



LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akçın İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 - 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esenyurt / İSTANBUL

(AKBATI AVYM)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2025 / 555

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	4
2.	RAPOR BİLGİLERİ	5
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	6
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA	7
6.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	7
7.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	7
8.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	8
9.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	9
10.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....	10
10.1.	TAPU KAYITLARI	10
10.2.	TAPU TAKYİDATI.....	11
10.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	11
11.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	11
11.1.	İMAR DURUMU	11
11.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	11
11.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	12
11.4.	YAPI DENETİM FİRMASI	12
11.5.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	12
11.6.	GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ	12
11.7.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	12
11.8.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	12
12.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	13
12.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	13
12.2.	BÖLGE ANALİZİ	15
12.3.	ULAŞIM	18
12.4.	DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	19
12.5.	TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ	21
12.6.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	25
12.6.1.	GENEL KONJONKTÜRÜN AVM PİYASASI VE GAYRİMENKULÜN	28
	DEĞERİNE ETKİSİ	28
12.6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER	28
12.7.	DÜNYADA VE ÜLKEMİZDE AVM SEKTÖRÜ VE KARMA KULLANIMLI.....	29
	PROJELERİN GELİŞİMİ	29

12.8.	KARMA KULLANIMLI GAYRİMENKUL PROJELERİ	32
13.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	45
14.	AÇIKLAMALAR	46
15.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	47
16.	DEĞERLENDİRME	47
17.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	48
17.1.	PAZAR YAKLAŞIMI	48
17.2.	MALİYET YAKLAŞIMI	49
17.3.	GELİR YAKLAŞIMI	50
18.	FİYATLANDIRMA	51
18.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	51
18.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	52
18.3.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	57
19.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ	60
19.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI	60
19.2.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	60
19.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	60
19.4.	GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ	60
19.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	60
19.6.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR	60
19.7.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ	61
19.8.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	61
19.9.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	61
19.10.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI	61
19.11.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ	61
20.	SONUÇ	62

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Sanayi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, 1655. Sokak, 383 ada 3 parsel, Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi <u>Esenyurt / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	08 Aralık 2025 tarih ve 652 – 2025/040 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	26 Aralık 2025
RAPOR TARİHİ	31 Aralık 2025
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	487 bağımsız bölümden oluşan Akbatı AVM
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Kapadık Mahallesi, 383 ada, 3 nolu parsel, A Bloкта yer alan 487 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	Bkz. "İmar Durumu"
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 487 bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
487 BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN AKBATI ALIŞVERİŞ VE YAŞAM MERKEZİNİN TOPLAM DEĞERİ	12.300.000.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Sanayi Mahallesi, Atatürk Bulvarı, 1655. Sokak, 383 ada 3 parsel, Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi <u>Esenyurt / İSTANBUL</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	08 Aralık 2025 tarih ve 652 – 2025/040 no ile
MÜŞTERİ NO	652
RAPOR NO	2025/555
DEĞERLEME TARİHİ	26 Aralık 2025
RAPOR TARİHİ	31 Aralık 2025
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 487 bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Uygar TOST - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 401681
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	Aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

RAPOR TARİHİ	31.12.2024	28.12.2023	07.07.2023
RAPOR NUMARASI	2024/447	2023/934	2023/487
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	9.140.000.000	5.910.000.000	3.939.000.000

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Acıbadem Mah., Derin Sokak, Akasya B Blok, No: 8b, İç Kapı No: 200 Üsküdar / İstanbul
TELEFON NO	0 212 393 01 00
FAKS NO	0 212 393 01 02
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	22.11.2005
TİCARET SİCİL NO	570679
KAYITLI SERMAYE TAVANI	10.000.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	2.415.000.000 TL
FİİLİ DOLAŞIM ORANI	% 53,79
FAALİYET KONUSU	Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak ve Esas Sözleşmesinde yer alan faaliyet alanları.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen ve şirket portföyünde yer alan gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

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

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

10.2. Tapu Takyidatı

İstanbul ili, Esenyurt İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden AKİŞ GYO tarafından bağımsız bölümlerin tamamı için alınan Tapu Sicil Müdürlüğü onaylı takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmadığı görülmüştür. Rapor ekinde örnek olarak 6 adet bağımsız bölüme ait TAKBİS belgeleri mevcuttur.

Beyanlar Bölümü(müşterek):

- Yönetim Planı : 08/09/2011(08.09.2011/28253)
- Yönetim Planı Değişikliği : 08.11.2012 (27.11.2012/44687)
- KM ne Çevrilmiştir.((15.03.2012/8547)

10.3. Takyidat Açıklamaları

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş,

Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı ve değerini etkileyici herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

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

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Esenyurt Belediyesinden temin edilen imar durumu yazısına göre rapora konu 383 ada 3 parsel; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2015 tarih ve 822 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Esenyurt 2.Etap TEM Kuzeyi Uygulama İmar Planında kısmen imar yolu, kısmen TAKS=0.30, E:2.50, T3 alanında (Konut+ ticaret alanlarıdır. Min parsel büyüklüğü 1000 m² dir. Bu alanlarda; konut, ticaret ve sosyal teknik alanları yer alacaktır) kalmakta iken konu taşınmazı da 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."notu bulunmaktadır.

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazın 17.11.2009 tarih ve 2009/26165 nolu yeni yapı ruhsatı, 22.06.2011 tarih ve 2011/26165 nolu tadilat ruhsatı bulunduğu görülmüştür. Taşınmazın 2011/24643 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesine göre Akbatı AVM (A Blok), 277 dükkan (Toplamda 68.522 m²), 210 depo (Toplamda 3.948 m²) ve 112.562 ortak alan olmak üzere 185.032 m² kullanım alanına sahiptir. Ayrıca ruhsat alınan dönem ile güncel mevzuat arasındaki olası farklar nedeniyle Yapı Kayıt Belgesi alınmış olup belgenin bir örneği ekte sunulmuştur. Yapının ve bağımsız bölümlerin brüt ve net kullanım alanları ile ilgili bir değişiklik söz konusu değildir. Başka bir ifadeyle yapı kayıt belgesinin değerlemeye olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

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

11.4. Yapı Denetim Firması

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

Merkez Yapı Denetim Ltd. Şti.

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

Tel: 0212 347 88 47

11.5. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

11.6. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Taşınmazın 25.01.2023 tarihli, 10 yıl süreli Enerji Kimlik Belgesi Bulunmakta olup Enerji Performans Sınıfı C, Emisyon Sınıfı C olarak belirlenmiştir. Ayrıca AVM'nin çatısında enerji ihtiyacı için Güneş panelleri bulunmaktadır.

11.7. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Madde 21: – Bu Kanunun kapsamına giren bütün yapılar için 26 ncı maddede belirtilen istisna dışında belediye veya valiliklerden (...) (1) yapı ruhsatıyesı alınması mecburidir. Ruhsat alınmış yapılarda herhangi bir değişiklik yapılması da yeniden ruhsat alınmasına bağlıdır. Bu durumda; bağımsız bölümlerin brüt alanı artmıyorsa ve nitelik değişmiyorsa ruhsat, hiçbir vergi, resim ve harca tabi olmaz. Ancak; derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir.

Belediyeler veya valilikler mahallin ve çevrenin özelliklerine göre yapılar arasında uyum sağlamak, güzel bir görünüm elde etmek amacıyla dış cephe boya ve kaplamaları ile çatının malzemesini ve rengini tayin etmeye yetkilidir. Bu Kanunun yürürlüğe girmesinden önce yapılmış olan yapılar da bu hükme tabidir.

Tadilat ruhsatları ve yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

11.8. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.8.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.8.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

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

11.8.2. Belediye Bilgileri

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

Esenyurt Belediyesinden temin edilen imar durumu yazısına göre rapora konu 383 ada 3 parsel; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2015 tarih ve 822 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Esenyurt 2.Etap TEM Kuzeyi Uygulama İmar Planında kısmen imar yolu, kısmen TAKS=0.30, E:2.50, T3 alanında (Konut+ ticaret alanlarıdır. Min parsel büyüklüğü 1000 m² dir. Bu alanlarda; konut, ticaret ve sosyal teknik alanları yer alacaktır) kalmakta iken konu taşınmazı da 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."notu bulunmaktadır.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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

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

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



Uydu Görüntüsü



Uydu Görüntüleri (3D)

12.2. Bölge Analizi

İstanbul İli:

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

2018 yılı itibarıyla nüfusu 15.067.724 kişidir.

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

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

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



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

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

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

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

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Esenyurt İlçesi:

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

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

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

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

12.3.Ulaşım

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

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

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

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

Taşınmazın bazı merkezlere olan uzaklıkları aşağıdaki gibidir.

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

12.4.Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılatındaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik Devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılmaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

2021 yılı aşılımların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022 yılı pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünya'da enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. 2023 yılında gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları oluşturmuştur. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem kazanmıştır. 2024 yılının ilk yarısı, ABD'nin görece güçlü performansı, ivme kaybeden enerji fiyatları, enflasyonda sınırlı düşüş ve Çin ekonomisinin görece toparlanmasının etkisiyle iktisadi faaliyette olumlu havayı beraberinde getirmiştir. Ancak, küresel ölçekte direncini koruyan enflasyon ile mücadele kapsamında uygulanan sıkı para politikalarına bağlı olarak iktisadi faaliyet dünya ölçeğinde ılımlı seyretmiş ve ülkeler arasında dengeli bir görünüm oluşmamıştır. Avro Bölgesinde imalat sanayii verilerinin daralmaya işaret etmesiyle Avrupa Merkez Bankası (AMB) uzun bir aradan sonra politika faizini indirmiştir. ABD Merkez Bankası (Fed) ise 2024 yılı Haziran ayından itibaren gerçekleşen verilere bağlı olarak ötelenen bir şekilde faiz indirim döngüsüne Eylül ayı itibarıyla başlama kararı almıştır.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla küresel ekonomik görünüm ılımlı ancak kırılgan bir seyir izlemektedir. ABD’de yılın ikinci yarısında başlayan faiz indirim döngüsünün sınırlı da olsa finansal koşulları gevşetmesi, tüketim ve yatırım iştahında kısmi bir artış yaratmıştır. Ancak enflasyonun birçok gelişmiş ekonomide hâlen hedef seviyelerin üzerinde seyretmesi, merkez bankalarının temkinli duruşlarını sürdürmesine neden olmaktadır.

Avrupa bölgesinde ise özellikle Almanya ve Fransa’da sanayi üretiminin zayıf kalması, bölgesel toparlanmayı yavaşlatmakta; buna karşın enerji fiyatlarındaki düşüş ve tedarik zinciri maliyetlerindeki iyileşme sınırlı bir denge unsuru oluşturmaktadır.

Asya cephesinde Çin ekonomisi kredi genişlemesi ve kamu yatırımlarıyla desteklenen bir toparlanma içindeyken, Hindistan %6’nın üzerinde büyüme performansını korumakta, Japonya ise zayıf yenden faydalanan ihracat artışıyla ılımlı büyümesini sürdürmektedir.

Gelişmekte olan ülkelerde sermaye girişleri sınırlı kalmış, küresel risk iştahındaki dalgalanmalar bu ekonomilerin para birimlerinde kısa dönemli oynaklıkları artırmıştır.

Jeopolitik olarak Ukrayna-Rusya savaşı ve Orta Doğu’daki gerilimlerin sürmesi, küresel arz zincirlerinde yeniden belirsizlik yaratmaktadır. Ayrıca ABD’deki 2024 seçimleri sonrasında şekillenen yeni ekonomik politikalar ve Çin-ABD teknoloji rekabeti, önümüzdeki dönemde küresel ticaretin yönünü belirleyecek başlıca unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

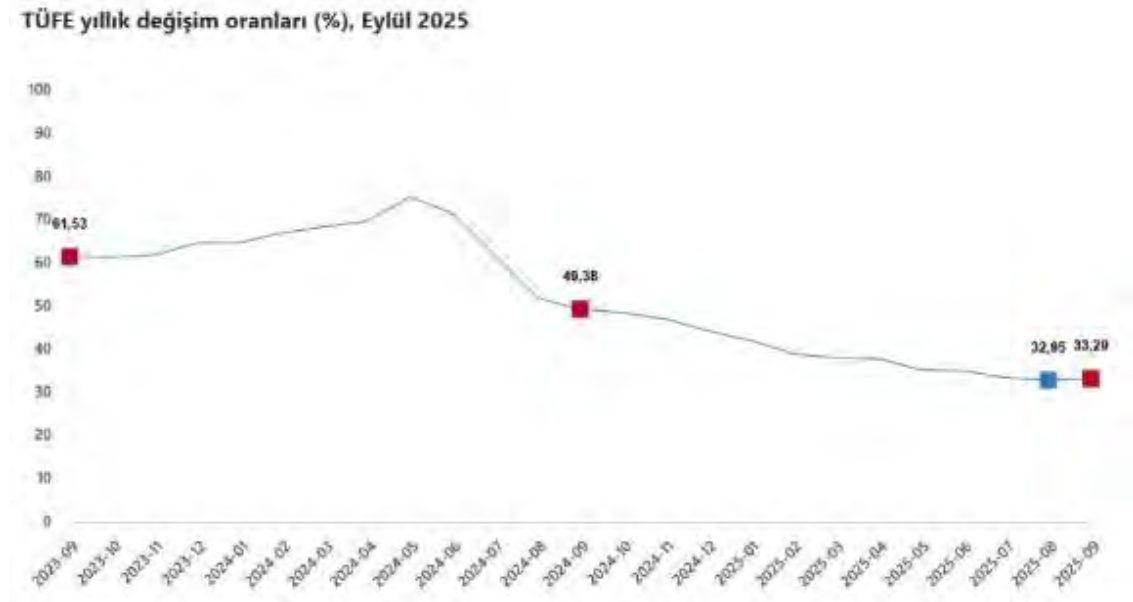
Genel olarak, 2025 yılının son çeyreğine girilirken küresel ekonomide belirgin bir ivmelenme beklenmemekte, ancak faiz indirim döngüsünün etkilerinin 2026 yılı itibarıyla daha güçlü hissedileceği tahmin edilmektedir. Enflasyonun kademeli düşüş eğilimini koruması, yeşil dönüşüm yatırımlarının artması ve dijitalleşme odaklı kamu politikalarının genişlemesiyle birlikte, 2025 küresel ekonomisi yavaş ama dengelenen bir geçiş yılı olarak değerlendirilmektedir.

12.5. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre %5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı 0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında %5,6, 2023 yılında %4,5, 2024 yılında ise %3,2 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2023 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Aralık ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %44,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı % 1,03 dür.



Tablo Kaynak: TÜİK

İşsizlik oranları ise son 4 yılda %11-%13 Aralığında seyretmekteydi. 2024 yılı Aralık ayı itibariyle mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,5 seviyesinde gerçekleşmiştir. İstihdam edilenlerin sayısı 2024 yılının Aralık ayında bir önceki aya göre 54 bin kişi azalarak 32 milyon 718 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,5 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında %69,9 olarak, 2023 yılında %70,7, 2024 yılında ise %76,1 olarak gerçekleşmiştir.

2025 yılının ilk üç çeyreği itibarıyla, Türkiye ekonomisi dengelenme ve yavaş toparlanma sinyalleri vermektedir. Enflasyon hâlâ yüksek seyrederken, özellikle gıda, konut ve enerji kalemlerinde baskı sürüyor. Faiz politikalarında kontrollü gevşeme adımları atılmakta, bu da kredi maliyetlerinde sınırlı iyileşmeler sağlıyor. Ancak jeopolitik riskler, küresel finansal koşulların sıkışması ve döviz kuru oynaklıkları büyüme üzerinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

2025'te işsizlik oranlarının %8-%9 bandında seyretmesi beklenirken; istihdam artışının sınırlı olması, iş gücü piyasasında yapısal dönüşüm gerekliliğini daha belirgin hâle getiriyor. Öte yandan dış ticaret performansı 2024'e kıyasla nispeten iyileşmiş durumda; ihracatın ithalatı karşılama oranının %78-%82 civarında gerçekleşmesi beklenmektedir. Genel tablo itibarıyla, 2025 yılı Türkiye için "ılımlı toparlanma yılı" olarak tanımlanabilir. Ancak bu süreç, hem makroekonomik disiplin hem de dış çevreye karşı yapılandırılmış stratejilerle desteklenmezse, büyüme temposunun sınırlı kalması, finansal kırılganlıkların artması ve gelir dağılımı baskılarının yeniden ortaya çıkması riski mevcuttur.

Kişi Başı Düşen GSYH (USD)



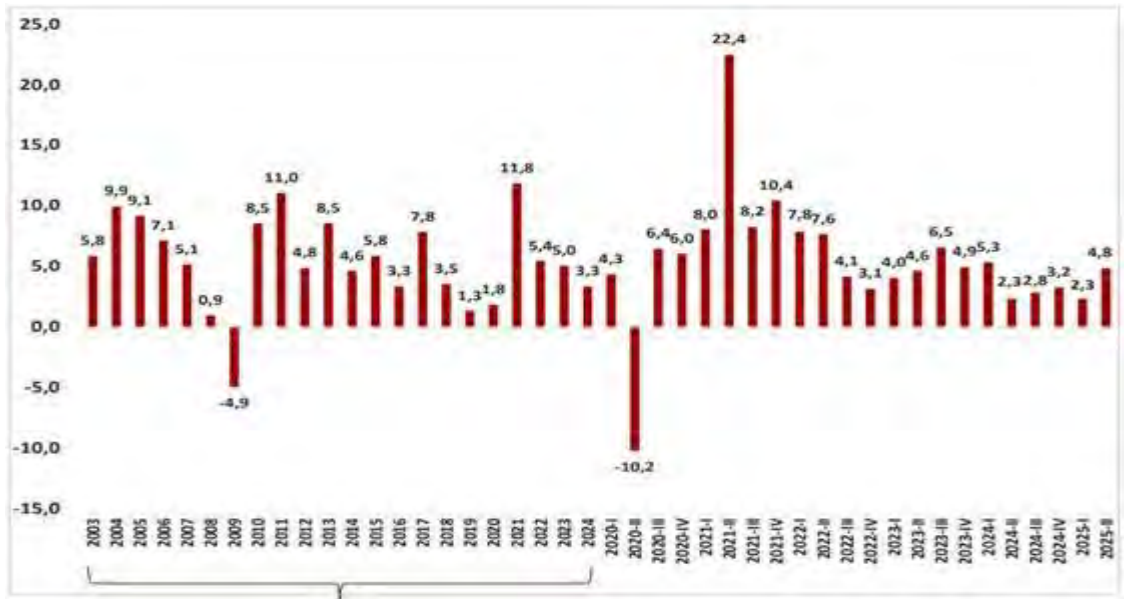
TEMEL EKONOMİK GÖSTERGELER										
Yıl	GSYH Artışı (%)	GSYH (Cari, Milyar TL)	GSYH (Cari, Milyar \$)	Nüfus (Bin Kişi)	Kişi Başı GSYH (\$)	İhracat (Milyar \$)	İthalat (Milyar \$)	Cari Denge (Milyar \$)	İşsizlik Oranı (%)	TÜFE (%)
2015	5,8	2.354	868	80.230	10.822	151	214	-21,4	10,3	8,81
2016	3,3	2.630	870	81.947	10.621	149	202	-22,2	10,9	8,53
2017	7,8	3.152	864	83.443	10.354	165	239	-35,1	10,9	11,92
2018	3,5	3.806	807	84.961	9.502	177	231	-14,6	11	20,3
2019	1,3	4.402	775	86.206	8.992	181	210	15	13,7	11,84
2020	1,8	5.142	730	86.977	8.397	170	220	-31	13,2	14,6
2021	11,8	7.434	828	87.833	9.424	225	271	-6,2	12	36,08
2022	5,4	15.326	925	88.629	10.434	254	364	-46,3	10,5	64,27
2023	5	27.091	1.153	88.659	13.008	256	362	-41,5	9,4	64,77
2024	3,3	44.587	1.358	88.629	15.325	262	344	-10,5	8,6	44,38

Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2025'in ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %4,8 oranında büyümüştür.

2002-2024 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.



Kaynak: TÜİK

2024-2026 Büyüme Tahminleri:

ULUSLARARASI KURULUŞLARIN BÜYÜME TAHMİNLERİ									
Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2024	3,3	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	3	1	1,9	2,3	0,9	6,4	4,8	0,7
	2026	3,1	1,2	2	2,1	1	6,4	4,2	0,5
OECD	2024	3,3	0,8	2,8	3,4	4,3	6,2	5	0,2
	2025	2,9	1	1,6	2,1	1	6,3	4,7	0,7
	2026	2,9	1,2	1,5	1,6	0,7	6,4	4,3	0,4
Dünya Bankası	2024	2,8	0,9	2,8	3,4	4,3	6,5	5	0,2
	2025	2,3	0,7	1,4	2,4	1,4	6,3	4,5	0,7
	2026	2,4	0,8	1,6	2,2	1,2	6,5	4	0,8

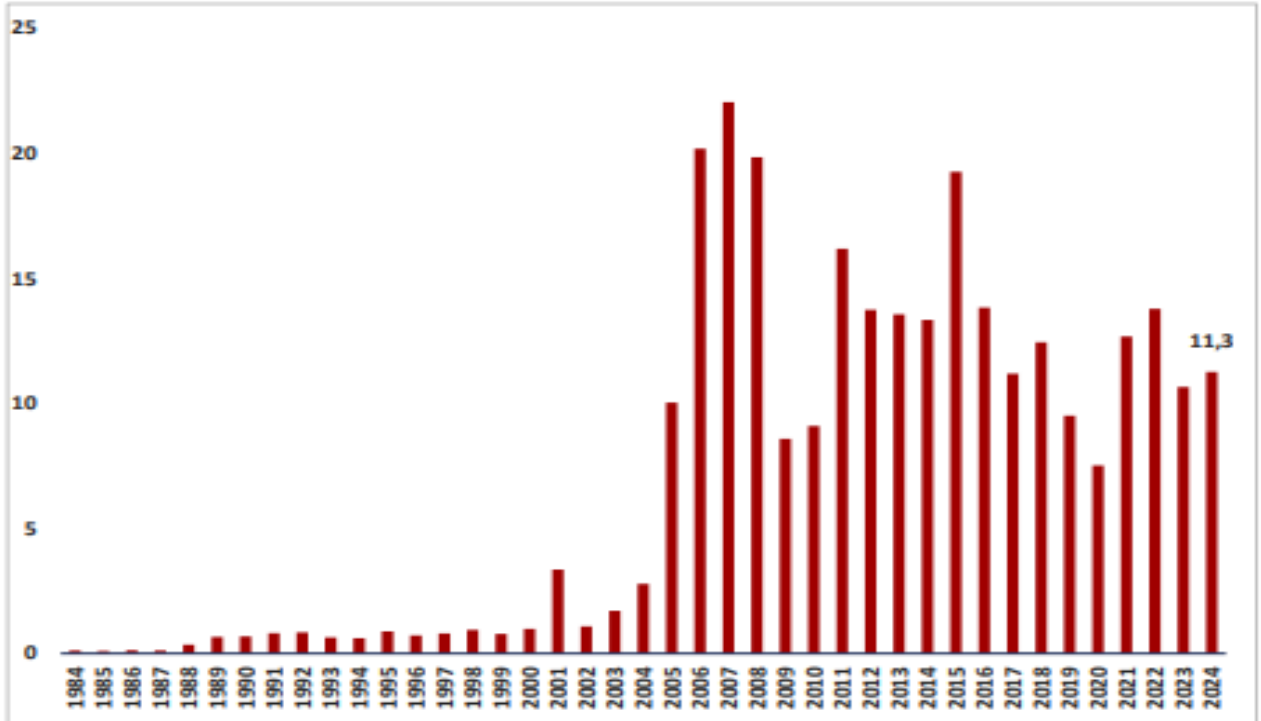
Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2025 yılı Temmuz ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 1.120,8 milyar TL bütçe gelirleri 1.096,9 milyar TL ve bütçe açığı 23,9 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm

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

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

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

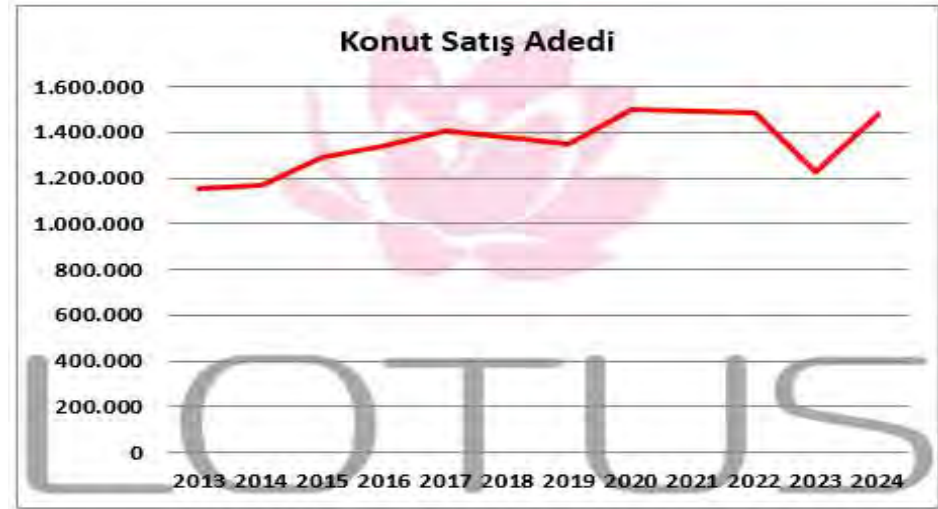
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

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

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

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.



Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin’de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredi faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmakta olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin kademeli olarak artırıldığı, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar ve Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem içerisinde geçmekteyiz.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yukarı çıkıyor olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin önümüzdeki süreçte yavaşlayacağı öngörülmektedir. 2024 yılında konut satışlarında bir önceki yıla göre %20,6 oranında bir düşüş yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir.

12.6.1. Genel Konjonktürün AVM Piyasası ve Gayrimenkulün Değerine etkisi

AVM Sektörü Türkiye’de perakendenin gelişmesi ile büyüme kaydetmiştir. Tüketim alışkanlıkları ve reel hane gelirindeki değişimler sektörü doğrudan etkilemektedir. Ekonomide yaşanan dalgalanmaların etkisini perakende sektörü en yakından hissetse de son yıllarda talebin nispeten canlı kaldığını söyleyebiliriz. Son dönemde mağaza kiralarında yaşanan artış ve azalan karlılıklar dikkate alındığında sektör için nispeten zor ve dalgalı bir dönemden geçildiği gözlenmektedir. Ayrıca geldiğimiz noktada belli bölgelerde AVM yatırımı açısından doygunluk yaşanmaktadır, dolayısıyla sektör büyümesinin yavaşlayacağı öngörülmektedir. Ancak nüfus yoğunluğunun fazla olduğu ve alım gücü yüksek bölgelerde AVM yatırımlarının cazibesi devam etmektedir.

12.6.2. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye’nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,
- Arsa üretimi ve Planlama süreçlerindeki yavaşlık nedeniyle yeni konut arzının daralması,
- Deprem riski yüksek bölgelerde kentsel dönüşüm projelerinin finansman bulmakta zorlanması,
- Küresel ölçekte enerji ve inşaat hammaddesi fiyatlarındaki oynaklık, özellikle çimento, demir ve enerji maliyetleri üzerinden sektör marjlarını baskılaması,
- Yüksek kira fiyatlarının toplumsal baskı yaratması sonucu regülasyon risklerinin (kira sınırlamaları, vergi değişiklikleri vb.) artması.

Fırsatlar:

- Türkiye’deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- 2025’te enflasyonun kademeli olarak düşmesiyle birlikte finansal istikrar algısının güçlenmesi ve orta vadede yatırım iştahının yeniden artma ihtimali,
- Gayrimenkul yatırım fonları (GYF) ve kitle fonlaması gibi kurumsal yatırım araçlarının gelişmesiyle daha geniş yatırımcı tabanının sektöre dahil olması,
- Turizm ve kısa dönem kiralama pazarının (özellikle Ege ve Akdeniz kıyı kentlerinde) iç ve dış talep kaynaklı olarak büyümeye devam etmesi.

12.7. Dünyada ve Ülkemizde AVM Sektörü ve Karma Kullanımlı Projelerin Gelişimi ¹

AVM kavramı 5.000 m² üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları olarak tanımlanabilir. Tüketicilerin her tür ihtiyacını karşılamak üzere birden fazla satıcının bulunduğu yapılara alışveriş merkezi denir. Alışveriş merkezleri içerisinde giyimden mobilyaya, marketten restoranlara, eğlence alanlarından teknoloji marketlerine kadar her sektörden mağaza bulundurulur.

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

Son yıllarda Türkiye'nin ekonomik koşullarında yaşanan iyileşme süreci perakende sektörünü de olumlu yönde etkilemeye devam etmektedir. Türk perakende sektörü henüz daha çok geleneksel bir yapı sergiliyor olmasına rağmen organize perakendenin ülke ekonomisindeki payının daha büyük olduğu bilinmektedir. Her geçen gün sayıları hızla artan zincir mağazalar, süper/hipermarketler ve AVM'ler ile organize perakende pazarının payı artmaya devam etmektedir.

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

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

¹ Hande Gör (2011), Emel Erçetin Barlas (2010), GYODER

yaygınlaşması tüketim biçimlerini değiştirmiştir. Özellikle son 30 sene içerisinde artan trafik ve ticaret potansiyelinin büyümesi, alışveriş merkezlerinin gelişiminde etkili olmuştur. Tüm bu gelişmeler ve değişimler sonucunda yayaaların rahat dolaşabileceği modern alışveriş merkezleri oluşmaya başlamıştır.

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

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

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

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

Türkiye genelinde 2016 yıl sonu itibarıyla 387 olan toplam AVM sayısı 2017 3. çeyrek itibarı ile 415'e ulaşmıştır. 2017 yıl sonuna kadar yeni açılacak AVM'lerle bu sayının 444'e ulaşması, toplam kiralanabilir alanın ise 13 milyon m²'yi geçmesi beklenmektedir. Ancak bir önceki yılı referans alarak söylenebilir ki beklenen kiralanabilir alan; açılışların ertelenmesi, inşaat sürecindeki aksaklıklar ya da fonksiyonunu kaybetme gibi çeşitli nedenlerle gerçekleşmemektedir. Şöyle örneklendirmek gerekirse; önceki yıl bir senede 51 AVM'nin açılacağı deklare edilmiş ancak 27 adedi açılabilmiştir.

2017 yılı 3. çeyrek sonu itibarıyla 62 ilde AVM bulunmakta olup 19 şehir de henüz AVM ile tanışmamıştır. Ancak önümüzdeki iki yıllık süreçte AVM ile tanışmayan illerimizin sayısının 15'e düşmesi beklenmektedir. En fazla AVM'ye sahip iller sırasıyla; 128 adet ile İstanbul, 33 adet ile Ankara, 25 adet ile İzmir olmuştur. Toplam kiralanabilir alan stoku 12 milyon 364.744 m²'dir. İstanbul toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %38'ini oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 155 m²'dir.

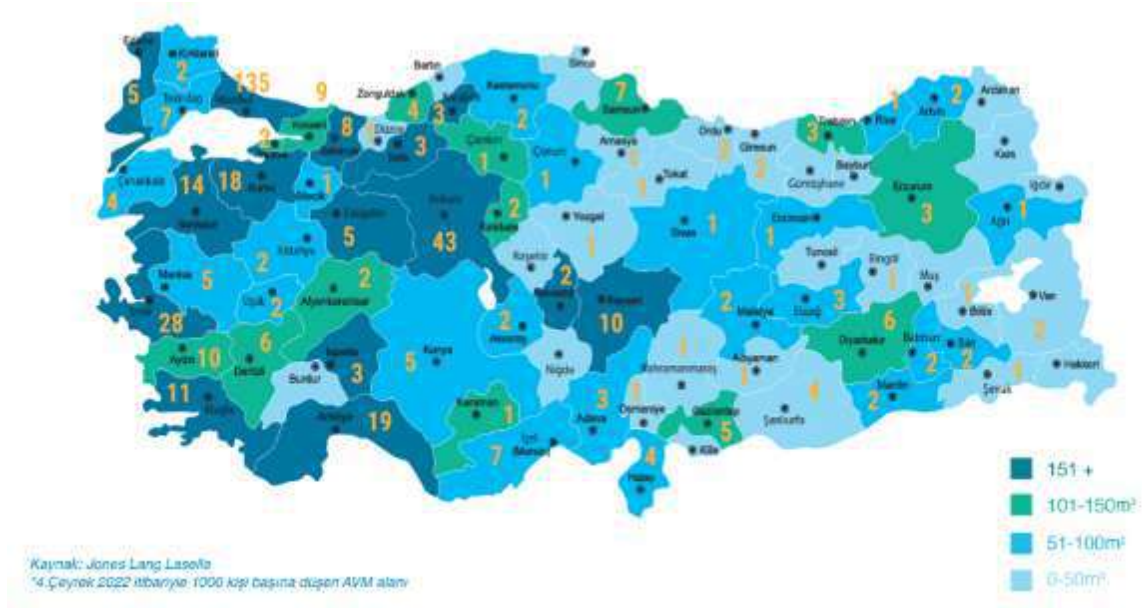
12.8. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri

Günümüzde karma kullanımlı gayrimenkul projeleri geliştirilerek yeni bir arazi kullanım metodu oluşturulmaktadır. Kentleşme sürecinde, gayrimenkulün inşaatından mümkün olan en fazla karı elde edecek şekilde yapılaşmak için var olan alanlarda optimum yapılaşma şartları gündeme gelmiştir. Tüm dünya kentleri için geçerli olan bu durum, başta İstanbul olmak üzere, imara açık arazi stoğu yetersiz olan tüm büyük kentlerin sorunudur. Farklı bileşenler karma kullanımlı projelerde, tek bir mekânın, ofis, alışveriş ve konut gibi pek çok talebe karşılık vermesine olanak sağlayarak, birçok farklı isteğe cevap vermektedirler. İnşaat sektöründe, karma kullanımlı projeler bir eğilim olarak değil, kentlerdeki aşırı büyüme nedeniyle sürdürülebilir inşaat için bir çözüm olarak görülmektedir. Karma projeler, bugün tüm dünyada gerekliliklerini ve sürdürülebilirliklerini kanıtlamış durumdadırlar.

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

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

Karma kullanımlı projelerin yapısal ve mimari özelliklerinin verdiği esnek kullanım rahatlığı bulunmaktadır. Proje yapım aşamasında proje içinde yer alan işlevlere olan talepler değerlendirilerek, proje içinde farklı mekanlara farklı işlevler verilebilmektedir. Örneğin proje içinde yer alan bir ofis kulesi kolaylıkla rezidansa dönüştürülebileceği gibi, alışveriş merkezleri içinde de talep doğrultusunda eğlence ve kültür alanları yaratılabilmektedir. Ayrıca karma kullanımlı projeler hayata geçtikten sonra da bir takım işlev değişiklikleri gerçekleştirilebilir. Projenin konumu, çevresinin özellik ve ihtiyaçları doğrultusunda ofis olarak tasarlanmış bir bölüm, hastaneye veya farklı bir işletmeye dönüştürülebilir. Bu durum, karma kullanımlı projelere zaman içinde değişime uğrama rahatlığı, esneklik ve kullanım alternatifi özelliği kazandırmaktadır.



İllere Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan



Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan

Kaynak: JLL – GYODER



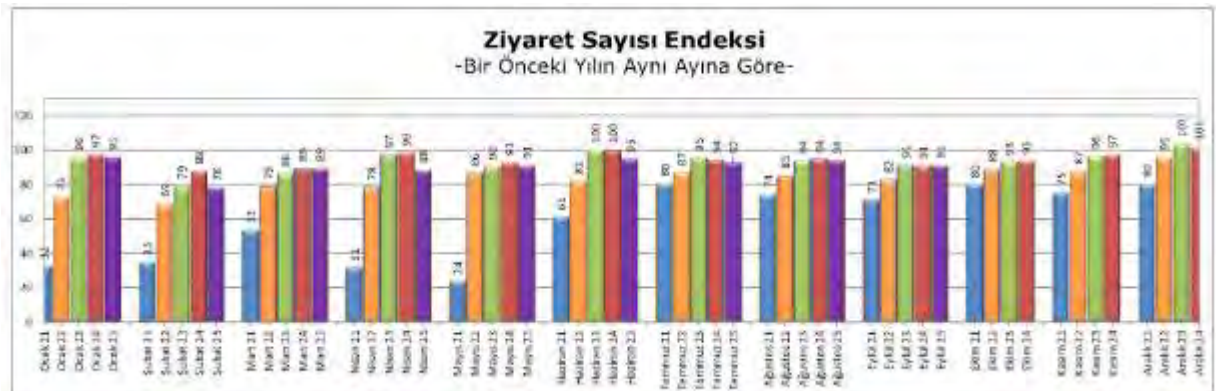
Türkiye Geneli Ciro Endeksi (Eylül 2025)



M2 Başı Ciro Analizi (Eylül 2025)



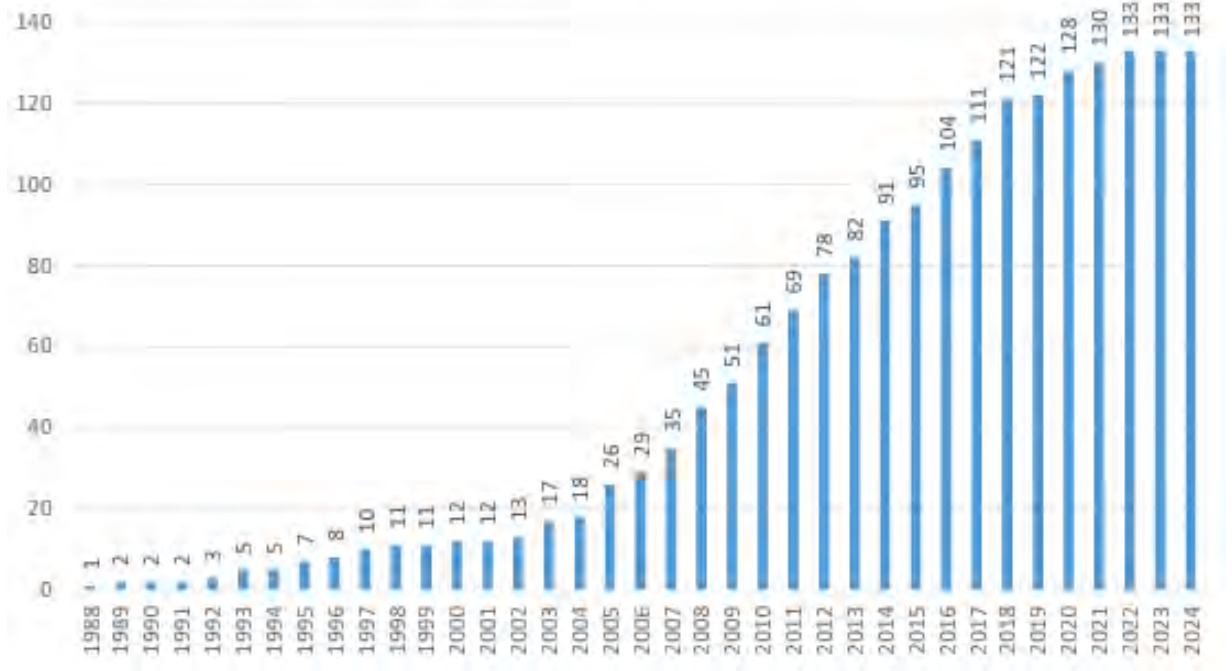
Kategorik Ciro Endeksi (Eylül 2025)



Ziyaretçi Sayısı Endeksi (Eylül 2025)

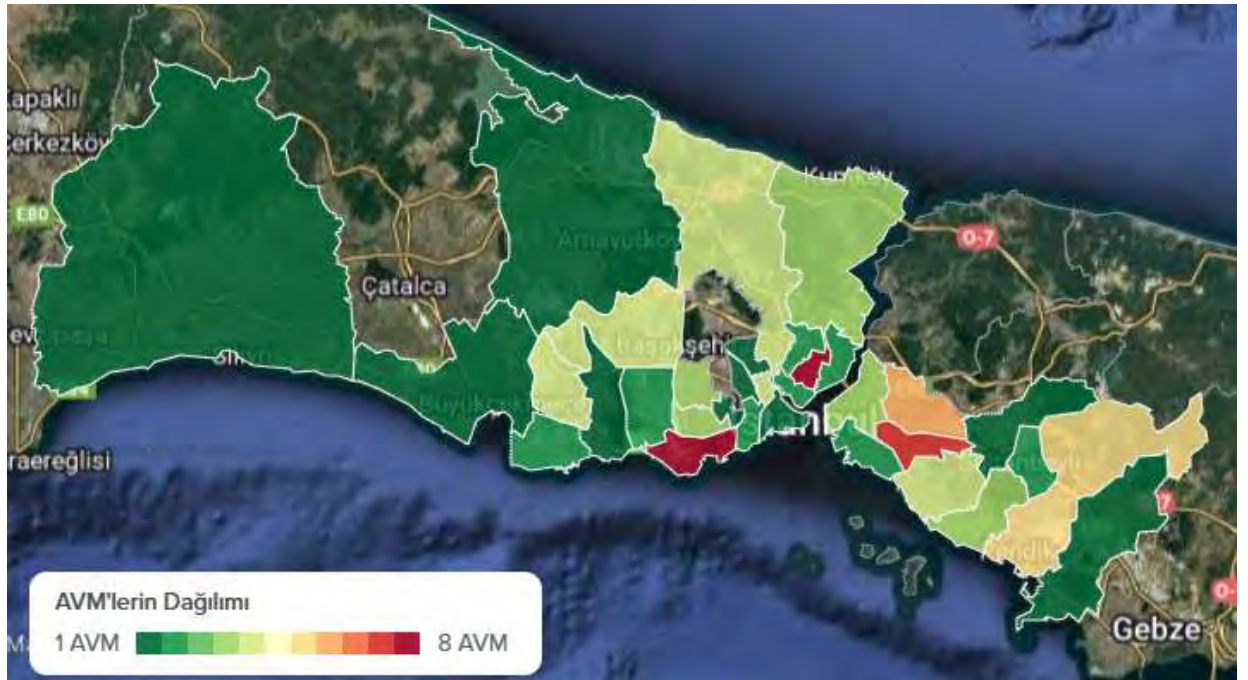
Tablo Kaynak: AYD

Grafik 4: Yıllara Göre İstanbul'da Bulunan AVM Sayıları



Kaynak: İstanbul Planlama Ajansı

İstanbul'da Yer Alan Alışveriş Merkezleri



İstanbul Alışveriş Merkezlerinin Dağılımı

  İSTANBUL / BAĞCILAR 212 AVM /Outlet 80 Marka 19 Kategori Taşocağı Cd Bağcılar...	  İSTANBUL / BAKIRKÖY Airport AVM /Outlet 51 Marka 17 Kategori Kuleli Mevkii E-5 Üzeri...	  İSTANBUL / ÜSKÜDAR Akasya Acıbadem AVM 191 Marka 23 Kategori Çeçen Sk Acıbadem...
  İSTANBUL / ESENYURT Akbatı AVM 145 Marka 21 Kategori Sanayi Mh 1655.Sk (TEM...	  İSTANBUL / BEŞİKTAŞ Akmerkez AVM /Shop... 107 Marka 20 Kategori Nispetiye Cd Etiler Üllü...	  İSTANBUL / ÜMRANİYE Akyaka Park AVM 66 Marka 21 Kategori Küçüksu Cd Ümraniye...
  İSTANBUL / KARTAL Anatolium Marmara A.. 60 Marka 18 Kategori Soğanlık Yeni Mh D-100...	  İSTANBUL / BAKIRKÖY Aqua Florya AVM 118 Marka 21 Kategori Seniikköy Mh Halkalı Cd...	  İSTANBUL / KÜÇÜKÇEKMECE Arenapark AVM 87 Marka 20 Kategori Atakent Mh Çiçekli Vadi ...
  İSTANBUL / KÜÇÜKÇEKMECE ArmoniPark AVM /Out... 68 Marka 16 Kategori TevfikBey Mh Halkalı Cd...	  İSTANBUL / ŞİŞLİ Astoria AVM 19 Marka 11 Kategori Büyükdere Cd Esentepe...	  İSTANBUL / BAKIRKÖY Ataköy APlus AVM 77 Marka 20 Kategori Adnan Kahveci Bulv...

 ATIRUS İSTANBUL / BÜYÜKÇEKMECE Atirus AVM 36 Marka 18 Kategori E5 üzeri Büyükcemece...	 atlaspark İSTANBUL / SULTANBEYLİ Atlaspark AVM 66 Marka 17 Kategori Abdurrahmangazi Mh Fat...	 avlu34 İSTANBUL / ARNAVUTKÖY Avlu34 AVM 27 Marka 13 Kategori Arnavutköy Mrkz Mh 23...
 AXIS İSTANBUL / EYÜPSULTAN Axis İstanbul AVM 68 Marka 19 Kategori Topçular Mh OsmanGazi...	 AXIS İSTANBUL / KAĞITHANE Axis Kağıthane AVM 53 Marka 17 Kategori Merkez Mh Cendere Cd...	 5M İSTANBUL / BEYLİKDÜZÜ Beylikdüzü Migros AVM 89 Marka 21 Kategori E5 Üzeri Beylikdüzü...
 Cevahir İSTANBUL / EYÜPSULTAN Biz Cevahir Haliç AVM 20 Marka 13 Kategori Vardar Bulvarı Alibeyköy...	 BRANDIUM İSTANBUL / ATAŞEHİR Brandium AVM 112 Marka 22 Kategori Dudullu.cd Ataşehir...	 buyaka İSTANBUL / ÖMRANİYE Buyaka AVM 123 Marka 22 Kategori FSM Mh Bağan Cd...
 CANPARK İSTANBUL / ÖMRANİYE Canpark AVM 97 Marka 22 Kategori Yamanevler MAH.....	 CAPACITY İSTANBUL / BAKIRKÖY Capacity AVM 144 Marka 20 Kategori İstanbul Caddesi Bakırköy	 CAPİTOL İSTANBUL / ÜSKÜDAR Capitol AVM 110 Marka 22 Kategori Mahir iz Cd Altunizade...

 İSTANBUL / BAKIRKÖY Carousell AVM 70 Marka 20 Kategori Zeytinlik Mh Fişekhane C...	 İSTANBUL / ŞİŞLİ Cevahir İstanbul AVM ... 190 Marka 21 Kategori Büyükdere Cd Şişli)...	 İSTANBUL / ESENYURT City Center Outlet 47 Marka 14 Kategori Adile naşit bulv. no:1...
 İSTANBUL / ŞİŞLİ City's Nişantaşı AVM 80 Marka 19 Kategori Vali konağı cd Nişantaşı...	 İSTANBUL / BEYOĞLU Demiroren İstiklal AVM 19 Marka 11 Kategori istiklal cd. no 54 istanbul	 İSTANBUL / BAŞAKŞEHİR Deposit Outlet Mall 27 Marka 15 Kategori Atatürk Bulvarı İkitelli
 İSTANBUL / ÜSKÜDAR Emaar AVM /Shoppin... 175 Marka 23 Kategori Libadiye Cd No:81 Çamlıç...	 İSTANBUL / BAKIRKÖY Flyinn AVM 41 Marka 15 Kategori Harman Sk No 48 Florya...	 İSTANBUL / BAYRAMPAŞA Forum İstanbul AVM 196 Marka 23 Kategori Kocatepe Mh Paşa Cd...
 İSTANBUL / BEYOĞLU Galataport İstanbul 0 Marka 0 Kategori	 İSTANBUL / BAKIRKÖY Galleria Ataköy AVM 58 Marka 20 Kategori Sahilyolu Üzeri Ataköy...	 İSTANBUL / BAĞCILAR Güneşli Park AVM 15 Marka 9 Kategori Evren Mh Koçman Cd...

 İSTANBUL / MALTEPE Hilltown AVM Küçükalyalı 154 Marka 22 Kategori Kaptan Rifat Sk Küçükalyalı...	 İSTANBUL / FATİH Historia AVM 66 Marka 17 Kategori Adnan Menderes Bulv...	 İSTANBUL / PENDİK Home City AVM Pendik 14 Marka 6 Kategori Sanayi Mh. 34906-Pendik...
 İSTANBUL / EYÜPSULTAN İstanbul AVM Temapa... 111 Marka 22 Kategori Yeşilpınar Mh GİRNE Cd...	 İSTANBUL / SARIYER İstinye Park AVM 195 Marka 22 Kategori İstinye Bayırı Cd Sanyer...	 İSTANBUL / KARTAL İstMarina Kartal AVM 87 Marka 20 Kategori Sahil Yolu Kordonboyu M...
 İSTANBUL / BAĞÇELİEVLER Kadir Has AVM 12 Marka 8 Kategori Mehmetçik Sk Bağçeliev...	 İSTANBUL / GÜNGÖREN Kale Center /Outlet 73 Marka 19 Kategori Güven Mh Posta cd...	 İSTANBUL / ŞİŞLİ Kanyon AVM 85 Marka 21 Kategori Büyükdere Cd No:185...
 İSTANBUL / SİLİVRİ Kipa Silivri AVM 12 Marka 10 Kategori	 İSTANBUL / ATAŞEHİR Kozyatağı Carrefour A... 53 Marka 19 Kategori Kayıdağı cd İçerenköy...	 İSTANBUL / KADIKÖY Kozzy AVM 46 Marka 18 Kategori Bayar Cd Buket Sk...

 İSTANBUL / KARTAL M1 Kartal AVM (Yenile... 14 Marka 8 Kategori Orta Mh Yalnız Selvi Cd...	 İSTANBUL / BAŞAKŞEHİR Mall of İstanbul AVM 261 Marka 23 Kategori Süleyman Demirel Blv...	 İSTANBUL / MALTEPE MaltepePark AVM 116 Marka 21 Kategori Cevizli Mh Tugay Yolu...
 İSTANBUL / PENDİK Marinturk AVM 21 Marka 11 Kategori	 İSTANBUL / BAKIRKÖY Marmara Forum AVM 188 Marka 22 Kategori Çobançeşme Koşuyolu Bl...	 İSTANBUL / ESEN YURT Marmara Park AVM 177 Marka 23 Kategori E5 üzeri Beylikdüzü...
 İSTANBUL / ÜMRANIYE Metro Corner AVM D... 16 Marka 9 Kategori Yukarı Dudullu Mh /...	 İSTANBUL / ÜMRANIYE Metro Garden AVM 74 Marka 21 Kategori Mabeyn Cd Çekmeköy...	 İSTANBUL / ŞİŞLİ Metrocity AVM 65 Marka 22 Kategori Büyükdere Cd 1.Levent...
 İSTANBUL / ATAŞEHİR Metropol İstanbul AVM 101 Marka 20 Kategori	 İSTANBUL / BAĞÇELİEVLER Metroport AVM 50 Marka 15 Kategori Eski Londra Asfaltı E5...	 İSTANBUL / ÜMRANIYE Meydan İstanbul AVM 68 Marka 21 Kategori FSM Mh Balkan Cd...

 ISTANBUL / PENDİK Neomarin AVM 65 Marka 18 Kategori Güzelyalı Mh Elka Sk...	 ISTANBUL / ATAŞEHİR Novada Ataşehir AVM 30 Marka 16 Kategori Şakir Elkovan Cd...	 ISTANBUL / BAĞCILAR Oasis Cadde 18 Marka 12 Kategori 15 Temmuz Mh Bahar Cd...
 ISTANBUL / BAŞAKŞEHİR Olimpa AVM 22 Marka 13 Kategori Erdem Beyazıt Cd...	 ISTANBUL / ZEYİTLİBURNU Olivium AVM /Outlet 92 Marka 19 Kategori Muammer Aksoy cd...	 ISTANBUL / ATAŞEHİR Optimum Ataşehir /O... 122 Marka 21 Kategori Yeni Sahra Mh Ataşehir...
 ISTANBUL / ŞİŞLİ Özdilek Park İstanbul 135 Marka 19 Kategori Büyükdere Cd Levent Şiş...	 ISTANBUL / ATAŞEHİR Palladium AVM Ataşe... 127 Marka 21 Kategori Barbaros Mh Halk Cd...	 ISTANBUL / AVCILAR Pelican Mall AVM 73 Marka 20 Kategori Üniversite Mh E5 Üzeri...
 ISTANBUL / PENDİK Pendorya AVM 19 Marka 12 Kategori Çamçeşme Mh Fabrika S...	 ISTANBUL / BEYLÜKDÜZÜ PerlaVista AVM 70 Marka 21 Kategori AdnanKahveci Mh...	 ISTANBUL / MALTEPE Piazza Maltepe AVM 131 Marka 22 Kategori Cevizli Mh Tugay Yolu Cd...

 İSTANBUL / SULTANBEYLİ Plato AVM 25 Marka 16 Kategori Fatih Cd Sultanbeyli...	 İSTANBUL / BAŞAKŞEHİR Prestige Mall AVM 12 Marka 8 Kategori Golet Mevkii Bahçeşehir /...	 İSTANBUL / ŞİŞLİ Profilo AVM 26 Marka 10 Kategori Cemal Sahir Cd...
 İSTANBUL / SANCAKTEPE Rings AVM 23 Marka 13 Kategori Akpınar Mh Kanuni Cd...	 İSTANBUL / MALTEPE Ritim İstanbul AVM 16 Marka 7 Kategori Cevizli Mh Zuhai Cd...	 İSTANBUL / KAĞITHANE Sapphire Çarşı 27 Marka 12 Kategori Eski Büyükdere cd No:1...
 İSTANBUL / SARIYER Skyland İstanbul AVM 1 Marka 1 Kategori Huzur Mh TürkTelekom...	 İSTANBUL / BAĞÇELİEVLER Starcity AVM /Outlet 96 Marka 22 Kategori Merkez Mh...	 İSTANBUL / KADIKÖY Tepe Nautilus AVM 93 Marka 22 Kategori Fatih sk. Acıbadem...
 İSTANBUL / ESENYURT Torium AVM 98 Marka 22 Kategori Saadetdere Mh E5 üzeri...	 İSTANBUL / ŞİŞLİ Trump AVM 63 Marka 20 Kategori Mecidiyeköy yolu cd Şişli...	 İSTANBUL / SARIYER Vadistanbul AVM 150 Marka 21 Kategori Ayazağa Mh Kemerburga...

 İSTANBUL / GAZİOSMANPAŞA Venezia Mega /Outlet 104 Marka 21 Kategori Küçükköy / Eski Edirne...	 İSTANBUL / PENDİK Viaport Asia /Outlet 157 Marka 21 Kategori Yenişehir Mh Dedepaşa...	 İSTANBUL / TUZLA Viaport Marina /Outlet 82 Marka 20 Kategori Cami Mh Balıkçılar Sk...	 İSTANBUL / ATAŞEHİR Watergarden Avm 40 Marka 14 Kategori Barbaros Mh...
 İSTANBUL / EYÜPSULTAN White Hill AVM 17 Marka 13 Kategori Atatürk Blv Yeşilpınar /...	 İSTANBUL / ZEYTİNBURNU Zeruj Port AVM 14 Marka 6 Kategori Asım Kazancıgil Cd...	 İSTANBUL / BEŞİKTAŞ Zorlu Center AVM /S... 136 Marka 21 Kategori Zincirlikuyu Gayrettepe...	

İstanbul'da Yer Alan Alışveriş Merkezleri

Kaynak: Endeksa

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 9 (4 bodrum + asma + zemin + 3 normal kat)
TOPLAM ALAN	: Brüt 185.032 m² (2)
KİRALANABİLİR ALANI	: Brüt 72.470 m² (487 adet bağımsız bölüm)
ELEKTRİK	: Şebeke
TRAFO	: Mevcut
JENERATÖR	: Mevcut
ISITMA VE SOĞUTMA	: Merkezi sistem ısıtma / soğutma
SU	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
KANALİZASYON	: Şebeke
ASANSÖR	: 2 adet panoramik müşteri asansörü, 16 adet servis, acil çıkış ve yük asansörü
YÜRÜYEN	
MERDİVEN/BANT	: Mevcut (38 adet yürüyen merdiven / 6 adet yürüyen bant)
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	: Muhtelif yerlerde ısı ve duman dedektörleri ile yangın dolapları ve tüpleri mevcut
GÜVENLİK SİSTEMİ	: Kamera kayıt ve izleme sistemi mevcut
PARK YERİ	: 4., 3. ve 2. bodrum katlarda toplam 2.094 araç kapasiteli otopark alanı ve bahçede açık otopark mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut (19 adet)
SATIŞ VE KİRALAMA	
KABİLİYETİ	: " Satılabilirlik ve kiralanabilirlik " özelliğine sahiptirler.

(2) Bir sureti ekte sunulan 2011/24643 nolu yapı kullanma izin belgesinden alınan depolar dahil toplam işyeri alanıdır. Fiili kiralanabilir alan 65.088 m² olup hesaplamalarda bu alan kullanılmıştır.

14. AÇIKLAMALAR

- Akbatı Alışveriş/Yaşam Merkezi ve Residence projesi 58.838,04 m² yüzölçümlü 383 ada, 3 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Proje bünyesinde 3 adet blok mevcuttur. A Blok değerlemeye konu olan Akbatı AVM'yi oluşturmaktadır. Yaygın AVM bloğunun üzerinde yükselen B Blok (Mavi Blok) ve C Blok (Yeşil Blok) residence nitelikli konutlardan meydana gelmektedir.
- Proje bünyesinde 350 adet konut ve AVM bünyesindeki 487 adet dükkan - depo bulunmaktadır.
- Yapı kullanma izin belgesine göre 277 dükkan ve 210 depodan oluşan Alışveriş merkezinin toplam inşaat alanı 185.032 m², mevcut kiralanabilir alanı 65.088 m² dir.
- Taşınmaz projesine göre 4 bodrum + 1. bodrum asma kat + zemin + 3 normal kattan meydana gelmektedir.
- Projesine göre 4. bodrum katta otopark alanı, depolar, su depoları ve jeneratör odası; 3. bodrum katta otopark alanı, ortak alanlar ve su depoları; 2. bodrum katta otopark, 11 adet dükkan ve depolar; 1. bodrum katta AVM girişi ve 4 adet dükkan; 1. bodrum asma katta 1 ve 12 bağımsız bölüm nolu dükkanlara ait üst kat hacimleri; Zemin katta 2 adet AVM girişi ve 142 adet dükkan, 1. katta AVM girişi ve 89 adet dükkan ve sinema, 2. katta 30 adet dükkan, 3. katta ise 1 adet dükkan yer almaktadır.
- Akbatı Alışveriş Merkezi 15.09.2011 tarihinde faaliyete geçmiştir.
- Alışveriş Merkezi bünyesindeki bağımsız bölümlerin tamamı AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetindedir.
- 1 adet 1. bodrum katta, 2 adet zemin katta, 1 adet 1. katta olmak üzere 4 adet AVM girişi bulunmaktadır.
- Açık otoparkta zeminler asfaltlanmış haldedir. Açık alanlarda zeminler parke taşı ve asfaltlanmış haldedir.
- AVM'nin batı çıkışında açık anfi tiyatro ve etkinlik alanı bulunmaktadır.
- Otopark bölümünde zeminler beton, duvarlar plastik boyalı, tavanlar kaset tipi tavandır. Ziyaretçi ve personel girişlerinde X-ray cihazları ile kapı tipi metal dedektörler mevcuttur.
- Kat hollerinde zeminler seramik, duvarlar plastik/alçı sıva, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavandır. WC'lerde zeminler ve duvarlar seramik, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavandır.
- AVM'nin 2025 yılı (10 aylık) ortalama doluluk oranı kiralanabilir alan üzerinden değerlendirildiğinde yaklaşık %99 mertebesindedir.
- 164 mağazanın-restoranın ve sinema salonlarının halihazırda faaliyette olduğu tesiste mevcut durumdaki katların kullanım fonksiyonlarını ve yer alan mağazaları gösteren tablo rapor ekinde sunulmuştur. (Bu tablo, AVM yönetiminden alınan bilgiler doğrultusunda hazırlanmıştır.)

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

16. DEĞERLENDİRME

Aalışveriş merkezinin değerine etki eden özet faktörler (SWOT Analizi):

Güçlü Yönler	Zayıf Yönler
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı - Uygun Konumu - Ana arterlere yakınlığı - Müşteri Celbi - Reklâm kabiliyeti - Kapalı otoparkının mevcudiyeti - Tamamlanmış altyapı - Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin mevcudiyeti - Tüm yasal izinlerinin alınmış olması - Ziyaretçi sayısı yüksek olan bir AVM olması - Doluluk oranının yüksek olması	- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk
Fırsatlar	Tehditler
- Akbatı AVM'ye olan ilginin canlı olması	- Ekonomide yaşanan durgunluk

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı**, **Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşımı**dır. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

- (a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,
- (b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,
- (d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

17.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya
- (c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- (b) değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

- (c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- (d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- (e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

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

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerlendirme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

17.2. Maliyet Yaklaşımı

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

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

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

- (a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- (b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya
- (c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

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

17.3. Gelir Yaklaşımı

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

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

- (a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

- (a) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- (b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- (c) değerlendirme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya
- (d) değerlendirme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

18. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyükölç)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	>%20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 ... %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 ... %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 ... -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 ... -%11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

İstanbul genelinde yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

PROFİLO AVM (ŞİŞLİ)

BRÜT KULLANIM ALANI: 117.000 m ²
KİRALANABİLİR ALAN: 48.700 m ²
ARSA YÜZÖLÇÜMÜ: 75.000 m ²
SATIŞ YILI: 2021
SATIŞ DEĞERİ: 989.000.000,-TL (20.308 TL/m ²)
Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde yer alan 75.000 m ² yüzölçümlü arsa üzerinde, toplam 117.000 m ² inşaat alanına ve 48.700 m ² kiralanabilir/satılabilir alana sahip Profilo A.V.M. 2014 Nisan ayında 150.000.000 USD bedel ile satışa çıkmıştır. Taşınmazın satışı gerçekleşmemiş olup İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nın 11 Kasım 2021 tarihinde yapmış olduğu duyuruda AVM'nin yanındaki taşınmaz ile birlikte T. İş Bankası A.Ş.'den 989.000.000 TL bedelle satın alınmasına karar verildiği ilan edilmiştir.

M1 MEYDAN AVM (ÜMRANİYE)



BRÜT KULLANIM ALANI: 128.000 m²

KİRALANABİLİR ALAN: 70.000 m²

ARSA YÜZÖLÇÜMÜ: 98.726 m²

SATIŞ YILI: 2013

SATIŞ DEĞERİ: 230.000.000,-USD (3.286 USD/m²)

Ümraniye İlçesi'nde yer alan 70.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, toplam 128.000 m² inşaat alanına ve yaklaşık 14.500 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip M1 Meydan A.V.M. 2013 Temmuz ayı içerisinde Gülaylar Grup'a 230.000.000 USD bedel ile satılmıştır. (Emsal taşınmazın satış değeri T.C.M.B. Temmuz 2013 döviz alış kuru esas alınarak TL para birimine çevrilmiştir. 1 USD=1,9235 TL) (Satılabilir/Kiralanabilir Alan Birim Satış Değeri= 6.320 TL/m²)

HİSTORIA AVM (FATİH)



BRÜT KULLANIM ALANI: 51.440 m²

KİRALANABİLİR ALAN: 20.000 m²

ARSA YÜZÖLÇÜMÜ: 6.468 m²

SATIŞ YILI: 2012

SATIŞ DEĞERİ: 110.000.000,-TL (11.000 TL/m²)

Fatih İlçesi'nde yer alan 6.468 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, toplam 51.440 m² inşaat alanına ve 20.000 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip Historia A.V.M.'nin %50 hissesi 2012 Eylül ayında 110.000.000 TL bedel ile Ensar Vakfına satılmıştır.

OLİVİUM OUTLET CENTER (ZEYTİNBURNU)



BRÜT KULLANIM ALANI: ---

KİRALANABİLİR ALAN: 34.000 m²

ARSA YÜZÖLÇÜMÜ: 24.868,72 m²

SATIŞ YILI: 2011

SATIŞ DEĞERİ: 140.000.000,-USD (4.188 USD/m²)

Zeytinburnu İlçesi'nde yer alan 34.000 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip Olivium Outlet Center 2011 yılı içerisinde 140.000.000 USD bedel ile satılmıştır. (Emsal taşınmazın satış değeri T.C.M.B. Ocak 2011 döviz alış kuru esas alınarak TL para birimine çevrilmiştir. 1 USD=1,5500 TL) (Satılabilir/Kiralanabilir Alan Birim Satış Değeri= 21.770 TL/m²) (Satılabilir/Kiralanabilir Alan Birim Satış Değeri= 6.382 TL/m²)

CAROUSEL AVM (BAKIRKÖY)



BRÜT KULLANIM ALANI: ---

KİRALANABİLİR ALAN: 59.306 m²

ARSA YÜZÖLÇÜMÜ: 13.178,92 m²

SATIŞ YILI: 2012

SATIŞ DEĞERİ: 200.000.000,-EURO (4.242 EURO/m²)

Bakırköy İlçesi'nde yer alan 59.306 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip Carousel A.V.M. 2012 yılı Temmuz ayı içerisinde 200.000.000 Euro bedel ile satılmıştır. (Emsal taşınmazın satış değeri T.C.M.B. Temmuz 2012 döviz alış kuru esas alınarak TL para birimine çevrilmiştir 1 EURO=2,2024 TL) (Satılabilir/Kiralanabilir Alan Birim Satış Değeri= 9.343 TL/m²)

MALTEPE PARK



BRÜT KULLANIM ALANI: ---

KİRALANABİLİR ALAN: 76.250 m²

ARSA YÜZÖLÇÜMÜ: 70.985 m²

SATIŞ YILI: 2018

SATIŞ DEĞERİ: 835.000.000,-TL (10.951,-TL/m²)

Maltepe’de yer alan 76.250 m² kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi, süpermarket, depo ve ofis nitelikli Maltepe Park A.V.M. kompleksi 2018 yılı Mayıs ayında 835.000.000 TL bedel ile satılmıştır. (Birim Satış Değeri= 10.951 TL/m²)

METROPORT AVM (BAHÇELİEVLER)



BRÜT KULLANIM ALANI: ---

KİRALANABİLİR ALAN: 16.500 m²

ARSA YÜZÖLÇÜMÜ: 15.501 m²

SATIŞ YILI: 2011

SATIŞ DEĞERİ: 120.000.000,-TL

Bahçelievler ilçesinde yer alan 16.500 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip Metroport A.V.M. 2011 Ekim ayında 120.000.000 TL bedel ile satışa çıkmıştır. (Birim Satış (Değeri= 7.272 TL/m²)

Emsal Analizi:

Tablo-1 Emsal AVM verilerinin bugüne getirilmesi

Bir Önceki Yılın Tüfe Oranı	6,4	10,45	6,16	7,4	8,17	8,81	8,53	11,92	20,3	11,84	14,6	36,08	64,27	64,77	44,38	29,74
Emsal AVM	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2025 (Ocak-Kasım)
Profilo											20.308	27.635	45.396	74.799	107.995	140.113
M1 Meydan			6.320	6.788	7.342	7.989	8.671	9.704	11.674	13.056	14.962	20.361	33.447	55.110	79.568	103.232
Historia		11.000	11.678	12.542	13.566	14.762	16.021	17.930	21.570	24.124	27.646	37.621	61.800	101.828	147.020	190.744
Olivium	6.382	7.049	7.483	8.037	8.693	9.459	10.266	11.490	13.822	15.459	17.716	24.108	39.602	65.253	94.212	122.231
Carousel		9.343	9.919	10.652	11.523	12.538	13.607	15.229	18.321	20.490	23.482	31.954	52.491	86.489	124.873	162.011
Maltepe Park								10.951	13.174	14.734	16.885	22.977	37.745	62.192	89.792	116.496
Metroport	7.272	8.032	8.527	9.158	9.906	10.779	11.698	13.092	15.750	17.615	20.187	27.470	45.125	74.353	107.350	139.276
Ortalama Birim Satış Değeri																139.158

Emsal Analizi:

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA												
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Ziyaretçi Potansiyeli		Konum/Reklam Kabiliyeti		Marka Dağılımı/Kişi Başı Ortalama Harcama		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk			65.088									171.100
		Düzeltilme Oranı	Kiralanabilir Alanı	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı	Durumu	Düzeltilme Oranı			Düzeltilme Oranı	
Profilo	140.113	0%	48.700	0%	Orta Kötü	15%	Az İyi	-10%	Orta Kötü	20%	25%	175.141
M1 Meydan	103.232	0%	70.000	0%	Orta Kötü	15%	Benzer	0%	Orta Kötü	20%	35%	139.363
Historia	190.744	0%	20.000	0%	Az Kötü	5%	Az İyi	-10%	Benzer	0%	-5%	181.206
Olivium	122.231	0%	34.000	0%	Orta Kötü	15%	Orta Kötü	20%	Çok Kötü	30%	65%	201.680
Carousel	162.011	0%	59.306	0%	Az Kötü	5%	Az İyi	-10%	Benzer	0%	-5%	153.910
Maltepe Park	116.496	0%	76.250	0%	Az Kötü	10%	Benzer	0%	Orta Kötü	20%	30%	151.445
Metroport	139.276	0%	16.500	0%	Kötü	25%	Az İyi	-5%	Orta Kötü	20%	40%	194.987

- Akbatı AVM yüksek ziyaretçi sayılı ve kişi başı ortalama harcama verimliliği yüksek bir alışveriş merkezidir. Akbatı AVM emsallerden daha yeni olması, nitelikli bir proje içerisinde yer alması, ulaşım kabiliyetinin çok çeşitli olması ve özellikle bünyesinde Dünya markalarının yer alması sebepleriyle emsallerin ortalamasına göre birim değerinin daha yüksek olacağı kanaatindeyiz. Emsal analiz tablosu yukarıda verilmiştir.
- Emsal AVM verilerinin bugüne getirilmesi ve emsal analizi sonucunda ortalama birim satış değeri 171.100,-TL olarak hesaplanmıştır.

Ulaşılan Sonuç – AVM 487 Adet Bağımsız Bölüm

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

Buna göre taşınmazın kiralanabilir alanı dikkate alınarak değeri :

$65.088 \text{ m}^2 \times 171.100,-\text{TL}/\text{m}^2 \cong \mathbf{11.150.000.000,-\text{TL}}$ olarak belirlenmiştir.

18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

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

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

Varsayımlar :

Reel İskonto Oranı ve Yıllık Enflasyon Tahminleri:

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası Enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2026 yılı ve sonrası için öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 6 üzerinde alınmıştır.

Kira Gelirleri ve Doluluk Oranları :

GYO yetkililerinden temin edilen alışveriş merkezinin 2025 yılı 10 aylık gerçekleşen gelirleri ortalama % 99,9 mertebesindeki doluluk oranına göre aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Buna göre 2025 yılında kontratlı kira gelirlerine, ciro gelirlerine ve diğer gelirlerine ve % 100 doluluk oranına göre tahmini toplam gelirin 1.035.000.000 TL mertebesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. AVM'nin doluluk oranının 2026 yılında ve takip eden yıllarda ise % 99 mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.

GELİRLER (TL)	10 Aylık Gerçekleşme	12 Aylık Tahmini	%100 Doluluk Oranı İtibariyle Tahmini
MAĞAZA KİRA GELİRLERİ	577.039.637	692.500.000	693.000.000
CİRO KİRA GELİRLERİ	206.316.748	247.500.000	248.000.000
DİĞER GELİRLER	78.536.210	94.000.000	94.000.000
TOPLAM	861.892.595	1.034.000.000	1.035.000.000

2026 yılı ve takip eden yıllarda Kira ve diğer gelirlerin (mağaza kiralamalarının/sözleşme yenilemelerinin yıl içerisinde farklı dönemlerde olması dikkate alınarak) cari yıl tahmini enflasyon oranı kadar artacağı varsayılmıştır.

Giderler :

GYO yetkililerinden temin edilen 2025 yılı 10 aylık gerçekleştirmelere göre toplam gider yaklaşık 222.336.550,-TL mertebesinde olup 12 aylık toplam gider yaklaşık 267.000.000,-TL olarak belirlenmiştir. 2026 yılında giderlerin %40, takip eden yıllarda ise bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır. Giderlere bakım-onarım ve yenileme masrafları da dahildir.

Uç Değer:

Kapitalizasyon oranı % 7 olarak takdir edilmiştir.

Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 59'da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin 31.12.2025 tarihi itibarıyla finansal değeri yaklaşık **12.300.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

AKBATI AVYM

(TL)

2025 Yılı Toplam Gelir-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle-Tahmini (TL)	1.035.000.000
2025 Yılı Toplam Kontratlı Kira Geliri-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle-Tahmini (TL)	693.000.000
2025 Yılı Toplam Ciro Geliri-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle-Tahmini (TL)	248.000.000
2025 Yılı Toplam Diğer Gelir (Otopark Geliri Dahil)-Tahmini (TL)	94.000.000
2025 Yılı Toplam Gider-Tahmini (TL)	267.000.000
Yıllık Toplam Brüt Gelir (TL)	
Doluluk Oranı	

Yıllık Enflasyon Oranı Tahmini

Reel İskonto Oranı	31,00%
1 / İskonto Faktörü	1,14

Etkin Vergi Oranı

	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Toplam Gelir (Doluluk oranı itibariyle)	1.293.750.000	1.487.812.500	1.636.593.750	1.800.253.125	1.980.278.438	2.178.306.281	2.352.570.784	2.540.776.446	2.744.038.562	2.963.561.647
Yıllık Toplam Gider	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%	99,0%
Serbest Nakit Akımı	25%	15%	10%	10%	10%	10%	8%	8%	8%	8%
Uç Değer										
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	792.460.501	697.907.269	634.305.983	601.497.053	570.385.136	540.882.457	503.310.562	476.820.532	451.724.715	427.949.730
Uç Değerin Bugünkü Değeri										6.602.652.977
31/12/2025 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	12.300.000.000									

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

19.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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

AKBATI AVM İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI	11.150.000.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	12.300.000.000

Ancak, tesisin sürekli gelir getirici bir ticari işletme olması da dikkate alınarak nihai değer için gelir yöntemiyle bulunan bedelin alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 12.300.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

AVM'nin 2025 yılı için ortalama %99,9 mertebesindeki doluluk oranına göre 10 aylık gerçekleşen kira gelirleri ile % 100 doluluk oranına göre 12 aylık tahmini kira gelirleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

GELİRLER (TL)	10 Aylık Gerçekleşme	12 Aylık Tahmini	%100 Doluluk Oranı İtibariyle Tahmini
MAĞAZA KİRA GELİRLERİ	577.039.637	692.500.000	693.000.000
CİRO KİRA GELİRLERİ	206.316.748	247.500.000	248.000.000
DİĞER GELİRLER	78.536.210	94.000.000	94.000.000
TOPLAM	861.892.595	1.034.000.000	1.035.000.000

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorunu bulunmamaktadır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek ve takyidat bulunmamaktadır

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

19.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatindeyiz.

19.6. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.7.Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8.Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

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

19.9.Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

19.10. Yasal Gereklerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

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

19.11. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b) ve (c) bentleri:

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

c) 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.

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

20. SONUÇ

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

12.300.000.000,-TL (Onikimilyarüçyüzmilyon Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

$(12.300.000.000,-TL \div 42,8457 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{287.076.000,-USD})$

$(12.300.000.000,-TL \div 50,2859 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{244.600.000,-Euro})$

(*) 31.12.2025 tarihli TCMB döviz alış kurları; 1,-Euro = 50,2859 TL; 1,- USD = 42,8457 TL'dir.
Euro ve USD bazındaki değerler, yalnızca bilgi için verilmiştir.

Taşınmazın KDV dahil (%20) değeri 14.760.000.000,-TL dir.

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

İşbu rapor, **AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve e-imzalı olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2025

(Değerleme tarihi: 26 Aralık 2025)

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

Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgesi Ve Yapı Kayıt Belgesi
- Proje Resimleri
- İmar Durumu Yazısı
- Tapu Kayıt Yazısı (Bağımsız Bölümlerin Tamamı İçin Tapu Müdürlüğü Onaylı)
- Takbis Çıktısı (6 Adet Örnek Olarak)
- Bağımsız Bölüm Listesi
- Mağaza Listesi
- Tapu Suretleri
- Değerleme Uzmanlığı Lisans Ve Tecrübe Belgeleri

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

Uygar TOST
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)