

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ESENYURT İLÇESİ'NDEKİ AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE KİRA RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	01.11.2021
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	01.11.2021
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	08.11.2021
RAPOR TARİHİ	09.11.2021
RAPOR NO	AKSGY-2110075
KULLANIM AMACI	PAZAR VE KİRA 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 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.

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 değerlendirme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerlendirme tarihindeki Pazar ve kira 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 ve kira Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için AKSGY-2110075 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		
Rapor Tarihi	31.12.2020		
Rapor Konusu	AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİ		
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT		
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)	1.450.728.000		

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 30.09.2021 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.

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 Degisikligi : 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 taşınmazlarının devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

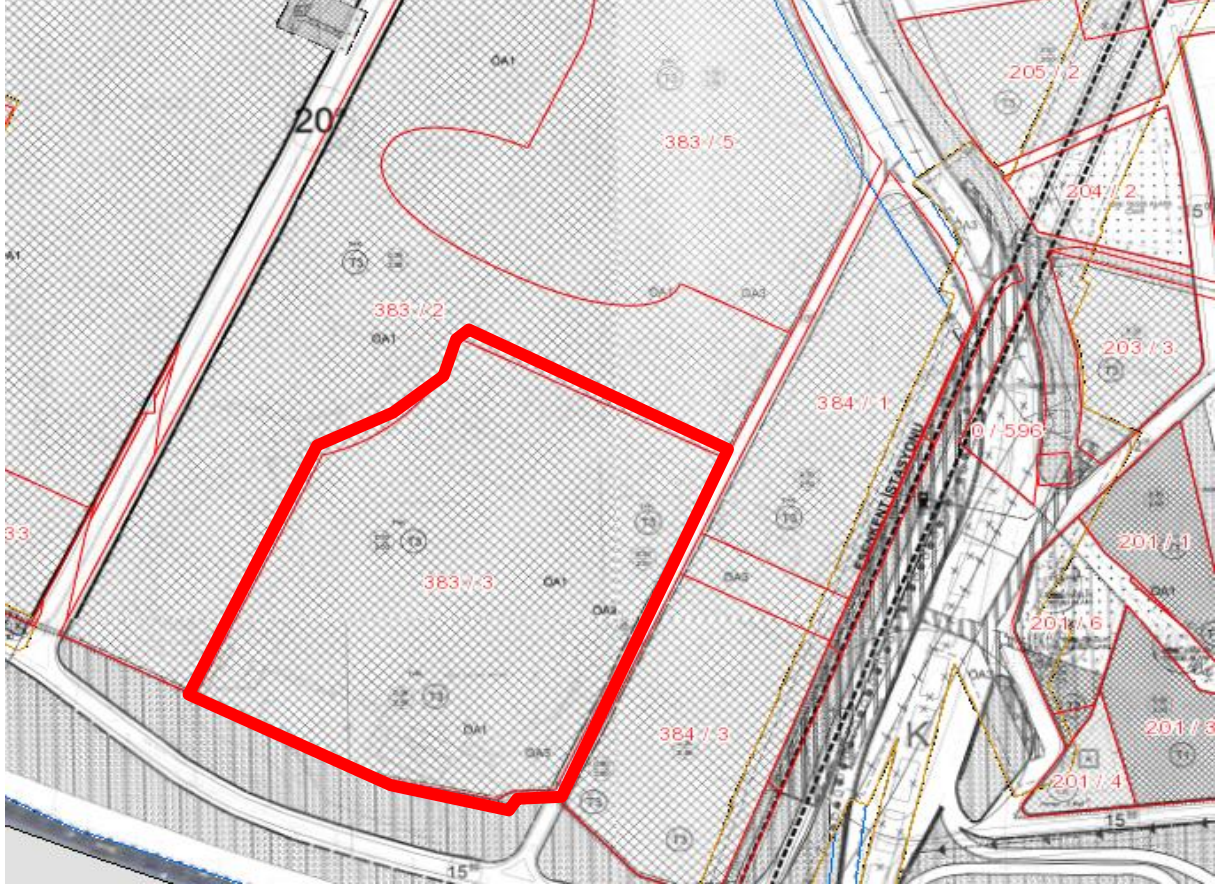
Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

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



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

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

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

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

Taşınmazların bulunduğu yapı için;

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

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

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

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

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

*Dosyasında herhangi bir cezai tutanağa rastlanılmamıştır.

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

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

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

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

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

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen

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.

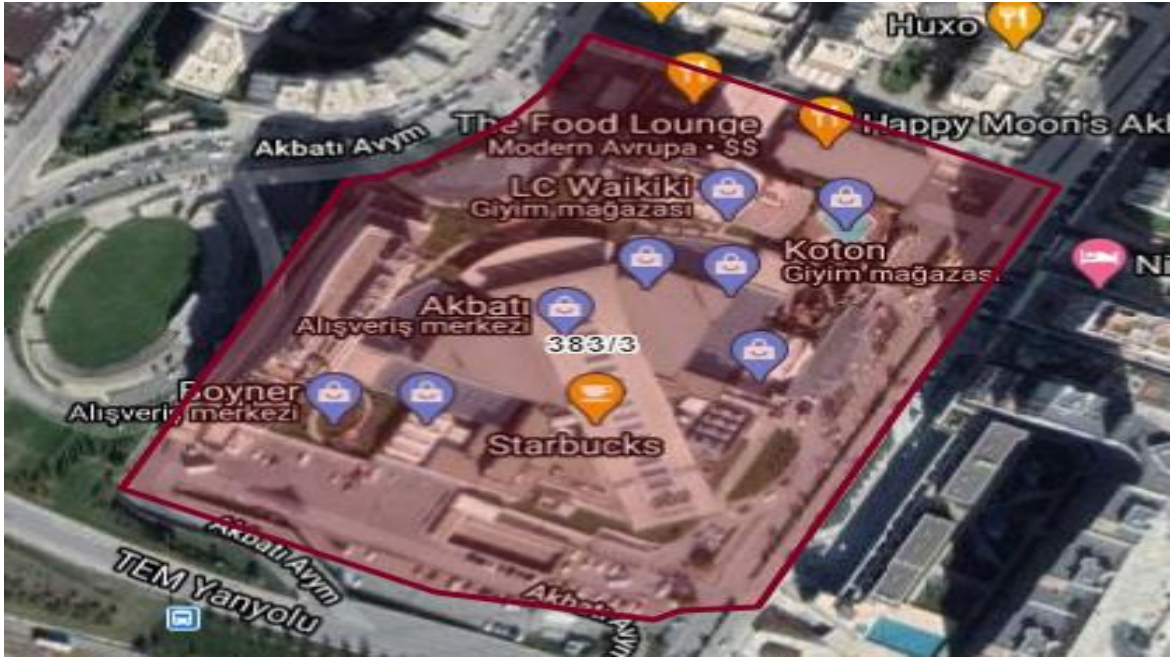
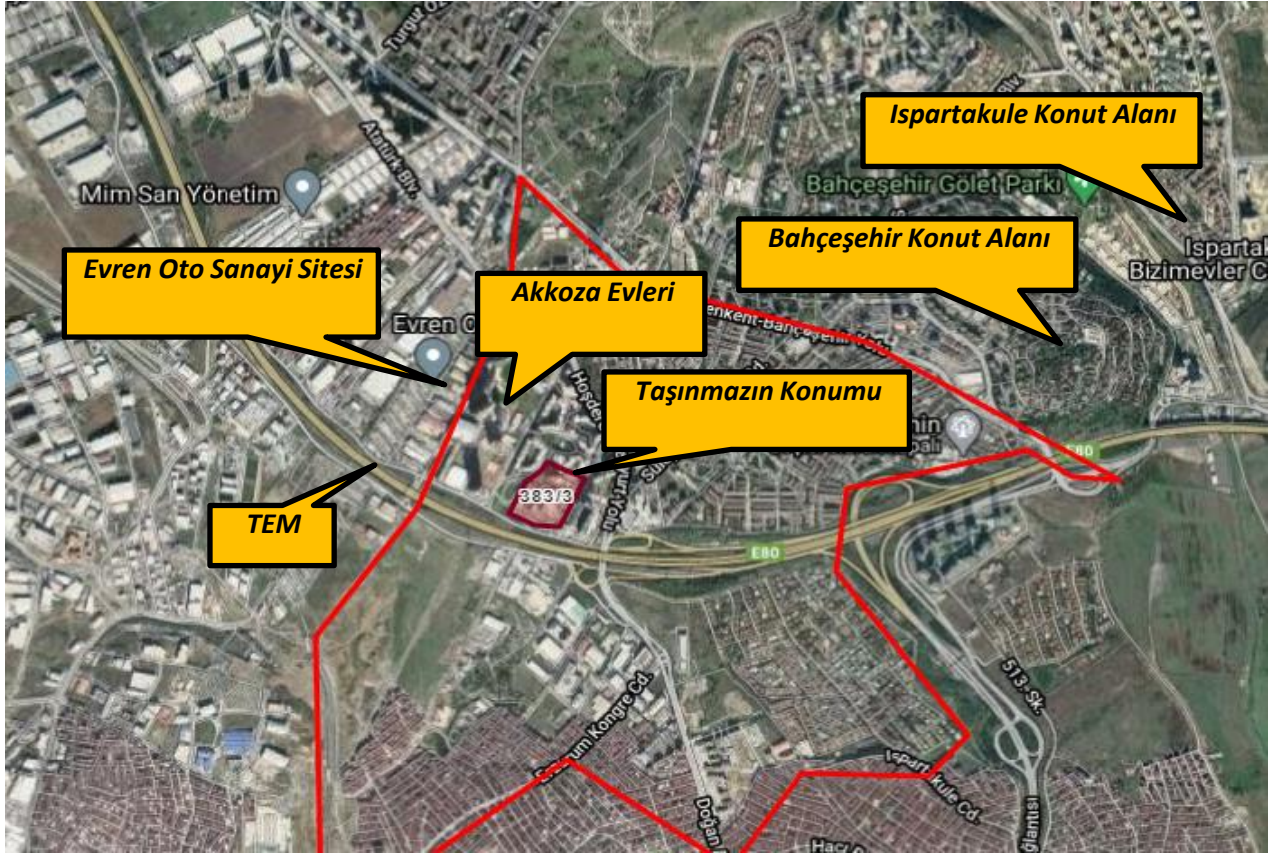
Ana gayrimenkul onaylı projesine ve ilişiginde bulunan kat irtifakı listesine göre 277 adet dükkan, 209 adet depo, 1 adet enerji dağıtım merkezi olmak üzere toplamda 487 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Yapının toplam inşaat alanı 185.032 m²'dir.

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 konumlandır.

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. Akış 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.

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. 2021 yılında Akiş GYO A.Ş. den alınan bilgiye göre avm de doluluk oranı yaklaşık olarak %97,88 seviyesindedir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

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 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 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 aldirmiştir. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

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

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

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

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

(Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

"COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert oldu. Salgının etkileri daha da belirginleşince pek çok kurum ekonomik tahminlerini aşağı yönlü revize etti. Salgının seyri ve iktisadi faaliyetler üzerindeki etkisi ile ilgili belirsizlik devam etmekle beraber, toparlanmanın önceki tahminden daha kademeli olacağı bekleniyor. Türkiye haziran ayının başlamasıyla birlikte salgının tedbirlerini büyük ölçüde kaldırarak normalleşme sürecine girdi. COVID-19 etkisiyle nisan ayında %31,4 ile rekor düzeyde gerileyen sanayi üretimi, mayıs ayındaki toparlanmanın ardından imalat PMI verisinin haziranda 50 eşik düzeyinin üzerine çıkmasıyla tekrar büyümeye başladı.

Temel Ekonomik Göstergeler

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
GSYİH (Cari ABD Doları)	\$863 milyar	\$853 milyar	\$789 milyar	\$754 milyar	\$735* milyar	
Kişi Başına Düşen GSYİH (Cari ABD Doları)	\$10,862	\$10,546	\$9,621	\$9,127	\$8,790*	-
Büyüme	3.2%	7.5%	2.8%	0.9%	-5.0%*	5.0%*
Enflasyon	8.5%	11.9%	20.3%	11.8%	12%*	12%*
Cari Açık (Milyar ABD Doları)	-\$26.8	-\$40.6	-\$20.7	\$8.0	\$2.9*	-
Cari Açık / GSYİH	-3.1%	-4.8%	-2.6%	1.1%	0.4%*	-0.2%*
ABD Doları / TL (Yıl Sonu)	3.52	3.78	5.30	5.96	7.02*	7.26*
İşsizlik Oranı	12.0%	9.9%	13.5%	13.7%	17.2%*	15.6%*

*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaştilar.

2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

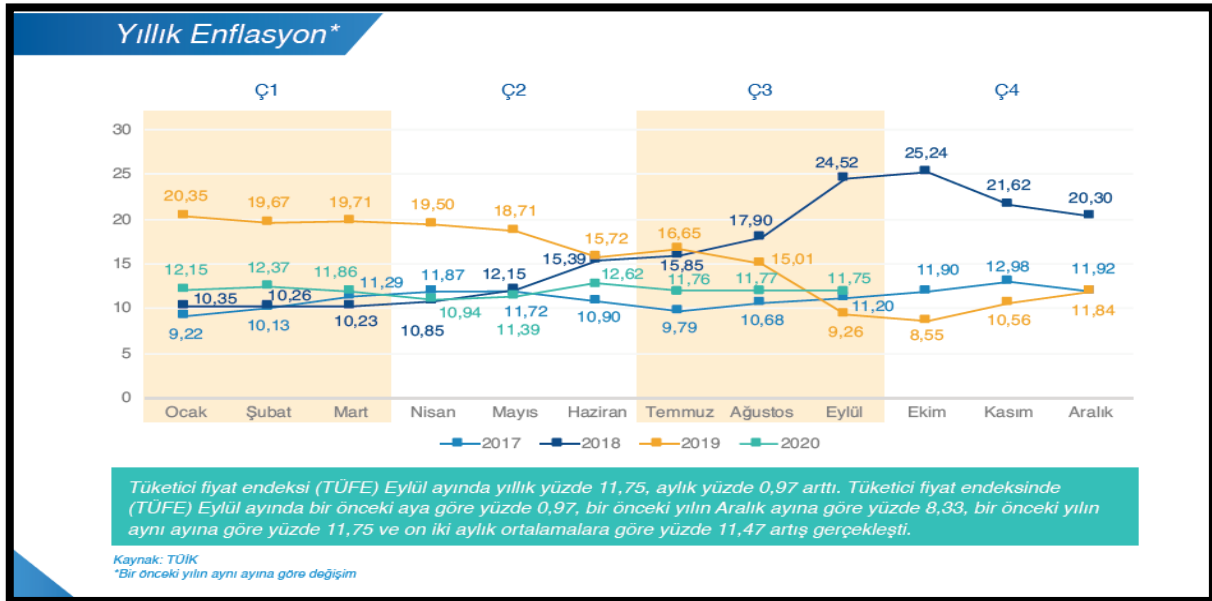
Türkiye ekonomisi 2019 yılında zincirlenmiş hacim endeksine göre yıllık olarak %0,9 oranında büyüdü. 2020 yılının ilk çeyreğinde ise zincirlenmiş hacim endeksine göre bir önceki yılın aynı dönemine göre %4,5 büyüdü. Mart ayının son iki haftası itibarıyla COVID-19 salgınının ekonomik aktivite üzerindeki ilk etkilerinin görülmeye başlaması, çeyrek bazda büyüme oranının beklentilerinin altında kalmasına sebep oldu. IMF tarafından nisan ayında yayınlanan ve haziran ayında güncellenen Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, COVID-19'un ekonomik faaliyetlerde yarattığı tahribatin etkisiyle Türkiye'nin ekonomisinin 2020 yılında yaklaşık %5 oranında daralması ve takip eden 2021 yılında ise %5 oranında büyümesi bekleniyor. IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'na göre, Türkiye genelinde işsizliğin 2020 yılsonunda %17,2 seviyesine yükselmesi ve 2021 yılsonunda ise %15,6 seviyesine gerilemesi bekleniyor. (Colliers International, 2020, İlk Yarı Raporu.)

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir.

Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır."

(Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



2021 ikinci çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını hız keserken, ülkeden ülkeye ayrışma olsa da aşılamanın yaygınlaştığı görülmüştür. Bununla birlikte, bazı ülkelerde delta varyantı kaynaklı olarak vaka sayılarının artışı hızlanırken, bazı ürünlerin üretiminde aksamalar yaşanmıştır. Öte yandan, ikinci çeyrekte küresel ölçekte artan enflasyonist riskler gelişmekte olan ekonomilerin para politikası faizlerinde normalleşmeyi getirmiştir. Bazı gelişmekte olan ekonomilerde faizler artırılırken, piyasalarda belirsizliklerin azalmasına bağlı oynaklıklar gerilemiştir. Ancak, Haziran ayının sonlarına doğru bazı ekonomilerde delta varyantı ile COVID-19 yeni vaka sayılarında hızlanma yaşanırken, risk iştahında kırılğan bir görünüm ortaya çıkmıştır.

2021 yılı ilk çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) güçlü büyüme kaydetmiştir. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,7 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %7,3, arındırılmamış verilerde %7 olarak gerçekleşmiştir. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış büyüme performansı %1,8'den %2,4'e hızlanmıştır. Dolar bazında GSYH ise 2020 sonundaki 717,4 milyar dolardan 728,5 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 ikinci çeyrekte döviz kuru gelişmeleri ve küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle enflasyonda dalgalı bir seyir gözlenmiştir. 2021 Mart'ta %16,2 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Nisan'da %17,1'e yükseldikten sonra Mayıs ayında %16,6'ya inmiştir. Ancak Haziran'da yeniden hızlanarak %17,5'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeksi) %16,9'dan Nisan'da %17,8'e yükselmiş, Mayıs'ta %17,0'a inmiştir. Haziran'da ise %17,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2021 Mart'ta %31,2 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu ikinci çeyrekte kesintisiz yükselmiş ve Haziran itibarıyla %42,9 değerini almıştır. Önümüzdeki dönemde maliyet unsurlarının yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler ve yüksek beklentiler enflasyonda yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır. (Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Gayrimenkul Sektörü:

2013 yılından bugüne inşaat sektörünün ekonomik büyüme ile olan ilişkisini değerlendirildiğinde, 2014 yılının ikinci çeyreğinde yaşanan düşüşün dışında sektörün istikrarlı bir gelişim içinde olduğu dikkat çekmektedir. 2013 yılı, sektörün beklentilerin üzerinde artış kaydetmiştir. 2014, artan jeopolitik riskler ve dövizin buna bağlı olarak yukarı yönlü hareketi ile hem ekonomik anlamda hem de sektörel anlamda bir daralma yılı niteliğinde olmuştur. 2015 yılında ise özel tüketim harcamalarının ve kamu harcamalarının etkisi ile Türkiye ekonomisi yüzde 6 büyüme oranına ulaşmıştır. Ekonomik büyümeyle birlikte inşaat sektörünün büyüme performansı yüzde 4,9 olarak kaydedilmiştir. 2016'nın tüm çeyreklerinde inşaat sektörü ekonomik büyümenin üzerinde bir büyümeye sahip olup, 2017'nin ilk iki çeyreğinde sektörün büyümesi ise yine yüzde 5,6 ve yüzde 5,5'e ulaşmıştır. Sektör, 3. çeyrek sonuçlarına göre yüzde 18,7 ile son 3 yılın en yüksek büyüme oranını yakalamıştır. Bu rakamla sanayi büyümesinin de önüne geçen inşaat sektörü, aynı dönemde yatırımlarını da yüzde 12 düzeyinde arttırmıştır.

Konut kredilerinde, kredi tutarının teminat olarak alınan konutun değerine oranına ilişkin sınırı % 75'ten % 80'e çıkarılması, 15 Temmuz Darbe girişiminden sonra Emlak Konut GYO ve GYODER'in ve ticari bankaların başlattığı kampanyalar ve 150 metrekareden büyük konutlarda KDV'nin yüzde 8'e düşürülmesi kararları ile ekonominin ana sektörü olan inşaat sektörünün hızlanması ve alınan kararlar ile gayrimenkul satışının artırılması hedeflenmiştir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaa maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım satımların yavaşlamasına neden olmuştur.

2019da 2.yarıda alınan ekonomik kararlara da bağılı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğere kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöüründe alım/satımlarda hareketliliğinin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan buhareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir.

Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgının edeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağılı olarak tüm sektörlerde olduğı gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur.

02.06.2020 tarihinden itibaren Kamu bankaları öncülüğünde Covid-19 koranavirüs etkilerine karşı, normalleşme sürecine geçiş ve sosyal hayatın canlanması için açıklanan kredi destek paketi kapsamında konut kredisi faiz oranlarında meydana gelen düşüş ve uzun vadeli ödeme imkanları özellikle konut satış rakamlarında ve talebin artmasına neden olmuştur.

Eylül ayı başından itibaren geçen 3 ay boyunca kredi destek paketi çerçevesinde yapılmış olan kampanyaların kademeli olarak sona ermesi, buna bağılı olarak kamu ve özel bankalarının gerek konut kredi faiz oranlarında gerekse diğere kredilerin faiz oranlarında yukarı yönde değişiklik yapmaları, döviz kurlarında meydana gelen değişiklikler tüm sektörleri etkilediğı gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemiştir.

Mevcut piyasa koşulları nedeniyle özellikle kredi faiz oranlarında oluşabilecek değişikliklere, salgının seyrine bağılı olarak yılın kalan zamanında bu değişikliklere orantılı olarak gayrimenkul sektöründe de değişiklikler olabileceğı öngörülmektedir.

"2020 Yılı itibarıyla dünyada yayılımını artıran Covid-19 salgını hemen hemen her ekonomik ve sosyal değişken üzerinde etkili olmuştur. Beklenmedik sistemik bir risk olarak küresel iş yapış şekillerinden karar alma süreçlerine kadar pek çok yönetsel süreç yeni şartlara göre şekillenmek zorunda kalmıştır. Bu tür, 'siyah kuğu' olarak adlandırılan beklenmedik geniş etki alanlı olayların sektörleri de tesir altına alması kaçınılmaz bir sonuç olarak karşımıza çıkmaktadır. Diğere sektörlerde olduğı gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü süreçten etkilenmiştir.

Kuzey yarım küredeki yaz ve dünya çapında alınan önlemler ile salgın ikinci ve üçüncü çeyrek döneminde baskılanmış görünmektedir. Buna karşın sonbaharın başlamasıyla tekrar tırmanışa geçmiş olması küresel ekonomi ve sağlık sistemini olumsuz etkilemektedir. Yaygın aşı süreci tamamlanıncaya kadar bu tip dalgalanmaların yaşanması kaçınılmaz olarak görünmektedir.

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. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceğı beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

Ülkemizde ise pandemi sonrası başta Hazine ve Maliye Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca alınan önlemler, proaktif yaklaşımlar sektöre can suyu olmuş, toparlanma eğilimini güçlendirmiştir.

İnşaat sektöründe %1,5 seviyesinde yaşanan gerileme ise hızlı yaşanan küçülmelerden sonra eğilim değişiminin ilk işareti olarak adlandırılabilir. Sektörü bu bağlamda büyük bir yük trenine benzetebiliriz, ivmelenmesi ve durması diğer sektörlerle göre biraz daha zaman almaktadır. İkinci çeyrekte sektörlerin tanımına yakını istenilen performansı göstermeseler de alınan tedbirler özellikle ikinci çeyreğin sonu itibarıyla gözle görülür bir toparlanmayı işaret etmektedir. Üçüncü çeyrek büyüme rakamları hem Türkiye hem de sektör için oldukça güçlü görünmektedir. Öncü göstergeler büyüme sürecini destekler niteliktedir. Üçüncü çeyrekte krediye ulaşım şartlarındaki olumlu değişim ve buna bağlı politikaların etkisiyle hem satışlar hem de inşaat sektörünün ihtiyacı olan kaynak önemli ölçüde sağlanmıştır.

Söz konusu önlemlerin olumlu yansıması ise konut satış rakamlarında gözlemlenmektedir. 2019 yılının ilk dokuz ayında toplam konut satışları 865 bin adet olurken 2020 yılının aynı döneminde 1 milyon 161 bin rakamına ulaşarak yüzde 34,2'lik bir artış sağlamıştır. Söz konusu dönemde birinci el ipotekli konut satış sayısı 162 bin rakamına ulaşarak bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 141,2'lik artış kaydetmiştir. İkinci el ipotekli satışlar ise daha da canlı bir eğilim sergileyerek 346 bin adet olarak gerçekleşmiştir. 2019 yılının ilk dokuz aylık dönemine göre artış yüzde 187,2 düzeyinde gerçekleşmiştir. Satışlarda artışı tetikleyen en önemli unsurlar ise; pandemi nedeniyle yaşanan kapanma sürecinin bitmesi, özellikle kredi faizlerinde kamu bankaları önderliğinde sağlanan keskin düşüş ve ertelenen talebin etkili olduğu görülmektedir. Diğer yandan birkaç yıldır yeni konut arzının giderek düşmesi de talebin yükselmesinde diğer bir tetikleyici olmuştur. Hâlihazırda pazarda bekleyen konutların talep görmesi önemli bir stok düşüşünü de getirmiştir."
(Gyoder,2020, 3.Çeyrek Raporu)

Perakende Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2018 Şubat ayı itibarıyla Türkiye genelinde faal 395 adet AVM iken 2019 yılı 3. çeyreği itibarıyla AVM sayısı 453'e ulaşmıştır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 453 bin m²'dir.

Ankara'da 2007 yılında 530.000 m² olan toplam kiralanabilir alan, 2009 yılı üçüncü çeyreğinde 865.000 m²'ye ulaşmış ve 2013 yılı üçüncü çeyreği itibari ile 1.000.000 m² yi aşmış ve 2015 Mayıs ayı itibarıyla 1.292.993 m²'yi bulmuştur. 2018 Şubat ayı verilerine göre ise bu alan 11.905.821 m² olmuştur. JLL'nin 2018 yarı yıl raporu çalışmasına göre Türkiye genelinde şu anda aktif halde olan AVM sayısı 411. İstanbul'daki alışveriş merkezi sayısı 118. Mega şehirde inşaat halinde olan AVM sayısı ise 18 olarak belirlendi.

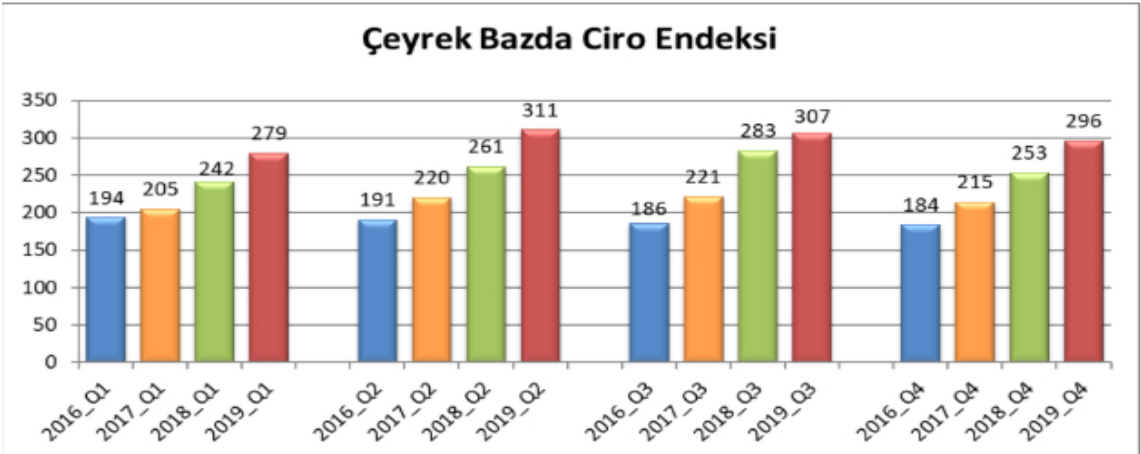
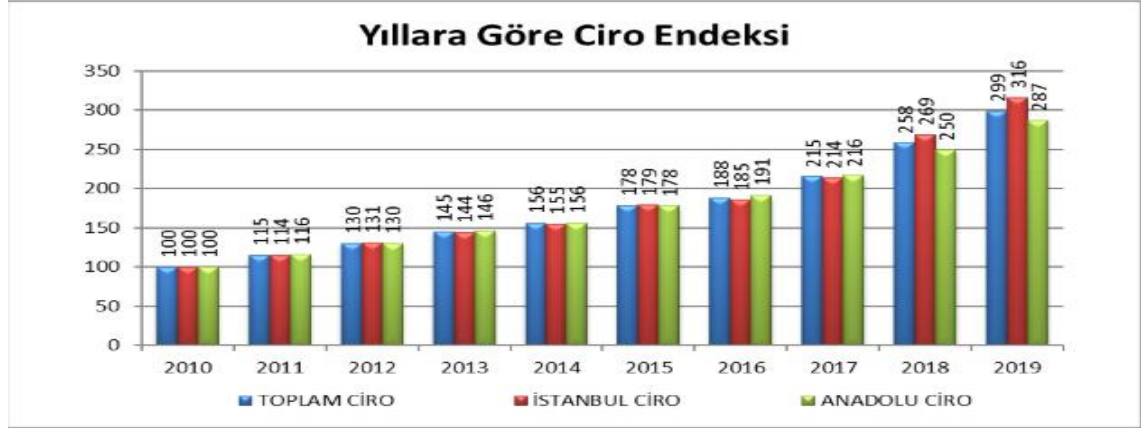
Ulaştığı kiralanabilir alan büyüklüğü ile Avrupa' daki oranların üzerinde kiralanabilir alana ulaşan Ankara'da tüketicinin nitelikleri diğerlerine göre daha üstün sayılabilecek AVM' lerden yana tercih kullanmaya başladığı ve müşteri potansiyelinin daha fazla marka ürün ve hizmete ulaşabileceği AVM' leri tercih ettiği gözlemlenmektedir.

AVM kompleks bir yapı olup, bütün olarak ele alınan ve sürekliliği bütüne bağlı olan işletmelerdir. AVM'ler günümüzde sosyal, ekonomik, yönetsel ve mekansal boyutlara sahiptirler. Bahsi geçen bu dört unsurun iyi değerlendirilmesi ve yönetilmesi başarılı bir AVM konseptini oluşturmaktadır. Doğru bir AVM yatırımının yapılmasını fizibil bir etüt, mağaza-mix' i, lokasyon, marketing PR, doğru kiralama ve ardından açıldıktan sonraki doğru yönetim stratejileri oluşturmaktadır.

Başarılı bir AVM için bulunduğu lokasyonun artı ve eksilerinin değerlendirilmesi ve eksilerin artıya dönüştürülebilmesi, markalaştırmanın sağlanabilmesi gerekmektedir. Ayrıca iyi bir AVM yönetiminde 'müşteri odaklı " olunması önemli bir husustur. AVM yer seçimiyle birlikte, konsepti, hedef kitlesi, marka ve imaj çalışmaları bir AVM'nin sürdürülebilirliği için temel unsurlardır.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin 2019 yılsonu rakamları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi Aralık 2019 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 17,2 oranında artış kaydederek 375 puana oldu. Endeks verileri yıllık bazda 2018 yılı ile karşılaştırıldığında yüzde 15,9 artış göstererek 2019 yılında 299 puana ulaştı.

AVM Perakende Ciro Endeksi dördüncü çeyrekte ise geçtiğimiz yılın dördüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 17 artış gösterdi ve 2019 dördüncü çeyrek döneminde 296 puana ulaştı.



Temmuz ayı perakende ciro endeksi ile ilgili olarak AYD tarafından yapılan açıklamada şu bilgiler yer aldı: "Bilindiği üzere COVID-19 salgını sonrası normalleşme adımları çerçevesinde 11 Mayıs itibarıyla AVM'ler kademeli olarak açılmaya başlamıştı. Haziran ayındaki tümüyle açılış sonrası Temmuz ayında AVM perakende ciro endeksinin pandemi gibi olağanüstü koşulları kapsayan bir dönemde daha sadece en yakın ciro analizi ile kıyaslanabileceği göz önünde bulundurulsa da bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 2,6 oranında düştüğü görülmüştür. Kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksi incelendiğinde, tüm kategorilerde gerileme yaşanırken teknoloji kategorisinde yüzde 41,9'luk artış görülmüş ve en yüksek gerileme yüzde 39,3 ile yiyecek-içecek kategorisinde yaşanmıştır. Ziyaret sayısı endeksinde yüzde 39,8'lik düşüş yaşanırken, metrekare verimliliği endeksinde yaşanan düşüş yüzde 2,6 olarak kaydedilmiştir. Temmuz 2020 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Haziran 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde ise yüzde 33,5'lik artış göstererek 303 puana yükselmiştir. Ziyaret sayılarının düşük seyretmesine rağmen cirolardaki artış normalleşme döneminde ziyaretçilerin alışveriş aklı hareket ettiğini gösteriyor. Teknoloji kategorisi dışında kategoriler bazında düşüşler yaşandığını görüyoruz. AVM yatırımcısı da ciro düşüşlerinin yaşandığı, zor durumdaki perakendecisine Haziran ayında olduğu gibi Temmuz ayında da imkanları ölçüsünde destek vermeyi sürdürmüştür. Bu zor dönemi perakendecisi, çalışanları, ziyaretçileri ve tüm hizmet sağlayıcıları ile birlikte atlatacağının bilinciyle AVM yatırımcısı gerekli tüm sağlık ve hijyen tedbirlerini de en üst düzeyde almaya ve güvenli alışveriş mekanları olmaya devam edecektir". Ayrıca AYD tarafından her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ise ciro endeksi Ağustos 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde Eylül ayında yüzde 0,7 artışla 293 puana ulaştı. Ekim 2020 bir önceki ay olan Eylül 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde de yüzde 19,1 oranında artışla 349 puana ulaşmıştır.

Bütün dünyayı etkileyen COVID-19'un, mart ayının başından itibaren Türkiye'de patlak vermesinin ardından, tüm diğer sektörler gibi perakende sektörü de yoğun olarak etkilendi. Virüsün 2020 yılının mart ayı içerisinde etkisini gittikçe artırması, alınan önlemler kapsamında Türkiye genelinde birçok AVM'nin geçici süreyle faaliyetlerine ara vermesine sebep oldu. Mart ayının 2'inci yarısından itibaren faaliyetlerini geçici olarak durduran alışveriş merkezleri, mayıs ayıyla birlikte COVID-19 ile mücadeleye uyumlu hale getirilerek çeşitli bölgelerde tekrar faaliyete başladı. 1 Haziran normalleşme sürecinin başlaması ile birlikte, tamamı açılan alışveriş merkezlerinin bazılarında ise mağazalar münferit olarak kapalı.

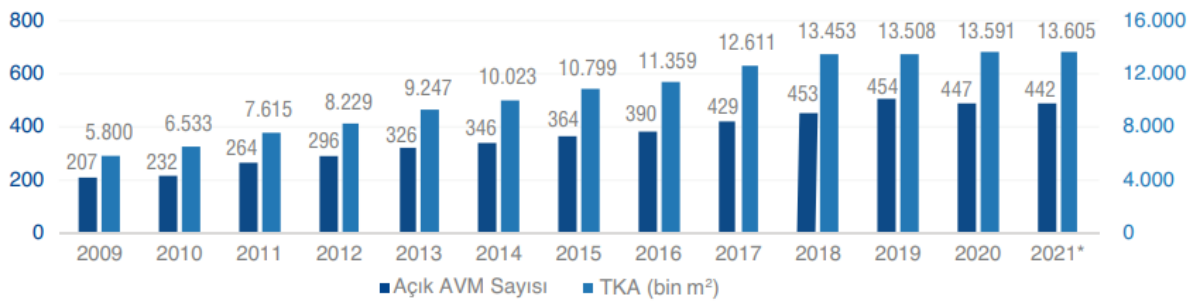
AVM'LER HAKKINDA GENEL BİLGİ

2021 Yılı İkinci Çeyreği itibarıyla Türkiye'deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 442 Adet Alışveriş Merkezinde 13,6 Milyon m2 Olarak Kayıt Altına Alınmıştır. Toplam kiralanabilir alan 2019 yılının ilk yarısına göre %3 oranında artış gösterdi. 2020 yılının ilk yarısında 6 adet alışveriş merkezi açıldı. Önümüzdeki dört yıl içinde 49 yeni alışveriş merkezi açılması planlanmakta olup, açılacak alışveriş merkezleriyle birlikte toplam kiralanabilir alanın 15.578.810m2'ye ulaşması bekleniyor. Ancak, planlanan ve yapımı devam eden alışveriş merkezlerinde pandemiden dolayı gecikmeler veya iptaller olacağını düşünüyoruz. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, 2020 yılının birinci yarısı itibarıyla Türkiye geneli için ortalama 159m² düzeyine ulaştı. İstanbul'da toplam 122 adet AVM bulunurken 2023 yılına kadar bu stoka eklenmesi planlanan 9 yeni AVM daha bulunuyor. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yıl sonu itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 447 alışveriş merkezinde 13,6 milyon m² seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, 29 alışveriş merkezinde yaklaşık 958 bin m² inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yıl sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14,5 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m² kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 328 m² perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m² seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

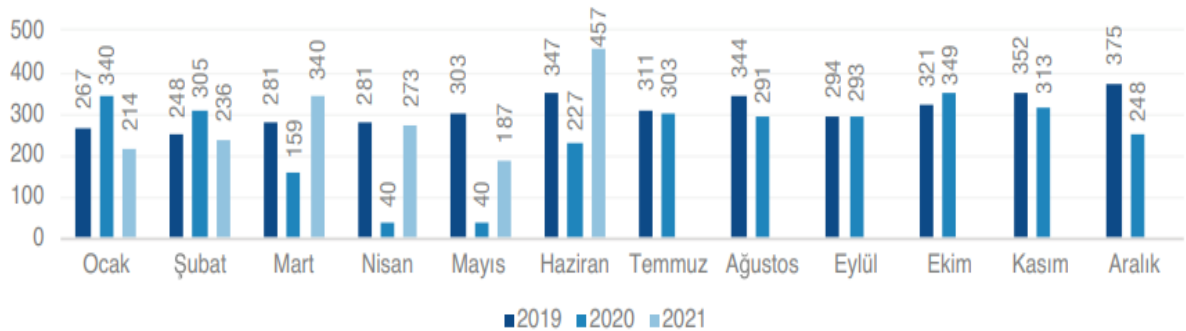
Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



2021 2. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 442, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 605 bin m² 'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37'sini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 163 m² 'dir.

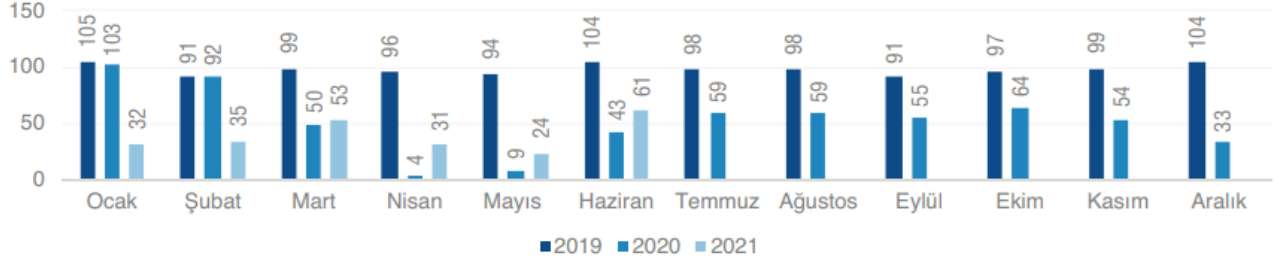
2.çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 107,3'lük bir artış yaşanmıştır.(Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

Perakende Ciro Endeksi



2.çeyrekte geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 95,5'lik bir artış olduğu gözlemlenmiştir. (Kaynak:AYD)

Ziyaret Sayısı Endeksi



Ağustos ayında yaşanan döviz kurundaki dalgalanmaların ardından Cumhurbaşkanlığı tarafından alınan Türk Parası Kıymetini Koruma kararı gereğince kira kontratları yabancı para birimlerinden TL'ye çevrilmiştir. Kira kontratlarının TL'ye çevrilmesinin yanı sıra enerji ve işgücü maliyetlerindeki kayda değer artış nedeniyle alışveriş merkezi yatırımcılarının giderlerinin gelirlerinden daha yüksek bir oranda arttığı gözlenmiştir. Perakendeciler için kira, operasyon giderler, genel giderler TÜFE/Enflasyon bazlı artmasına karşın ciroların tatmin edici oranlarda artmaması önemli sorunlardan biri olarak ön plana çıkmaktadır ve bu durum sürdürülebilirlik açısından risk teşkil edebilmektedir. Bazı perakendeciler; belirli 'ciro/kira' hedefleri belirleyerek verimsiz mağazaları kapatma kararını daha agresif bir şekilde uygulamaya başlamıştır. Bu noktada ciroların gerek perakendeci gerekse AVM yatırımcısı tarafından dikkatli analiz ve projekte edilmesi gerekmektedir. Ciroların takibi perakendeciler için; Ciro/ (kira + ortak alan giderleri) dengesini test edebilmek, AVM yatırımcısı açısından ise TL'ye dönüş ile birlikte ciro farkı kirası, m2 ve kategori bazında verimliliği ölçebilmesi önemlidir. Ayrıca bu süreç sürdürülebilirlik açısından; perakendeci için verimsiz mağazaların tespiti, AVM yatırımcısı için ise riskli kategori/mağazalar için gerekli operasyonel müdahalelerin yapılması için imkân sağlamaktadır. Bu noktada 32 sayılı tebliğin AVM yatırımcısı ve kiracısı açısından etkisi belirlemek için gerek son dönemde hızla artan E-ticaret, mevcut AVM rakipleri, inşaat halinde olan gelecek AVM'ler ve Alışveriş Caddeleri arasındaki yoğun rekabet dikkate alınmalıdır. Sektördeki AVM sahibi yabancı fonların ve yabancı sermayeli perakendecilerin özellikle 2019 yılı içindeki pozisyonları ve hamleleri önemle takip edilmelidir. Bu aşamada bankaların/finans kurumlarının AVM'nin dövize endeksli kontrat gelirleri üzerinden kredilendime sürecini yürüttüğü bu süreçte TL ye geçiş ile güncel kur üzerinden gelir elde edemeyen ve döviz borcu için yeniden bir yapılandırmaya gidemeyen AVM yatırımcıları için zor bir yıl olacağını söylemek yanlış olmayacaktır. (GYODER 2020, 1.Çeyrek Raporu)

AVM kompleks bir yapı olup, bütün olarak ele alınan ve sürekliliği bütüne bağlı olan işletmelerdir. AVM'ler günümüzde sosyal, ekonomik, yönetsel ve mekansal boyutlara sahiptirler. Bahsi geçen bu dört unsurun iyi değerlendirilmesi ve yönetilmesi başarılı bir AVM konseptini oluşturmaktadır. Doğru bir AVM yatırımının yapılanmasını fizibil bir etüt, mağaza-mix' i, lokasyon, marketing PR, doğru kiralama ve ardından açıldıktan sonraki doğru yönetim stratejileri oluşturmaktadır.

Başarılı bir AVM için bulunduğu lokasyonun artı ve eksilerinin değerlendirilmesi ve eksilerin artıya dönüştürülebilmesi, markalaştırmanın sağlanabilmesi gerekmektedir. Ayrıca iyi bir AVM yönetiminde 'müşteri odaklı " olunması önemli bir husustur. AVM yer seçimiyle birlikte, konsepti, hedef kitlesi, marka ve imaj çalışmaları bir AVM'nin sürdürülebilirliği için temel unsurlardır.

19 Mart 2020'den beri AVM'ler öncelikli tüketim mağazaları (market, eczane gibi) haricinde faaliyetlerini durdurmuş durumdadır. AVM'lerde yer alan perakendeciler 20 Mart - 30 Nisan tarihleri arasında kira ödemesi yapmadılar, ancak işletme ortak giderlerine katıldılar.

AVM'ler 11 Mayıs 2020'dan başlayarak 1 Haziran 2020'ye kadar kademeli şekilde açılmış olup belli tedbirler kapsamında tam olarak hizmet vermeye başlamışlardır. Colliers International'ın Mayıs 2020 raporuna göre gelecek süreçte; açık ve yarı açık mimariye sahip AVM'ler ve cadde mağazaları bu süreçte kapalı alanlara göre daha avantajlı olacakları düşünülmektedir. Önümüzdeki dönemde cirolar, kiralar ve kiralama işlemlerinde düşüş; boşluk oranlarında ise artış yaşanacağı, Haziran ayından sonra tüm mağazalarda ciro kirasına dönülmesi, belirli bir tarihe kadar kira ödenmemesi, ortak alan giderlerine katılım oranının düşürülmesi gibi talepler beklenmektedir. E-ticaret hacmindeki artışın COVID-19 sonrasında da devam etmesi bekleniyor. Ancak, orta vadede AVM'erin sosyalleşme ihtiyacını gidermesi ve görerek, dokunarak, deneyerek, hissederek yani geleneksel türde alışverişe verilen önemin devam etmesi fiziksel mağazaların cazibesini bir süre daha korumasına yardımcı olacağı tahmin edilmektedir. Kısıtlanan büyük sosyal ve ticari etkinliklerin salgının kendisi ve sosyal etkileri ortadan kalktığına, artan bir

hızla toparlanması bekleniyor. COVID-19 ve ekonomik/ piyasa etkisi kontrol altına alındığında perakende ticareti güven endeksinde ve sektörde toparlanmanın 2020'nin son çeyreğinde başlayacağını düşündüklerini belirtmişlerdir.

2021 yılı içerisinde COVID-19 salgını ülkemizde yeniden pik yapması sonrası yeniden tam kapanma ve kısmi kapanma gibi kısıtlamalara gidilmiş ve AVM'ler de bu durumdan etkilenmiştir. Haziran ayı itibarıyla yeniden kademeli açılma başlamış olup, aşılamanın hızlanması ile salgının kontrol altına alınabileceği görüşleri kuvvetlenmiştir. Ancak aşılama oranının hali hazırda düşük olması, mutasyonlu virüslerin çoğalması gibi etkenler nedeni ile COVID-19'un piyasalar üzerindeki etkisinin ne kadar süreceği bilinmemektedir.

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, değerlemesi 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

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.

Gebze AVM

2018 yılı Haziran ayında Kocaeli ili Gebze İlçesinde 6371 Ada, 2 sayılı ve 60.865 m² yüzölçümlü parselde bulunan Gebze Center AVM, Otel, Ticari Alan ile 6371 Ada, 4 parselde 2.000 m² yüzölçümüne sahip arsa niteliğindeki taşınmaz Seyir Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ne KDV hariç 102.500.000 Euro bedelle satılmıştır.

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 imzalanmıştır.

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.

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 edilecektir.

Sıra No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	m2	Muhammen Bedel (Aylık)	Bedel	Muhammen Bedel (Yıllık)	(3)
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

2020 YIL SONU DEĞERLERİ													
AVM ADI	KONUMU	TOPLAM ALAN	KIRILANILIR ALAN	KIRILANIMIS ALAN	DOLULUK ORANI	YILLIK KİRA DEĞERİ	DÜKKAN AYLIK ORTALAMA BRİM İF. İFA DEĞERİ	İKAME İALİYET YAKLAŞIMI	GELİR YÖNTEMLİ	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMLİ	2020 YIL SONU DEĞERLERİ	TARİH	BRİM İF. DEĞERİ (TL/İF)
AKASYA AVM	ÜSÜDAR	336.301,00 m ²	87.111,00 m ²	84.898,38 m ²	97%	240.426.360 TL	230 TL/m ²		1.450.728.000 TL	3.249.240.000 TL	3.504.970.000 TL	31.12.2020	40.236 TL/m ²
AKBATAVM	ESENYURT	183.032,00 m ²	72.470,00 m ²	00,00 m ²					1.465.000.000 TL	1.322.598.000 TL	1.450.728.000 TL	31.12.2020	20.038 TL/m ²
AMERKEZ AVM	ETİLER	33.054,52 m ²	33.054,52 m ²	32.062,88 m ²	97,00%	88.476.838 TL	230 TL/m ²		*AVM ofis ve rezidans için toplam değer verilmiştir	1.513.200.000 TL/m ²	*AVM ofis ve rezidans için toplam değer verilmiştir	31.12.2020	45.794 TL/m ²
BULVAR 216	ATAŞEHİR	46.144,87 m ²	24.198,00 m ²	00,00 m ²					408.924.000 TL		408.924.000 TL	29.12.2020	16.899,08
DOĞUŞ CENTER MASLAK	MASLAK	63.202,00 m ²	47.398,00 m ²	00,00 m ²					460.525.000 TL		460.525.000 TL	29.12.2020	9.716 TL/m ²
DOĞUŞ CENTER	ETİLER		9.827,00 m ²						275.765.000 TL		275.765.000 TL	29.12.2020	28.662 TL/m ²
GEZBE CENTER AVM	KOCAELİ	152.384,57 m ²	66.072,72 m ²	00,00 m ²				*parase üzerindeki tüm yapılar için tek değer	*parase üzerindeki tüm yapılar için tek değer	598.021.202 TL	*parase üzerindeki tüm yapılar için tek değer	30.12.2020	9.051 TL/m ²
İSTHARINA	KARFAL		57.075,25 m ²					*AVM, konut, ofis, dükkan, hastane ve otul için toplam değeri takdir edilmiştir	*AVM, konut, ofis, dükkan, hastane ve otul için toplam değeri takdir edilmiştir	770.519.298.000,00 m ²	*AVM, konut, ofis, dükkan, hastane ve otul için toplam değeri takdir edilmiştir	27.12.2020	13.500,060 TL/m ²
KANYON AVM	ŞİŞLİ	250.428,00 m ²	40.560,20 m ²	00,00 m ²					1.160.516.894 TL	1.136.008.332 TL	1.160.516.894 TL	30.12.2020	26.621 TL/m ²
MALL OF İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	162.679,27 m ²	154.339,00 m ²	145.544,68 m ²	94%	335.345.166 TL	192 TL/m ²		3.135.000.000 TL	2.665.000.000 TL	3.135.000.000 TL	31.12.2020	20.342 TL/m ²
PENDORYA AVM	PEĐİK	80.648,00 m ²	30.573,00 m ²	00,00 m ²					158.430.000 TL		158.430.000 TL	31.12.2020	5.182 TL/m ²
TORUN AVM	ESENYURT	88.593,00 m ²	88.593,00 m ²	65.138,21 m ²	77%	67204849 TL	86 TL/m ²		674.000.000 TL	900.000 TL	674.000.000 TL	07.01.2021	7.616 TL/m ²
MASLAK 42*	SARIVER	30.151,00 m ²	18.665,00 m ²	12.083,53 m ²					120.800.000 TL	130.385.000 TL	130.385.000 TL	21.12.2020	12.550 TL/m ²
PROFLO AVM**	ŞİŞLİ	98.000,00 m ²	41.280,00 m ²										
ZORLU AVM**	BEŞİKTAŞ	88.203,63 m ²	88.689,53 m ²	76.157,10 m ²									

*Siyerimizce hazırlanmış olan konu AVMlere ait değerleme raporlarından alınmıştır.

**İş Bankası'na ait satılık AVM'den alınmıştır.

6.2 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Realty World HB Gayrimenkul

Tel 212 830 81 30

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projede açık alanda bulunan zemin katta 94 m² olarak pazarlanan dükkan için 12.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	94 .-M ²	12.000 .-TL	128 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

2 Realty World Merkez Gayrimenkul

Tel 212 672 00 30

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projede açık alanda bulunan zemin katta 200 m² olarak pazarlanan dükkan için 28.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	200 .-M ²	28.000 .-TL	140 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

3 Realty World HB Gayrimenkul

Tel 212 830 81 30

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projede açık alanda bulunan zemin katta 210 m² olarak pazarlanan dükkan için 25.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	210 .-M ²	25.000 .-TL	119 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

4 Realty World HB Gayrimenkul

Tel 212 830 81 30

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Kozapark projesinde bulunan zemin katta 82 m² olarak pazarlanan dükkan için 10.000 TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	82 .-M ²	10.000 .-TL	122 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

5 Premar Toprak Gayrimenkul

Tel 212 488 18 99

Başakşehir Onurkent'te yer alan Olimpia AVM'de 90 m² (iki dükkan birlikte) 10.000.-TL/m² bedel ile kiraktır.

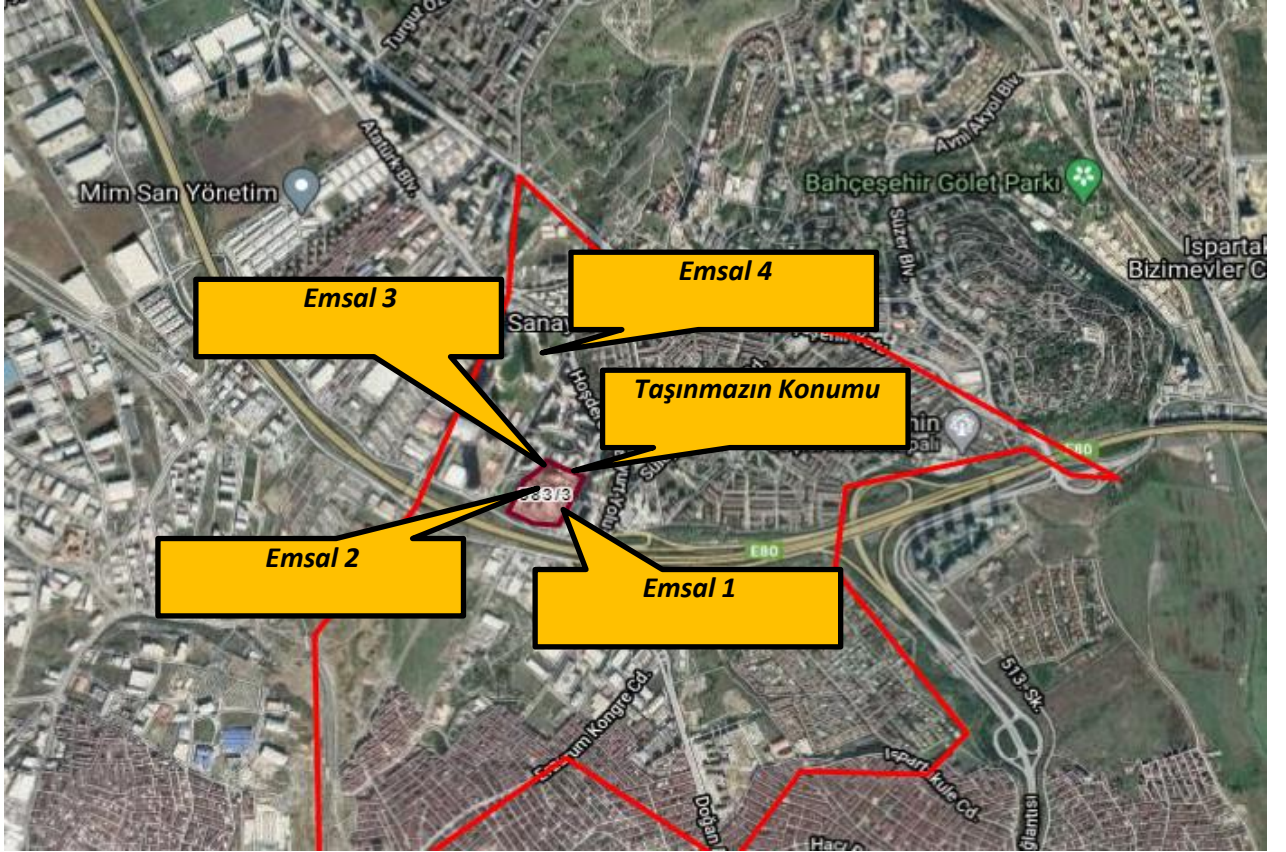
KİRALIK	90 .-M ²	10.000 .-TL	111 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

6 Altın Emlak

Tel 530 817 70 11

Bahçelievler E-5 üzerinde yer alan Kadir Has AVM'de 82 m² alanlı dükkan için 14.000.-TL/m² kira bedeli istenilmektedir.

KİRALIK	82 .-M ²	14.000 .-TL	171 .-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		674.000.000	3.135.000.000	3.504.970.000
DEĞERLEME TARİHİ	2021	2020	2020	2020
ZAMAN DÜZELTMESİ		ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 8%	ORTA KÖTÜ 8%
KİRALANABİLİR ALAN BİRİM M ² DEĞERİ	65.088,00m ²	88.503 7.616	154.339 20.312	88.862 39.443
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BÜYÜK 20%	ÇOK BÜYÜK 30%	BÜYÜK 20%
FONKSİYON		AVM	AVM	AVM
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
TERCİH EDİLİRLİK		ORTA İYİ	İYİ	İYİ
TERCİH EDİLİRLİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-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		8%	13%	3%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	23.930	8.225	22.953	40.626

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)
64861,00 m ²	23.930 TL/m ²	1.552.124.000 TL

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (AKBATI AVM)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	AKASYA AVM	MALL OF İSTANBUL	AK MERKEZ
KİRA FİYATI		230	192	230
KİRA TARİHİ		2020	2020	2020
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
ALAN		1	1	1
BİRİM M ² DEĞERİ		230	192	230
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		-20%	-15%	-15%
DİĞER BİLGİLER	TERCİH EDİRLİLİK			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		İYİ	İYİ	İYİ
		-15%	-15%	-13%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		-35%	-30%	-28%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	150	150	134	166

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda üç adet AVM 'nin ortalama kiralari, değerleme konusu Akbatı AVM'nin (+) (-) özellikleri karşılaştırılarak, değerleme 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 (m ²)	POTANSİYEL ORTALAMA BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ²)	POTANSİYEL TOPLAM AYLIK KİRA (TL)	POTANSİYEL TOPLAM YILLIK KİRA (TL)
AKBATI AVM	64.861,00	150,00	9.729.150 TL	116.749.800 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 %17,00 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 %3 belirlenmiştir.

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

AVM

%17,00 Risksiz Oran (ülke riskine göre ayarlanmış)

%3 Risk Primi

%20,00 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı alışveriş merkezi için %20,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Akbatı Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

* Değerlemeye konu Akbatı Alışveriş Merkezi yönetimden alınan 2019 Yılı, 2020 yılı, 2021 yılı Ekim Ayı sonuna kadar olan kiralamalara ilişkin tablolar, belgeler incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları ve m² birim kira hesapları yapılmıştır. 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 64.861 m² kiralanabilir dükkan alanı olduğu ve doluluk oranı %97,88 olarak belirtilmiştir.

Tüm dünyayı olduğu gibi ülkemizi de etkisi altına alan Koronavirüs (COVID-19) küresel salgını kapsamında, Akiş GYO A.Ş. Kamu Aydınlatma Platformunda 13.03.2020 tarihinde özel durum açıklaması yaparak;

"Dünya genelinde hızla yayılmakta olan Covid 19 (Korona virüs)'e karşı ülkemizde hem kamu hem de özel sektörde çeşitli önlemler alınmaya devam etmektedir. Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş de bu süreçte çalışanlarını, Alışveriş Merkezi ziyaretçilerini ve kiracılarını kapsayan bir dizi önlem almıştır. Yaşanan süreçten geçici olarak etkilenmesi olası alışveriş merkezi kiracılarımızı desteklemek amacıyla şu an için Mart ayı ile sınırlı olmak üzere aşağıda detayları sunulan plan uygulamaya geçirilecektir.

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezi kiracılarının faaliyetini desteklemek amacı ile aldığı tek taraflı karar neticesinde, hiçbir hal ve şartta kira sözleşmesi ile belirlenmiş kira bedelinin uyarlanması, yeniden tespiti, kira sözleşmesi esaslarının tadili anlamına gelmemek kaydı ile; kiracılarına 2020 Yılı Mart ayında, kiracılarla detayları paylaşılan çeşitli şartlara bağlı kira indirimi yapacaktır.

Kira indirimi sektör bazlı olarak hasılatlarda yaşanacak düşüş, kiracının oluşacak kira/ciro oranı, kiracının kira ödeme zamanı gibi parametrelere bağlı olarak belirlenecektir." şeklinde açıklama yapmıştır.

Kademeli normalleşmeye geçilmesi üzerine de 29.05.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

"30.04.2020 tarihli KAP açıklamamızda da belirttiğimiz üzere, Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezlerimiz 1 Haziran itibari ile tekrar faaliyetlerine başlayacaktır. Öncelikle kısa bir dönem için 12:00-20:00 saatleri arasında hizmet verecek olan AVM'lerimiz normalleşme süreci ile birlikte 10:00-22:00 saatlerine tekrar geçmeyi planlamaktadır.

Yeni döneme 'sıfır risk' prensibiyle hazırlanan Akasya ve Akbatı, hizmet alt yapılarını Sağlık Bakanlığı'nın genelgesi ve 'İş Güvenliği Uzmanları'nın planları doğrultusunda tüm teknolojik imkanları seferber ederek yeniden düzenlemiş, yeni dönem gereği faaliyetlerin sağlıklı olarak sürdürülebilmesi için uyulması gereken bir dizi önlemler belirlemiştir.

Bu önlemler kapsamında; yürüyen merdivenlerin el bantları için UV ışıkları ile sterilize eden cihazlar kullanılacak, asansörler ayak pedalları ile kontrol edilecektir. Alışveriş Merkezlerimiz 100% temiz hava ile beslenecek olup, ayrıca havalandırma santrallerine takılmak üzere UV ile havadaki tüm virus ve bakterileri öldüren cihazlar sipariş verilmiştir. Akbatı ve Akasya'nın mobil uygulamalarına eklenen yeni özellik ile misafirler her iki AVM'deki hava kalitesini güncel olarak takip edebileceklerdir. Ayrıca AVM içindeki kişi sayısı giriş kapılarında bulunan ekranlardan anlık olarak takip edebilmek için 'Her 10 metrekareye bir kişi' kuralı gözetilerek ziyaretçi sayısı kontrol altında tutulacak, kapasite aşımı durumunda girişler durdurulacaktır."

02.07.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

"Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezlerimizdeki kiracılarımıza , Temmuz ayı kira ödemelerine yönelik olarak yalnızca bu ayla sınırlı kalmak üzere, ciro düşüşü ve çeşitli kriterlere bağlı olarak kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir."

29.07.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

"Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezlerimizdeki kiracılarımıza , Ağustos ayı kira ödemelerine yönelik olarak yalnızca bu ayla sınırlı kalmak üzere, ciro düşüşü ve çeşitli kriterlere bağlı olarak kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir. "

04.09.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

"Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezlerimizdeki kiracılarımıza , Eylül ayı kira ödemelerine yönelik olarak yalnızca bu ayla sınırlı kalmak üzere, ciro düşüşü ve çeşitli kriterlere bağlı olarak kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir."

02.10.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

"Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezlerimizdeki kiracılarımıza , Ekim ayı kira ödemelerine yönelik olarak yalnızca bu ayla sınırlı kalmak üzere, ciro düşüşü ve çeşitli kriterlere bağlı olarak kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir."

07.10.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

"Şirketimiz bünyesinde faaliyet gösteren Akasya ve Akbatı Alışveriş Merkezleri, Türk Standardları Enstitüsü (TSE) tarafından belirlenen kriterleri sağlayarak "TSE COVID-19 Güvenli Hizmet Belgesi" almaya hak kazanmıştır."

05.11.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

"Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezlerimizdeki kiracılarımıza , Kasım ayı kira ödemelerine yönelik olarak yalnızca bu ayla sınırlı kalmak üzere, ciro düşüşü ve çeşitli kriterlere bağlı olarak kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir."

03.12.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

"Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezlerimizdeki kiracılarımıza , Kasım ayı kira ödemelerine yönelik olarak yalnızca bu ayla sınırlı kalmak üzere, ciro düşüşü ve çeşitli kriterlere bağlı olarak kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir."

05.01.2021 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

"Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezlerimizdeki kiracılarımıza , Ocak ayı kira ödemelerine yönelik olarak yalnızca bu ayla sınırlı kalmak üzere, ciro düşüşü ve çeşitli kriterlere bağlı olarak kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir."

05.02.2021 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır; "Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezlerimizdeki kiracılarımıza , Şubat ayı kira ödemelerine yönelik olarak yalnızca bu ayla sınırlı kalmak üzere, ciro düşüşü ve çeşitli kriterlere bağlı olacak şekilde kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir."

04.03.2021 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır; "Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezlerimizdeki kiracılarımıza , Mart ayı kira ödemelerine yönelik olarak yalnızca bu ayla sınırlı kalmak üzere, ciro düşüşü ve çeşitli kriterlere bağlı olacak şekilde kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir."

05.04.2021 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır; "Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezlerimizdeki kiracılarımıza , Nisan ayı kira ödemelerine yönelik olarak yalnızca bu ayla sınırlı kalmak üzere, ciro düşüşü ve çeşitli kriterlere bağlı olacak şekilde kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir."

29.04.2021 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır; "Ülkemizde son dönemde artış gösteren COVID-19 salgınıyla mücadelede İçişleri Bakanlığı'nın yayınladığı genelgeye göre 29 Nisan – 17 Mayıs 2021 tarihleri arasında tam zamanlı sokağa çıkma kısıtlaması olacaktır.

Akiş GYO olarak, AVM'lerimizin sürdürülebilirliğine katkı sağlamak amacı ve bu zor günleri dayanışma, birlik ve beraberlikle aşacağımız inancıyla, koronavirüs salgınının neden olabileceği ekonomik olumsuzlukları asgariye indirmek, bu dönemi iş birliğiyle mümkün olduğunca az hasarla atlatabilmek adına tam kapama süresince kapalı kalan kiracılarımızdan kira alınmayacağını ve alışveriş merkezlerimizin 2021 yılı Nisan ayı kirasının faaliyetin devam ettiği 29 Nisan tarihine kadar tahsil edileceğini bilgilerinize sunarız."

17.05.2021 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır; "Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezlerimizdeki kiracılarımıza , Mayıs ayı kira ödemelerine yönelik olarak yalnızca bu ayla sınırlı kalmak üzere, ciro düşüşü ve çeşitli kriterlere bağlı olacak şekilde kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir."

04.06.2021 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır; "Akbatı ve Akasya Alışveriş Merkezlerimizdeki kiracılarımıza , Haziran ayı kira ödemelerine yönelik olarak yalnızca bu ayla sınırlı kalmak üzere, ciro düşüşü ve çeşitli kriterlere bağlı olacak şekilde kira desteği sağlanmasına karar verilmiştir."

Bu kapsamda yapılan hesaplamalarda AVM nin potansiyel kira gelirleri bulunmuş yıllık artış oranları dikkate alınarak hesaplamalar yapılmış, daha sonra kira kayıpları potansiyel kira gelirlerinden düşülmüş, net nakit akışlarında ise kira kayıpları düşülmüş gelirlerden AVM nin olağan ve sabit giderleri düşülmek sureti ile nihai hesaplar yapılmıştır.

Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu aylık kira birim m2 değerinin 2020-2021 dönemi için 150.-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	Kiralanan Alan	Potansiyel Aylık Kira Getirisi (TL)	Aylık Ortalama Kira Birim Değeri (TL/m ²)
AKBATI AVM	Mağaza	64.861,00	9.729.150,00	150,00
TOPLAM		64.861,00	9.729.150,00	150,00

* 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 %9'u oranında olacağı kabul edilmiştir.

* 2019 yılı toplam ciro gelirleri, 2020 yılın toplam ciro gelirleri ve 2021 yılının ilk 10 ayındaki toplam ciro gelirlerinin asgari kira gelir içerisindeki oranları incelenmiştir. Pandemi döneminde ciro gelirleri payının arttığı görülmüştür. Gelecek dönemler için ciro gelirlerinin asgari potansiyel kira gelirlerinin ortalama %15,5' i kadar olacağı öngörülmüştür.

* Yıllık kira artışı oranı; ilgili sözleşmeler, geçmiş dönem performansları, kira indirimleri , Enflasyon oranı dikkate alınarak %11,5 kabul edilmiştir.

* Akış GYO A.Ş. tarafından KAP ta yayınlanan özel durum açıklamaları kapsamında yapılan belirli dönemleri kapsayan kira indirimleri ve kira alınmaması durumu INA Tablosunda "Pandemi Dönemi ve Sonrası Kira Kayıpları" başlığında yansıtılmış olup, geçmiş dönemde toplam geliri %12,67 oranında etkilediği görülmüştür. Bu kapsamda ileriki yıllarda özellikle aşılmalara da başlayacağı dikkate alınarak 2.yılında %6,33 etkileyeceği, 3. yılda bu oranın %4,75 olacağı öngörülmüştür. Daha ileriki dönemlerde pandeminin AVM gelirleri üzerindeki etkisinin gelecek yıllarda da azalarak devam edeceği, bir süre sonra etkisinin ortadan kalkacağı varsayılmıştır.

* Yapılan gözlemler ve elde edilen veriler doğrultusunda mağaza doluluk oranı %97,88 olarak alınmış, gelecek dönemlerde %98 'te 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 1.562.457.-TL, toplam sigorta gideri ise 1.283.860.-TL olarak alınmış, gelecek dönemlerde emlak vergisinin %10, sigorta giderinin ise %10 oranında artacağı kabul edilmiştir. Yönetim işletme giderlerinin toplam gelirin %12,50'si, yenileme giderlerinin toplam gelirin %1,60'ı 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 %11,5 '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.

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE AKBATI AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ	
AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN DEĞERİ	1.665.536.184 TL
AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	1.665.536.000 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	1.552.124.000 TL
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİ TOPLAM DEĞERİ	1.665.536.000 TL

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

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

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlendirme gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlendirme gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/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 kullanılması 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 şeklinde 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.

6.5.5 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması 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 2020-2021 dönemi için 148.-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	64.861,00	150,00	9.729.150 TL	116.749.800 TL

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı 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

09.11.2021 tarihli toplam değeri için ;

AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN TOPLAM DEĞERİ

1.665.536.000 .-TL

(Bir Milyar Altı Yüz Altmış Beş Milyon Beş Yüz Otuz Altı Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

1.965.332.480 .-TL

AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ

9.729.150 .-TL

(Dokuz Milyon Yedi Yüz Yirmi Dokuz Bin Yüz Elli TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

11.480.397 .-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.