın konumdadır. Yakın çevresinde konut yoğunluğu fazladır.



3.3 - Ulaşım Özellikleri

Ulaşım imkanları toplu taşıma ve özel araçlar vasıtası ile mümkündür. Taşınmaz İstanbul Havalimanına yaklaşık 24 km., Mahmutbey Gişelere yaklaşık 14 km., Mall Of İstanbul AVM ye yaklaşık 13 km. mesafededir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Avm de 4.bodrum katta otopark alanı, depolar, teknik hacimler, 3.bodrum katta otopark alanı, ortak alanlar, 2.bodrum katta otopark alanı, 11 adet dükkan ve depolar, 1.bodrum katta avm girişi ve 4 adet dükkan, 1.bodrum asma katta 1 ve 12 nolu bağımsız bölümlere ait alanlar, zemin katta 2 adet avm girişi ve 142 adet dükkan, 1.katta avm girişi ve 89 adet dükkan ve 1 adet sinema, 2.katta 30 adet dükkan, 3.katta 1 adet dükkan konumlandırılmıştır.

Avm yönetiminden alınan bilgiye göre otoparklar toplamda 2.094 araç kapasitesine sahiptirler. Avm bünyesinde 38 adet yürüyen merdiven, 6 adet yürüyen bant, 19 adet yangın merdiveni, 2 adet panoramik müşteri asansörü, 16 adet servis ve yük asansörü mevcuttur. Akiş GYO A.Ş.den alınan icmal listesi ve verilere göre avm deki bağımsız bölümler ve alanları aşağıdaki gibidir.

Bu listeye göre toplam bağımsız bölüm alanı 72.837 m² dir.

Akiş GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre toplam toplam kiralanabilir dükkan alanı 65.088 m² dir. Yine Akiş GYO A.Ş.den alınan bilgiye göre avm nin 2022 yılı ortalama doluluk oranı ortalama %98,75 olarak gerçekleşmiştir.

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
1	1.BODRUM+ASMA KAT	DÜKKAN	3.911,00
2	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	192,00
3	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	135,00
4	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	1.526,00
5	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	455,00
6	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	3.010,00
7	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	274,00
8	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	326,00
9	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	1.912,00
10	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	1.322,00
11	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	522,00
12	1.BODRUM+ASMA KAT	DÜKKAN	2.058,00
13	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	106,00
14	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	66,00
15	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	108,00
16	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	109,00
17	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	66,00
18	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	106,00
19	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	147,00
20	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	163,00
21	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	1.496,00
22	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	2.054,00
23	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	1.858,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
24	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	37,00
25	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	134,00
26	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	64,00
27	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	100,00
28	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	44,00
29	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	120,00
30	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	86,00
31	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	144,00
32	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	88,00
33	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	154,00
34	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	81,00
35	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	141,00
36	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	90,00
37	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	74,00
38	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	82,00
39	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	134,00
40	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	42,00
41	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	112,00
42	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	87,00
43	ZEMİN KAT	DÜKKAN	150,00
44	ZEMİN KAT	DÜKKAN	85,00
45	ZEMİN KAT	DÜKKAN	107,00
46	ZEMİN KAT	DÜKKAN	402,00
47	ZEMİN KAT	DÜKKAN	358,00
48	ZEMİN KAT	DÜKKAN	106,00
49	ZEMİN KAT	DÜKKAN	262,00
50	ZEMİN KAT	DÜKKAN	91,00
51	ZEMİN KAT	DÜKKAN	130,00
52	ZEMİN KAT	DÜKKAN	198,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
53	ZEMİN KAT	DÜKKAN	300,00
54	ZEMİN KAT	DÜKKAN	150,00
55	ZEMİN KAT	DÜKKAN	281,00
56	ZEMİN KAT	DÜKKAN	90,00
57	ZEMİN KAT	DÜKKAN	37,00
58	ZEMİN KAT	DÜKKAN	107,00
59	ZEMİN KAT	DÜKKAN	81,00
60	ZEMİN KAT	DÜKKAN	632,00
61	ZEMİN KAT	DÜKKAN	117,00
62	ZEMİN KAT	DÜKKAN	124,00
63	ZEMİN KAT	DÜKKAN	233,00
64	ZEMİN KAT	DÜKKAN	155,00
65	ZEMİN KAT	DÜKKAN	195,00
66	ZEMİN KAT	DÜKKAN	78,00
67	ZEMİN KAT	DÜKKAN	212,00
68	ZEMİN KAT	DÜKKAN	76,00
69	ZEMİN KAT	DÜKKAN	85,00
70	ZEMİN KAT	DÜKKAN	112,00
71	ZEMİN KAT	DÜKKAN	66,00
72	ZEMİN KAT	DÜKKAN	88,00
73	ZEMİN KAT	DÜKKAN	72,00
74	ZEMİN KAT	DÜKKAN	57,00
75	ZEMİN KAT	DÜKKAN	249,00
76	ZEMİN KAT	DÜKKAN	226,00
77	ZEMİN KAT	DÜKKAN	64,00
78	ZEMİN KAT	DÜKKAN	376,00
79	ZEMİN KAT	DÜKKAN	1.921,00
80	ZEMİN KAT	DÜKKAN	175,00
81	ZEMİN KAT	DÜKKAN	233,00
82	ZEMİN KAT	DÜKKAN	221,00
83	ZEMİN KAT	DÜKKAN	164,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
84	ZEMİN KAT	DÜKKAN	176,00
85	ZEMİN KAT	DÜKKAN	166,00
86	ZEMİN KAT	DÜKKAN	166,00
87	ZEMİN KAT	DÜKKAN	166,00
88	ZEMİN KAT	DÜKKAN	200,00
89	ZEMİN KAT	DÜKKAN	107,00
90	ZEMİN KAT	DÜKKAN	84,00
91	ZEMİN KAT	DÜKKAN	175,00
92	ZEMİN KAT	DÜKKAN	203,00
93	ZEMİN KAT	DÜKKAN	755,00
94	ZEMİN KAT	DÜKKAN	751,00
95	ZEMİN KAT	DÜKKAN	208,00
96	ZEMİN KAT	DÜKKAN	165,00
97	ZEMİN KAT	DÜKKAN	149,00
98	ZEMİN KAT	DÜKKAN	184,00
99	ZEMİN KAT	DÜKKAN	289,00
100	ZEMİN KAT	DÜKKAN	85,00
101	ZEMİN KAT	DÜKKAN	81,00
102	ZEMİN KAT	DÜKKAN	880,00
103	ZEMİN KAT	DÜKKAN	1.485,00
104	ZEMİN KAT	DÜKKAN	42,00
105	ZEMİN KAT	DÜKKAN	41,00
106	ZEMİN KAT	DÜKKAN	91,00
107	ZEMİN KAT	DÜKKAN	196,00
108	ZEMİN KAT	DÜKKAN	248,00
109	ZEMİN KAT	DÜKKAN	90,00
110	ZEMİN KAT	DÜKKAN	40,00
111	ZEMİN KAT	DÜKKAN	73,00
112	ZEMİN KAT	DÜKKAN	49,00
113	ZEMİN KAT	DÜKKAN	149,00
114	ZEMİN KAT	DÜKKAN	36,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
115	ZEMİN KAT	DÜKKAN	76,00
116	ZEMİN KAT	DÜKKAN	126,00
117	ZEMİN KAT	DÜKKAN	45,00
118	ZEMİN KAT	DÜKKAN	90,00
119	ZEMİN KAT	DÜKKAN	32,00
120	ZEMİN KAT	DÜKKAN	122,00
121	ZEMİN KAT	DÜKKAN	161,00
122	ZEMİN KAT	DÜKKAN	133,00
123	ZEMİN KAT	DÜKKAN	27,00
124	ZEMİN KAT	DÜKKAN	29,00
125	ZEMİN KAT	DÜKKAN	36,00
126	ZEMİN KAT	DÜKKAN	78,00
127	ZEMİN KAT	DÜKKAN	94,00
128	ZEMİN KAT	DÜKKAN	34,00
129	ZEMİN KAT	DÜKKAN	29,00
130	ZEMİN KAT	DÜKKAN	184,00
131	ZEMİN KAT	DÜKKAN	127,00
132	ZEMİN KAT	DÜKKAN	30,00
133	ZEMİN KAT	DÜKKAN	83,00
134	ZEMİN KAT	DÜKKAN	65,00
135	ZEMİN KAT	DÜKKAN	44,00
136	ZEMİN KAT	DÜKKAN	50,00
137	ZEMİN KAT	DÜKKAN	166,00
138	ZEMİN KAT	DÜKKAN	82,00
139	ZEMİN KAT	DÜKKAN	147,00
140	ZEMİN KAT	DÜKKAN	18,00
141	ZEMİN KAT	DÜKKAN	156,00
142	ZEMİN KAT	DÜKKAN	35,00
143	1.KAT	DÜKKAN	452,00
144	1.KAT	DÜKKAN	1.153,00
145	1.KAT	DÜKKAN	94,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
146	1.KAT	DÜKKAN	99,00
147	1.KAT	DÜKKAN	94,00
148	1.KAT	DÜKKAN	369,00
149	1.KAT	DÜKKAN	88,00
150	1.KAT	DÜKKAN	118,00
151	1.KAT	DÜKKAN	187,00
152	1.KAT	DÜKKAN	959,00
153	1.KAT	DÜKKAN	154,00
154	1.KAT	DÜKKAN	244,00
155	1.KAT	DÜKKAN	639,00
156	1.KAT	DÜKKAN	280,00
157	1.KAT	DÜKKAN	183,00
158	1.KAT	DÜKKAN	679,00
159	1.KAT	DÜKKAN	124,00
160	1.KAT	DÜKKAN	204,00
161	1.KAT	DÜKKAN	410,00
162	1.KAT	DÜKKAN	764,00
163	1.KAT	DÜKKAN	74,00
164	1.KAT	DÜKKAN	74,00
165	1.KAT	DÜKKAN	71,00
166	1.KAT	DÜKKAN	135,00
167	1.KAT	DÜKKAN	138,00
168	1.KAT	DÜKKAN	77,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
169	1.KAT	DÜKKAN	185,00
170	1.KAT	DÜKKAN	65,00
171	1.KAT	DÜKKAN	164,00
172	1.KAT	DÜKKAN	155,00
173	1.KAT	DÜKKAN	155,00
174	1.KAT	DÜKKAN	155,00
175	1.KAT	DÜKKAN	157,00
176	1.KAT	DÜKKAN	123,00
177	1.KAT	DÜKKAN	77,00
178	1.KAT	DÜKKAN	171,00
179	1.KAT	DÜKKAN	279,00
180	1.KAT	DÜKKAN	59,00
181	1.KAT	DÜKKAN	29,00
182	1.KAT	DÜKKAN	29,00
183	1.KAT	DÜKKAN	70,00
184	1.KAT	DÜKKAN	29,00
185	1.KAT	DÜKKAN	70,00
186	1.KAT	DÜKKAN	29,00
187	1.KAT	DÜKKAN	29,00
188	1.KAT	DÜKKAN	59,00
189	1.KAT	DÜKKAN	29,00
190	1.KAT	DÜKKAN	288,00
191	1.KAT	DÜKKAN	154,00
192	1.KAT	DÜKKAN	139,00
193	1.KAT	DÜKKAN	166,00
194	1.KAT	DÜKKAN	188,00
195	1.KAT	DÜKKAN	74,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
196	1.KAT	DÜKKAN	70,00
197	1.KAT	DÜKKAN	759,00
198	1.KAT	DÜKKAN	188,00
199	1.KAT	DÜKKAN	180,00
200	1.KAT	DÜKKAN	74,00
201	1.KAT	DÜKKAN	54,00
202	1.KAT	DÜKKAN	39,00
203	1.KAT	DÜKKAN	112,00
204	1.KAT	DÜKKAN	71,00
205	1.KAT	DÜKKAN	108,00
206	1.KAT	DÜKKAN	148,00
207	1.KAT	DÜKKAN	180,00
208	1.KAT	DÜKKAN	110,00
209	1.KAT	DÜKKAN	100,00
210	1.KAT	DÜKKAN	34,00
211	1.KAT	DÜKKAN	67,00
212	1.KAT	DÜKKAN	70,00
213	1.KAT	DÜKKAN	139,00
214	1.KAT	DÜKKAN	231,00
215	1.KAT	DÜKKAN	154,00
216	1.KAT	DÜKKAN	83,00
217	1.KAT	DÜKKAN	28,00
218	1.KAT	DÜKKAN	34,00
219	1.KAT	DÜKKAN	183,00
220	1.KAT	DÜKKAN	127,00
221	1.KAT	DÜKKAN	26,00
222	1.KAT	DÜKKAN	76,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
223	1.KAT	DÜKKAN	127,00
224	1.KAT	DÜKKAN	41,00
225	1.KAT	DÜKKAN	79,00
226	1.KAT	DÜKKAN	54,00
227	1.KAT	DÜKKAN	159,00
228	1.KAT	DÜKKAN	317,00
229	1.KAT	DÜKKAN	120,00
230	1.KAT	DÜKKAN	114,00
231	1.KAT	DÜKKAN	14,00
232	1.KAT	DÜKKAN	484,00
233	2.KAT	DÜKKAN	37,00
234	2.KAT	DÜKKAN	28,00
235	2.KAT	DÜKKAN	24,00
236	2.KAT	DÜKKAN	4.005,00
237	2.KAT	DÜKKAN	35,00
238	2.KAT	DÜKKAN	39,00
239	2.KAT	DÜKKAN	41,00
240	2.KAT	DÜKKAN	49,00
241	2.KAT	DÜKKAN	96,00
242	2.KAT	DÜKKAN	28,00
243	2.KAT	DÜKKAN	36,00
244	2.KAT	DÜKKAN	36,00
245	2.KAT	DÜKKAN	40,00
246	2.KAT	DÜKKAN	36,00
247	2.KAT	DÜKKAN	36,00
248	2.KAT	DÜKKAN	54,00
249	2.KAT	DÜKKAN	52,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
250	2.KAT	DÜKKAN	36,00
251	2.KAT	DÜKKAN	36,00
252	2.KAT	DÜKKAN	36,00
253	2.KAT	DÜKKAN	171,00
254	2.KAT	DÜKKAN	41,00
255	2.KAT	DÜKKAN	47,00
256	2.KAT	DÜKKAN	47,00
257	2.KAT	DÜKKAN	48,00
258	2.KAT	DÜKKAN	36,00
259	2.KAT	DÜKKAN	56,00
260	2.KAT	DÜKKAN	28,00
261	2.KAT	DÜKKAN	41,00
262	3.KAT	DÜKKAN	1.221,00
263	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	45,00
264	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	373,00
265	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	142,00
266	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	274,00
267	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	165,00
268	2.BODRUM KAT	DEPO	20,00
269	2.BODRUM KAT	DEPO	375,00
270	2.BODRUM KAT	DEPO	15,00
271	2.BODRUM KAT	DEPO	14,00
272	2.BODRUM KAT	DEPO	14,00
273	2.BODRUM KAT	DEPO	14,00
274	2.BODRUM KAT	DEPO	14,00
275	2.BODRUM KAT	DEPO	12,00
276	2.BODRUM KAT	DEPO	34,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
277	2.BODRUM KAT	DEPO	33,00
278	2.BODRUM KAT	DEPO	34,00
279	2.BODRUM KAT	DEPO	12,00
280	2.BODRUM KAT	DEPO	14,00
281	2.BODRUM KAT	DEPO	14,00
282	2.BODRUM KAT	DEPO	15,00
283	2.BODRUM KAT	DEPO	14,00
284	2.BODRUM KAT	DEPO	24,00
285	2.BODRUM KAT	DEPO	20,00
286	2.BODRUM KAT	DEPO	19,00
287	2.BODRUM KAT	DEPO	19,00
288	2.BODRUM KAT	DEPO	23,00
289	2.BODRUM KAT	DEPO	22,00
290	2.BODRUM KAT	DEPO	46,00
291	2.BODRUM KAT	DEPO	365,00
292	2.BODRUM KAT	DEPO	23,00
293	2.BODRUM KAT	DEPO	22,00
294	2.BODRUM KAT	DEPO	14,00
295	2.BODRUM KAT	DEPO	14,00
296	2.BODRUM KAT	DEPO	19,00
297	2.BODRUM KAT	DEPO	37,00
298	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	40,00
299	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	77,00
300	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	100,00
301	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	47,00
302	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	47,00
303	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	47,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
304	3.BODRUM KAT	DEPO	16,00
305	3.BODRUM KAT	DEPO	15,00
306	3.BODRUM KAT	DEPO	15,00
307	3.BODRUM KAT	DEPO	14,00
308	3.BODRUM KAT	DEPO	14,00
309	3.BODRUM KAT	DEPO	13,00
310	3.BODRUM KAT	DEPO	15,00
311	3.BODRUM KAT	DEPO	15,00
312	3.BODRUM KAT	DEPO	14,00
313	3.BODRUM KAT	DEPO	23,00
314	3.BODRUM KAT	DEPO	23,00
315	3.BODRUM KAT	DEPO	20,00
316	3.BODRUM KAT	DEPO	14,00
317	3.BODRUM KAT	DEPO	15,00
318	3.BODRUM KAT	DEPO	15,00
319	3.BODRUM KAT	DEPO	13,00
320	3.BODRUM KAT	DEPO	15,00
321	3.BODRUM KAT	DEPO	39,00
322	4.BODRUM KAT	DEPO	12,00
323	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
324	4.BODRUM KAT	DEPO	15,00
325	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
326	4.BODRUM KAT	DEPO	19,00
327	4.BODRUM KAT	DEPO	15,00
328	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
329	4.BODRUM KAT	DEPO	18,00
330	4.BODRUM KAT	DEPO	10,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
331	4.BODRUM KAT	DEPO	16,00
332	4.BODRUM KAT	DEPO	16,00
333	4.BODRUM KAT	DEPO	31,00
334	4.BODRUM KAT	DEPO	12,00
335	4.BODRUM KAT	DEPO	12,00
336	4.BODRUM KAT	DEPO	12,00
337	4.BODRUM KAT	DEPO	15,00
338	4.BODRUM KAT	DEPO	10,00
339	4.BODRUM KAT	DEPO	10,00
340	4.BODRUM KAT	DEPO	10,00
341	4.BODRUM KAT	DEPO	27,00
342	4.BODRUM KAT	DEPO	11,00
343	4.BODRUM KAT	DEPO	12,00
344	4.BODRUM KAT	DEPO	15,00
345	4.BODRUM KAT	DEPO	27,00
346	4.BODRUM KAT	DEPO	17,00
347	4.BODRUM KAT	DEPO	45,00
348	4.BODRUM KAT	DEPO	17,00
349	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
350	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
351	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
352	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
353	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
354	4.BODRUM KAT	DEPO	13,00
355	4.BODRUM KAT	DEPO	13,00
356	4.BODRUM KAT	DEPO	13,00
357	4.BODRUM KAT	DEPO	13,00

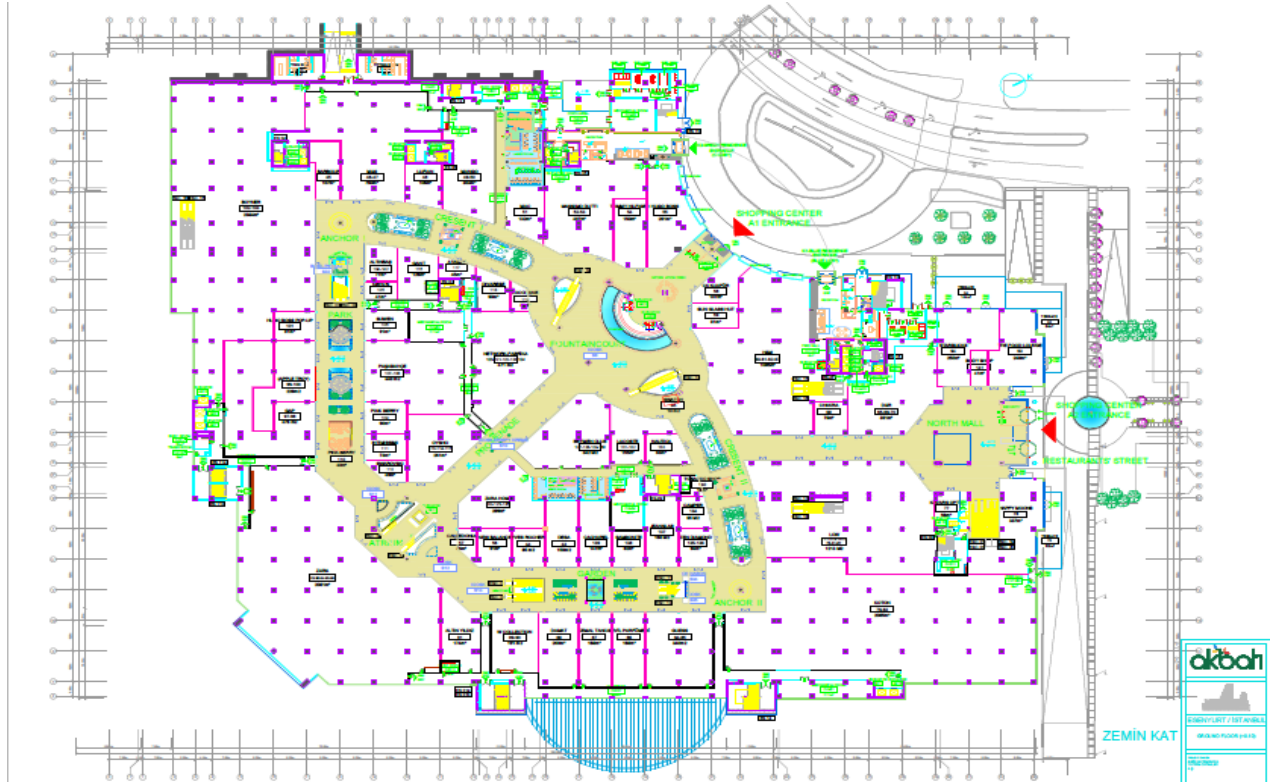
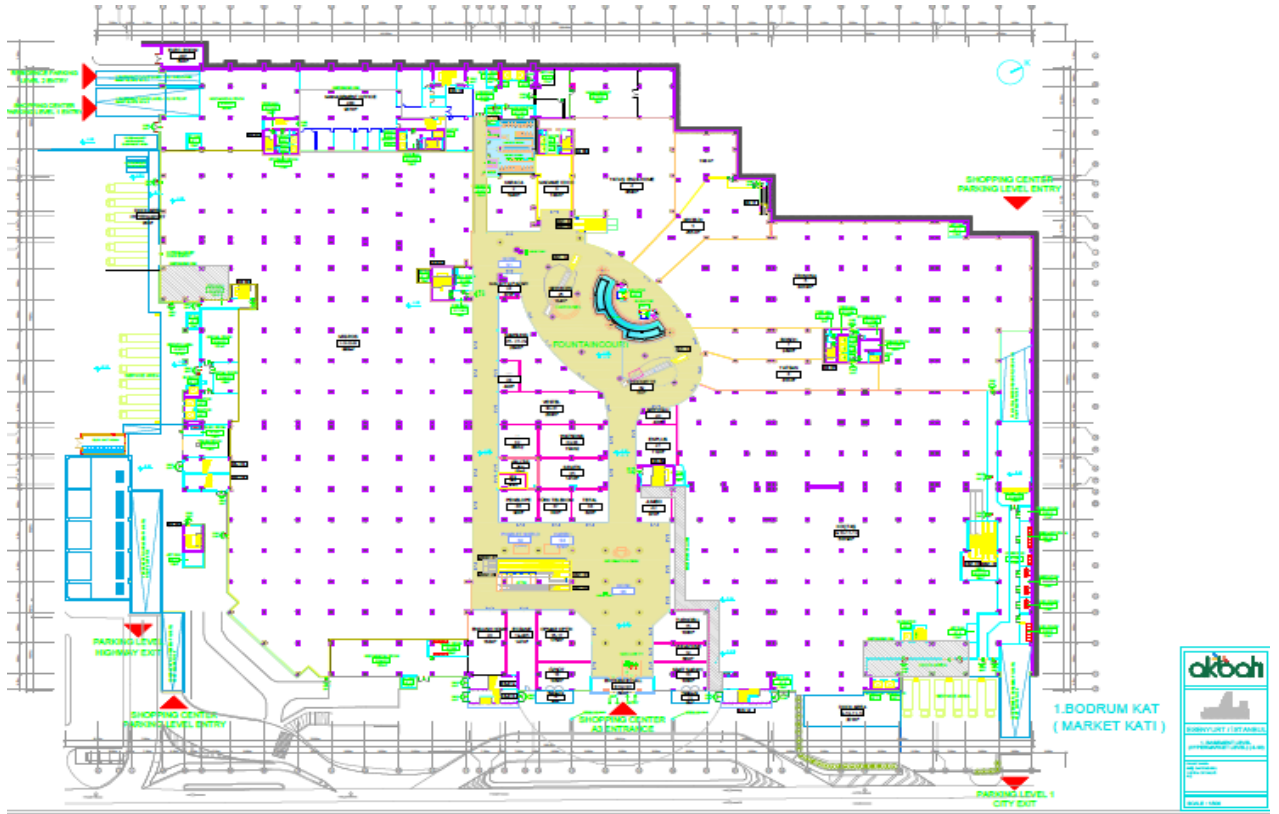
BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
358	4.BODRUM KAT	DEPO	12,00
359	4.BODRUM KAT	DEPO	10,00
360	4.BODRUM KAT	DEPO	11,00
361	4.BODRUM KAT	DEPO	11,00
362	4.BODRUM KAT	DEPO	11,00
363	4.BODRUM KAT	DEPO	12,00
364	4.BODRUM KAT	DEPO	11,00
365	4.BODRUM KAT	DEPO	12,00
366	4.BODRUM KAT	DEPO	12,00
367	4.BODRUM KAT	DEPO	11,00
368	4.BODRUM KAT	DEPO	10,00
369	4.BODRUM KAT	DEPO	13,00
370	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
371	4.BODRUM KAT	DEPO	22,00
372	4.BODRUM KAT	DEPO	19,00
373	4.BODRUM KAT	DEPO	19,00
374	4.BODRUM KAT	DEPO	15,00
375	4.BODRUM KAT	DEPO	25,00
376	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
377	4.BODRUM KAT	DEPO	13,00
378	4.BODRUM KAT	DEPO	23,00
379	4.BODRUM KAT	DEPO	15,00
380	4.BODRUM KAT	DEPO	22,00
381	4.BODRUM KAT	DEPO	21,00
382	4.BODRUM KAT	DEPO	27,00
383	4.BODRUM KAT	DEPO	23,00
384	4.BODRUM KAT	DEPO	30,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
385	4.BODRUM KAT	DEPO	16,00
386	4.BODRUM KAT	DEPO	19,00
387	4.BODRUM KAT	DEPO	18,00
388	4.BODRUM KAT	DEPO	17,00
389	4.BODRUM KAT	DEPO	17,00
390	4.BODRUM KAT	DEPO	13,00
391	4.BODRUM KAT	DEPO	11,00
392	4.BODRUM KAT	DEPO	11,00
393	4.BODRUM KAT	DEPO	18,00
394	4.BODRUM KAT	DEPO	10,00
395	4.BODRUM KAT	DEPO	15,00
396	4.BODRUM KAT	DEPO	12,00
397	4.BODRUM KAT	DEPO	13,00
398	4.BODRUM KAT	DEPO	13,00
399	4.BODRUM KAT	DEPO	15,00
400	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
401	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
402	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
403	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
404	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
405	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
406	4.BODRUM KAT	DEPO	13,00
407	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
408	4.BODRUM KAT	DEPO	19,00
409	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
410	4.BODRUM KAT	DEPO	17,00
411	4.BODRUM KAT	DEPO	17,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
412	4.BODRUM KAT	DEPO	21,00
413	4.BODRUM KAT	DEPO	22,00
414	4.BODRUM KAT	DEPO	15,00
415	4.BODRUM KAT	DEPO	17,00
416	4.BODRUM KAT	DEPO	16,00
417	4.BODRUM KAT	DEPO	15,00
418	4.BODRUM KAT	DEPO	31,00
419	4.BODRUM KAT	DEPO	27,00
420	4.BODRUM KAT	DEPO	21,00
421	4.BODRUM KAT	DEPO	18,00
422	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
423	4.BODRUM KAT	DEPO	18,00
424	4.BODRUM KAT	DEPO	17,00
425	4.BODRUM KAT	DEPO	17,00
426	4.BODRUM KAT	DEPO	17,00
427	4.BODRUM KAT	DEPO	17,00
428	4.BODRUM KAT	DEPO	16,00
429	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
430	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
431	4.BODRUM KAT	DEPO	20,00
432	4.BODRUM KAT	DEPO	17,00
433	4.BODRUM KAT	DEPO	20,00
434	4.BODRUM KAT	DEPO	17,00
435	4.BODRUM KAT	DEPO	21,00
436	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
437	4.BODRUM KAT	DEPO	13,00
438	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
439	4.BODRUM KAT	DEPO	13,00
440	4.BODRUM KAT	DEPO	32,00
441	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
442	4.BODRUM KAT	DEPO	14,00
443	4.BODRUM KAT	DEPO	19,00
444	4.BODRUM KAT	DEPO	6,00
445	4.BODRUM KAT	DEPO	7,00
446	4.BODRUM KAT	DEPO	15,00
447	4.BODRUM KAT	DEPO	15,00
448	4.BODRUM KAT	DEPO	7,00
449	4.BODRUM KAT	DEPO	13,00
450	4.BODRUM KAT	DEPO	7,00
451	4.BODRUM KAT	DEPO	7,00
452	4.BODRUM KAT	DEPO	17,00
453	4.BODRUM KAT	DEPO	13,00
454	4.BODRUM KAT	DEPO	6,00
455	4.BODRUM KAT	DEPO	22,00
456	4.BODRUM KAT	DEPO	7,00
457	4.BODRUM KAT	DEPO	12,00
458	4.BODRUM KAT	DEPO	7,00
459	4.BODRUM KAT	DEPO	7,00
460	4.BODRUM KAT	DEPO	13,00
461	4.BODRUM KAT	DEPO	7,00
462	4.BODRUM KAT	DEPO	7,00
463	4.BODRUM KAT	DEPO	13,00
464	4.BODRUM KAT	DEPO	7,00
465	4.BODRUM KAT	DEPO	7,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
466	4.BODRUM KAT	DEPO	15,00
467	4.BODRUM KAT	DEPO	7,00
468	4.BODRUM KAT	DEPO	7,00
469	4.BODRUM KAT	DEPO	15,00
470	4.BODRUM KAT	DEPO	22,00
471	4.BODRUM KAT	DEPO	15,00
472	4.BODRUM KAT	DEPO	11,00
473	4.BODRUM KAT	DEPO	29,00
474	4.BODRUM KAT	DEPO	18,00
475	4.BODRUM KAT	DEPO	24,00
476	4.BODRUM KAT	DEPO	20,00
477	4.BODRUM KAT	DEPO	19,00
478	4.BODRUM KAT	DEPO	19,00
479	4.BODRUM KAT	DEPO	20,00
480	4.BODRUM KAT	DEPO	13,00
481	4.BODRUM KAT	DEPO	15,00
482	4.BODRUM KAT	DEPO	12,00
483	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	901,00
484	1.BODRUM ASMA KAT	DÜKKAN	443,00
485	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	60,00
486	1.KAT	DÜKKAN	1.022,00
487	1.BODRUM KAT	ENERJİ DAĞITIM MERKEZİ	60,00
TOPLAM ALAN (M ²)			72.837,00



Bloğunun Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	V.A
Kullanım Amacı	:	AVM
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Kompozit Malzeme
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Cephesi	:	G-D-B-K
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün, dış cephesi ve ortak alanları yapılmış, giriş, koridorlar, wc ler, otoparklar tamamlanmış durumdadır. Taşıyıcı sistem betonarme karkas çelik ve temel radye temeldir. Alışveriş merkezi olarak kullanılan bölümlerde, dükkânların iç mekânlarında kullanılan malzemeler ve dekorasyonları kiracının inisiyatifinde olup birbirinden farklılık göstermektedir. Zemin döşemeleri mermer ,PVC kaplama ve seramik, duvarlar saten boya üzeri granit ve alüminyum giydirme, kısmi dekoratif bölümlerden oluşmaktadır. AVM alanlarında tavanlar kartonpiyer asma tavan ve spot aydınlatma ve ahşap dekoratif elemanlardan oluşmaktadır. Teknik alanlarda ise zemin karo mozaik, duvarlar ve tavan ise sıva üzeri boyalıdır.

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.



Harita 2 - İstanbul'un İlçelerinin Konumları

4.1.2 - Esenyurt İlçesi

Esenyurt 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 06/03/2008 tarih ve 5747 nolu Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre ilçe olmuştur. İlçenin doğusunda Avcılar ilçesi, batısında Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ve Arnavutköy ilçesi, güneyinde Beylikdüzü ilçesi ile sınır olup yaklaşık 57 km² 'lik bir yüz ölçümüne sahiptir. Arazi az engebeli olup, ilçe hudutlarında orman mevcut değildir.

İstanbul Metropoliten alanı içerisinde yer alan Esenyurt İlçesi Doğusunda Küçükçekmece gölü ve yerleşkesi Batısında TEM – D.100 Bağlantı yolu, Büyükçekmece Belediyesi, Kuzeyinde Hoşdere-Kınalı-Trakya Otoyolu (E-6-TEM) güneyinde D-100 (E-5) Karayolu bulunmaktadır. E-5 karayolu ve TEM (E-6) otoyolunu bağlayan bir bağlantı yolu Esenyurt ilçesinin ortasından geçerek ikiye ayırmaktadır. Esenyurt ilçesi yaklaşık 4800 Hektar bir alanı kapsamaktadır.Esenyurt Belediyesi 1989 yılında kurulmuştur. Esenyurt idari olarak Büyükçekmece ilçesine bağlı iken 10 Temmuz 2004 tarihinde kabul edilen 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ile birlikte ilk kademe belediyesi olmuş ve İstanbul Büyükşehir Belediyesine bağlanmıştır.5747 sayılı 'Büyükşehir sınırları içerisinde ilçe kurulması ve bazı kanunlarda değişiklik yapılması hakkındaki kanun hükümlerinin 1. maddesi 22.fıkrasıyla Esenyurt ilçesi kurulmuştur. Kanun 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Kanunun ekli 20. sayılı listede Esenyurt ilçe sınırları tespit edilmiştir. Bu kanun yürürlüğe girdikten sonra Esenyurt'un sınırları genişlemiş ve Mahalle sayımız 20'ye ulaşmıştır. Listede Kıraç ilk kademe Belediyesine bağlı Merkez, Namık Kemal Mahalleleri, Çakmaklı TEM-D.100 bağlantı yolunun doğusu, Yakuplu ilk kademe Belediyesine bağlı Güzelyurt Mahalleleri, Avcılar İlçe Belediyesine bağlı Yeşilkent Mahallesinin D3 ila D100 bağlantı yolunun batısında kalan kısım, Bahçeşehir ilk kademe belediyesine bağlı 2.kısım Mahallesinin Hadımköy-Hoşdere, Esenyurt-Hadımköy yolun batısında ve Sanayi Mahallesinin kuzeyinde kalan kısmı Esenyurt ilçe sınırlarına katılmıştır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Esenyurt'un Toplam Nüfusu 977.489 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır.

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.

Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştu. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7 ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

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 birisi de 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.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşırı erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo

ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşınca kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır. (Gyoder, 2022, 1. Çeyrek Raporu)

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılının ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor.

Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibarıyla %11,3 oldu. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

2022 yılı ikinci çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin belirginleştiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarının süreceğini teyit ederken, finansal koşulların sıkılaşmasına yol açmıştır. Açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitede ivme kaybını teyit ederken, resesyon endişeleri artmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyonda yükseliş eğilimi sürmektedir. Birikmiş maliyetler, tedarik zinciri sorunları ve beklentilerdeki yükselişten dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği endişeleri öne çıkmaktadır. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı zayıf bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılma riskleri sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021	7.209.040	85.672	802.678	9.539	9,10	8,98
2022*	2.496.328	-	179.800	-	7,30	13,88

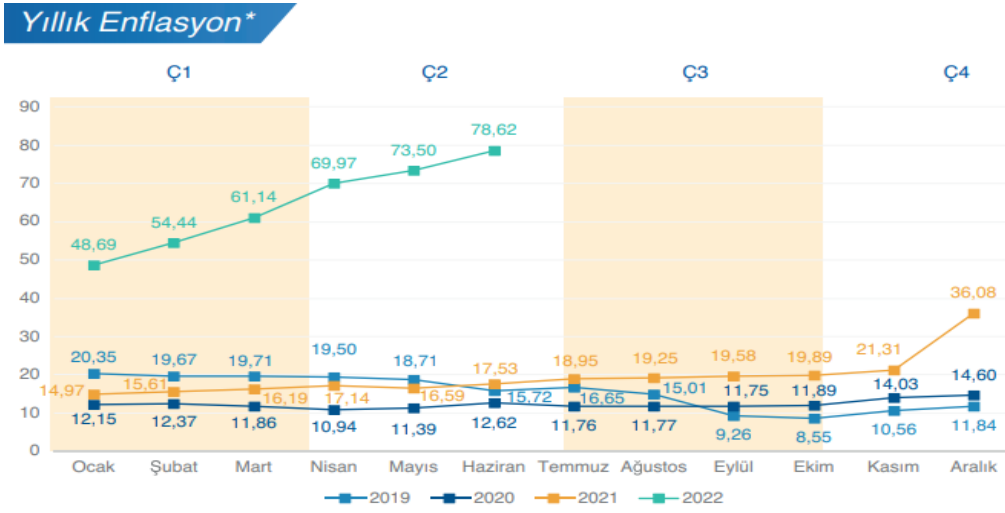
GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

İhracatta yavaşlama sınırlı kalırken, turizmde güçlü toparlanma sürmektedir. Bununla birlikte, uluslararası enerji fiyatlarındaki artışla dış ticaret açığı ve cari açık genişlemektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2021'in aynı dönemine göre %20 artarken, ithalatta artış %40'ı aşmıştır. Bundan dolayı 2021 yılı ilk yarıda 21,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 51,4 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 yılı Ocak-Mayıs döneminde 12,4 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 28,1 milyar dolara genişlemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,95, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %44,54 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK
*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Küresel eğilimler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrek sonunda %61,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %78,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %115,0'dan %138,3'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için makro ihtiyati adımlar atılmıştır. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Gayrimenkul Sektörü:

Ekonomik koşullar, yatırımcıların ticari gayrimenkul piyasasına olan güvenini doğrudan etkilemektedir. Dünya'da artan faiz oranlarına ek olarak, Rusya-Ukrayna belirsizliği ve enflasyonun da yatırımcıların ilgisini etkilediği oldukça açıktır. Artan borçlanma oranlarının etkisi, sermaye piyasalarında yıl ortasında küresel olarak hissedilmektedir. Bu durum yatırımcı seçiciliğine ve doğrudan gayrimenkul yatırım piyasalarındaki yavaşlayan büyüme hızına yansımaktadır.

Türkiye'de düşük faiz politikasının tercih edilmiş olması sonucunda, bugün yüksek enflasyon, artan döviz talebi ve yüksek kredi faizleri gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Faiz oranlarının yükselmesi, kaldıraç kullanmak isteyen yatırımcılar için zorlu bir ortam oluşturmaktadır. Kredi kullanmayı tercih eden yatırımcılar, yüksek kredi faizleri sebebiyle maliyetlerini karşılayamama ve düşük karlılık gibi risklerle karşılaşmaktadırlar. Bu durum, artan maliyetlerden kaçmak isteyen yatırımcıların yatırım tercihlerini değiştirmelerine neden olmaktadır.

Gayrimenkul işlemlerinde talep edilen satış fiyatı ile teklif edilen fiyat arasında makas genişlemekte ve teklif yoğunluğu azalmaktadır. Bununla birlikte, dünya genelinde artış eğiliminde olan faiz oranları ve buna bağlı yatırım enstrümanları, gayrimenkul yatırım sınıfı getiri beklentisi üzerinde yukarı yönlü baskı oluştururken, destekleyen arka rüzgarlar bozulmadan kalmakta ve dolayısıyla öz kaynak veya borçlanma piyasasının likiditesi yok olmaktadır.

İleriki dönemlere bakıldığında, artan oran değişikliklerinin piyasalarda yeni fiyat keşfi sağlaması beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi verenlerin ve yatırımcıların devam eden derinliği ve çeşitliliğinin, gayrimenkuldeki sermaye akışları üzerinde daha derin ve uzun süreli etki riskini azaltması beklenmektedir.

Günümüzün belirsiz piyasa ortamında risk değerlendirmesinin tartışılması, "Al mı, sat mı?" sorusu yanlış sorudur. Bunun yerine, yatırımcıların risk iştahlarını değiştirmeden uzun vadeye odaklanmaları, birçok faktörü analiz etmeleri önemli olmaktadır.

Piyasalar iyi durumda olmasına rağmen inşaat maliyetleri ve arsa fiyatlarındaki artış, üretim faaliyetini olumsuz etkilemeye başlamıştır. Ukrayna'daki savaş, Rusya'ya yönelik yaptırımlar, Çin'deki Covid-19 kısıtlamaları ve devam eden tedarik zinciri kesintileri dahil olmak üzere bir dizi nedenden dolayı enflasyon keskin bir şekilde artmıştır. Bu durum, merkez bankaları tarafından hızlandırılmış bir sıkılaştırma döngüsünü tetiklemiştir. Bunların hepsi artan belirsizliği beslemekte, yatırımcılar için, artan borç maliyeti ve enflasyon, dünya genelinde fiyatlandırma ve teklif dinamiklerini etkilemektedir.

Faiz oranlarının artmasıyla birlikte yatırımcılar, gayrimenkul segmentleri arasında tercihlerini değiştirmektedirler. Konut ve lojistik son iki senelik daralma döneminde daha dayanıklı gayrimenkul segmentleri olarak yer alırken, perakende ve ofis daha kırılabilir bir yapı ortaya koymuştur. Otel ve konaklama gayrimenkul segmentleri ise pandemi sonrası biriken talep ve döviz getirisi nedeniyle toparlanma yaşamıştır. Gayrimenkul yatırımcıları gayrimenkul segmentleri arasında değişen ekonomiye bağlı olarak en karlı yatırım arayışını sürdürmektedirler.

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul'da bu oran %165,4'e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediyeye erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir.

Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul'da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralalarını da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir.

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye'de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yöneltirken, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralalarında da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir.

İstanbul Finans Merkezi'nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya'da artan paylaşımlı ofis talebi, "kullandığın kadar öde" trendini ortaya koymaktadır.

Pandemi ile birlikte, kapanma ve seyahat kısıtları nedeniyle en kötü dönemini yaşayan konaklama sektörü 2022 yılı başından itibaren canlanmaya başlamıştır ve sektöre yapılan yatırımlar yeniden yükselişe geçmiştir. En fazla turizm yatırım projesi İstanbul ve Muğla'da bulunurken, Antalya'da turizm yatırım projeleri ile bu illeri takip etmektedir. Sektör uzmanları, turizmin sürdürülebilirliği ve sezon etkisinin dengelenerek sene boyunca devam eden hale getirilebilmesi amacıyla, kültür turizmi odaklı yatırımların Anadolu'ya yayılması gerektiğini düşünmektedir. Yüksek enflasyonist bir ortamda turizm sektörünün yabancı para cinsinden gelir üretmesi sebebiyle diğer gayrimenkul türlerine göre daha iyi bir yatırım enstrümanı olarak, özellikle Ortadoğu ve Asyalı kurumsal yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

Pandemi etkisiyle diğer sektörlerde gözlenen yavaşlamaya rağmen, lojistik sektörüne olan talep güçlü şekilde devam etmektedir. E-ticaret kullanıcıları pazarda daha fazla baskın bir rol oynadıkça lojistik sektörü daha geniş tabanlı hale gelmektedir. Yatırımcılar daha az riskli görülen kira getirili gayrimenkul arayışında oldukları için, pandeminin başından beri artan e-ticaret dolayısı ile yükselen trend olan lojistik sektörüne yönelmektedir. Ancak kısıtlı arz sebebiyle yatırımcılar portföylerine bu gayrimenkul segmentini eklemekte zorlanmaktadırlar. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e-ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

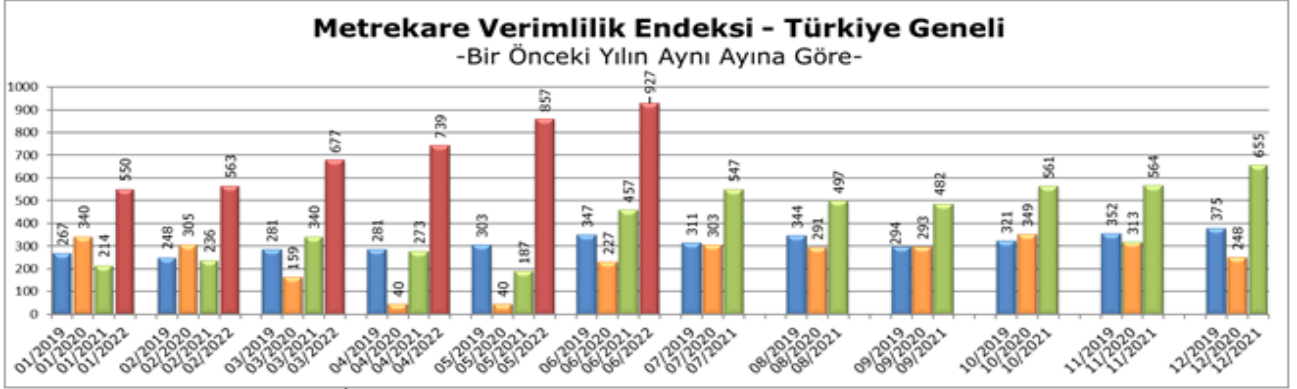
Perakende Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Pandemi dolayısıyla uygulanan kısıtlamalar sebebiyle zaman zaman kapalı kalan alışveriş merkezleri, 1 temmuzda normalleşme sürecinin başlamasıyla haftanın her günü hizmet verecek şekilde açıldı. 2021 yılı ikinci yarısının başı itibariyle tüm alışveriş merkezleri herhangi bir kısıtlama olmadan pandemi öncesi dönemdeki gibi faaliyetlerine devam ediyorlar. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

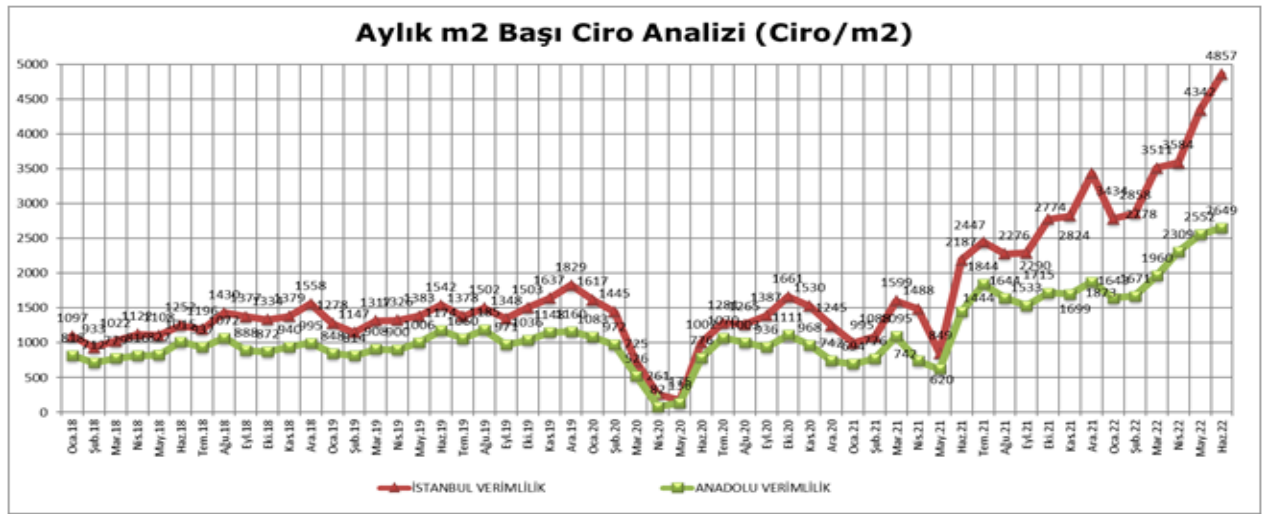
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin Haziran ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi, Haziran 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 102,8 oranında artarak 927 puana yükseldi. Haziran 2022 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 78,62 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

Haziran 2022 döneminde metrekare verimlilik endeksi, bir önceki ay olan Mayıs 2022 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 8,2 oranında artış göstererek 927 puana yükselmiştir.

AVM Endeksi verileri ikinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 174,8 oranında artış göstererek 2022 ikinci çeyrek döneminde 841 puana yükseldi.



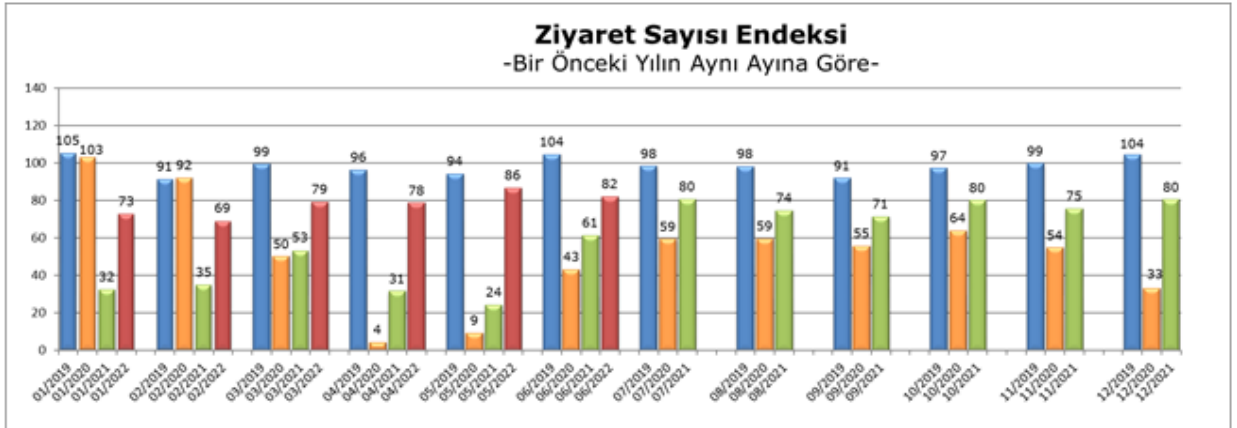
KAYNAK :AYD



KAYNAK :AYD

AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Haziran 2022'de İstanbul'da 4.857 TL, Anadolu'da 2.649 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Haziran 2022'de 3.532 TL olarak gerçekleşmiştir.

Haziran 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi yüzde 34,4'lük bir artış ile 82 puana yükseldi.



KAYNAK :AYD

Haziran 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi yüzde 34,4'lük bir artış ile 82 puana yükseldi. Haziran 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Mayıs 2022 ile karşılaştırıldığında yüzde 4,6 oranında bir düşüş olduğu gözlemlendi. Ziyaret sayısı endeksinde ikinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 111,6'lık bir artış olduğu gözlemlenmiştir. (Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research, AVM Endeksi Haziran 2022)

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 endeksinde bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksinde bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97 lik artışla 69'a çıktığı gözlemlenmiştir. Bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

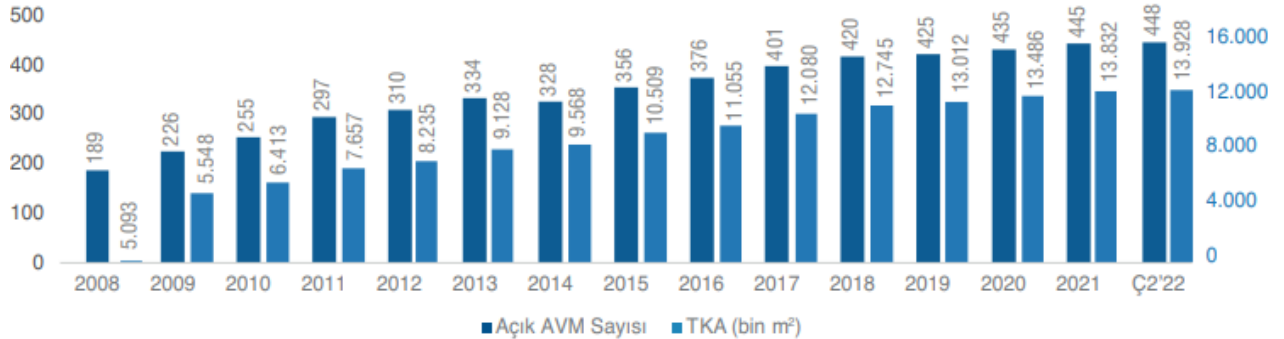
Daha önce tahmin ettiğimiz gibi kısıtlamaların ortadan kalkmasıyla birlikte, ziyaret sayıları ve cirolarda 2021 yılının 2. yarısından itibaren başlayan belirgin artışlar 2022 yılında da devam etti. Pandemiden sonra ziyaret sayılarında ciddi artışlar yaşansa da e-ticaretin toplam perakende ticareti içindeki payını artmasıyla alışveriş merkezleri eski parlak günlerinden uzaklar. Ancak, deneyim sunan, farklı konseptteki ve mağaza karması güçlü alışveriş merkezleri ziyaret kaybından en az etkilenen yerler durumunda.

Önümüzdeki dönemde sosyalleşme ihtiyacının giderilmesi ve deneyimleyerek alışveriş yapma ihtiyacından dolayı fiziksel mağazalara talebin devam edeceğini düşünüyoruz. Ancak, e-ticaretin toplam perakende ticarete payını artırmasıyla birlikte alışveriş merkezlerinin eski cazibelerini yakalaması için yenileme, tasarım ve konsept değiştirme yönünde yeni adımlar atması kaçınılmaz görünüyor.(Colliers International, 2022, İlk Yarı Raporu).

2022 yarıyılı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 448 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesine yükselmiştir. Yılın ilk yarısında yaklaşık toplam 120 bin m² kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,8 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 329 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 288 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. (GYODER, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



2022 2. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 448, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 929 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37,4'ünü oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164,5 m²'dir.

Kaynak: Jones Lang Laselle

*JLL veri tabanına dahil edilen bir alışveriş merkezinin minimum brüt kiralanabilir alanı 5.000 m² olmalıdır.

**Ç2'22 sonu verisidir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Esenyurt Belediyesi, Esenyurt Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Ana arter ve bağlantı yollarına yakın konumdadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Prestijli yapıda yer almaktadırlar.
- * Konut yoğun bölgede yer almaktadır.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Bölgede çok sayıda AVM bulunmaktadır.
- * Pandemi sürecinde AVM bir müddet kapalı kalmış olup kira kayıpları ve ciro kayıpları meydana gelmiştir.
- * Niteliği nedeni ile kısıtlı bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışları) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Yakın Çevresinde Yer Alan AVM'ler:

TORIUM AVM



Lokasyon	: Esenyurt	Torium Alışveriş Merkezi, Beylikdüzü ve Avcılar arasında, Haramidere E-5 karayolu üzerinde yer almaktadır. Torunlar GYO tarafından inşaa edilen Torium AVM; alışveriş, eğlence, lezzet, sinema ve etkinlikleri bir arada sunan bir yaşam merkezidir. Toplam kiralanabilir alanın % 30'u eğlenceye ayrılmıştır. Türkiye'nin ilk kar temalı eğlence parkı Snowpark, 3500 m2 alanda hizmet veren kapalı lunapark Starpark, 11 sinema salonuna sahip Cinetech bulunmaktadır.
İnşaat Firması	: Torunlar GYO	
Açılış Tarihi	: 2010	
Mağaza Sayısı	: 180	

MİGROS AVM



Lokasyon : Beylikdüzü
İnşaat Yüklenici : Koç Grubu
Açılış Tarihi : 1997

Mağaza Sayısı : 125

1997 yılında faaliyete geçen Beylikdüzü Migros Alışveriş Merkezi, Beylikdüzü'nün odak noktası konumundadır. Beylikdüzü Migros Alışveriş Merkezi, 2001 Mayıs ayından beri ECE Türkiye Proje Yönetimi A.Ş. tarafından yönetilmektedir. 125 mağaza, toplam 1400 araçlık açık, kapalı otopark, 5M Migros hipermarket, cafe, restoran, fast food, ünlü markaların yer aldığı bay, bayan, çocuk tekstil mağazaları ile ziyaretçilerine hizmet vermektedir. Toplam 40.000 metrekarelik kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

PERLA VİSTA AVM



Lokasyon : Beykent
İnşaat Yüklenici : Gül İnşaat
Açılış Tarihi : 2010

Mağaza Sayısı : 125

Perla Vista AVM Büyükçekmece, Beylikdüzü, Esenyurt İlçeleri kesişiminde olup yaklaşık 35.000 m² kiralanabilir alanı ve 125 mağazası ile birçok markaya ev sahipliği yapmaktadır. Toplam 2.250 araçlık otoparkı, 3M Migros, cafe, restoran, 8 salonlu Cinemapink Sinemaları ile hizmet sunmaktadır.

PELİCAN MALL AVM



Lokasyon : Avcılar
İnşaat Yüklenici : KKG Grup
Açılış Tarihi : 2010
Mağaza Sayısı : 100

Pelican Mall, İstanbul'un en kalabalık ve yoğun aksı olarak kabul edilen E-5 karayolu üzerinde yer alan, Alışveriş Merkezidir. Yaklaşık olarak 100 mağazası ve seçkin markaları ile ziyaretçisine 17 Aralık 2010 yılından bu yana hizmet vermektedir.

MARMARA PARK AVM



Lokasyon : Esenyurt
İnşaat Firması : Ece Grup
Açılış Tarihi : 2012

Mağaza Sayısı : 250

Marmara Park Alışveriş Merkezi, Esenyurt'ta E-5 karayolu üzerinde yer almaktadır. Ece Grup tarafından inşa edilen Marmara Park AVM; alışveriş, eğlence, lezzet, sinema ve etkinlikleri bir arada sunan bir yaşam merkezidir. Yaklaşık 250 adet mağazası ile 2012 yılından beri hizmet vermektedir.

İstanbul ve Çevresi Satılık ve Yakın Zamanda Satılan AVM Emsalleri

Etiler Doğu Center

Doğu GYO A.Ş. tarafından tapunun İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 593 ada 53 no.lu Parselde kayıtlı bulunan 47 adet Bağımsız Bölümden oluşan Doğu Center Etiler binasındaki; 16 ve 17 numaralı (2 adet) Bağımsız Bölümler hariç olmak üzere; 1, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335 no.lu 45 adet bağımsız bölümlerin ve ilgili gayrimenkulde yer alan demirbaşların Getir Perakende Lojistik A.Ş.'ye satışı 24.850.000-€+KDV bedel ile 08.04.2022 tarihinde tamamlanmış ve tapu devri gerçekleşmiştir.

Beylicium AVM (hisse)

Beylicium AVM 127 adet dükkandan oluşmakta olup 29 adet dükkan (%34 hissesi) satışa çıkarılmıştır. Toplam kiralanabilir alan 23.500 m²'dir. 9.950 m²'lik hissesi için 340.000.000.-TL istenilmektedir. Yapım yılı 2006 olup, faal bir AVM'dir. Ancak tercih edilirligi düşük olarak görülmektedir.

Profilo AVM

İş Bankası'nın iştiraki olan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Profilo AVM ve yanındaki taşınmazı satın aldığı duyurdu.

İş Gayrimenkul'den KAP'a yapılan duyuruda "Yönetim Kurulumuzun 09.11.2022 tarihinde yapılan toplantısında; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde bulunan Profilo Alışveriş Merkezi'nin, yanındaki taşınmaz ile birlikte, T. İş Bankası A.Ş.'den 989 milyon TL bedel üzerinden satın alınmasına karar verilmiştir." denildi.

Sapphire AVM

Şişli, Emniyetevleri Mahallesinde yer alan Sapphire Çarşı 30.783 m² alanlı olarak, 982.000.000.-TL 'na teklif usulü satışa çıkarılmıştır. 2022 yıl içinde satışa çıkan taşınmaz için teklif bedeli ya da satış bedeline ilişkin bir bilgiye rastlanmamıştır.

Maltepe/Cevizli Carrefoursa Arazisi

CarrefourSA, İstanbul ili, Maltepe İlçesi Cevizli Mahallesi'ndeki 70.961,82 m² arsa üzerinde yer alan Alışveriş Merkezi, Süpermarket, Depo ve Ofis nitelikli taşınmazların Bakırköy Gayrimenkul Yatırım İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret AŞ'ye 835.000.000 TL+KDV bedelle devredilmesi amacıyla 2018 yılında satış sözleşmesi imzalamıştır.

Metropol İstanbul

2017 yılı Aralık ayında Metropol İstanbul projesinde toplam 103.020,33 m² brüt satılabilir alana sahip; 471 adet bağımsız bölümden oluşan AVM, KDV hariç 1.154.150.847,46 TL (KDV dahil 1.361.898.000 TL) bedelle satılmıştır. Söz konusu satışın Emlak Konut payı tutarı 587.658.987 TL (KDV Dahil) dir. Emlak Konut payının 114.347.500 TL si peşin kalan 473.311.487 TL, 27 eşit taksitte tahsil edilecektir.

Bayrampaşa Carrefoursa Arazisi

Carrefoursa hipermarket, otopark ve ticaret merkezinden oluşan 63 bin metrekarelik arazisini 134.000.000 TL+KDV bedelle (145.000.000 TL) Re-Pie Gayrimenkul Yatırım Fonu'na satmıştır.

Marmara Forum AVM

Bakırköy ilçesinde yer alan Marmara Forum Avm de bulunan dükkanların m² kira değerleri 300-600.-TL/m²/Ay olarak değişmektedir. Marmara Forum Avm değerlendirme konusu taşınmaza göre daha büyük geniş kitleye hitap etmektedir.

Beylicium AVM

Beylikdüzü İlçesi, Büyükşehir Mahallesi, 1015 parsel üzerindeki Beylicium AVM'de, mülkiyeti Beylikdüzü Belediyesi'ne ait 7 adet taşınmaz üç yıllığına kiraya verilmek üzere, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 45.maddesine göre Açık Teklif Usulü ile 24 / 02 / 2022 tarihinde Belediye Encümeni huzurunda ayrı ayrı ihale edilmiştir.

Sıra No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	m2	Muhammen Bedel (Aylık)	Muhammen Bedel (3 Yıllık)
1	Zemin Kat	28 Numara	81.76	6.500,00 TL+KDV	234.000,00 TL+KDV
2	Zemin Kat	29 Numara	90.72	7.200,00 TL+KDV	259.200,00 TL+KDV
3	Zemin Kat	30-31 Numara	80	7.200,00 TL+KDV	259.200,00 TL+KDV
4	Zemin Kat	39 Numara	144	9.600,00 TL+KDV	345.600,00 TL+KDV
5	Zemin Kat	40 Numara	197	11.500,00 TL+KDV	414.000,00 TL+KDV
6	3.Normal Kat	88 Numara	160	3.900,00 TL+KDV	140.400,00 TL+KDV
7	3.Normal Kat	102 Numara	132	3.900,00 TL+KDV	140.400,00 TL+KDV

İstanbul da AVM Kira Emsalleri

1.-Beylicium AVM

Beylikdüzü İlçesi, Büyükşehir Mahallesi, 1015 parsel üzerindeki Beylicium AVM'de, mülkiyeti Beylikdüzü Belediyesi'ne ait üç adet taşınmaz üç yıllığına kiraya verilmek üzere, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 45.maddesine göre Açık Teklif Usulü ile 05 / 10 / 2021 tarihinde Belediye Encümeni huzurunda ayrı ayrı ihale edilmiştir.

Sıra No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	m2	Muhammen Bedel (Aylık)	Muhammen Bedel (3 Yıllık)
1	Zemin Kat	27 Numara	81.76	4,500.00 TL+KDV	162,000.00 TL+KDV
2	Zemin Kat	38 Numara	146.40	8,000.00 TL+KDV	288,000.00 TL+KDV
3	Zemin Kat	41 Numara	126.85	7,000.00 TL+KDV	252,000.00 TL+KDV

GYO Raporlarından Alınan AVM Pazar Değerleri

2021 YIL SONU DEĞERLERİ													
AVM ADI	KONUM	TOPLAM ALAN	KİRALANABİLİR ALAN	KİRALANMIŞ ALAN	DOLULUK ORANI	YILLIK KİRA DEĞERİ	DÜKKAN ALAK ORTALAMA BRÜM FİYATI DEĞERİ	KAHVALTİ VE TETKAKLAŞIMI	GEİR YÖNTEMLERİ	PASIF YAKAŞIMI YÖNTEMLERİ	2021 YIL SONU DEĞERLERİ	TARİH	BRÜM FİYATI (TL/m ²)
AKSGY-2210059	ESENYURT	185.020,00 m ²	64.661,00 m ²	63.485,95 m ²	97,88%	116.748.800 TL	197 TL/m ²		1.665.536.000 TL	1.552.124.000 TL	1.665.536.000 TL	9/11/2021	25.979 TL/m ²
AKSGY-2210059	AKBATI AVİM	87.111,00 m ²	87.111,00 m ²	81.762,28 m ²	94%	282.239.940 TL	270 TL/m ²		4.465.820.000 TL	3.888.655.000 TL	4.465.820.000 TL	31/12/2021	50.916 TL/m ²
AKSGY-2210059	AKBATI AVİM	33.077,00 m ²	33.077,00 m ²	33.077,00 m ²	97%	118.388.912 TL	298 TL/m ²		1.662.820.000 TL		1.662.820.000 TL	31/12/2021	50.301 TL/m ²
AKSGY-2210059	BULVAR 2/6	46.144,97 m ²	24.198,00 m ²			32.112.000 TL	210 TL/m ²		53.600.000 TL		53.600.000 TL	31/12/2021	22.877 TL/m ²
AKSGY-2210059	DOĞUS CENTER MASLAK	63.282,00 m ²	47.398,00 m ²	45.028,00 m ²	95%	51.192.000 TL	97 TL/m ²		579.745.000 TL	568.820.000 TL	579.745.000 TL	28/12/2021	12.231 TL/m ²
AKSGY-2210059	DOĞUS CENTER ETİLER	149.105,00 m ²	9.927,00 m ²	9.593,46 m ²	90,06%	21.816.940 TL	185 TL/m ²		289.620.000 TL		289.620.000 TL	31/03/2022	29.472 TL/m ²
AKSGY-2210059	GEZİTE CENTER AVİM	153.284,57 m ²	66.072,71 m ²	61.877,94 m ²	94%	30.276.193 TL	74 TL/m ²	*parsel üzerindeki tüm rakıplar için net değer	609.994.405 TL	*parsel üzerindeki tüm rakıplar için net değer	609.994.405 TL	30/12/2021	9.221 TL/m ²
AKSGY-2210059	PENDİRCİ AVİM	81.698,00 m ²	30.573,00 m ²	24.152,00 m ²	79,06%	- TL		239.390.000 TL	85.500.000 TL		185.500.000 TL	31/12/2021	6.087 TL/m ²
AKSGY-2210059	ŞİŞLİ	250.400,00 m ²	41.973,50 m ²	35.380,29 m ²	88%	5.753.690 TL	140 TL/m ²		1.389.870.000 TL	1.289.000.000 TL	1.389.870.000 TL	28/12/2021	33.637 TL/m ²
AKSGY-2210059	MALL OF İSTANBUL	485.880,00 m ²	155.000,00 m ²	151.301,00 m ²	97,06%	440.757.848 TL	244 TL/m ²		4.800.000.000 TL	4.415.444.800 TL	4.800.000.000 TL	31/12/2021	30.987 TL/m ²
AKSGY-2210059	ESENYURT	100.289,00 m ²	88.849,00 m ²	65.392,86 m ²	77%	67.204.697 TL	87 TL/m ²	*arın ve yürüyen merdivenler için net değer	750.616.702 TL		750.616.702 TL	31/12/2021	9.448 TL/m ²

6.2 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Good Invest Emlak

Tel 0212 472 51 14

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projede açık alanda bulunan bodrum+zemin+asma katta 300 m² olarak pazarlanan dükkan için 45.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	300 .-M ²	45.000 .-TL	150 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

2 Coldwell Banker Gayrimenkul

Tel 212 885 24 24

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projede açık alanda bulunan zemin katta 125 m² olarak pazarlanan dükkan için 47.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	125 .-M ²	47.000 .-TL	376 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

3 Realty World HB Gayrimenkul

Tel 212 830 81 30

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projede açık alanda bulunan bodrum+zemin+asma katta 210 m² olarak pazarlanan dükkan için 40.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	210 .-M ²	40.000 .-TL	190 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

4 Realty World HB Gayrimenkul

Tel 212 830 81 30

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projede açık alanda bulunan bodrum+zemin+asma katta 200 m² olarak pazarlanan dükkan için 30.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	200 .-M ²	30.000 .-TL	150 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

5 Kamuyu Aydınlatma Platformu

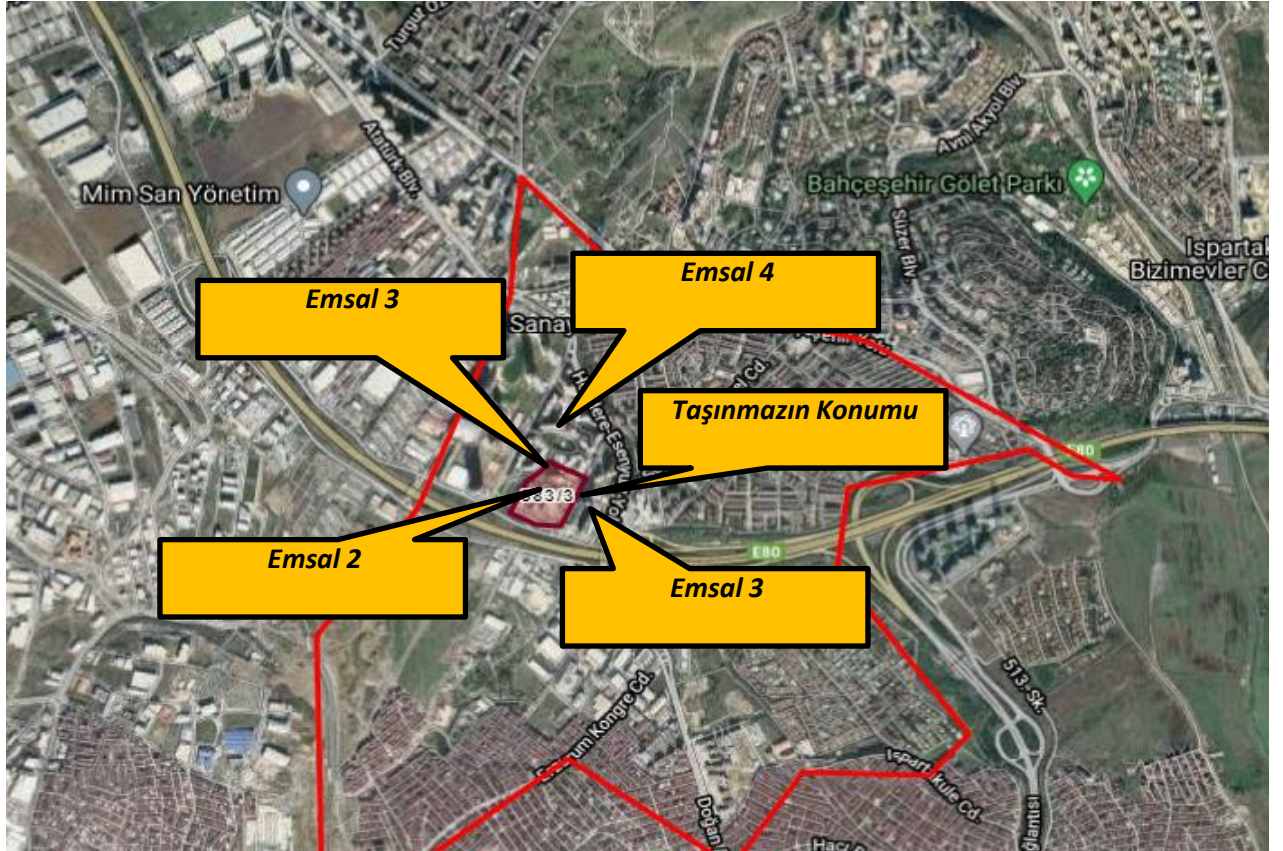
Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanan 2022 yıl içi raporuna göre Akasya Alışveriş Merkezi'nin 88.862 m² alanlı dükkanların toplam değeri ise 6.469.074.000 TL olarak belirlenmiştir.

DEĞER	88862 .-M ²	6.469.074.000 .-TL	72.799 .-TL/M ²
--------------	------------------------	--------------------	----------------------------

6 Kamuyu Aydınlatma Platformu

Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanan 2021 yıl sonu raporuna göre Kanyon Alışveriş Merkezi'nin 41.097 m² alanlı dükkan alanlarının aylık toplam kira değeri 5.740.000 TL olarak tespit edilmiştir. Dükkanların toplam değeri ise 1.383.870.000 TL olarak belirlenmiştir.

KİRA	41097 .-M ²	5.740.000 .-TL	140 .-TL/M ²
DEĞER	41097 .-M ²	1.383.870.000 .-TL	33.673 .-TL/M ²



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir.

İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu 487 adet bağımsız bölümün tamamının Akbatı AVM'ni oluşturması ve her bağımsız bölümün mülkiyetinin aynı malike ait olması nedeni ile toplam kiralanabilir alan üzerinden karşılaştırma tablosu yapılarak, AVM için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunulmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (AVM)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	PROFİLO AVM	SAPPHIRE	AKASYA AVM
DEĞERİ		989.000.000	982.000.000	4.435.382.000
DEĞERLEME TARİHİ	2022	9.11.2022	2022	2021
ZAMAN DÜZELTMESİ		SATILMIŞ 0%	SATILIK 0%	KÖTÜ 45%
KİRALANABİLİR ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	65.088,00m ²	51.234 19.304	30.783 31.901	88.862 49.913
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	BÜYÜK 20%
FONKSİYON		AVM	AVM	AVM
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
TERCİH EDİRLİK		ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ	İYİ
TERCİH EDİRLİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		40%	20%	-15%
KONUM		KÖTÜ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLER		KÖTÜ	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		20%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		80%	0%	40%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	45.510	34.746	31.901	69.879

Akbatı AVM kiralanabilir alanı üzerinden, satılmış/satılık/KAP ta yayınlanmış avm lerin değerleri baz alınarak yukarıdaki karşılaştırma tablosu hazırlanmıştır.

Buna göre değerlemeye konu 487 adet taşınmazın Akbatı AVM 'ni oluşturması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesine istinaden taşınmazlara tek bir değer takdir edilmiş ve değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ (383 ADA 3 PARSEL)		
Toplam Kiralanabilir Alanı	Birim Değer	Taşınmazın Yuvarlatılmış Değeri (TL)
65088,00 m ²	45.510 TL/m ²	2.962.200.000 TL

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (AKBATI AVM)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	KANYON AVM	MALL OF İSTANBUL	AKASYA AVM
KİRA FİYATI		140	237	270
KİRA TARİHİ		2021	2021	2021
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		30%	30%	30%
ALAN		1	1	1
BİRİM M ² DEĞERİ		140	237	270
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
NİTELİK		BENZER	BENZER	BENZER
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		İYİ	İYİ	İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-17%	-15%	-15%
DİĞER BİLGİLER	TERCİH EDİRLİK			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	İYİ
		-20%	-20%	-22%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-7%	-5%	-7%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	202,66	130	225	252

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda üç adet AVM 'nin ortalama kiralari, değerleme konusu Akbatı AVM'nin (+) (-) özellikleri karşılaştırılarak, değerleme konusu taşınmaz için kira birim m² değeri öngörölmüştür.

Mevcutta bağımsız bölümlerin ayrılması ya da birleştirilmesi ile veya ortak alandan kullanım alanı olması ya da ortak alana kullanım alanından vermesi gibi nedenlerle bağımsız bölüm toplam alanı ve adeti mevcut işyeri sayısı ve alanından farklılık göstermektedir. Yapılan bu uygulamaların basit tadilat ile eski haline dönüştürülebileceği kanaati oluşmuştur. Müşteri tarafından ibraz edilen toplam kiralanabilir alan esas alınarak AVM nin bütünü için potansiyel kira değeri takdir edilmiş olup, aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Bu değer ciro ve diğer gelirler hariç net kira değerini ifade etmektedir.

	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m ²)	POTANSİYEL ORTALAMA BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ²)	POTANSİYEL TOPLAM AYLIK KİRA (TL)	POTANSİYEL TOPLAM YILLIK KİRA (TL)
AKBATI AVM	65.088,00	202,66	13.191.000 TL	158.292.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde yer alan yapıların kat mülkiyetli olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

6 Ekim 2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ uyarınca rapor içeriğinde kira gelirlerinin Türk Lirası olarak dikkate alınmıştır.

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile son 1 yılın ortalama yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %20,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. 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 alışveriş merkezi bünyesinde barındırmaktadır. Ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması ve kiralanabilir alan büyüklüğü gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda gayrimenkulün işletilmesisırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi alışveriş merkezi için %8,00 belirlenmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplamamız alışveriş merkezi için aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:

AVM

%20,00 Risksiz Oran (ülke riskine göre ayarlanmış)

%8,00 Risk Primi

%28,00 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı alışveriş merkezi için %28,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Akbatı Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

* Değerlemeye konu Akbatı Alışveriş Merkezi yönetimden alınan 2019 Yılı, 2020 yılı, 2021 yılı, 2022 yılı ilk 10 ayına ait olan kiralamalara ilişkin tablolar, belgeler incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları ve m² birim kira hesapları yapılmıştır. 12 aya tamamlanmış hesaplamalar tarafımıza gönderilen gelir ve giderler ve enflasyon oranı dikkate alınarak hesaplanmıştır. Tarafımıza iletilen listelerde kira bilgileri TL bazlı olup, nakit akışları da TL üzerinden yapılmıştır. Akiş GYO A.Ş.'den alınan kiralama alan bilgilerine göre toplam 65.088 m² kiralanabilir dükkan alanı olduğu ve doluluk oranı %98,78 olarak belirtilmiştir.

Bu kapsamda yapılan hesaplamalarda AVM nin potansiyel kira gelirleri bulunmuş, her dönem için ayrı ayrı yıllık artış oranları dikkate alınarak hesaplamalar yapılmıştır.

Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu aylık kira birim m² değerinin 2022 yılı için 202,66.-TL/m² olacağı öngörülmüştür. Bu değer ciro ve diğer gelirler hariç net kira değerini ifade etmektedir. Aşağıdaki kabuller doğrultusunda İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu (INA) yapılarak Akiş GYO A.Ş.'ye ait bölümlerin değerine ulaşılmıştır.

	Niteliği	Kiralanabilir Alan	Potansiyel Aylık Kira Getirisi (TL)	Aylık Ortalama Kira Birim Değeri (TL/m ²)
AKBATI AVM	Mağaza	65.088,00	13.191.000,00	202,66
TOPLAM		65.088,00	13.191.000,00	202,66

* Yıllık kira artışı oranı; ilgili sözleşmeler, geçmiş dönem performansları, kira indirimleri , Enflasyon oranı dikkate alınarak ilk dönem için %56, sonraki dönemler için %30-22-20-17-15 olarak öngörülmüş ve %15 de sabitleneceği kabul edilmiştir.

* Tabloda mağaza kısımlarının alan ve toplam kira bedelleri belirtilmiştir. Bunların haricinde AVM'nin; depolar, kiosk, stand alanları vb. mağaza gibi belli bir kullanım alanına ihtiyaç duymayan kira gelirleri bulunmaktadır. Bu alanlar diğer gelirler başlığı altında gösterilmiş olup, potansiyel kiralama gelirlerinin %5'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

* 2019 yılı toplam ciro gelirleri, 2020 yılı toplam ciro gelirleri ve 2021 yılı toplam ciro gelirleri ve 2022 yılı ilk 10 ay toplam ciro gelirlerinin asgari kira gelir içerisindeki oranları incelenmiştir. Pandemi sonrasında AVM lerin ciro gelir paylarının toplam gelir içerisindeki oranı arttığı gözlemlenmiştir Bu kapsamda Akbatı AVM içinde gönderilen veriler incelendiğinde kira gelirlerinin %35 'i oranında ciro geliri olacağı öngörülmüştür.

* Pandemi etkisinin genel olarak azaldığı görülmüş olup, gelecek dönemlerde yeni varsayımlar riski bulunması göz önünde bulundurularak minimum düzeyde pandemi etkisi tabloya yansıtılmıştır.

* Yapılan gözlemler ve elde edilen veriler doğrultusunda mağaza doluluk oranı %98,75 olarak alınmış, gelecek dönemlerde %99 'da sabitleneceği kabul edilmiştir.

* Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %7,5 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl süreyle nakit akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

Taşınmazın konumu, tercih edilirliliği, emsallerde bahsedilen AVM ' lere göre özellikleri ve gerçekleşen kira gelirleri dikkate alınarak taşınmazın kendini yaklaşık 10-15 yıllık bir sürede amorti edeceği görülmüş ve buna göre taşınmazın konumu, elde edilen gelirler ve bu gelirlerin süreklilik arz etmesi de dikkate alınarak nakit akışındaki devir bedeli hesaplanırken bölge verileri esas alınarak potansiyel yıllık kira gelirleri dikkate alınmak sureti ile kapitalizasyon oranı %7,5 olarak alınmıştır.

* Müşteri tarafından iletilen 2022 yılı emlak vergisi 1.944.889,65.-TL, toplam sigorta gideri ise 1.732.128-TL olarak alınmış, gelecek dönemlerde emlak vergisinin kira gelirlerinin %1'i, sigorta giderinin ise %2,5'i oranında olacağı kabul edilmiştir. Yönetim işletme giderlerinin kira gelirin %17,5'i, yenileme giderlerinin toplam gelirin %2'si oranında olacağı kabul edilmiştir.

* Geçmiş dönem genel giderler hizmet taşeronları giderleri incelenmiş olup, projeksiyon yıllarında genel giderler ve hizmet taşeronları giderlerinin toplam potansiyel kiralama gelirin %15'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

*Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. Kira ödemeleri yıl içerisinde aylık dönemler bazında tahsil edilmekte olup, Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer hesabı yapılmıştır.

* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

AKBATTI AVM NAKİT AKSARLI

EKLENTİLERE İZLENİMLERİ BİRİMİNDEN İZLENİMLERİ FARKI (%)	2024/6
EKLENTİLERİN İZLENİMLERİ BİRİMİNDEN İZLENİMLERİ FARKI (%)	24/32
TOPLAM EKLENTİLERİN İZLENİMLERİ FARKI (%)	65,08/0,00
Kap. Oran	7,50%

	PROJEKSİYON YILLARI														
	2020	2021	2022 (ÜLK. 00 AY)	2022 (12 AYLA TAMAMLANIŞ)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOPLAM
NAKİT GİRİŞLERİ (AVM)															
Düdüklük Oranı		93,75%	93,00%	93,00%	93,00%	93,00%	93,00%	93,00%	93,00%	93,00%	93,00%	93,00%	93,00%	93,00%	93,00%
Kiralanın Birim Alan (M2)	64,274	64,437	64,437	64,437	64,437	64,437	64,437	64,437	64,437	64,437	64,437	64,437	64,437	64,437	64,437
Yıllık Birim Kıra Fiyatı (Ortalama)	202,66	362,15	410,99	500,41	600,70	700,98	800,26	900,54	1,000,82	1,100,10	1,200,38	1,300,66	1,400,94	1,500,22	1,450,56
Yıllık Kıra Alın Oranı	85,01	59%	30%	22%	20%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
Potansiyel Kıra Alın Gelirleri	66.94.038 TL	93.594.497 TL	130.133.055 TL	307.715.827 TL	483.246.025 TL	660.046.487 TL	836.846.949 TL	1.013.647.411 TL	1.190.447.873 TL	1.367.248.335 TL	1.544.048.797 TL	1.720.849.259 TL	1.897.649.721 TL	2.074.450.183 TL	6.002.055.197 TL
Diğer Gelirler															
Avg.Oran	35,00%	11,60/13,17	19,46/4,97	47,63/2,09	7,85/5,70	11,29/6,37	15,70/4,27	20,11/3,91	24,52/2,74	28,93/2,07	33,34/2,27	37,75/2,07	42,16/2,07	46,57/2,07	2.032.124,319 TL
Potansiyel Oro Gelirleri	8.662,96 TL	2.124,63 TL	13.940,95 TL	7.855,97 TL	12.222,62 TL	15.882,90 TL	19.543,17 TL	23.203,44 TL	26.863,71 TL	30.523,98 TL	34.184,25 TL	37.844,52 TL	41.504,79 TL	45.165,06 TL	300.017,40 TL
Potansiyel Diğer Gelirler (Depo, Kiosk, Stand vb.)	86.891,09 TL	18.166,65 TL	116.282,10 TL	328.859,85 TL	470.999,10 TL	613.138,58 TL	755.278,05 TL	897.417,52 TL	1.039.557,00 TL	1.181.696,47 TL	1.323.835,94 TL	1.465.975,41 TL	1.608.114,88 TL	1.750.254,35 TL	2.472.142,079 TL
POTANSİYEL TOPLAM NAKİT AKSARLI GELİRLERİ															
Kıra Kampları (Pandemi Sıncı Ve Sonrası)															
Avg.Oran	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
KİRA KAMPILARI SONRASI AVM GELİRLERİ															
Oranları Sınırlı Diğer															
NAKİT ÇIKIŞLARI															
Avg.Oran															
Emlak Vergisi	1,96/6,96	1,53/8,81	1,94/8,91	3,07/9,96	4,45/3,98	5,83/5,28	7,21/6,66	8,59/8,04	9,97/9,42	11,35/10,80	12,73/12,18	14,11/13,56	15,49/14,94	16,87/16,32	6.000,532 TL
Sigorta Giderleri	2,50%	1,19/3,84	1,72/2,08	2,25/2,71	2,78/3,24	3,31/3,77	3,84/4,30	4,37/4,83	4,90/5,36	5,43/5,89	5,96/6,42	6,49/6,95	7,02/7,48	7,55/8,01	154.000,00 TL
Yönetim - İşleme Giderleri	17,50%	11,05/6,69	11,78/3,36	12,51/3,84	13,24/4,32	13,97/5,40	14,70/6,18	15,43/7,62	16,16/8,10	16,89/9,06	17,62/10,14	18,35/11,22	19,08/12,30	19,81/13,38	1.091.562,159 TL
Genel Giderler - Hizmet Tasarimleri	15,00%	11,05/6,69	10,38/6,57	9,71/6,47	9,04/6,24	8,37/5,82	7,70/5,58	7,03/5,16	6,36/4,62	5,69/4,14	5,02/3,60	4,35/3,12	3,68/2,70	3,01/2,22	97.055,279 TL
Yeni İnce Giderler	2,00%	1,80/0,50	1,78/0,53	1,76/0,52	1,74/0,51	1,72/0,50	1,70/0,49	1,68/0,48	1,66/0,47	1,64/0,46	1,62/0,45	1,60/0,44	1,58/0,43	1,56/0,42	37.048,46 TL
TOPLAM NAKİT AKSARLI GELİRLERİ															
Net Nakit Akım	34,00%	28,81/4,78	26,89/2,76	24,97/4,78	23,05/4,78	21,13/4,78	19,21/4,78	17,29/4,78	15,37/4,78	13,45/4,78	11,53/4,78	9,61/4,78	7,69/4,78	5,77/4,78	2.397.977,616 TL
NET NAKİT AKIM															
Yüksek Faktör															
İNDİRGENÇ ORAN															
İNDİRGENÇ ORAN	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
İNDİRGENÇ ORAN	28,00%	28,00%	28,00%	28,00%	28,00%	28,00%	28,00%	28,00%	28,00%	28,00%	28,00%	28,00%	28,00%	28,00%	28,00%
İNDİRGENÇ ORAN	29,00%	29,00%	29,00%	29,00%	29,00%	29,00%	29,00%	29,00%	29,00%	29,00%	29,00%	29,00%	29,00%	29,00%	29,00%

Net Akımları Değer (NPV) (TL)	3.509.937,207 TL	3.325.100,761 TL	3.153.362,119 TL
İNDİRGENÇ ORAN	27,00%	28,00%	29,00%
İNDİRGENÇ ORAN	27,00%	28,00%	29,00%
Riskli Gelir Oranı	20,00%	20,00%	20,00%
Risk Prim Oranı	7,00%	7,00%	7,00%
İndirgenme Oranı	27,00%	27,00%	27,00%

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE AKBATI AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ	
AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN DEĞERİ	3.325.100.761 TL
AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	3.325.101.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartlarında, En Verimli ve En İyi Kullanım şu şekilde tanımlanır: Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlendirilmesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımıdır.

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerlendirici uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizdir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerlendirici uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

Taşınmazın konumları, büyüklükleri mimari projesi ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımlarının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİ TOPLAM DEĞERİ	2.962.200.000 TL
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİ TOPLAM DEĞERİ	3.325.101.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlendirme gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Mevcutta süreklilik arz eden gelir getiren bir taşınmaz olması ve gerçekleşen kira gelirlerinin pazar değerini daha doğru yansıttığı görüldüğünden nihai değer olarak Gelir İndirgeme Yöntemi ile bulunan değer kullanılmasının uygun olacağı kanaatine varılmıştır. Nakit Akışı tablosunda gerçekçi verilen (gerçekleşmiş kira bedelleri, kiralanabilir alan, doluluk oranı vb.) kullanılmış olması nedeni ile bulunan değer, pazar yaklaşımı yöntemi ile bulunan değere göre daha uygun olacağı kanaati oluşmuş ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi sonuç değerinde kullanılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir. İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu Akbatı AVM için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir.

İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu 487 adet bağımsız bölümün tamamının Akbatı isimli AVM'ni oluşturması ve her bağımsız bölümün mülkiyetinin 1/1 oranında aynı malike ait olması nedeni ile toplam kiralanabilir alan üzerinden karşılaştırma tablosu yapılarak, AVM için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

6.5.3 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu AKBATI AVM'nin (487 adet bağımsız bölüm) mevcut kiralanabilir alanına göre toplam kira bedeli takdir edilmiştir. Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu aylık kira birim m² değerinin 2021-2022 dönemi için 202,66.-TL/m² olacağı öngörülmüştür. Bu değer ciro ve diğer gelirler hariç net kira değerini ifade etmektedir.

	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m ²)	POTANSİYEL ORTALAMA BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ²)	POTANSİYEL TOPLAM AYLIK KİRA (TL)	POTANSİYEL TOPLAM YILLIK KİRA (TL)
AKBATI AVM	65.088,00	202,66	13.190.734 TL	158.288.809 TL

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine

6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının

6.5.8 - Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-b maddesinde Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması

halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir."

Taşınmazların bulunduğu bölgede imar planlarının yürütmesinin durdurulması kararı verilmiş olup alınmış olan yapı ruhsatları- yapı kullanım izin belgeleri hakkında her hangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır. Söz konusu taşınmazların yapı kullanım izin belgesinin alınıp kat mülkiyeti kurularak yasal evrak süreçlerinin tamamlandığı görülmüştür. Taşınmazların mevzuat gereği tüm belgelerinin tam ve eksiksiz alındığı görülmüş, bütün yasal süreçleri tamamlanmış olması nedeni ile taşınmazların etkileyen olumsuz bir durumun olmadığı kanaatine varılmıştır.

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "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 aynı 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 aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

İlgili banka tarafından değerlendirme konusu taşınmazların üzerinde yer alan ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler kapsamında proje finansmanı nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Bu kapsamda taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde BİNALAR başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda

30.12.2022 tarihli toplam değeri için ;

AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN TOPLAM DEĞERİ

3.325.101.000 .-TL

(Üç Milyar Üç Yüz Yirmi Beş Milyon Yüz Bir Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

3.923.619.180 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 402402

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.