

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ'NDEKİ AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.06.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	6.06.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.06.2022
RAPOR TARİHİ	6.07.2022
RAPOR NO	AKSGY-2206002
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-2206002 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	
Rapor Tarihi	31.12.2020	9.11.2021	
Rapor Konusu	AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİ	AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİ	
Raporu Hazırlayanlar	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 - 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 15.06.2022 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 cezaî 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 cezaî 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.

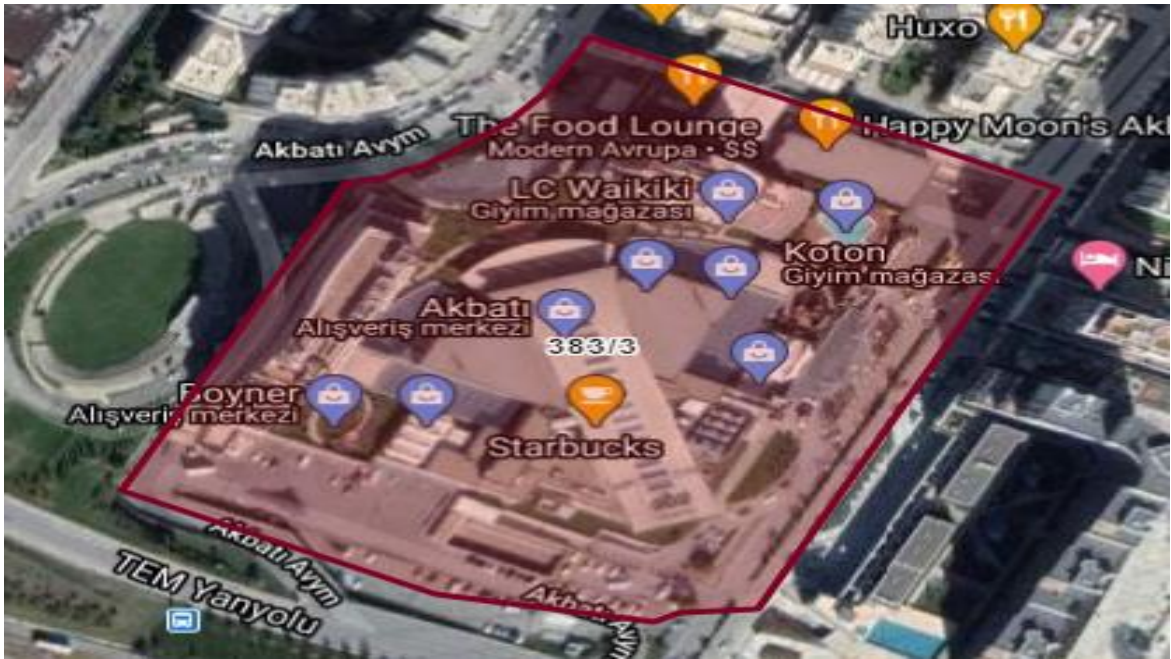
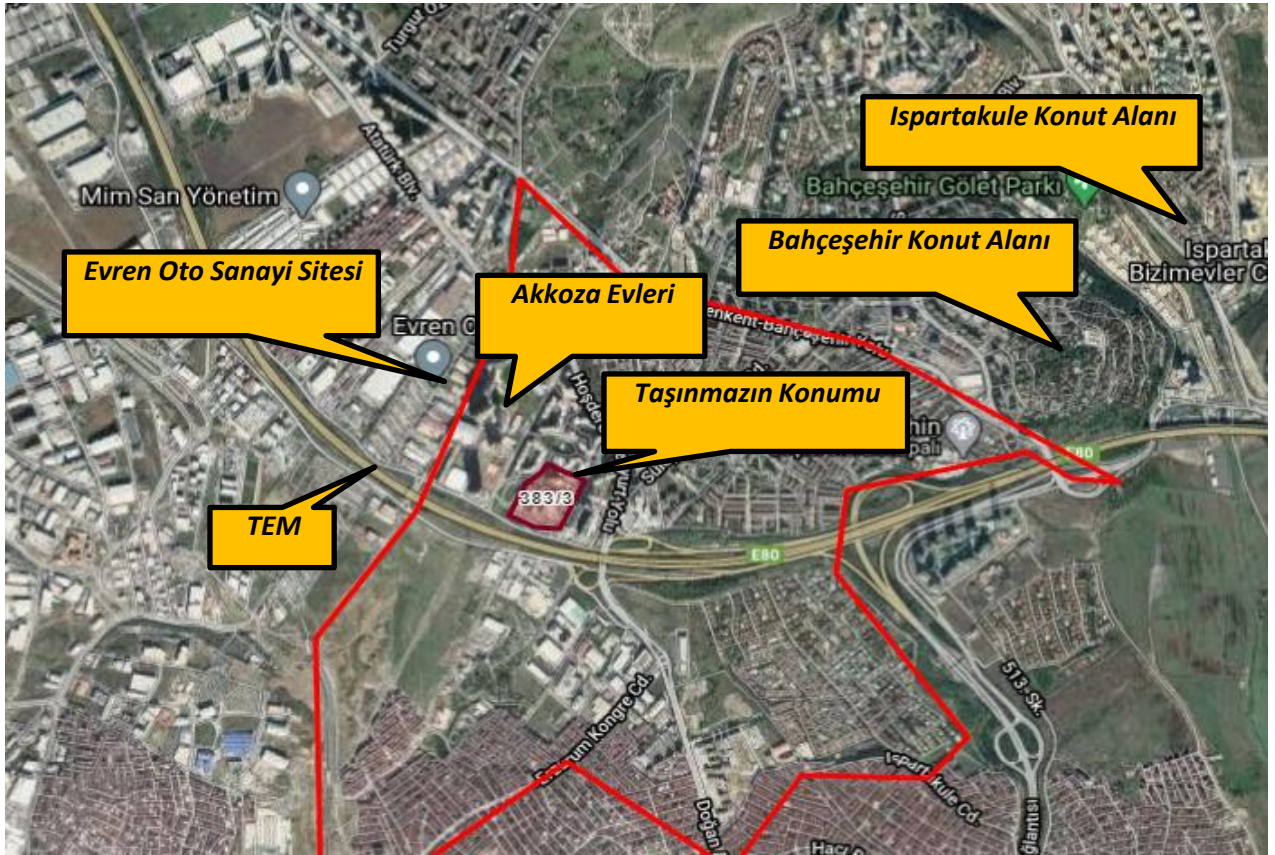
Ana gayrimenkul onaylı projesine ve ilişiginde bulunan kat irtifakı listesine göre 277 adet dükkan, 209 adet depo, 1 adet enerji dağıtım merkezi olmak üzere toplamda 487 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Yapının toplam inşaat alanı 185.032 m²'dir.

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 doluluk oranı 2021 yılı için ortalama %97,56 olarak, 2022 yılı mayıs ayı için %98,90 olarak, 2022 yılı ilk 5 ay için ortalama doluluk oranı ise ortalama %98,78 olarak gerçekleşmiştir. Ziyaretçi sayısı 2021 yılında toplam 5.164.788 kişi olarak gerçekleşmiş olup 2022 yılının ilk 5 ayında toplam 2.643.908 kişi 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

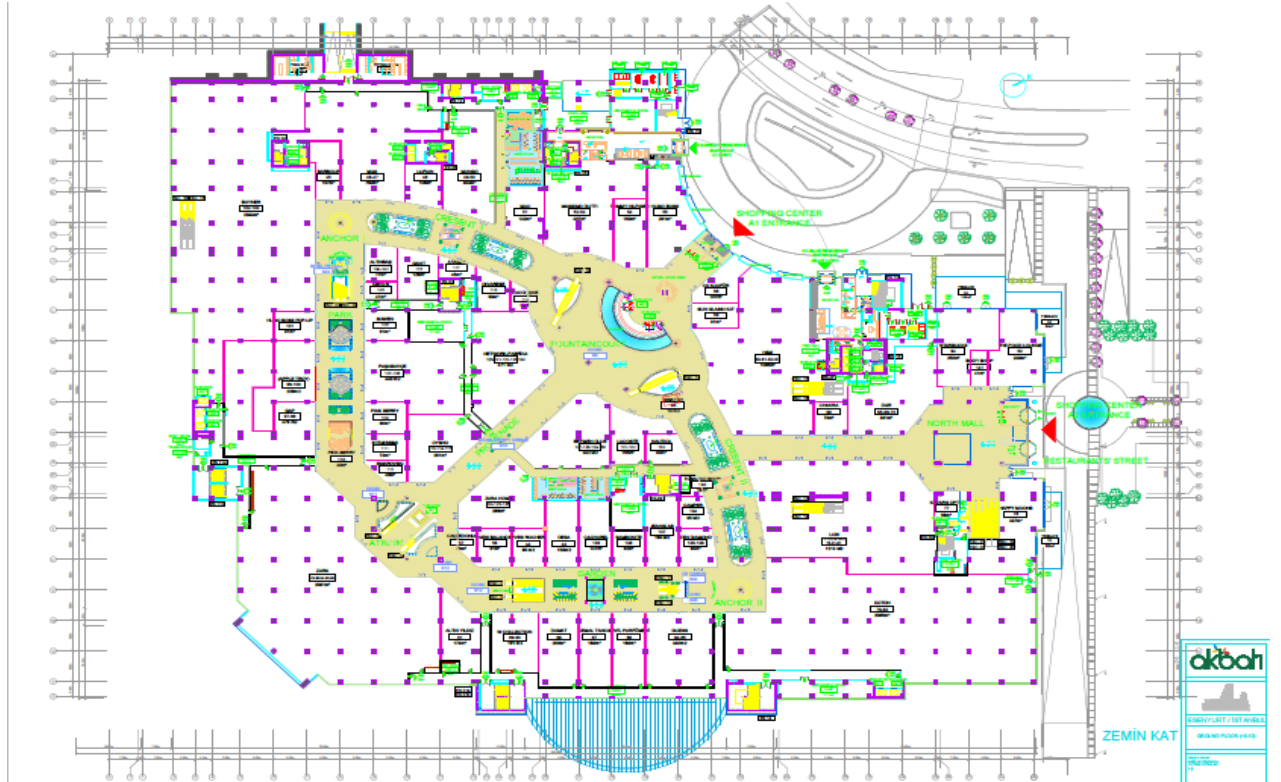
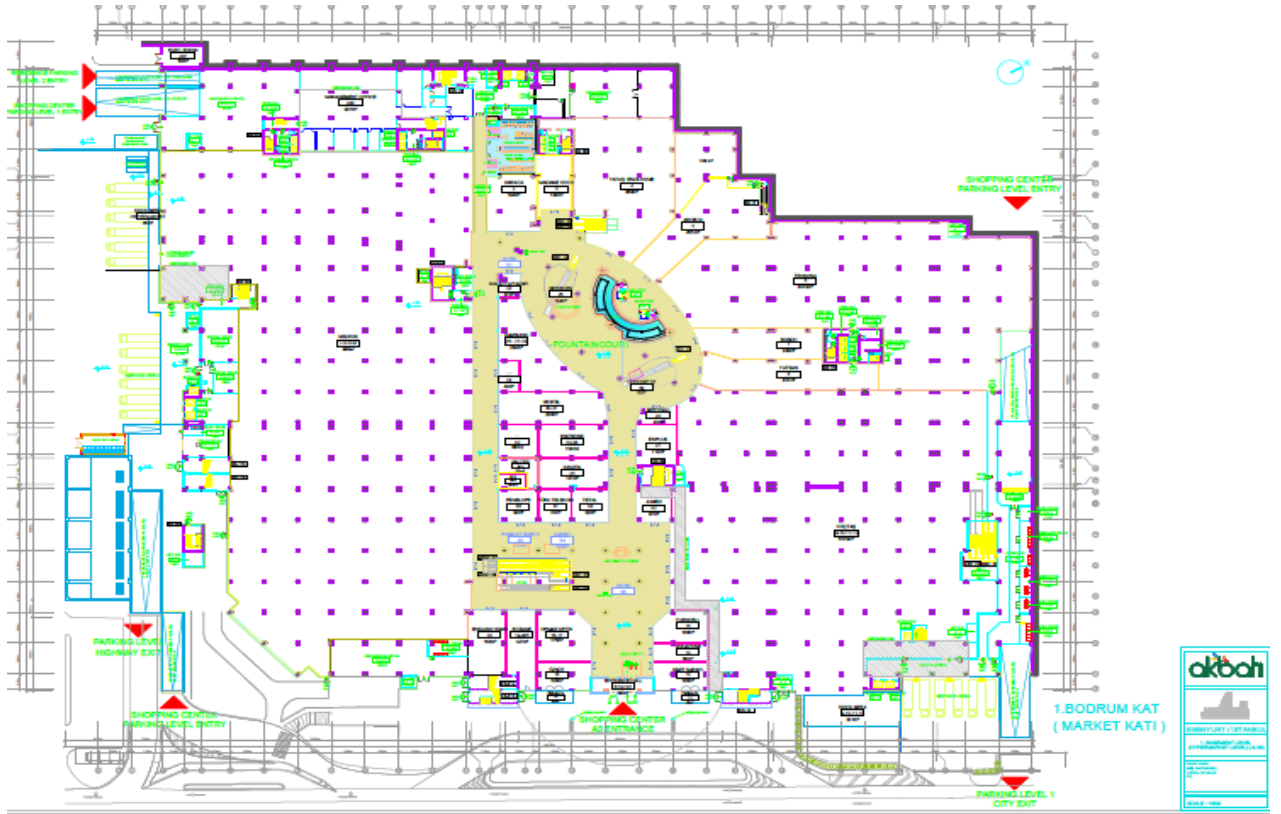
BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
358	4.BODRUM KAT	DEPO	12,00
359	4.BODRUM KAT	DEPO	10,00
360	4.BODRUM KAT	DEPO	11,00
361	4.BODRUM KAT	DEPO	11,00
362	4.BODRUM KAT	DEPO	11,00
363	4.BODRUM KAT	DEPO	12,00
364	4.BODRUM KAT	DEPO	11,00
365	4.BODRUM KAT	DEPO	12,00
366	4.BODRUM KAT	DEPO	12,00
367	4.BODRUM KAT	DEPO	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

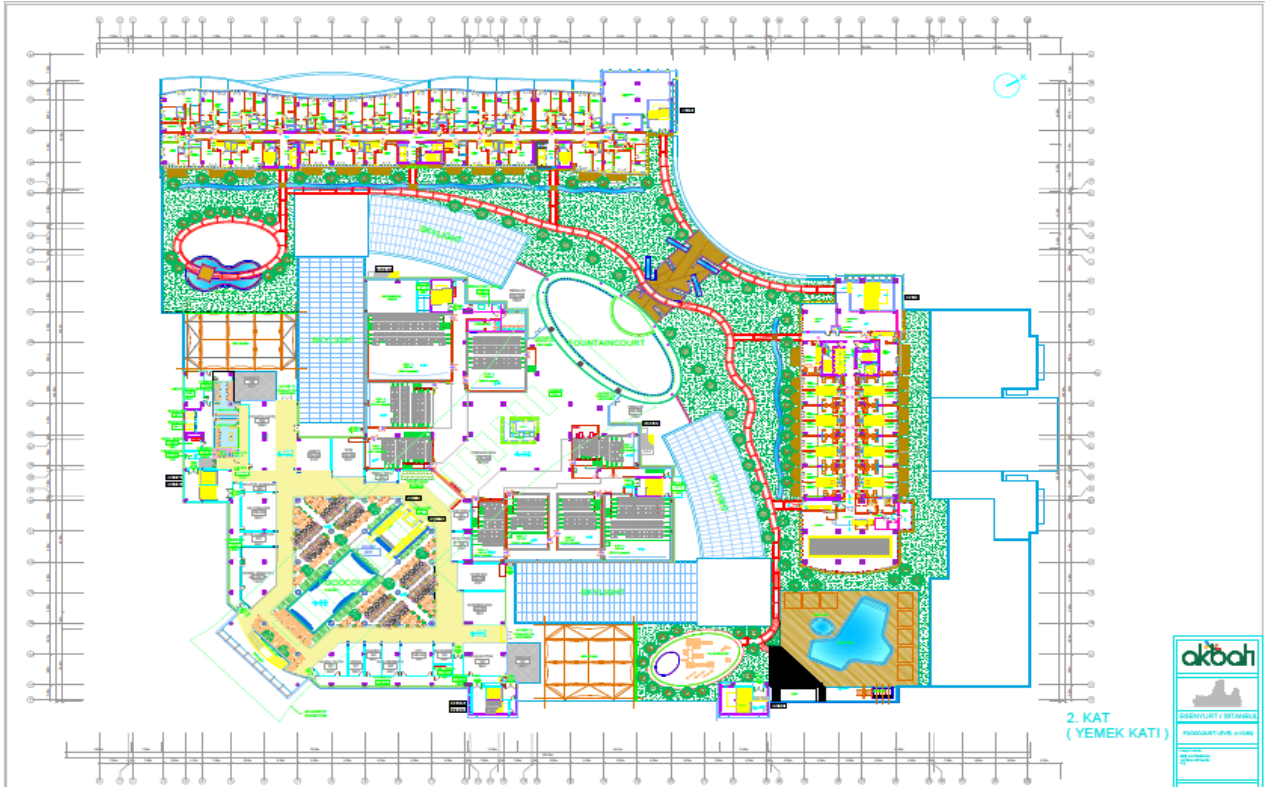
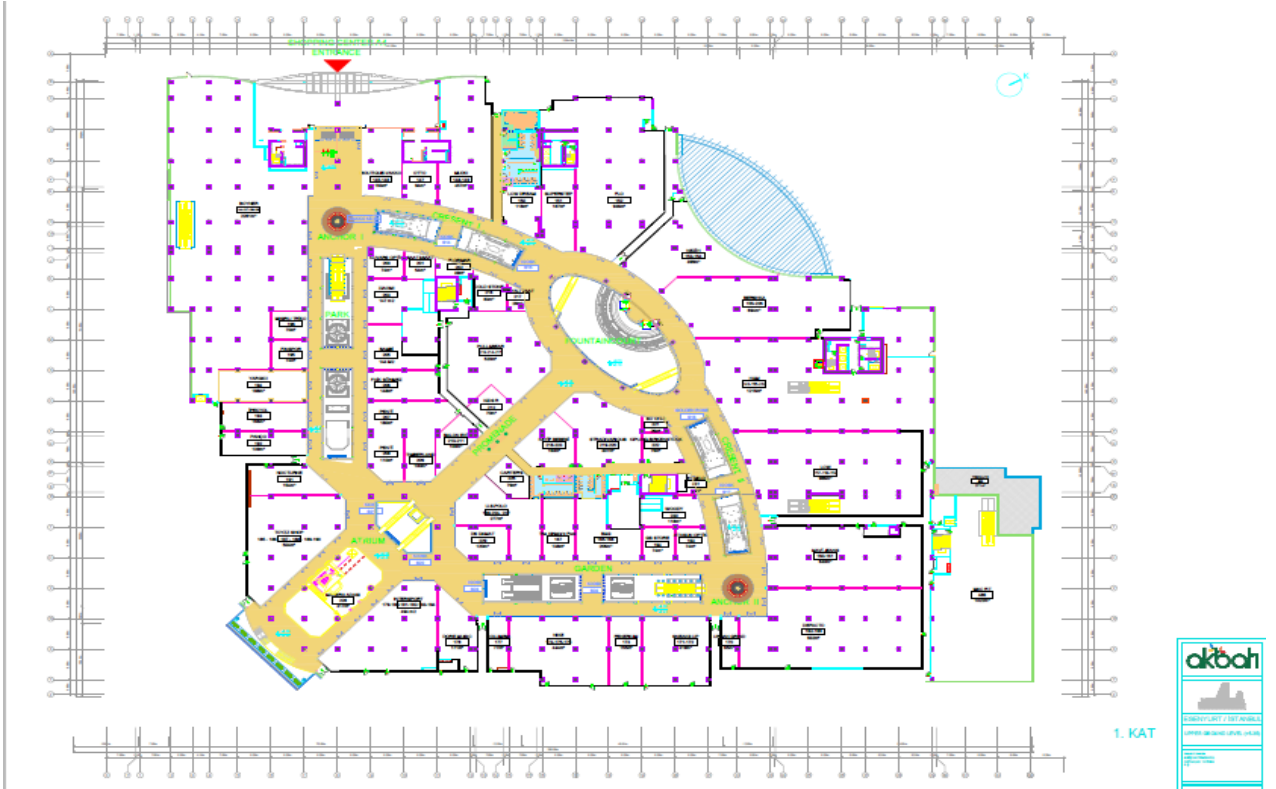
BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
385	4.BODRUM KAT	DEPO	16,00
386	4.BODRUM KAT	DEPO	19,00
387	4.BODRUM KAT	DEPO	18,00
388	4.BODRUM KAT	DEPO	17,00
389	4.BODRUM KAT	DEPO	17,00
390	4.BODRUM KAT	DEPO	13,00
391	4.BODRUM KAT	DEPO	11,00
392	4.BODRUM KAT	DEPO	11,00
393	4.BODRUM KAT	DEPO	18,00
394	4.BODRUM KAT	DEPO	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.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 14 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.



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 aldırılmıştır. 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 kıırarak 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 çıkarmıştır. 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 sürdüğünü teyit etmiştir.

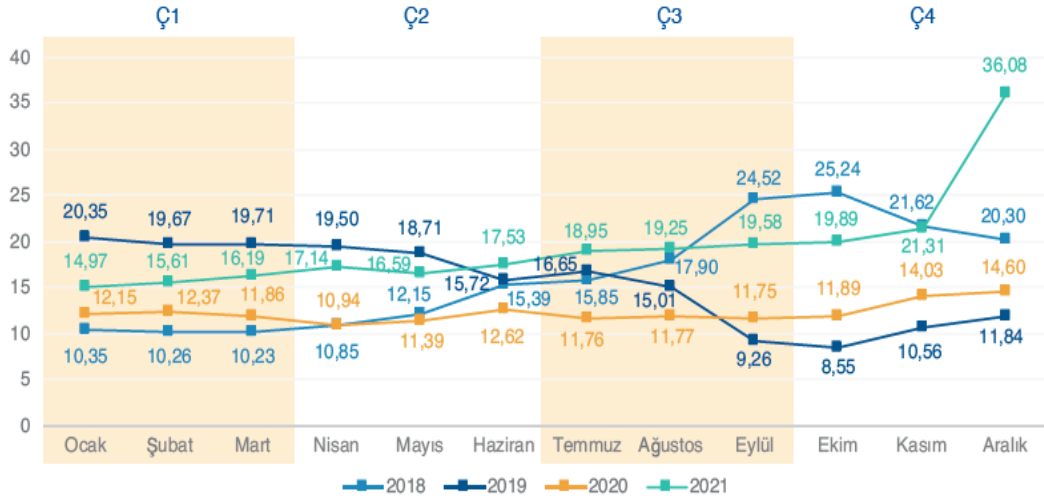
TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlama oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia 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 ulaşincaya kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır.(Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

Temel Ekonomik Göstergeler

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$859 milyar	\$797 milyar	\$761 milyar	\$717 milyar	\$787 milyar*	\$711 milyar*
Kişi başına düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,696	\$9,792	\$9,213	\$8,562	\$9,320*	\$8,310*
Büyüme	7,5%	3,0%	0,9%	1,8%	10,3%*	2,5%*
Enflasyon	11,9%	20,3%	11,8%	14,6%	36,1%	31,6%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$40,8	-\$21,7	\$6,8	-\$36,7	-\$18,9*	-\$19,2*
Cari Açık/GSYİH	-4,7%	-2,7%	0,9%	-5,1%	-2,4%*	-2,7%*
ABD Doları/ TL (Yıl Sonu)	3,78	5,30	5,96	7,44	13,32	13,86*
İşsizlik Oranı	9,9%	12,8%	13,2%	12,6%	12,2%*	12%*

Enflasyon 2021 yılı sonunda döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle %36,1'e ulaşarak son 19 yılın en yüksek seviyesini gördü. Oxford Economics ocak ayı tahminlerine göre; tüketici fiyatlarını etkileyen ÜFE'de yıllık yaklaşık %80 oranında artış, kamu hizmetlerindeki zamlar, vergilerdeki ve emtia fiyatlarındaki artış göz önüne alındığında enflasyonun 2022'de yüksek kalması ve yılı %31,6'da kapatması bekleniyor. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2021 yılı Aralık ayında bir önceki aya göre %13,58, bir önceki yılın Aralık ayına göre %36,08, bir önceki yılın aynı ayına göre %36,08 ve on iki aylık ortalamalara göre %19,60 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Gayrimenkul Sektörü:

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 süreçte destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

2022 yılı ilk üç aylık döneminde ise 2021 yılının genelinden aldığımız etkiler devam etmekle birlikte küresel enflasyonun artık bir tehdit olarak görülmeye başlanması, neredeyse 2008 finansal krizinden bu yana devam eden düşük faiz bol likidite döneminin sonunu getirmeye başlamıştır. Dünyanın önde gelen merkez bankalarının bilanço küçültme, faiz artırma eğilimleri giderek güçlenmekte olup zaten dengesiz olan talep ve arz yapısını etkilemeye aday görünmektedir. Artan parasal maliyetlerin zaten ciddi bir maliyet enflasyonu yaşayan küresel ekonomiyi nasıl etkileyebileceği tartışma konusu olmuştur. Bir yandan yüksek enflasyon diğer yandan artan parasal maliyetler ve azalması beklenen talep düşünüldüğünde batı ekonomilerinde resesyon veya stagflasyon yaşanma olasılığı da bulunmaktadır. Gelişmekte olan ülkelerde ise küresel enflasyonun üzerinde seyreden fiyatlar genel seviyesi ve işsizlik gibi unsurlarla birlikte artacak olan dış kaynağa ulaşma maliyeti ekonomiler için tehdit oluşturmaktadır.

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. IMF tarafından yayınlanan (Nisan-2022 Dünya Ekonomik Görünüm- 'Savaş Küresel Toparlanmayı Geciktiriyor') raporunda Türkiye'nin 2022 yılı büyüme tahmini de yüzde 3,3'ten yüzde 2,7'ye revize etmiştir. Dünya ekonomisinin geçen yıl yüzde 6,1 büyüdüğü kaydedilen raporda, küresel ekonominin 2022 ve 2023'te yüzde 3,6'şar büyümesinin beklendiği bildirmiştir. IMF, ocak ayında yayımladığı raporda, küresel ekonominin bu yıl yüzde 4,4 ve 2023'te yüzde 3,8 büyüyeceğini öngörmüştü. İncelemede özellikle dikkat çeken nokta ise Rusya-Ukrayna savaşının küresel dengesizlikleri daha da artırabileceği ve enflasyonist eğilimin gelir dağılımını daha da bozması olasılığı dile getirilmiştir. Tüm dünyada yaşanan bu tip dengesizliklerin gerek talep gerek iş yapış şeklinde önemli değişiklikler getirebileceği de unutulmamalıdır.

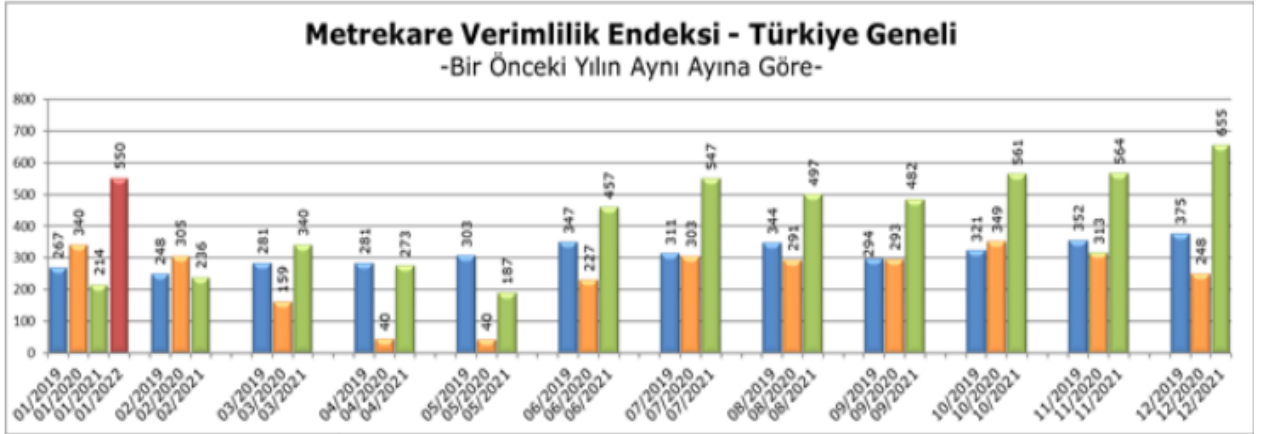
Ülkemizde inşaat ve gayrimenkul sektörünün en önemli göstergelerden birisi olan 'konut satış' rakamlarına baktığımızda ise durum şöyledir; 2022 yılının ilk çeyreğini incelediğimizde konut satışlarında momentumun korunduğu gözlenmektedir. İlk üç ayda 320 bin adet konut el değiştirirken geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 21,7'lik bir artışı işaret etmektedir. Satış türlerine göre ise en önemli artış 2021 yılının ilk çeyreğine göre, ipotekli satışlarda yaşanmıştır. 2022 yılının aynı döneminde ipotekli satışlar yüzde 44,7'lik bir artış göstermiş ve 68 bin âdete ulaşmıştır. Süreçte talebin güçlü olmasının yanında enflasyona göre kredi maliyetlerinin reel olarak ucuz olmasının etkisi de gözlenmiştir. Artan talebe bağlı olarak özellikle konut fiyatlarda kayda değer bir yükseliş yaşanmıştır. TCMB tarafından açıklanan 2022 Şubat ayı verilerinde; bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 96,4, reel olarak ise yüzde 26,9 oranında artış gerçekleşmiştir . (Gyoder, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Perakende Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

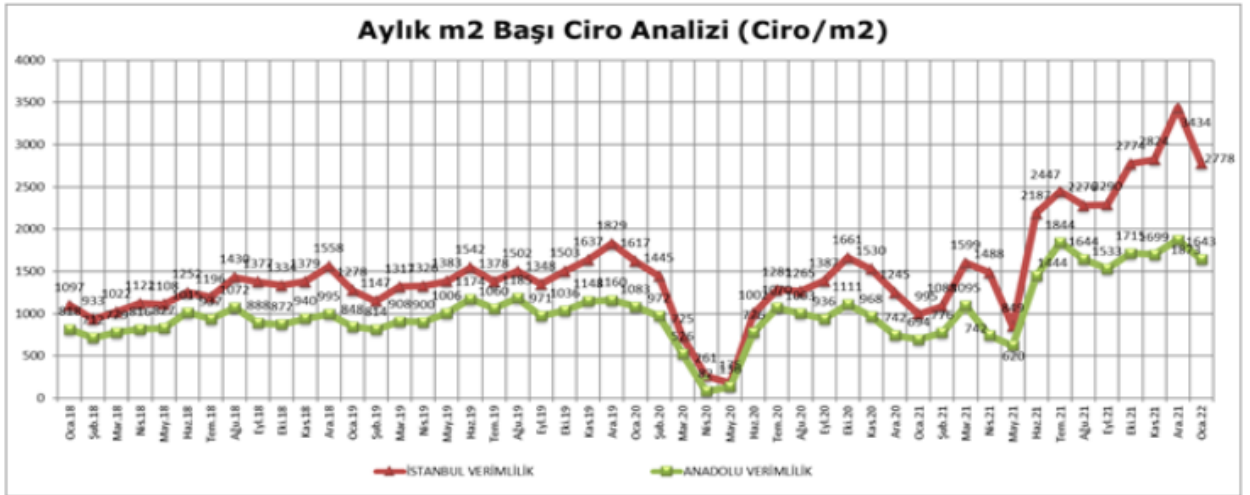
Pandemi dolayısıyla uygulanan kısıtlamalar sebebiyle zaman zaman kapalı kalan alışveriş merkezleri, 1 temmuzda normalleşme sürecinin başlamasıyla haftanın her günü hizmet verecek şekilde açıldı. 2021 yılı ikinci yarısının başı itibariyle tüm alışveriş merkezleri herhangi bir kısıtlama olmadan pandemi 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 Ocak ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi Ocak 2022 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 157,0 oranında artarak 550 puana ulaştı.

Ocak 2022 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Aralık 2021 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde ise yüzde 16,1 oranında azalış göstererek 550 puana düşmüştür

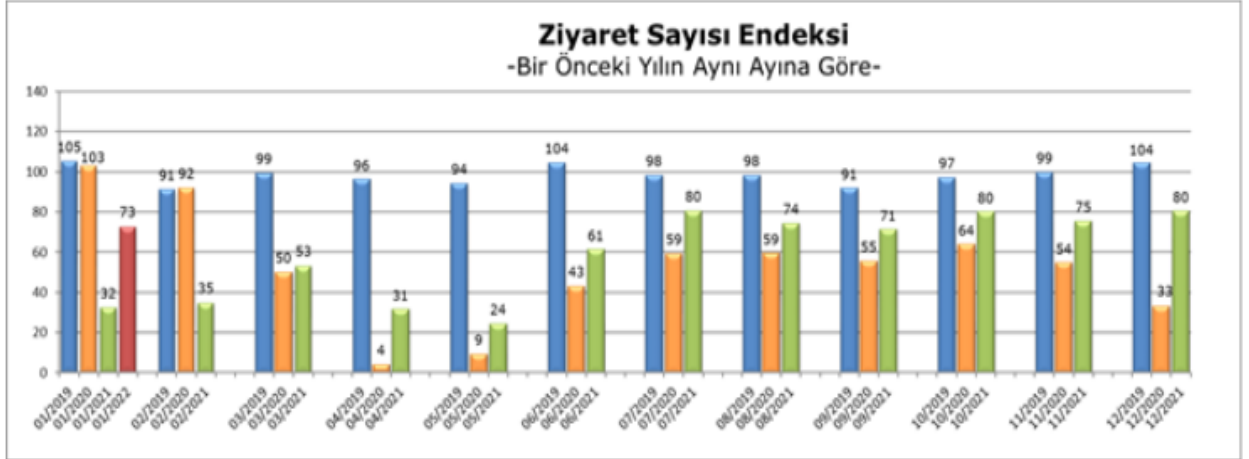


KAYNAK :AYD



KAYNAK :AYD

AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Ocak 2022'de İstanbul'da 2.778 TL, Anadolu'da 1.643 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Ocak 2022'de 2.097 TL olarak gerçekleşmiştir.



KAYNAK :AYD

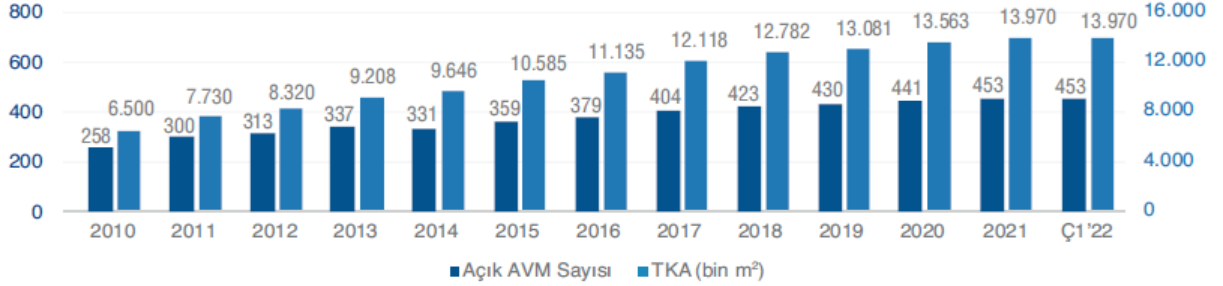
Ocak 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi yüzde 128,1'lük bir artışla 73 puana yükselmiştir.

Ocak 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Aralık 2021 ile karşılaştırıldığında ise yüzde 8,7 oranında bir azalış olduğu gözlemlenmektedir.

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)

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



2022 1. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 453, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 971 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 165m² 'dir.

Kaynak: Jones Lang Laselle

AVM tanımı: 5.000 m² üstünde kiralanabilir alan, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları.
*Ç1'22 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 (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ve 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 edilirliliği düşük olarak görülmektedir.

Profilo AVM

Türkiye İş Bankası tarafından satışa çıkarılan Şişli İlçesinde 2410 Ada, 246 parsel ve 9221 ada 21 parselde sayılı ve 18.649 m² yüzölçümlü parselde 68.780 m² kapalı alana sahip bulunan Profilo AVM 425.000.000.-TL bedel ile satılığa çıkarılmış olup satış ertelenmiştir.(2019)

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 YILSONU DEĞERLERİ													
AVM ADI	KONUM	TOPLAM ALAN	KIRALANIBER ALAN	KIRALANIMS ALAN	DOLULUK ORANI	YILLIK İKRA DEĞERİ	DÜKKAN ATAK ORTALAMA BRİMİ YERİNE DEĞERİ	KAMPE İMALİYET YATILIŞIMI	GELEİR YÖNTEMLİ	PAZAR YATILIŞIMI YÖNTEMLİ	2021 YIL SONU DEĞERLERİ	TARİH	BRİM DEĞERİ (TL/m ²)
AKSGY-2206002 ESENYURT (AKBATI AVM)	ÜSKÜDAR	336.301,00 m ²	87.111,00 m ²	81.762,38 m ²	94%	282.239,60 TL	270 TL/m ²		4.635.382,00 TL	3.888.636,00 TL	4.635.382,00 TL	31.12.2021	50.956 TL/m ²
	ESENYURT	185.652,00 m ²	64.861,00 m ²	63.485,15 m ²	97,88%	116.748,80 TL	197 TL/m ²		1.665.536,00 TL	1.552.214,00 TL	1.665.536,00 TL	31.12.2021	25.679 TL/m ²
	ETİLER	181.220,00 m ²	33.054,52 m ²	33.077,00 m ²	97%	118.388,97 TL	289 TL/m ²		1.662.820,00 TL		1.662.820,00 TL	31.12.2021	50.301 TL/m ²
	ATASEHR	46.144,87 m ²	24.198,00 m ²			32.117,00 TL	207 TL/m ²		557.600,00 TL		557.600,00 TL	31.12.2021	22.837 TL/m ²
	MASLAK	63.232,00 m ²	47.338,00 m ²	45.028,10 m ²	95%	51.132,00 TL	97 TL/m ²		579.746,00 TL	568.800,00 TL	579.746,00 TL	28.12.2021	12.231 TL/m ²
	ETİLER	149.161,00 m ²	9.827,00 m ²	9.630,46 m ²	96,00%	218.154,0 TL	185 TL/m ²		289.620,00 TL		288.620,00 TL	31.03.2022	29.477 TL/m ²
	KOCAELİ	153.284,57 m ²	66.077,70 m ²	61.877,84 m ²	94%	58.276,139 TL	74 TL/m ²	*pazar değeri için tek değer	609.934,426 TL	*pazar değeri için tek değer	609.934,426 TL	31.12.2021	9.231 TL/m ²
	PEĐĐK	81.648,00 m ²	33.373,00 m ²	24.153,67 m ²	79,00%	- TL	- TL	293.300,00 TL	185.520,00 TL		185.520,00 TL	31.12.2021	6.089 TL/m ²
	ŞİŞLİ	250.428,00 m ²	41.877,90 m ²	35.362,29 m ²	86%	575.657 TL	140 TL/m ²		1.383.970,00 TL	1.239.000,00 TL	1.383.970,00 TL	28.12.2021	33.675 TL/m ²
	BAŞAKŞEHR	466.680,00 m ²	155.000,00 m ²	150.390,00 m ²	97,00%	440.757.96 TL	244 TL/m ²		4.800.000,00 TL	4.415.444.940 TL	4.800.000,00 TL	31.12.2021	30.996 TL/m ²
	ESENYURT	180.380,00 m ²	88.889,00 m ²	65.392,86 m ²	77%	672.649,60 TL	86 TL/m ²	*kampe için tek değer	750.616,70 TL		750.616,70 TL	31.12.2021	8.448 TL/m ²

6.2 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Dengeium Gayrimenkul

Tel 0532 395 26 87

Zeytinburnu Olivium Alışveriş Merkezi içerisinde yemek katında yer alan, 80 m² alanlı beyan edin dükkan 8.000.000 TL bedel ile satılıktır. Bulunduğu AVM outlet olması ve konumu nedeni ile daha düşük şrefiyeli olup, foodcourt katında olması nedeni ile değeri yüksek bir dükkandır.

SATILIK	80 .-M ²	8.000.000 .-TL	100.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

2 Remax Select Gayrimenkul

Tel 212 465 42 72

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projede açık alanda bulunan zemin katta 400 m² olarak pazarlanan dükkan için 45.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	400 .-M ²	45.000 .-TL	113 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

3 Realty World Merkez Gayrimenkul

Tel 212 672 00 30

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projede açık alanda bulunan zemin katta 290 m² olarak pazarlanan dükkan için 28.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	290 .-M ²	55.000 .-TL	190 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

4 Realty World HB Gayrimenkul

Tel 212 830 81 30

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projede açık alanda bulunan zemin katta 250 m² olarak pazarlanan dükkan için 25.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	250 .-M ²	45.000 .-TL	180 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

5 Realty World HB Gayrimenkul

Tel 212 830 81 30

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Kozapark projesinde bulunan zemin katta 245 m² olarak pazarlanan dükkan için 25.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	245 .-M ²	25.000 .-TL	102 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

6 Kamuyu Aydınlatma Platformu

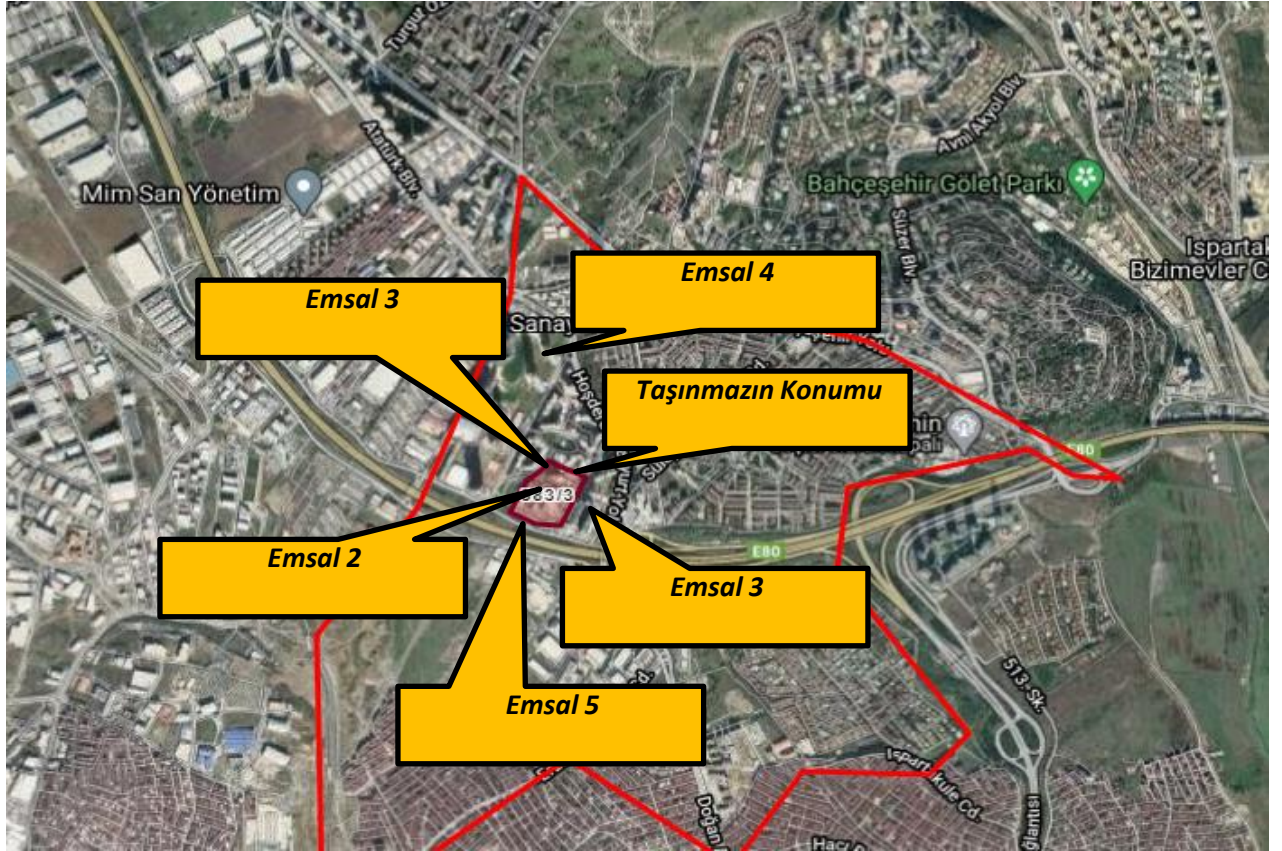
Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanan 2021 yıl sonu raporuna göre Akmerkez Alışveriş Merkezi'nin 33.017 m² alanlı kiralanabilir alanlarının aylık toplam kira değeri 9.864.076 TL olarak tespit edilmiştir. Dükkanların toplam değeri ise 1.662.682.000 TL olarak belirlenmiştir.

KİRA	33017 .-M ²	9.864.076 .-TL	299 .-TL/M ²
DEĞER	33017 .-M ²	1.662.682.000 .-TL	50.358 .-TL/M ²

7 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	TORİUM AVM	MALL OF İSTANBUL	AKASYA AVM
DEĞERİ		750.000.000	4.800.000.000	4.435.382.000
DEĞERLEME TARİHİ	2022	2021	2021	2021
ZAMAN DÜZELTMESİ		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
KİRALANABİLİR ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	65.088,00m ²	88.849 8.441 BÜYÜK 20%	154.339 31.100 ÇOK BÜYÜK 30%	88.862 49.913 BÜYÜK 20%
FONKSİYON		AVM	AVM	AVM
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
TERCİH EDİRLİK		İYİ	İYİ	İYİ
TERCİH EDİRLİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		-16%	-15%	-15%
KONUM		ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-10%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		14%	25%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	35.300	9.623	38.875	57.400

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	35.300 TL/m ²	2.297.600.000 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 EDİRLİLİK			
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, değerlendirme konusu Akbatı AVM'nin (+) (-) özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmaz için kira birim m² değeri öngörülmüştür.

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 (m²)	POTANSİYEL ORTALAMA BİRİM M² DEĞERİ (TL/m²)	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 %19,00 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 %4,50 belirlenmiştir.

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

AVM

%21,00 Risksiz Oran (ülke riskine göre ayarlanmış)

%6,50 Risk Primi

%27,50 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı alışveriş merkezi için %27,50 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 4 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 yıllık artış oranları dikkate alınarak hesaplamalar yapılmıştır.

Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu aylık kira birim m2 değerinin 2022 yılı ilk 4 aylık dönemi 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 %20,00 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 %10'u oranında olacağı kabul edilmiştir.

* 2019 yılı toplam ciro gelirleri, 2020 yılı toplam ciro gelirleri ve 2021 yılı toplam ciro gelirleri ve 2022 yılı ilk 4 ay toplam ciro gelirlerinin asgari kira gelir içerisindeki oranları incelenmiştir. Pandemi sonrasında AVM lerin ciro gelir paylarının toplam gelir içerisindeki oranı arttığı gözlemlenmiştir. Akasya AVM içinde gönderilen veriler incelendiğinde kira gelirlerinin %18 '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 2021 yılı emlak vergisi 1.565.987,77.-TL, toplam sigorta gideri ise 1.223.909-TL olarak alınmış, gelecek dönemlerde emlak vergisinin %20, sigorta giderinin ise %20 oranında artacağı kabul edilmiştir. Yönetim işletme giderlerinin toplam gelirin %17'si, 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 gelirinin %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.

AKBATTIYIM NAKİT AKSİYARI

EKLE ZİYARAT PERFORMANSE BİRİM MİNGEÇİ İNŞAAT (AVM)	202,66
EKLE ZİYARAT PERFORMANSE BİRİM MİNGEÇİ İNŞAAT (AVM)	24,32
TEK KİRALIYAL PERFORMANSE BİRİM MİNGEÇİ İNŞAAT (AVM)	20,00%
TEK KİRALIYAL PERFORMANSE BİRİM MİNGEÇİ İNŞAAT (AVM)	65,088,00
Kap. Oran	7,50%

	2020	2021	2022 (TÜK 4 AY)	PROJEKSİYON YILLARI												TOPLAM	
				2022 (12 AYLA TAMAMLANIŞI)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10			
NAKİT GİRİŞLERİ (AVM)																	
Dükkân Oran		98,75%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%
Kiralanın Brüt Alanı (M2)		64,74	64,47	64,47	64,47	64,47	64,47	64,47	64,47	64,47	64,47	64,47	64,47	64,47	64,47	64,47	64,47
Yıllık Brüt Kira Fiyatı (Ortalama)		85,01	124,56	207,46	207,46	207,46	207,46	207,46	207,46	207,46	207,46	207,46	207,46	207,46	207,46	207,46	207,46
Potansiyel Kira İnce Gelişim		66,39,030 TL	97,95497 TL	47,386,550 TL	183,066,880 TL	270,786,820 TL	264,444,184 TL	308,933,027 TL	407,946,825 TL	507,946,825 TL	617,946,825 TL	727,946,825 TL	837,946,825 TL	947,946,825 TL	1,057,946,825 TL	1,167,946,825 TL	1,277,946,825 TL
Diğer Gelirler																	
Araç Oran																	
Potansiyel Ciro Gelişim		11,830,713 TL	19,463,691 TL	9,202,216 TL	28,125,721 TL	46,741,629 TL	38,499,533 TL	70,187,944 TL	84,225,532 TL	101,070,639 TL	121,284,767 TL	145,541,720 TL	174,631,064 TL	209,631,064 TL	249,631,064 TL	294,631,064 TL	344,631,064 TL
Potansiyel İşleme Gelişim		8,886,946 TL	7,120,620 TL	5,086,537 TL	18,891,640 TL	27,555,987 TL	32,494,438 TL	38,929,307 TL	46,701,462 TL	56,192,355 TL	67,380,436 TL	80,856,511 TL	97,027,613 TL	116,282,613 TL	139,032,613 TL	166,032,613 TL	197,632,613 TL
POTANSİYEL TOPLAM AVM GELİRLERİ		86,890,070 TL	124,946,651 TL	61,633,557 TL	200,959,507 TL	346,877,123 TL	459,939,551 TL	498,114,839 TL	614,853,287 TL	719,139,164 TL	826,130,592 TL	936,488,431 TL	1,050,268,178 TL	1,167,550,691 TL	1,288,175,691 TL	1,412,208,191 TL	1,540,208,191 TL
Kira Kampeni (Pandemi Stresli Ve Sonras)																	
KIRALILIKLARI SONRAKİ TOPLAM AVM GELİRLERİ																	
Dükkân Sını. İht. Değer																	
NAKİT ÇIKIŞLARI																	
Araç Oran																	
Gider Oran																	
Emlak Vergisi		1,346,686 TL	1,551,688 TL	1,944,891 TL	2,333,667 TL	2,801,941 TL	3,360,769 TL	4,029,237 TL	4,807,487 TL	5,705,737 TL	6,735,087 TL	7,905,537 TL	9,227,087 TL	10,700,737 TL	12,327,487 TL	14,108,237 TL	16,054,987 TL
Sigorta Giderleri		994,800 TL	1,150,584 TL	1,439,927 TL	1,807,907 TL	2,285,937 TL	2,854,937 TL	3,505,937 TL	4,256,937 TL	5,086,937 TL	6,006,937 TL	7,026,937 TL	8,146,937 TL	9,366,937 TL	10,686,937 TL	12,106,937 TL	13,626,937 TL
Yatırım-İşleme Giderleri		11,053,669 TL	11,716,236 TL	12,378,803 TL	13,041,370 TL	13,703,937 TL	14,366,504 TL	15,029,071 TL	15,691,638 TL	16,354,205 TL	17,016,772 TL	17,679,339 TL	18,341,906 TL	19,004,473 TL	19,667,040 TL	20,329,607 TL	21,000,174 TL
Genel Giderler-Hizmet Tasarmları		11,053,669 TL	11,716,236 TL	12,378,803 TL	13,041,370 TL	13,703,937 TL	14,366,504 TL	15,029,071 TL	15,691,638 TL	16,354,205 TL	17,016,772 TL	17,679,339 TL	18,341,906 TL	19,004,473 TL	19,667,040 TL	20,329,607 TL	21,000,174 TL
Yenilene Giderler		1,800,582 TL	1,789,323 TL	1,778,064 TL	1,766,805 TL	1,755,546 TL	1,744,287 TL	1,733,028 TL	1,721,769 TL	1,710,510 TL	1,699,251 TL	1,687,992 TL	1,676,733 TL	1,665,474 TL	1,654,215 TL	1,642,956 TL	1,631,697 TL
TOPLAM AVM GİDERİ		28,871,478 TL	28,892,728 TL	18,138,041 TL	58,208,789 TL	82,365,168 TL	98,874,108 TL	115,383,048 TL	131,891,988 TL	148,400,928 TL	164,909,868 TL	181,418,808 TL	197,927,748 TL	214,436,688 TL	230,945,628 TL	247,454,568 TL	263,963,508 TL
NET NAKİT AKIM																	
Yıl Ortası Faktörü																	
İNDİRGENE ÇIRAN																	
İndirgenim Net Nakit Akı																	
İndirgenim Net Nakit Akı																	
İndirgenim Net Nakit Akı																	

Net Akımların Değeri (NPV) (TL)	2,622,271,610 TL	2,587,455,111 TL	2,514,072,385 TL
İNDİRGENE ÇIRAN	21,00%	21,50%	20,00%
İNDİRGENE ÇIRAN-İŞLEME			
Riskli Çeşitli Oran	21,00%	21,00%	21,00%
Risk Prim	6,00%	6,00%	7,00%
İndirgenim Oran	27,00%	27,50%	20,00%

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE AKBATI AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ	
AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN DEĞERİ	2.587.458.111 TL
AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	2.587.458.000 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 ulaştıran 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	2.297.600.000 TL
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİ TOPLAM DEĞERİ	2.587.458.000 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 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/yöntemlerinden 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	13.190.685 TL	158.288.218 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.

6.5.9 - 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 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.

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

30.06.2022 tarihli toplam değeri için ;

AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN TOPLAM DEĞERİ

2.587.458.000 .-TL

(İki Milyar Beş Yüz Seksen Yedi Milyon Dört Yüz Elli Sekiz Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

3.053.200.440 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Değerleme Uzmanı



Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Eren KURT

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.