

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÜSKÜDAR İLÇESİ'NDEKİ AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	07.12.2020
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	08.12.2020
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	30.12.202
RAPOR TARİHİ	31.12.2020
RAPOR NO	AKSGY-2010055
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÜSKÜDAR İLÇESİ ACIBADEM MAHALLESİ'NDE AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİ (528 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN)
DEĞERLEME ADRESİ	ACIBADEM MAHALLESİ ÇEÇEN SOKAK NO:25 ÜSKÜDAR-İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

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

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak No:25 Akasya AVM Üsküdar 34660 İstanbul

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için AKSGY-2010055 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde rapor hazırlanmamıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

1083 ADA 68 PARSEL	
İli	: İstanbul
İlçesi	: Üsküdar
Bucağı	:
Mahallesi	: Bulgurlu
Köyü	:
Sokağı	:
Mevkii	:
Pafta No	: 73
Ada No	: 1083
Parsel No	: 68
Alanı	: 41.356,83
Vasfı	: 3 Bloktan Oluşan Betonarme Karkas Bina Ve Arsası
Sınırı	: Planındadır
Tapu Cinsi	: Kat Mülkiyeti
Sahibi	: Ek - Mülkiyet Listesi
Hisse Oranı	: Ek - Mülkiyet Listesi
Yevmiye No	: 2895
Tapu Tarihi	: 13.02.2017

2.2 - Takyidat Bilgileri

Üsküdar Tapu Müdürlüğü'nden 11.12.2020 tarihinde alınmış olan taşınmazın takyidat bilgilerini gösteren yazı ekte sunulmuştur.

Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

Rehinler:

- *HSBC Bank PLC lehine 260.000.000.-USD bedel ile 13.08.2014 tarih 14804 yevmiye nolu 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.
- *HSBC Bank A.Ş. lehine 55.000.000.-USD bedel ile 01.08.2018 tarih 14471 yevmiye nolu 2. dereceden ipotek bulunmaktadır.
- *HSBC Bank A.Ş. lehine 60.000.000.-USD bedel ile 25.01.2019 tarih 1715 yevmiye nolu 3. dereceden ipotek bulunmaktadır.
- *HSBC Bank A.Ş. lehine 25.000.000.-USD bedel ile 11.10.2019 tarih 22146 yevmiye nolu 4. dereceden ipotek bulunmaktadır.
- *HSBC Bank A.Ş. lehine 14.300.000.-USD bedel ile 20.08.2020 tarih 18217 yevmiye nolu 5. dereceden ipotek bulunmaktadır.
- **HSBC Bank Middle East Limited lehine 30.550.000.-USD bedel ile 11.12.2020 tarih 30727 yevmiye nolu 6. dereceden ipotek bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

Mülkiyet sahibi Akiş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan HSBC Bank lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

Şerhler:

- *Aktaş Elektrik A.Ş. lehine 99 yıllığına 1 TL'den kira şerhi. (21.02.1997 tarih ve 844 yevmiye nolu)
- *0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. 10610 numaralı T.M. ve kablo geçiş yeri olarak (05.07.2013 tarih ve 13940 yevmiye nolu)

(İlgil Kurumun Rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili şerhin taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

Beyanlar:

- * Yönetim Planı: 27/01/2015 (02.02.2015 tarih 1965 yev.)
- * Kat mülkiyetine geçilmiştir. (24.02.2015 tarih 3547 yev.)

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Üsküdar Belediyesinden alınan bilgiye göre değerlemeye konu 1083 ada 68 parsel sayılı taşınmaz; 18.03.1991-07.08.2006-15.09.2008-17.01.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Üsküdar Altınzade Uygulama İmar Planı tadilatında H:serbest, E:2.00 olacak şekilde ayrı blok nizam, ticaret+turizm alanında kalmaktadır.



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

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Taşınmazın dosya incelemesi Üsküdar Belediyesi'nde taranmış dijital veriler vasıtası ile imar arşivinde yapılmıştır.

Taşınmazların bulunduğu yapı için;

*03.05.2010 tarih 5-2 sayılı ilk yeni yapı ruhsatı,

*08.12.2011 tarih 12-4 sayılı tadilat yapı ruhsatı,

*14.02.2014 tarih 2-19 sayılı tadilat yapı ruhsatı,

*26.03.2014 tarih 1464 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

-06.01.2019 tarih DP7RCHPK nolu yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. (Bu belge dış cephesinde yer alan parapetler için alınmış olup, bağımsız bölümlerin kullanım alanlarında değişiklik bulunmamaktadır.)

* Taşınmazlara ait bila tarihli mimari projesi Üsküdar Belediyesi'nde ve Üsküdar Tapu Müdürlüğü'nde incelenmiştir.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. AVM bölümü onaylı mimari projesine göre 528 adet dükkândan oluşmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde dükkân sayısının farklı olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun nedeni kimi dükkân alanlarının birleştirilmesi ve/veya bölünmesinden kaynaklı olup alansal bir büyüme yapılmamıştır. Mevzuat kapsamında ruhsat almasını gerektirecek bir değişikliğe rastlanmamıştır. Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihleri yapılmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Haliç Yapı Denetim Ltd. Şti. - Orhantepe Mahallesi Bankalar Caddesi No:4/2 Kartal/İstanbul

2.3.6 - Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

13.01.2013 tarihli B sınıfı enerji kimlik belgesi mevcuttur.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerlemeye konu olan taşınmazlar ; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 ada 68 parselde kat mülkiyeti kurulmuş taşınmaz üzerindeki “Akasya Projesi” olarak isimlendirilmiş avm içerisinde yer alan 528 adet işyerinden (356 adet dükkan, 172 depo amaçlı) oluşan bağımsız bölümlerdir.

Acıbadem Akasya Projesi, Koru, Göl ve Kent etabı olmak üzere 3 etaptan oluşmaktadır. Değerleme konusu avm bulunduğu Kent Etabı olarak isimlendirilmiştir.

Anagayrimenkul avm, konut ve ofis bloklarından oluşmakta olup, A ve B blok Avm üstüne kütle şeklinde inşaa edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı avm; 6 bodrum, 1 zemin ve 3 normal kattan oluşmakta olup, Avm bloğu 10 katlıdır.

A1 Kule olan blok 40 adet normal katında, B blok 15 adet normal kattan oluşmaktadır.

Avm de 528 adet bağımsız bölüm, A1 kulede 259 adet bağımsız bölüm, B blokda 213 adet bağımsız bölüm olmak üzere anagayrimenkulde toplamda 1000 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Yapının toplam inşaat alanı 412.882 m²'dir.

Avm'nin -2, -3, -4, -5, -6. bodrum katlarda otopark ve ortak alanlar niteliğinde bölümler ayrıca depo bölümleri yer almaktadır. 1. bodrum, zemin ve normal katlarda dükkanlar yer almaktadır.

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

AVM bölümü onaylı mimari projesine göre 528 adet işyerinden (356 adet dükkan, 172 depo amaçlı) oluşmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde dükkân sayısının farklı olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun nedeni kimi dükkân alanlarının birleştirilmesi ve/veya bölünmesidir. Yapılan uygulamalar basit tadilatla projesine uygun hale dönüştürülebilecek niteliktedir. Mevzuat kapsamında ruhsat almasını gerektirecek bir değişikliğe rastlanmamıştır. Rapor konusu taşınmazların toplam kiralanabilir alanı yaklaşık 87.111 m² dir.

Akasya AVM'nin 2014 yılında açılışı yapılmıştır.

Avm ziyaretçi sayısı 2018 yılında ortalama aylık 1.350.000. kişi, 2019 yılında ortalama aylık 1.400.000 kişi, 2020 yılında ise pandemi sebebi ile %40 oranında azalma olduğu bilgisine ulaşılmıştır. Aylık araç giriş sayısı da ortalama 200.000 civarındadır.

P1. Kat

P1 Floor

G03 ACAR DÖVİZ
K01 ALS LOSTRA
K04 BALONEVİ PARTY STORE
G05 DRY CLEAN EXPRESS KURU TEMİZLEME
G02 ETS TUR
G06 JOKER BABY
G01 JOLLY TUR
G04 MUVAKKİTHANE
K03 PET BOX
G09 PHABLET SHIELD GÜNEY
K06 PHABLET SHIELD KUZAY
K05 RUBA TERZİ
K02 SIMURG SANAT EVİ

ATM (Kuzey)

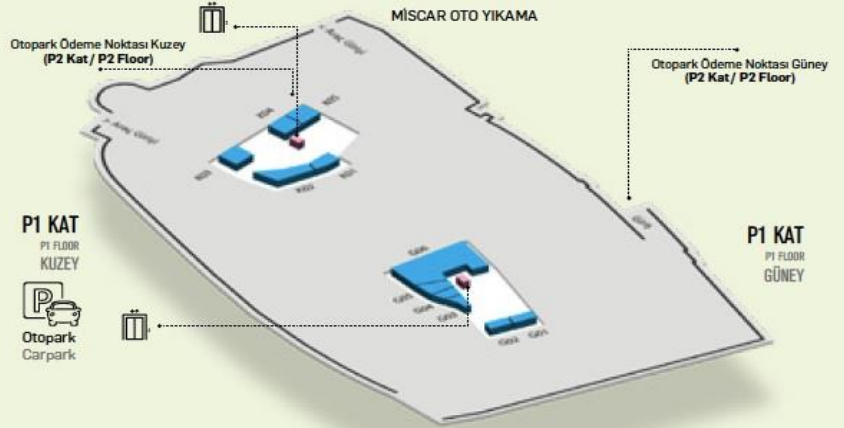
ING BANK
QNB FINANSBANK

OTOPARK ÖDEME NOKTALARI

KUZAY
GÜNEY

P2. Kat

P2 Floor



-1. Kat

-1st Floor

107 ABDULLAH KIĞILI	142 DESA	140 MUDO	ATM
117 AKER	119B ECZANE AKASYA	161B KESKİNGÖZ OPTİK	AKBANK
139 ALDO	152 FAİK SÖNMEZ	157 PENELOPE	GARANTİ
131 ALTINBAŞ	168B GOLDEN ROSE	128 POLO GARAGE	HSBC
127 ALTINYILDIZ COLLECTION	159B GURUHOME STORE	161A QUQLA ACCESORIES	İŞ BANKASI
160B ARİFOĞLU	163A GÜLAYLAR ALTIN	115A SAAT& SAAT	YAPI KREDİ
169 ATASAY	162 HALSA YATAK	156A SAMSONİTE	İBB KIOSK
106 ATASUN OPTİK	122 YATSAN	108 SARAR	
148 ATELIER REBUL	130 HOTIÇ	145 SHAKE SHAKE	
137 B&G STORE	171 IMAGINARIUM	111 SKECHERS	
151 BAMBİ	129 İNCİ	125 SOO BE	
165 BIRKENTOCK	124 KARACA	168A ŞEKERCİ CAFER EROL	
146 BİZİM LOKANTA	154 KEMAL TANCA	115B TANCA KIDS	
144 BODRUM MANTI & CAFE	173 KİFİDİS	149 TEFAL	
101 BOYNER	159A KOMŞU FIRIN	150 THE KASE	
153 CHAKRA	168C KRISPY KREME	123 TOYZZ SHOP	
135 CHICCO	120 MACRO CENTER	119A TRIO KUAFÖR	
160A COLD STONE CREAMERY	158 MADAME COCO	138 TRUNK & CO	
141 COLUMBIA	147 MADO	121 TURKCELL	
126 CROCS	167 MALATYA PAZARI	134B TURK TELEKOM	
166 D&R	113 MANGO	155 VAULT	
110 DAMAT TWEEN	114 MATRAŞ	134A VODAFONE	
109 DERİMOD	132 MİNİSO	118 WATSONS	



Ground Floor

251	APPLE STORE	202	MARKS & SPENCER	247	SWATCH
252	AVEDA	203	MASSIMO DUTTI	209B	THE BODY SHOP
230	BEYAZ FIRIN	221	MIDPOINT	206	TOMMY HILFGER
211	BEYMEN CLUB	253	MON REVE	244	VANS
237	CAMPER	256	NAUTICA	214	VICTORIA'S SECRET / PINK
212	CARIBOU COFFEE	207	NETWORK MAN	239	W COLLECTION
250	CLINIQUE	242	NETWORK WOMAN	228	YARGICI
208	DIVARESE	254	NEW BALANCE	201	ZARA
220A - 220B	DIVAN	227A	NINE WEST	232	ZARA HOME
219	ELBET STEAKHOUSE	248	NU	234	ZARA MAN
255	EA7	257	OYSHO		
260	GAP	238	PANDORA		
224	HAMLEYS	209A	PINKBERRY		kiosk
222	HAPPY MOON'S	218	PLUS KITCHEN		267 AMETIST / AGATHA
210	IPEKYOL	259A	RAMSEY		356 GIRANDOLA
261	JO MALONE	204	SEPHORA		265 JUICO
220	KIDZANIA	229	SEVİL PARFÜMERİ		
249	KIEHL'S	213	SILK & CASHMERE		
259B	KIPLING	264	STARBUCKS		
245	LACOSTE	240	SUPERSTEP		
225	MAC	263	SWAROVSKI		



1. Kat

1st Floor

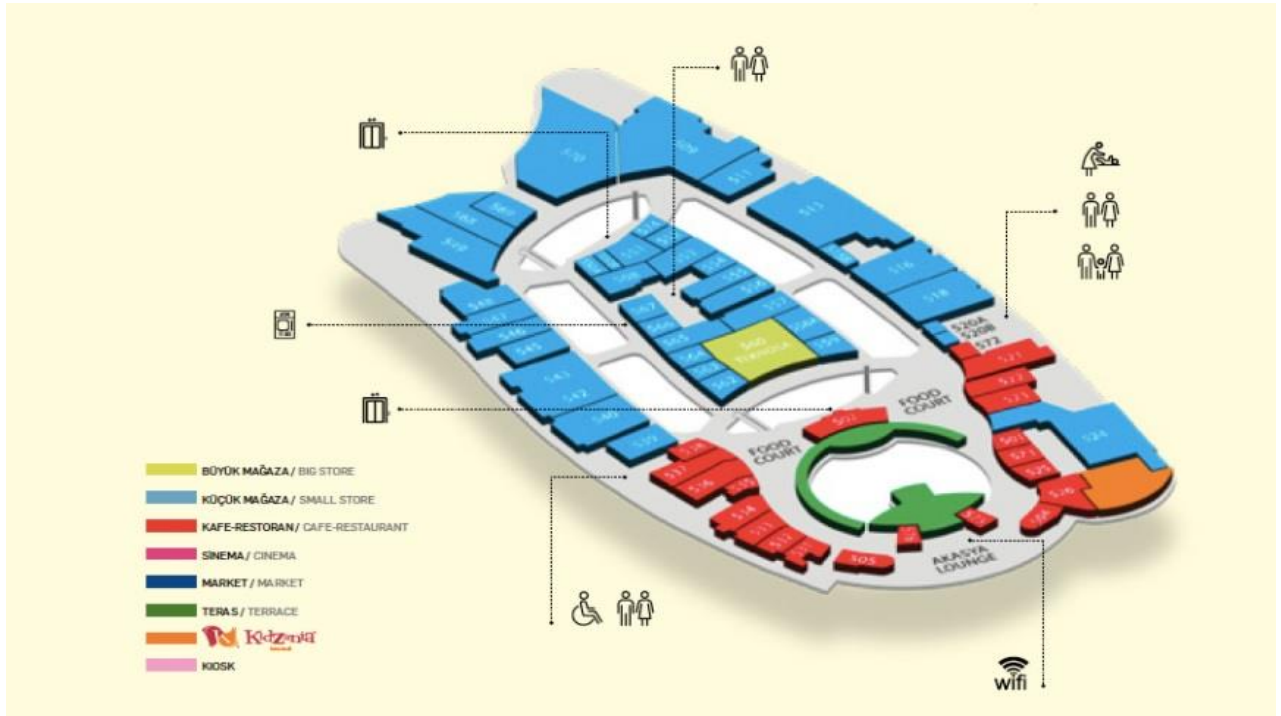
447 ALBERTO GUARDIANI	442 HOME OF SCENTS	468A TORY BURCH
436 ARMANI EXCHANGE	414 HUGO BOSS	422 UNDER AMOUR
453 BAQA	458B KNITSS	430 VAKKO PATTISERIE
470 BARBOUNIA LOKANTA	466 LONGCHAMP	431 VAKKO
450 BEE GODDESS	470 LOUIE İSTANBUL	435 VAKKORAMA
407 BEYMEN	459 MACHKA	446 VARIO SHOES
419 BOBBI BROWN	445 MAJE	456A VETRINA
468B BROOKS BROTHERS	454 MAPA	452B WALLFORD
443 BURBERRY	440 MICHAEL KORS	464 WEEKEND MAX MARA
428 CAFE 33	424 MOLU MÜCEVHERAT	473 WELLDONE
477 DANIEL WELLINGTON	425 PAŞABAĞÇE	426 ZUHAL MÜZİK / TAMİRANE
455 DIESEL	438 QUE	
418 EMPORIO ARMANI	449 RHODIUM ROLEX	
460 FRED PERRY / DR MARTENS	462 RUE	
465 FURLA	463 SANDRO	
437 GANT	452A SAPHIENTE MÜCEVHER	
427 GODIVA	401 STARBUCKS KUZİY	
420 GUESS	457 SUNGLASS HUT	
421 GUESS	456B TAJI	
458A HEMINGTON	403 TOD'S	
439 HOGAN	416 TOMMY HILFIGER	
		KIOSK
		536 NESPRESSO



2. Kat

2nd Floor

559	ACCESSORIZE	533	KFC	555	SPX	ATM
540	ADIDAS	502	KIRPI CAFE	549	STRADIVARIUS	DENİZBANK
501	ARBY'S	564	KOM	535	SUADIYE MARMARIS	GARANTİ
573	ARBY'S-POPEYES ORTAKALAN	515B	KONYALI SAAT	554	SUPPLEMENTLER	HALKBANK
521	BAY DÖNER	574	L'OCCITANE	532	SUSHICO	TEB
509	BERSHKA	513	LC WAIKIKI	552	SUWEN	ZİRAAT BANKASI
522	BURGER KING	557	LEVI'S	536	TAVUK DÜNYASI	
550A	BLUEMINT	520B	LETAFET GÜMÜŞ	560	TEKNOSA	
545	CALZEDONIA & INTIMISSIMI	568	LTB	546	THE NORTH FACE	
572	CINNABON	569	G-LINGERIE	520A	TOBACCO SHOP	
551	DAGI	543	MAVI	553	U.S. POLO	
505	EMİRGAN SÜTİŞ	537	MC DONALDS	550B	YVES ROCHER	
566	EMO OPTİK	516	NIKE			
539	ENPLUS	508	OVERGAME			
562	FENERİUM	556	PENTİ			
567	FLOWER AYAKKABI	524	PLAYLAND			
531	GREEN SALADS	525	POPEYES			
523	GÜNAYDIN	570	PULL & BEAR			
575	KAHVE DÜNYASI	558	PUMA			
563	KARTAL YUVASI	518	SAMSUNG			
538	KASAP DÖNER	547	SPORT WORKS			



3. Kat

3rd Floor

604 AKASYA KÜLTÜR SANAT
601 CINEMAXIMUM SINEMASI
602A NUMNUM
602B TRATTORIA ENZO

AKASYA KÜLTÜR SANAT

Açıldığı günden bugüne sanatseverlerin uğrak noktası haline gelen Akasya Kültür Sanat (AKS), yepyeni bir çehreye bürünüyor.

Gerçekleştirdiği başarılı projeler ile isminden söz ettiren Woo Entertainment ile yeni bir yolculuğa çıkan AKS, toplam 2.000 metrekarelik alanda; ana sahne, 4 farklı stüdyo, atölyeler ve lounge alanları ile performans sanatlarının her dalında hizmet veriyor.

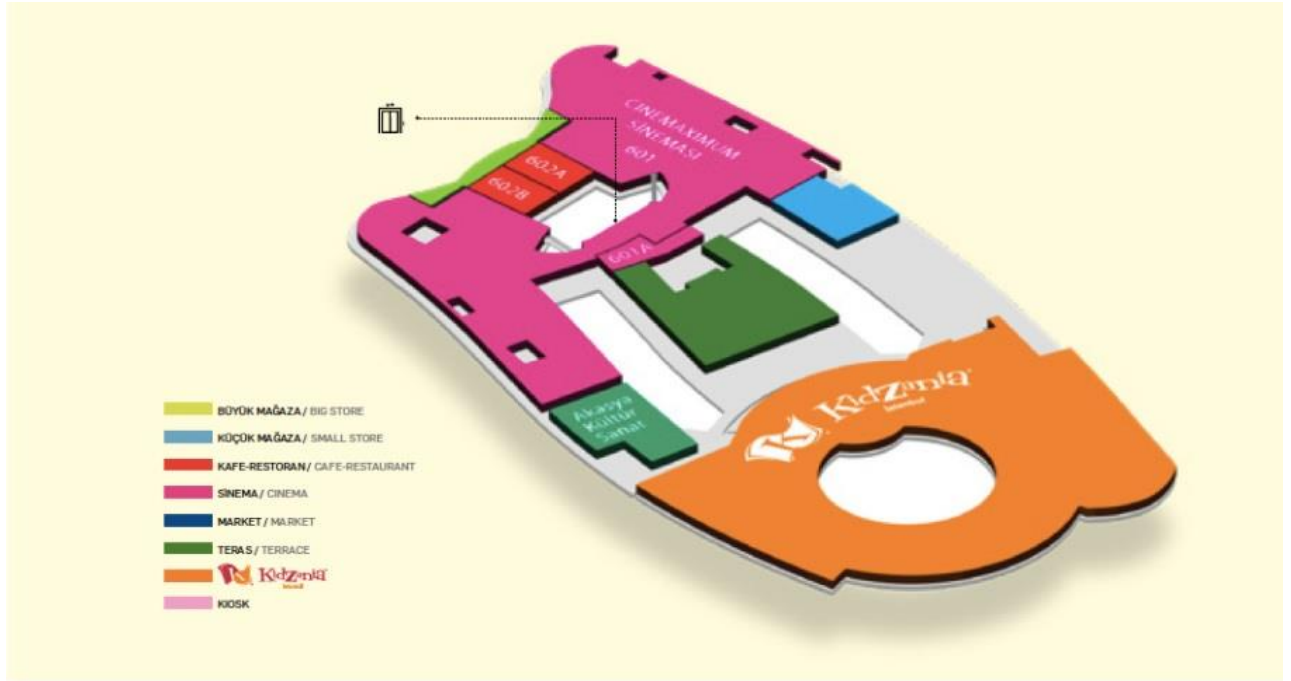
İstanbul'un en yoğun yaşam merkezi Akasya'nın içinde yer alan Akasya Kültür Sanat (AKS), yetişkinler ve çocuklar için tiyatro oyunları, konserler, workshoplar, sergiler, oyunculuk atölyeleri ve stand up gösterileriyle yeni sezona kapılarını açıyor.

CINEMAXIMUM SINEMASI

Avrupa'nın en büyük ve en son teknolojiyle donanımlı IMAX salonu ile birlikte 15 adet sinema salonu, 10 dönüm Akasya Parkı ile 6 Mart 2014'te kapılarını açtı.

KIDZANIA ÇOCUKLAR ÜLKESİ

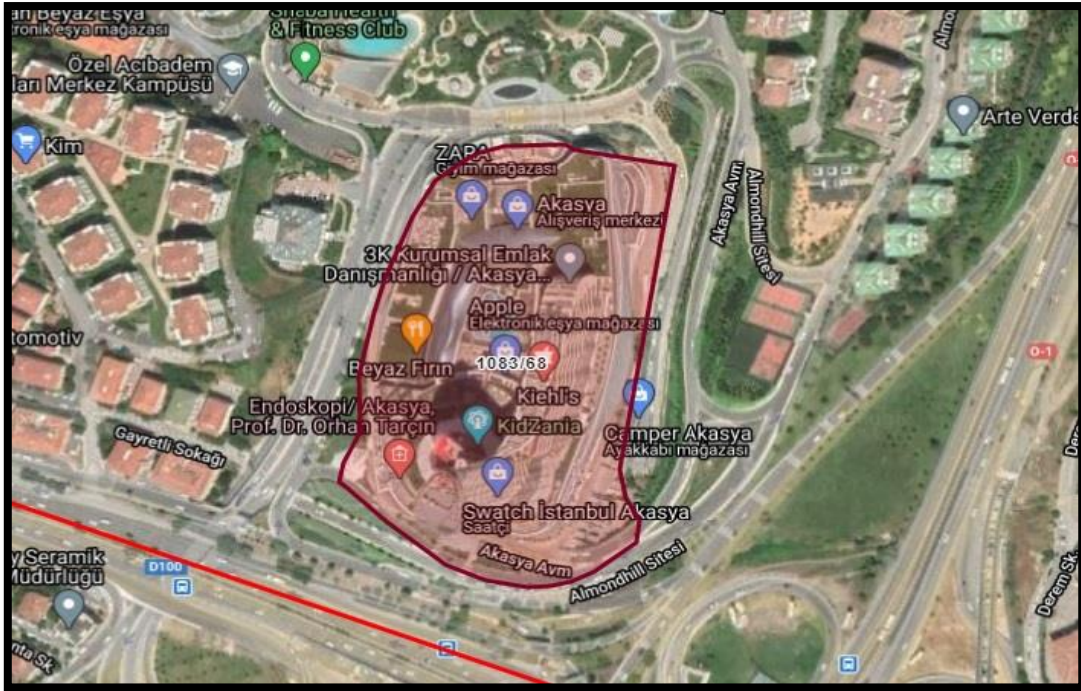
KidZania'da küçük eller büyük işler başarıyor. Çocuklar hep birlikte hem doya doya eğleniyor hem de yepyeni şeyler öğreniyor. KidZania, 4-14 yaş arasındaki çocukların birbirinden eğlenceli 65 aktivite alanında hem motor becerilerini hem de fiziksel ve sosyal becerilerini geliştirecek 100'den fazla mesleği deneyimlediği, seçim yapma özgürlüğünü elde ettiği, yaratıcılığını kullandığı, oynadığı ve ürettiği 8.000 m²'lik Çocuklar Ülkesi'dir! Çocuklar denesin, keşfetsin, sosyalleşsin, eğlenerek öğrensin ve sağlıklı bir şekilde gelişsin diye kurulmuş bu çok özel dünyaya bekliyoruz ve inanıyoruz ki, KidZania her çocuğun hakkı!



3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı bina, Üsküdar İlçesi'nde Acıbadem Mahallesi Çeçen Sokak üzerinde yer almaktadır. D-100 ve O-1 karayoluna yakın konumdadır. Yakın çevresinde Almondhill projesi, Özel Acıbadem Okulları, Marmara Acıbadem Yerleşkesi, Shaba fitness club, Fikirtepe bölgesi yer almaktadır. Ünalın metro durağı avm yanında yer almaktadır. Taşınmaza ulaşım D-100 karayolundan Uzunçayır köprüsü kavşağından sağlanmaktadır. Çevresinde yer alan yapılar genel olarak konut fonksiyonlu gelişme göstermiştir. Taşınmazın yer aldığı proje ve yakın çevresinde yer alan konut ve ofis alanları üst gelir grupları tarafından tercih edilmektedir.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Değerleme konusu AVM'ye Kadıköy bölgesinden D-100 karayolu istikametinden ilerlerken Uzunçayır kavşağında sol tarafta yer almaktadır. Bölgeye özel araçlarla ve toplu taşıma araçları ile rahat bir şekilde ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca Ünalın metro istasyonunda, değerlendirme konusu olan Akasya Avm 1. bodrum katına geçiş sağlanabilmektedir. Avrasya tüneline 4 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü' ne yaklaşık 5 km., Fatih Sultan Mehmet Köprüsü' ne yaklaşık 20 km. mesafededir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerleme konusu bina, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi' nde yer alan ve tapuda; 73 pafta, 1083 ada, 68 parsel numarasında kayıtlı, 41.356,83 m² yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış olan 528 adet bağımsız bölümden oluşan Akasya AVM'dir.

Ruhsat ve iskan belgesine göre proje 3 bloktan oluşmakta olup, (AVM, A Kule, B) AVM de 528 adet, A blokta 259 adet, B blok 213 adet olmak üzere 1000 bağımsız bölümden oluşan toplam inşaat 412.882 m² alanına sahiptir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin brüt alanları aşağıda belirtilmiştir.

AVM Yönetiminden edinilen bilgiye göre toplam kiralanan alan 87.111 m²'dir. Avm de doluluk oranı ~%94,87 seviyesindedir.

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
1	3.BODRUM KAT	OTO YIKAMA	100,00
2	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	79,13
3	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	75,80
4	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	83,88
5	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	48,89
6	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	37,42
7	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	50,15
8	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	178,27
9	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	89,28
10	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	205,00
11	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	69,00
12	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	46,00
13	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	34,00
14	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	41,00
15	2.BODRUM KAT	DÜKKAN	40,00
16	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	115,31
17	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	212,13
18	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	268,15
19	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	223,16
20	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	250,41
21	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	50,00
22	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	50,00
23	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	184,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
24	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	294,00
25	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	345,72
26	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	120,03
27	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	44,00
28	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	44,00
29	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	71,01
30	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	237,05
31	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	208,53
32	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	189,22
33	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	92,26
34	1.BODRUM KAT	MARKET	1.872,89
35	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	1.204,00
36	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	364,00
37	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	797,00
38	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	168,33
39	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	249,14
40	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	72,77
41	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	167,89
42	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	260,36
43	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	58,77
44	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	194,00
45	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	184,00
46	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	174,00
47	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	158,45
48	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	221,27
49	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	215,91
50	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	170,62
51	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	257,55
52	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	1.488,29

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
53	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	485,18
54	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	217,44
55	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	476,90
56	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	1.302,89
57	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	122,10
58	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	220,71
59	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	51,00
60	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	56,00
61	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	140,00
62	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	111,00
63	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	91,00
64	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	459,20
65	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	95,76
66	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	88,00
67	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	110,00
68	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	62,00
69	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	21,00
70	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	118,00
71	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	255,00
72	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	273,00
73	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	177,00
74	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	23,00
75	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	60,00
76	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	45,00
77	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	126,00
78	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	181,00
79	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	180,00
80	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	168,00
81	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	78,00
82	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	137,00
83	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	66,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
84	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	87,00
85	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	242,00
86	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	119,00
87	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	28,00
88	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	24,00
89	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	40,00
90	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	41,00
91	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	36,00
92	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	55,00
93	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	56,00
94	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	38,00
95	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	40,00
96	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	40,00
97	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	45,00
98	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	29,00
99	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	57,00
100	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	26,00
101	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	36,90
102	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	68,00
103	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	43,00
104	1.BODRUM KAT	DÜKKAN	57,00
105	1.BODRUM KAT	KİOSK	6,00
106	1.BODRUM KAT	KİOSK	6,00
107	1.BODRUM KAT	KİOSK	6,00
108	1.BODRUM KAT	KİOSK	7,00
109	1.BODRUM KAT	KİOSK	7,00
110	1. BODRUM KAT	KİOSK	7,00
111	1. BODRUM KAT	DEPO	3,00
112	1. BODRUM KAT	DEPO	5,20
113	1. BODRUM KAT	DEPO	7,50
114	1. BODRUM KAT	DEPO	8,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
115	1. BODRUM KAT	DEPO	12,60
116	1. BODRUM KAT	DEPO	7,60
117	1. BODRUM KAT	DEPO	7,40
118	1. BODRUM KAT	DEPO	7,20
119	1. BODRUM KAT	DEPO	7,00
120	1. BODRUM KAT	DEPO	7,70
121	1. BODRUM KAT	DEPO	10,30
122	1. BODRUM KAT	DEPO	6,40
123	1. BODRUM KAT	DEPO	6,00
124	1. BODRUM KAT	DEPO	23,20
125	1. BODRUM KAT	DEPO	6,70
126	1. BODRUM KAT	DEPO	8,70
127	1. BODRUM KAT	DEPO	5,60
128	1. BODRUM KAT	DEPO	5,30
129	1. BODRUM KAT	DEPO	5,00
130	1. BODRUM KAT	DEPO	5,20
131	1. BODRUM KAT	DEPO	6,00
132	1. BODRUM KAT	DEPO	3,30
133	1. BODRUM KAT	DEPO	3,00
134	1. BODRUM KAT	DEPO	3,50
135	1. BODRUM KAT	DEPO	9,90
136	1. BODRUM KAT	DEPO	9,80
137	1. BODRUM KAT	DEPO	6,00
138	1. BODRUM KAT	DEPO	5,70
139	1. BODRUM KAT	DEPO	9,10
140	1. BODRUM KAT	DEPO	14,40
141	1. BODRUM KAT	DEPO	11,60
142	1. BODRUM KAT	DEPO	8,10
143	1. BODRUM KAT	DEPO	6,00
144	1. BODRUM KAT	DEPO	6,00
145	1. BODRUM KAT	DEPO	5,90

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
146	1. BODRUM KAT	DEPO	7,10
147	1. BODRUM KAT	DEPO	8,30
148	1. BODRUM KAT	DEPO	5,70
149	1. BODRUM KAT	DEPO	5,70
150	1. BODRUM KAT	DEPO	5,60
151	1. BODRUM KAT	DEPO	6,60
152	1. BODRUM KAT	DEPO	8,40
153	1. BODRUM KAT	DEPO	7,70
154	1. BODRUM KAT	DEPO	5,20
155	1. BODRUM KAT	DEPO	7,10
156	1. BODRUM KAT	DEPO	9,80
157	1. BODRUM KAT	DEPO	5,20
158	1. BODRUM KAT	DEPO	5,10
159	1. BODRUM KAT	DEPO	5,10
160	1. BODRUM KAT	DEPO	6,50
161	1. BODRUM KAT	DEPO	6,70
162	1. BODRUM KAT	DEPO	5,00
163	1. BODRUM KAT	DEPO	5,00
164	1. BODRUM KAT	DEPO	5,00
165	1. BODRUM KAT	DEPO	6,30
166	1. BODRUM KAT	DEPO	6,60
167	1. BODRUM KAT	DEPO	5,00
168	1. BODRUM KAT	DEPO	4,90

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
169	1. BODRUM KAT	DEPO	4,90
170	1. BODRUM KAT	DEPO	6,20
171	1. BODRUM KAT	DEPO	7,40
172	1. BODRUM KAT	DEPO	5,50
173	1. BODRUM KAT	DEPO	5,20
174	1. BODRUM KAT	DEPO	4,90
175	1. BODRUM KAT	DEPO	6,50
176	1. BODRUM KAT	DEPO	9,50
177	1. BODRUM KAT	DEPO	7,30
178	1. BODRUM KAT	DEPO	7,10
179	1. BODRUM KAT	DEPO	7,60
180	1. BODRUM KAT	DEPO	8,10
181	1. BODRUM KAT	DEPO	7,50
182	1. BODRUM KAT	DEPO	4,40
183	1. BODRUM KAT	DEPO	3,80
184	1. BODRUM KAT	DEPO	8,10
185	1. BODRUM KAT	DEPO	6,80
186	1. BODRUM KAT	DEPO	8,50
187	1. BODRUM KAT	DEPO	12,80
188	1. BODRUM KAT	DEPO	15,80
189	1. BODRUM KAT	DEPO	12,50
190	1. BODRUM KAT	DEPO	9,40
191	1. BODRUM KAT	DEPO	4,50
192	1. BODRUM KAT	DEPO	4,90
193	1. BODRUM KAT	DEPO	6,20
194	1. BODRUM KAT	DEPO	7,40
195	1. BODRUM KAT	DEPO	8,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
196	1. BODRUM KAT	DEPO	5,80
197	1. BODRUM KAT	DEPO	4,50
198	1. BODRUM KAT	DEPO	3,80
199	1. BODRUM KAT	DEPO	3,80
200	1. BODRUM KAT	DEPO	4,00
201	1. BODRUM KAT	DEPO	6,20
202	1. BODRUM KAT	DEPO	3,80
203	1. BODRUM KAT	DEPO	6,40
204	1. BODRUM KAT	DEPO	13,40
205	1. BODRUM KAT	DEPO	12,40
206	1. BODRUM KAT	DEPO	13,70
207	1. BODRUM KAT	DEPO	13,80
208	1. BODRUM KAT	DEPO	14,50
209	1. BODRUM KAT	DEPO	15,40
210	1. BODRUM KAT	DEPO	6,30
211	1. BODRUM KAT	DEPO	6,30
212	1. BODRUM KAT	DEPO	10,00
213	1. BODRUM KAT	DEPO	8,40
214	1. BODRUM KAT	DEPO	6,60
215	1. BODRUM KAT	DEPO	5,40
216	1. BODRUM KAT	DEPO	5,90
217	1. BODRUM KAT	DEPO	5,60
218	1. BODRUM KAT	DEPO	5,30
219	1. BODRUM KAT	DEPO	5,30
220	1. BODRUM KAT	DEPO	4,70
221	1. BODRUM KAT	DEPO	5,40
222	1. BODRUM KAT	DEPO	5,50

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
223	1. BODRUM KAT	DEPO	4,10
224	1. BODRUM KAT	DEPO	4,70
225	1. BODRUM KAT	DEPO	4,70
226	1. BODRUM KAT	DEPO	5,00
227	1. BODRUM KAT	DEPO	4,80
228	1. BODRUM KAT	DEPO	4,80
229	1. BODRUM KAT	DEPO	4,80
230	1. BODRUM KAT	DEPO	4,30
231	1. BODRUM KAT	DEPO	7,40
232	1. BODRUM KAT	DEPO	7,50
233	1. BODRUM KAT	DEPO	8,90
234	1. BODRUM KAT	DEPO	8,20
235	1. BODRUM KAT	DEPO	4,60
236	1. BODRUM KAT	DEPO	5,50
237	1. BODRUM KAT	DEPO	8,70
238	1. BODRUM KAT	DEPO	10,10
239	1. BODRUM KAT	DEPO	3,60
240	1. BODRUM KAT	DEPO	3,60
241	1. BODRUM KAT	DEPO	3,60
242	1. BODRUM KAT	DEPO	3,60
243	1. BODRUM KAT	DEPO	3,60
244	1. BODRUM KAT	DEPO	3,60
245	1. BODRUM KAT	DEPO	3,60
246	1. BODRUM KAT	DEPO	3,60
247	1. BODRUM KAT	DEPO	3,60
248	1. BODRUM KAT	DEPO	3,60
249	1. BODRUM KAT	DEPO	7,50

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
250	1. BODRUM KAT	DEPO	3,70
251	1. BODRUM KAT	DEPO	4,00
252	1. BODRUM KAT	DEPO	6,70
253	1. BODRUM KAT	DEPO	7,90
254	1. BODRUM KAT	DEPO	14,00
255	1. BODRUM KAT	DEPO	14,00
256	1. BODRUM KAT	DEPO	14,00
257	1. BODRUM KAT	DEPO	37,00
258	1. BODRUM KAT	DEPO	6,80
259	1. BODRUM KAT	DEPO	6,80
260	1. BODRUM KAT	DEPO	6,70
261	1. BODRUM KAT	DEPO	6,00
262	1. BODRUM KAT	DEPO	7,60
263	1. BODRUM KAT	DEPO	6,00
264	1. BODRUM KAT	DEPO	4,10
265	1. BODRUM KAT	DEPO	4,50
266	1. BODRUM KAT	DEPO	3,70
267	1. BODRUM KAT	DEPO	4,00
268	1. BODRUM KAT	DEPO	3,90
269	1. BODRUM KAT	DEPO	4,10
270	1. BODRUM KAT	DEPO	4,70
271	1. BODRUM KAT	DEPO	5,00
272	1. BODRUM KAT	DEPO	5,10
273	1. BODRUM KAT	DEPO	4,80
274	1. BODRUM KAT	DEPO	4,80
275	1. BODRUM KAT	DEPO	5,30
276	1. BODRUM KAT	DEPO	5,10

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
277	1. BODRUM KAT	DEPO	4,40
278	1. BODRUM KAT	DEPO	5,60
279	1. BODRUM KAT	DEPO	5,70
280	1. BODRUM KAT	DEPO	5,30
281	1. BODRUM KAT	DEPO	5,30
282	1. BODRUM KAT	DEPO	6,10
283	ZEMİN	DÜKKAN	142,20
284	ZEMİN	DÜKKAN	179,30
285	ZEMİN	DÜKKAN	240,10
286	ZEMİN	DÜKKAN	242,90
287	ZEMİN	DÜKKAN	100,40
288	ZEMİN	DÜKKAN	27,00
289	ZEMİN	DÜKKAN	39,70
290	ZEMİN	DÜKKAN	152,30
291	ZEMİN	DÜKKAN	232,70
292	ZEMİN	DÜKKAN	195,50
293	ZEMİN	DÜKKAN	60,90
294	ZEMİN	DÜKKAN	89,90
295	ZEMİN	DÜKKAN	878,90
296	ZEMİN	DÜKKAN	41,50
297	ZEMİN	DÜKKAN	81,90
298	ZEMİN	DÜKKAN	73,30
299	ZEMİN	DÜKKAN	195,70
300	ZEMİN	DÜKKAN	143,30
301	ZEMİN	DÜKKAN	8.763,70
302	ZEMİN	DÜKKAN	134,40
303	ZEMİN	DÜKKAN	488,30

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
304	ZEMİN	DÜKKAN	175,40
305	ZEMİN	DÜKKAN	245,70
306	ZEMİN	DÜKKAN	582,50
307	ZEMİN	DÜKKAN	93,20
308	ZEMİN	DÜKKAN	80,20
309	ZEMİN	DÜKKAN	83,40
310	ZEMİN	DÜKKAN	151,60
311	ZEMİN	DÜKKAN	89,60
312	ZEMİN	DÜKKAN	170,10
313	ZEMİN	DÜKKAN	249,70
314	ZEMİN	DÜKKAN	196,20
315	ZEMİN	DÜKKAN	42,70
316	ZEMİN	DÜKKAN	83,10
317	ZEMİN	DÜKKAN	79,30
318	ZEMİN	DÜKKAN	109,80
319	ZEMİN	DÜKKAN	99,50
320	ZEMİN	DÜKKAN	108,30
321	ZEMİN	DÜKKAN	110,00
322	ZEMİN	DÜKKAN	60,20
323	ZEMİN	DÜKKAN	120,60
324	ZEMİN	DÜKKAN	37,40
325	ZEMİN	DÜKKAN	81,30
326	ZEMİN	DÜKKAN	230,30
327	ZEMİN	DÜKKAN	111,40
328	ZEMİN	DÜKKAN	26,50
329	ZEMİN	DÜKKAN	34,60
330	ZEMİN	DÜKKAN	116,60

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
331	ZEMİN	DÜKKAN	97,90
332	ZEMİN	DÜKKAN	73,40
333	ZEMİN	DÜKKAN	109,50
334	ZEMİN	DÜKKAN	100,60
335	ZEMİN	DÜKKAN	112,30
336	ZEMİN	DÜKKAN	85,50
337	ZEMİN	DÜKKAN	42,10
338	ZEMİN	DÜKKAN	83,50
339	ZEMİN	DÜKKAN	914,00
340	ZEMİN	DÜKKAN	212,90
341	ZEMİN	DÜKKAN	232,70
342	ZEMİN	DÜKKAN	148,40
343	ZEMİN	DÜKKAN	193,20
344	ZEMİN	DÜKKAN	195,40
345	ZEMİN	DÜKKAN	147,10
346	ZEMİN	DÜKKAN	1.521,30
347	ZEMİN	DÜKKAN	562,50
348	ZEMİN	DÜKKAN	559,80
349	ZEMİN	DÜKKAN	1.393,70
350	ZEMİN	DÜKKAN	281,10
351	ZEMİN	DÜKKAN	230,20
352	ZEMİN	KİOSK	7,00
353	ZEMİN	KİOSK	12,00
354	ZEMİN	KİOSK	7,00
355	ZEMİN	KİOSK	6,00
356	ZEMİN	KİOSK	12,00
357	ZEMİN	KİOSK	6,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
358	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	127,90
359	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	146,90
360	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	221,50
361	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	178,40
362	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	272,10
363	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	52,50
364	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	133,40
365	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	202,00
366	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	204,30
367	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	267,80
368	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	66,80
369	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	66,40
370	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	255,30
371	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	889,30
372	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	898,40
373	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	68,50
374	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	73,00
375	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	62,10
376	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	54,50
377	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	484,40
378	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	1.171,70
379	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	380,70
380	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	76,20
381	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	50,30
382	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	43,00
383	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	64,30
384	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	138,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
385	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	133,40
386	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	129,60
387	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	123,00
388	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	51,70
389	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	134,60
390	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	41,80
391	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	38,90
392	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	50,60
393	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	57,80
394	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	40,20
395	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	37,50
396	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	43,10
397	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	161,60
398	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	32,90
399	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	32,90
400	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	157,40
401	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	166,00
402	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	172,70
403	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	41,50
404	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	70,70
405	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	50,40
406	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	42,20
407	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	215,90
408	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	147,80
409	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	173,40
410	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	201,10
411	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	160,30

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
412	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	184,20
413	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	182,30
414	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	134,90
415	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	140,90
416	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	176,30
417	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	168,30
418	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	122,90
419	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	549,30
420	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	169,70
421	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	105,30
422	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	86,30
423	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	123,90
424	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	157,40
425	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	159,10
426	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	684,70
427	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	68,40
428	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	320,30
429	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	62,20
430	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	68,70
431	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	305,10
432	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	68,10
433	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	508,30
434	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	220,20
435	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	154,90
436	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	157,30
437	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	124,50
438	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	86,50

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
439	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	105,50
440	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	773,90
441	BİRİNCİ KAT	DÜKKAN	198,40
442	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	823,50
443	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	129,40
444	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	268,60
445	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	47,90
446	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	133,00
447	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	260,10
448	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	146,40
449	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	140,60
450	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	24,70
451	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	24,70
452	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	35,70
453	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	208,70
454	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	112,10
455	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	133,10
456	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	468,00
457	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	71,10
458	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	89,50
459	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	77,50
460	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	156,20
461	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	82,40
462	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	48,00
463	İKİNCİ KAT	KİOSK	9,00
464	İKİNCİ KAT	KİOSK	9,00
465	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	48,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
466	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	84,00
467	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	79,20
468	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	92,30
469	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	111,30
470	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	139,00
471	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	46,50
472	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	174,10
473	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	159,90
474	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	69,50
475	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	45,00
476	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	45,30
477	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	62,80
478	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	77,20
479	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	153,90
480	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	77,00
481	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	93,50
482	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	109,20
483	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	50,20
484	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	33,80
485	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	111,90
486	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	20,20
487	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	23,00
488	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	75,70
489	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	197,40
490	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	66,60
491	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	152,50
492	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	124,00

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
493	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	169,80
494	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	74,60
495	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	66,10
496	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	47,30
497	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	36,30
498	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	1.768,60
499	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	217,90
500	İKİNCİ KAT	KİOSK	9,00
501	İKİNCİ KAT	KİOSK	9,00
502	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	75,30
503	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	75,60
504	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	148,90
505	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	156,40
506	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	159,40
507	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	183,40
508	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	180,00
509	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	136,20
510	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	145,50
511	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	124,90
512	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	164,40
513	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	188,80
514	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	447,40
515	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	232,30
516	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	94,30
517	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	81,30
518	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	175,40
519	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	231,60

BB No	Kat No	Nitelik	Brüt Alan
520	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	565,10
521	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	500,20
522	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	191,50
523	İKİNCİ KAT	DÜKKAN	196,30
524	ÜÇÜNCÜ KAT	DÜKKAN	263,00
525	ÜÇÜNCÜ KAT	DÜKKAN	263,00
526	ÜÇÜNCÜ KAT	DÜKKAN	203,50
527	ÜÇÜNCÜ KAT	SİNEMA	6.368,70
528	ÜÇÜNCÜ KAT	SERĞİ SALONU	772,80

Bloğunun Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık
Yapı Sınıfı	:	V.A
Kullanım Amacı	:	Dükkan - Konut -Ofis
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Hidrofor	:	Mevcut
Asansör	:	Mevcut
Jeneratör	:	Mevcut
Intercom Tesis	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras
Dış Cephe	:	Cam giydirme
Park Yeri	:	Kapalı
Güvenlik	:	Mevcut
Cephesi	:	G-D-B-K
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☐ 2.Derece ☒ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün, dış cephesi ve ortak alanları yapılmış, giriş, koridorlar, wc ler, otoparklar tamamlanmış durumdadır. Taşıyıcı sistem betonarme karkas çelik ve temel radye temeldir. Alışveriş merkezi olarak kullanılan bölümlerde, dükkânların iç mekânlarında kullanılan malzemeler ve dekorasyonları kiracının inisiyatifinde olup birbirinden farklılık göstermektedir. Zemin döşemeleri mermer, granit, PVC kaplama ve seramik, duvarlar saten boya üzeri granit ve alüminyum giydirme, kısmi dekoratif bölümlerden oluşmaktadır. AVM alanlarında tavanlar kartonpiyer asma tavan ve spot aydınlatma ve ahşap dekoratif elemanlardan oluşmaktadır. Teknik alanlarda ise zemin karo mozaik, duvarlar ve tavan ise sıva üzeri boyalıdır. Avm de doluluk oranı yaklaşık olarak %94,87 seviyesindedir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

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

Taşınmazlar için yapu kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2019 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.519.267 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.





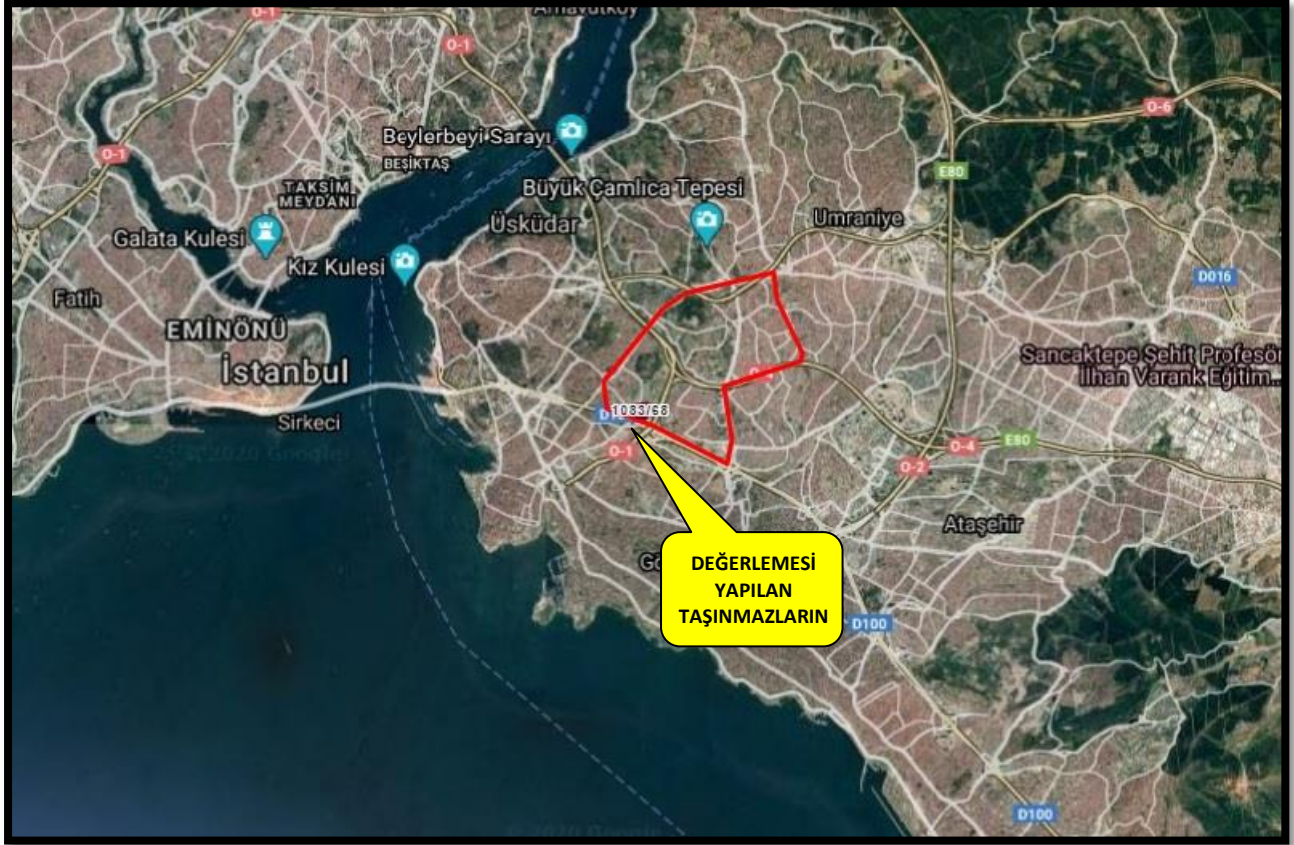
Harita 2 - İstanbul'un İlçelerinin Konumları

4.1.2 - Üsküdar İlçesi

Üsküdar, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda bulunan bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyden Beykoz, kuzeydoğudan Ümraniye, doğudan Ataşehir, güneyden Kadıköy ilçeleri ve batıdan İstanbul Boğazıyla çevrilidir.

33 mahalleden oluşan Üsküdar İlçesinin nüfusu, 2014 ADNKS verilerine göre 534.970 kişi olarak tespit edilmiştir. 1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz'un, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

İlçe toprakları İstanbul Boğazı kıyılarının güneydoğusunda kabaca kuzey-güney doğrultusunda uzanır. Bu toprakların genel eğimi doğu kesimde, Kocaeli Yarımadası'nın iç bölümlerine, güney kesimde Marmara Denizi kıyısına, batı kesimde ise İstanbul Boğazı kıyısına doğrudur. Orta kesimde kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda uzanan bir sırt yer alır. Bu sırt güney kesimdeki Büyük Çamlıca Tepesi'nde 268 m yüksekliğe erişir. Büyük Çamlıca Tepesi, Üsküdar İlçesi'nin en yüksek noktasıdır. Öbür önemli yükselti 227 m'lik Küçük Çamlıca Tepesi'dir. Üsküdar İlçesi'nde başlıca akarsu, Küçüksu Deresi'nin başlangıç kollarıdır. Beylerbeyinden denize dökülen İstavroz Deresi Kısıklı eteklerinden çıkarak akar ancak son yıllarda bu derenin üstü birçok yerde kapatılmıştır. İstanbul ili'nde koruların azımsanmayacak kadar yer kapladığı ilçelerden biri de Üsküdar'dır. İstanbul Boğazına olan sahil uzunluğu 12 km'dir.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyretteği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeye kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyümeye kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyümeye ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyümeye rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım/satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

Özellikle 2015 ve 2016 yılının Mart ayında yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve Haziran ayında yapılan genel seçimlerin sonucunda doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. Konut fiyatlarındaki değişimler için özellikle maliyetlerdeki artışın, konut fiyatlarına yansımalarını göstermiştir.

Yine 2017 yılının geneline bakıldığında genel seyrin 2016 yılı ile paralel olarak gittiği gözlemlenmiştir. 2018 yılının ilk ve ikinci çeyreğinde yaşanan küresel ekonomideki hızlı değişim ve yapılan genel seçimlerin öncesinde doların gelişmekte olan ülke para birimleri karşısında değer kazanması, ülkemiz ekonomisindeki dengeleri de etkilediği görülmüştür. 2019 yılı içerisinde yapılan yerel seçimlerden sonrada ekonomik dengelerin benzer seyrettiği görülmüştür.

Gayrimenkul Sektörü:

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

2016 ve 2017'de gerçekleşen olumlu tabloya rağmen sektörün, 2018 yılı beklentileri daha temkinli olmuştur. Özellikle son iki yılda konut üretimi ve konut satışları sektörün büyümesine yol açmıştır. Özellikle üst gelir düzeyine hitap eden projelerde stok erime hızının yavaşlaması, sektörün bu segmentte doygunluk noktasına yaklaşmasına neden olmuştur. Arz talep dengesizliğinin 2018'de sürmesi durumunda sektörün 2016 ve 2017'de ulaştığı büyüme ivmesini kaybetmesi öngörülmektedir.

2018 yılında talep dengesizliğinin devam etmesi, inşaat maliyetlerini artması, kredi faiz oranlarının artması alım/satımların yavaşlamasına neden olmuştur. 2019 da 2. yarıda alınan ekonomik kararlara da bağlı olarak Eylül ayı içerisinde kamu bankalarının konut kredisi ve diğer kredilerdeki faiz oranlarında düşüş yönünde yaptıkları değişiklikler gayrimenkul sektöründe alım/satımlarda hareketliliğin artmasını sağlamıştır. Bu hareketlilik yılın sonuna kadar devam etmiştir. 2019 yılının son çeyreğinde başlayan bu hareketlilik 2020 yılının Ocak, Şubat ayında ve Mart ayının ortasına kadar devam etmiştir. Mart ayının ortasında Dünya genelinde ve ülkemizde yaşanan Coronavirus Covid-19 salgını nedeniyle ilgili kurumlar tarafından alınan önlemlere bağlı olarak tüm sektörlerde olduğu gibi gayrimenkul sektöründe de duraklama oluşmuştur. Bu sürecin aşılmasına bağlı olarak yeniden alınan tedbirlere bağlı olarak gayrimenkul sektöründe hareketliliğin oluşabileceği düşünülmektedir.

Türkiye ekonomisi 2019 yılının son çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %6 büyüme kaydetmesine karşın, COVID-19 pandemisinin yansıması olarak finansal ve reel sektör güven endeksleri Mart 2020'de bir önceki çeyreğe göre belirgin düzeyde azalış gösterirken, küresel salgından kaynaklanan sert rüzgarlar yıl sonu büyüme tahminlerinde geniş bir belirsizliğe neden olmaktadır.

Küresel salgın paralelinde yılın ilk çeyreğinde büyük çaplı bir ofis yatırım işlemi kaydedilmezken, yatırım faaliyetlerinin yeniden fiyatlandırma ile kısa ve orta vadede tekrar hız kazanması beklenmektedir.

Türkiye'de yılın ilk çeyreğinin sonlarına doğru etkisini net olarak göstermeye başlayan küresel salgın paralelinde uzaktan çalışma disiplini şirketler tarafından büyük ölçüde test edilirken bu durumun ofis pazarının itici güçleri, iş yeri yoğunluğu ve çalışan sağlığı ve güvenliğine odaklanan esnek ofis alanları olacaktır. Bununla birlikte iş yeri optimizasyonuna yönelik stratejiler, uzun vadede ofis taleplerini şekillendirecektir. Sosyal mesafe uygulamasının giderek yaygınlaşması, akıllı ofis binalarının da son teknoloji ve otomasyon uygulamaları ile tekrar yapılandırılacaktır. Devam eden kiralama işlemlerinin de sonuçlanması ile yılın ilk çeyreğinde belirgin bir yükseliş gösteren kiralama talebinde görülen ivmenin, COVID-19 pandemisinin yanı sıra döviz kurundaki belirgin dalgalanma ile önümüzdeki dönemde yavaşlayacağı öngörülmektedir. Bu bağlamda, mal sahibi üzerindeki baskının artması beklenirken, kiracı lehine ortam orta vadede devam edecektir. Bununla birlikte, ofis pazarındaki yatırım faaliyetlerinin artan satılık gayrimenkullerin yeniden fiyatlandırmanın beraberinde fırsatçı alıcılar tarafından yakın gelecekte canlanması beklenmektedir. (GYODER, 1.Çeyrek, 2020)

Haziran ayı başında ise covid salgını devam etmesine karşın konut kredilerindeki düşüş ve büyük inşaat firmalarının yaptığı düşük faizli ve çeşitli ödeme kolaylıkları sunan kampanyalar oldukça rağbet görerek konut piyasasını hareketlendirmiştir. Bahçeli veya bahçe kullanımı imkanı bulunan konutların tercih edilirliliğinin yüksek olduğu, genel satış hızlarının yukarı doğru ivme kazandığı yaşanan bir aylık sürecin faiz oranlarının yükselmesi ve kampanyaların sona ermesi ile bu hareketliliği yitireceği düşünülmekte olup, bu durumun ne kadar süreceği henüz bilinmemektedir.

Ticari Gayrimenkul Fiyat Endeksi

Ticari gayrimenkulde öne çıkan illerden İstanbul, İzmir, Bursa, Antalya, Ankara, Kocaeli, Adana için ortalama birim fiyatlar GYODER 'in 2020 ilk çeyrek raporunda açıklanmış olup, aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	6.575	6.399	6.376
İzmir	5.154	5.277	5.035
Bursa	3.681	3.767	3.599
Antalya	3.752	3.926	3.163
Ankara	3.654	3.737	3.156
Kocaeli	3.346	3.443	3.386
Adana	3.040	3.599	2.497

Kaynak: Endeksa

4.1.- AVM' LER HAKKINDA GENEL BİLGİ

Türkiye genelinde 2019 yılı kasım ayı sonu itibarıyla AVM sayısı 454 AVM bulunmaktadır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 508 bin m²'dir. Kiralanabilir alan açısından incelendiğinde, İstanbul toplam stokun yaklaşık %39'unu oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 162 m²'dir.

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

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

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

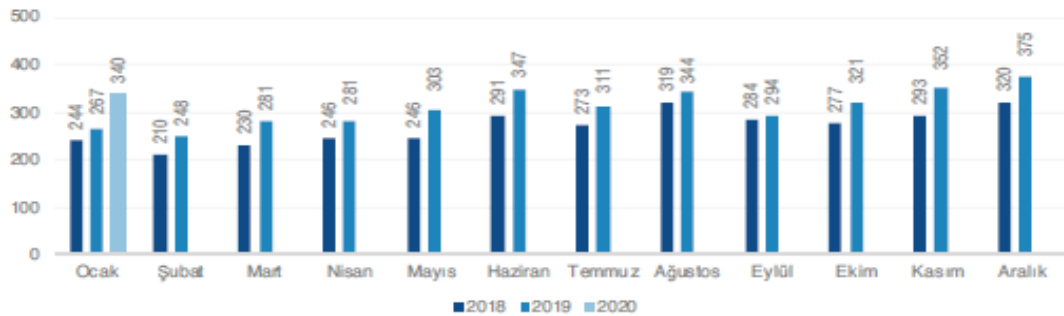
19 Mart 2020'den beri AVM'ler öncelikli tüketim mağazaları (market, eczane gibi) haricinde faaliyetlerini durdurmuş durumdadır. AVM'lerde yer alan perakendeciler 20 Mart - 30 Nisan tarihleri arasında kira ödemesi yapmadılar, ancak işletme ortak giderlerine katıldılar.

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

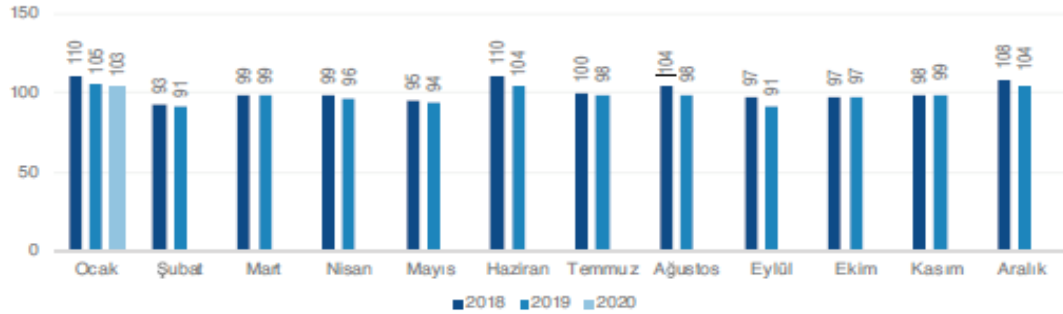
hızla toparlanması bekleniyor. COVID-19 ve ekonomik/ piyasa etkisi kontrol altına alındığında perakende ticareti güven endeksinde ve sektörde toparlanmanın 2020'nin son çeyreğinde başlayacağını düşündüklerini belirtmişlerdir.

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademtre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin 2020 Ocak rakamları açıklandı. Ciro endeksi Ocak 2020 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 27,3 oranında artış kaydederek 340 puana ulaştı.

Ciro Endeksi Türkiye Geneli



Ziyaret Sayısı Endeksi



4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

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

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumda yer almakta olup, D-100 karayoluna cepheli konumdadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Prestijli yapıda yer almaktadırlar.
- * Marka değeri yüksek bir AVM'dir.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Pandemi sürecinde AVM bir müddet kapalı kalmış olup kira kayıpları ve ciro kayıpları meydana gelmiştir.
- * Niteliği nedeniyle alıcı kitlesi kısıtlıdır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Yakın Çevresinde Yer Alan AVM'ler:

AK MERKEZ AVM



Lokasyon	: Etiler
İnşaat Firması	: Akkök Holding
Açılış Tarihi	: 1993
Ada / Parsel	: 83/1
Arsa Alanı	: 22.537 m ²
Kiralanabilir Alan	: 33215 m ²
Mağaza Sayısı	: 246
Linki	: www.akmerkez.com.tr

Akkök, Tekfen ve İstikbal Gruplarının birlikte yaptığı proje 1993 yılında hayata geçmiştir. Etilerde yer almaktadır. Akmerkez AVM, seçkin markalardan oluşan 246 mağazasıyla, yıllık 14 milyon ziyaretçisi ve ziyaret süresiyle dünya standartlarındaki markalar listesinde ilk sıralarda yer alıyor. Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC) tarafından "Avrupa'nın ve Dünyanın En İyi Alışveriş Merkezi" ödülleriyle layık görülen Akmerkez, dünyada bu iki ödüle birden sahip olan ilk alışveriş merkezi olma ayrıcalığına da sahip.

SAPPHİRE AVM



Lokasyon	: Büyükdere	Türkiye'nin en yüksek binasında konumlanan avm
İnşaat Yüklenici	: Kiler GYO	nin çatı katında da tescilli turistik amaçlı olarak
Açılış Tarihi	: 2006	kullanılan Seyir terası bulunmaktadır.
Ada / Parsel	: 1947/91	Metro 1.Levent durağına direkt bağlantısı
Arsa Alanı	: 11602,48 m ²	bulunmaktadır. Toplam 22757 m ² kiralanabilir
Kiralanabilir Alan	: 22757 m ²	alandan oluşan Sapphire Alışveriş Merkezi, çeşitli
Mağaza Sayısı	: 245	markaların bulunduğu butik bir avm dir.
Linki	: http://www.sapphireavm.com	

Cevahir AVM



Lokasyon	: Mecidiyeköy	Cevahir Alışveriş Merkezi, Şişli-Mecidiyeköy
İnşaat Yüklenici	: Cevahir Holding	arasındaki bir alışveriş merkezidir. Avrupa'nın 2.
Açılış Tarihi	: 2005	büyük, dünyanın ise 8. en büyük alışveriş
Ada / Parsel	: 1905/224	merkezidir. İbrahim Cevahir'in başında olduğu
Arsa Alanı	: 62475 m ²	Cevahir Holding tarafından Ekim 2005'de
Kiralanabilir Alan	: ~ 115.000 m ²	açılmıştır. İstanbul Cevahir, 6 kata yayılan toplam
Mağaza Sayısı	: 230	300'e yakın mağazasıyla ve 2500 araç kapasiteli
Linki	: www.istanbulcevahir.com	kapalı otoparkı bulunmaktadır.

Metrocity AVM



Lokasyon	: Levent	5 kat üzerinde 175 mağaza, restoran ve kafesi,
İnşaat Yüklenici	: ECE Türkiye	1200 araç kapasiteli kapalı otoparkı, Metro
Açılış Tarihi	: 2000	1.Levent durağına direkt bağlantısı
Ada / Parsel	: 1946/132	bulunmaktadır. Toplam 51.000 m ² üzerine
Arsa Alanı	: 24.277 m ²	kurulan MetroCity Alışveriş Merkezi, gün ışığı
Kiralanabilir Alan	: 51.000 m ²	alması avantajı ile ferah ve aydınlık bir alışveriş
Mağaza Sayısı	: 175	imkanı sağlıyor. Toplam yaklaşık 51.000 m ²
Linki	: http://www.metrocity.com.tr	kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

Kanyon AVM



Lokasyon	: Levent	Kanyon AVM, 40.000 metrekarelik kiralanabilir
İnşaat Yüklenici	: İş GYO - Eczacıbaşı	alana sahip, mimari olarak inşaa edilen bloklar ve
Açılış Tarihi	: 2006	alanları birbirine bağlayan, avlularla çevrili iç
Ada / Parsel	: 1946/136	yollar, şehiriçi cadde dükkanlarını etkisi
Arsa Alanı	: 29.427,34 m ²	yaratmaktadır. Konsept olarak kapalı bir alışveriş
Kiralanabilir Alan	: 40.615,60 m ²	merkezi olmaktan ziyade, açık havada, cadde
Mağaza Sayısı	: 195	ortamında, doğal bir çevre içinde ancak
Linki	: https://www.kanyon.com.tr	mevsimsel değişikliklere maruz kalmadan alışveriş
		imkanı sağlayacak biçimde düzenlenmiştir

ÖZDİLEK PARK



Lokasyon	: Levent	Özdilek Park AVM Levent Büyükdere Caddesi
İnşaat Firması	: Özdilek Holding	üzerinde toplam 40 bin m ² kiralanabilir alan ile 5
Açılış Tarihi	: 2014	kat olarak inşa edilmiştir. ÖzdilekPark AVM, yerli
Ada / Parsel	: 1946/137	ve yabancı markaların yer aldığı mağazalar,
Arsa Alanı	: 31.560 m ²	restoranlar, çocuk eğlence alanları ve sinema
Kiralanabilir Alan	: ~40.000 m ²	salonlarından oluşmaktadır. Parsel üzerinde
Mağaza Sayısı	: 170	ÖzdilekPark AVM'in yanı sıra, yaklaşık 2.000
Linki	: http://www.ozdilekparkist anbul.com.tr/	beyaz yakalı çalışanıyla River Plaza ve 5 yıldızlı, 389 odalı, birçok konferans - toplantı salonu bulunduran uluslararası oteller zinciri Wyndham Grand İstanbul Levent Otel'i de yer almaktadır.

İstanbul da Satılık ve Yakın Zamanda Satılan AVM Emsalleri

Profilo AVM

Türkiye İş Bankası tarafından satışa çıkarılan Şişli İlçesinde 2410 Ada, 246 parsel ve 9221 ada 21 parselde sayılı ve 18.649 m² yüzölçümlü parselde 68.780 m² kapalı alana sahip bulunan Profil AVM 425.000.000.-TL bedel ile yaklaşık 6 ay önce satılığa çıkarılmıştır olup, satışı ertelenmiş durumdadır.

Gebze AVM

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

Maltepe/Cevizli Carrefoursa Arazisi

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

Metropol İstanbul

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

Bayrampaşa Carrefoursa Arazisi

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

İstanbul da AVM Kira Emsalleri

** Tüm dünyada ve ülkemizde yaşanan Covid-19 salgını nedeni ile AVM'lerin güncel kira bilgilerine erişilememiş olup, 2019 ortalama kira değerleri aşağıda belirtilmiştir.*

1.-Cevahir AVM

Şişli ilçesinde yer alan İstanbul Cevahir Avm de bulunan dükkanların m² kira değerleri 320-500.- TL/m²/Ay olarak değişmektedir. İstanbul Cevahir Avm, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha büyük geniş kitleye hitap etmektedir.

2.-Profilo AVM

Şişli ilçesinde yer alan Profilo Avm de bulunan dükkanların m² kira değerleri 160-320.-TL/m²/Ay olarak değişmektedir. Butik bir avm olup, değerlendirme konusu taşınmaza eş değer sayılabilecek durumda olduğu kanaatine varılmıştır.

3.-Forum İstanbul AVM

Bayrampaşa ilçesinde yer alan Forum İstanbul Avm de bulunan dükkanların m² kira değerleri 120-320.-TL/m²/Ay olarak değişmektedir. İstanbul Cevahir Avm, değerlendirme konusu taşınmaza göre daha büyük geniş kitleye hitap etmektedir.

4.-Marmara Forum AVM

Bakırköy ilçesinde yer alan Marmara Forum Avm de bulunan dükkanların m² kira değerleri 250-450.-TL/m²/Ay olarak değişmektedir. Marmara Forum Avm değerlendirme konusu taşınmaza göre daha büyük geniş kitleye hitap etmektedir.

GYO Raporlarından Alınan AVM Pazar Değerleri

2019 YIL SONU DEĞERLERİ										
AVM ADI	KONUM	TOPLAM ALAN	KİRALANABİLİR ALAN	KİRALANMIŞ ALAN	DOLULUK ORANI	YILLIK KİRA DEĞERİ	DÜKKAN AYLIK ORTALAMA BİRİM M² KİRA DEĞERİ	2019 YIL SONU DEĞERLERİ	TARİH	BİRİM M² DEĞERİ (TL/M²)
AKASYA AVM	ÜSKÜDAR	336.301,00 m²	88.861,56 m²	86.604,48 m²	97%	241.441.706 TL		3.650.000.000 TL	31.12.2019	41.075 TL/m²
AKBATTI AVM	ESENYURT	185.032,00 m²	72.470,00 m²	71.020,60 m²	98,00%	112.700.000 TL		1.465.000.000 TL	31.12.2019	20.215 TL/m²
AKMERKEZ AVM	ETİLER		33.048,07 m²	25.881,74 m²	96,00%	107.172.313 TL (2019 yıl sonu)	345 TL/ m² (2019 yılı için)	*AVM, ofis ve rezidans için toplam değer verilmiş	27.12.2019	
BULVAR 216	ATAŞEHİR	46.144,87 m²	24.198,00 m²	17.664,54 m²	73%	23.693.280 TL		344.030.000 TL	27.12.2019	14.217 TL/m²
DOĞUŞ CENTER MASLAK	MASLAK	63.202,00 m²	47.398,00 m²	45.028,10 m²	95%	41.011.593 TL	66 TL/m²	444.385.000 TL	26.12.2019	9.376 TL/m²
DOĞUŞ CENTER	ETİLER		9.827,00 m²			13.296.000 TL	113 TL/m²	265.730.000 TL	26.12.2019	27.041 TL/m²
GEBZE CENTER AVM	KOCAELİ	152.384,57 m²	66.072,72 m²	59.465,45 m²	90%		68 TL/m²	*parsel üzerindeki tüm yapılar için tek değer	30.12.2019	
İSTMARINA	KARTAL		57.075,25 m²		*İnşaat faaliyetleri devam etmekte			*AVM, konut, ofis, dükkân, hastane ve okul için toplam değeri takdir edilmiş	27.12.2019	
KANYON AVM	ŞİŞLİ	250.428,00 m²	40.560,20 m²	40.154,60 m²	99%	62.828.733 TL	130,08 TL/m²	1.228.958.087 TL	30.12.2019	30.300 TL/m²
MALL OF İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR	162.679,27 m²	154.339,00 m²	143.072,25 m²	93%	226.635.765 TL		3.000.000.000 TL	07.02.2020	19.438 TL/m²
METROPOL İSTANBUL	ATAŞEHİR		103.020,33 m²		*İnşaat faaliyetleri devam etmekte					
PENDORYA AVM	PENDİK	80.648,00 m²	30.573,00 m²	24.152,67 m²	79%		36 TL/m²	155.555.000 TL	31.12.2019	5.088 TL/m²
SAPPHIRE AVM (Seyir Terası ile Ortak Değer Verilmiş)	KAĞITHANE		22.757,00 m²	14.564,00 m²	64%		195,00 TL/m²			
TORUM AVM	ESENYURT		88.503,00 m²	65.138,21 m²	75%	48.097.000 TL		582.300.000 TL	07.01.2020	6.579 TL/m²
MASLAK 42**	SARİYER	30.151,00 m²	18.665,00 m²	12.083,53 m²	65%		42 TL/m²			
PROFİLO AVM***	ŞİŞLİ	98.000,00 m²	41.280,00 m²							
ZORLU AVM**	BEŞİKTAŞ	88.203,63 m²	88.689,53 m²	76.157,10 m²	86%					

***Şirketimizce hazırlanmış olan Konu AVM'lere ait değerleme raporlarından alınmıştır.

****Ş Bank'a/sına ait satılık AVM bilgilerinden alınmıştır.

***Şirketimizce hazırlanmış olan konu AVM'lere ait değerleme raporlarından alınmıştır.

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

6.2 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Grandville Gayrimenkul

Tel 0 542 455 68 71

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projede Akasya projesinde Kent etabında (AVM üstü) 5. katta 2+1 118 m² olarak pazarlanan residence için 2.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 6.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	118 .-M ²	2.000.000 .-TL	16.949 .-TL/M ²
KİRALIK	118 .-M ²	6.000 .-TL	51 .-TL/M ²

2 3K Kurumsal Emlak

Tel 0 542 443 66 65

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Akasya projesinde Kuru etabında 30. katta konumlu 3+1 150 m² olarak pazarlanan residence için 2.650.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 8.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	150 .-M ²	2.650.000 .-TL	17.667 .-TL/M ²
KİRALIK	150 .-M ²	8.000 .-TL	53 .-TL/M ²

3 Nota Gayrimenkul

Tel 0 532 510 67 79

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Akasya projesinde Göl etabında 10. katta konumlu 1,5+1 86 m² olarak pazarlanan residence için 1.240.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 5.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	86 .-M ²	1.240.000 .-TL	14.419 .-TL/M ²
KİRALIK	86 .-M ²	5.000 .-TL	58 .-TL/M ²

4 3K Kurumsal Emlak

Tel 0 542 443 66 65

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Akasya projesinde Göl etabında 8. katta konumlu 3,5+1 166 m² olarak pazarlanan residence için 3.250.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 8.500.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	166 .-M ²	3.250.000 .-TL	19.578 .-TL/M ²
KİRALIK	166 .-M ²	8.500 .-TL	51 .-TL/M ²

5 Miles & Co.

Tel 0 532 461 92 07

Üsküdar bölgesinde Emaar Square projesinde 11. katta konumlu 3+1 196 m² olarak pazarlanan residence için 4.950.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 15.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

SATILIK	254 .-M ²	4.950.000 .-TL	19.488 .-TL/M ²
KİRALIK	254 .-M ²	15.000 .-TL	59 .-TL/M ²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu 528 adet bağımsız bölümün tamamının Akasya AVM'ni oluşturması ve her bağımsız bölümün mülkiyetinin 1/1 oranında aynı malike ait olması nedeni ile toplam kiralanabilir alan üzerinden karşılaştırma tablosu yapılarak, AVM için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (AKASYA AVM)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	BULVAR 216	DOĞUŞ CENTER ETİLER	KANYON AVM
SATIŞ FİYATI		344.080.000	265.730.000	1.230.000.000
SATIŞ TARİHİ		2019	2019	2019
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
KİRALANABİLİR ALAN	87.111,00m ²	24.198	9.827	40.615
BİRİM M ² DEĞERİ		14.219	27.041	30.284
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK	KÜÇÜK	KÜÇÜK
		-20%	-20%	-10%
FONKSİYON		AVM	AVM	AVM
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
TERCİH EDİRLİK		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		35%	50%	-10%
DİĞER BİLGİLER	MARKA			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	ÇEŞİTLİLİĞİ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ
		35%	40%	20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		70%	90%	20%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	37.300	24.173	51.378	36.341

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

Buna göre değerlemeye konu 528 adet taşınmazın Akasya AVM 'ni oluşturması nedeniyle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesine istinaden taşınmazlara tek bir değer takdir edilmiş ve Akiş GYO A.Ş. Hissesine düşen (1/1) değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ (1083 ADA 68 PARSEL)		
Toplam Kiralanabilir Alanı	Birim Değer	Arsa Değeri (TL)
87.111,00	37.300 TL/m ²	3.249.240.300 TL
AKASYA AVM'NİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ(1/1)		3.249.240.000 TL

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (AKASYA AVM)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	KANYON AVM	SAPPHIRE	AKMERKEZ
KİRA FİYATI		130	195	345
KİRA TARİHİ		2019	2018	2019
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
		0%	2%	0%
ALAN		1	1	1
BİRİM M ² DEĞERİ		130	195	345
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
NİTELİK		BENZER	BENZER	BENZER
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		0%	12%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	230	130	218	345

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

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

	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m ²)	POTANSİYEL ORTALAMA BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ²)	POTANSİYEL TOPLAM AYLIK KİRA (TL)
AKASYA AVM	87.111,00	230,00	20.035.530,00 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

6 Ekim 2018 tarih ve 30557 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ(Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğine (Tebliğ No: 2018-32/51) göre; "Döviz Cinsinden ve Dövizde Endeksli Sözleşmeler" başlığında belirtildiği üzere;

"MADDE 8 – (1) Türkiye'de yerleşik kişiler; kendi aralarında akdedecekleri, konusu serbest bölgeler dahil yurt içinde yer alan gayrimenkuller olan, konut ve çatılı iş yeri dâhil gayrimenkul satış sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar."

(3) Türkiye'de yerleşik kişiler; yurt dışında ifa edilecekler dışında kalan, kendi aralarında akdedecekleri, iş sözleşmelerinde sözleşme bedelini ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülüklerini döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştıramazlar.

(24) Bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde yer alan bedeller Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi kapsamında Türk parası olarak taraflarca yeniden belirlenirken mutabakata varılamazsa; akdedilen sözleşmelerde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller, söz konusu bedellerin 2/1/2018 tarihinde belirlenen gösterge niteliğindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası efektif satış kuru kullanılarak hesaplanan Türk parası cinsinden karşılığının 2/1/2018 tarihinden bedellerin yeniden belirlendiği tarihe kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması suretiyle belirlenir.

Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesinin yürürlüğe girdiği tarihten önce akdedilen konut ve çatılı iş yeri kira sözleşmelerinde döviz veya dövize endeksli olarak belirlenen bedeller bu fıkranın ilk paragrafına göre iki yıllık süre için Türk parası olarak belirlenir. Ancak, Türk parası olarak belirlenmenin yapıldığı kira yılının sonundan itibaren bir yıl geçerli olmak üzere; anılan paragraf uyarınca Türk parası olarak belirlenen kira bedeli, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, belirlenme tarihinden belirlenmenin yapıldığı kira yılının sonuna kadar Türkiye İstatistik Kurumunun her ay için belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir. Bir sonraki kira yılı Türk parası cinsinden kira bedeli ise, taraflarca belirlenirken mutabakata varılamazsa, önceki kira yılında geçerli olan kira bedelinin Türkiye İstatistik Kurumunun belirlediği tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık değişim oranları esas alınarak artırılması yoluyla belirlenir ve belirlenen Türk parası cinsinden kira bedeli bu fıkra da belirtilen iki yıllık sürenin sonuna kadar geçerli olur.

Bu fıkra hükmü, bu madde uyarınca sözleşme bedeli ve bu sözleşmelerden kaynaklanan diğer ödeme yükümlülükleri döviz cinsinden veya dövize endeksli olarak kararlaştırılması mümkün olmayan sözleşmelerde tahsili yapılmış veya gecikmiş alacaklar için uygulanmaz.

(25) Bu maddede, istisna tanınan tarafların mutabakatıyla yeni yapılacak sözleşmelerin Türk parası cinsinden yapılmasını veya mevcut döviz cinsinden veya dövize endeksli sözleşmelerde yer alan bedellerin Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararın Geçici 8 inci maddesi uyarınca Türk parası olarak yeniden kararlaştırılmasını talep etmesi durumunda sözleşmelerde yer alan bedeller Türk parası cinsinden kararlaştırılır."

İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %13,50 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Gayrimenkul alışveriş merkezi bünyesinde barındırmaktadır. Ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması ve kiralanabilir alan büyüklüğü gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda gayrimenkulün işletilmesisırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi alışveriş merkezi için %4,50 belirlenmiştir.

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

AVM

%13,50 Risksiz Oran (ülke riskine göre ayarlanmış)

%4,50 Risk Primi

%18,00 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı alışveriş merkezi için %18,00 olarak kabul edilmiştir

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Akasya Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

* Değerlemeye konu Akasya Alışveriş Merkezi yönetimden alınan 2018 Yılı, 2019 yılı, 2020 yılı Eylül Ayı sonuna kadar olan kiralamalara ilişkin tablolar, belgeler incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları ve m² birim kira hesapları yapılmıştır. Tarafımıza iletilen listelerde kira bilgileri TL bazlı olup, nakit akışları da TL üzerinden yapılmıştır.

Akiş GYO A.Ş.'den alınan kiralama alan bilgilerine göre toplam 87.111 m² kiralanabilir alan olduğu ve doluluk oranı %94,87 olarak belirtilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

02.07.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

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

29.07.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

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

04.09.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

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

02.10.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

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

07.10.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

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

05.11.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

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

03.12.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

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

2020 yılı ilk 9 ayı için tarafımıza iletilen toplam kira gelirlerinin yukarıdaki özel durum açıklamalarında yer alan sebeplerden dolayı geçmiş dönemlere oranla düşük olduğu anlaşılmış ve nakit akışı tablosunda 1. dönem, 2. dönem, 3. dönemlerde COVID-19 Küresel Salgının etkilerinin devam edeceği ve kira kayıplarının oluşacağı, ilerleyen dönemlerde aşılarda da devreye girmesi ile pandemi olumsuz etkisinin azalarak bir süre devam edeceği öngörülmüştür. Bu kapsamda yapılan hesaplamalarda AVM nin potansiyel kira gelirleri bulunmuş, enflasyon oranları, kira sözleşmeleri dikkate alınarak yıllık artış oranları dikkate alınarak hesaplamalar yapılmış, daha sonra kira kayıpları potansiyel kira gelirlerinden düşülmüş, net nakit akışlarında ise kira kayıpları düşülmüş gelirlerden AVM nin olağan ve sabit giderleri düşülmek sureti ile nihai hesaplar yapılmıştır.

Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu aylık kira birim m² değerinin 2019-2020 dönemi için 230.-TL/m² olacağı öngörülmüştür. Bu değer ciro ve diğer gelirler hariç net kira değerini ifade etmektedir. Aşağıdaki kabuller doğrultusunda İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu (INA) yapılarak parsellerdeki Akış GYO A.Ş.'ye ait bölümlerin değerine ulaşılmıştır.

	Niteliği	Kiralanabilir Alan	Aylık Kira Getirisi (TL)	Aylık Ortalama Kira Birim Değeri (TL/m ²)
AKASYA AVM	Mağaza	87.111,00	20.035.530,00	230,00
TOPLAM		87.111,00	20.035.530,00	230,00

* Tabloda mağaza kısımlarının alan ve toplam kira bedelleri belirtilmiştir. Bunların haricinde AVM'nin; depolar, ATM'ler, tabelalar, taksi durağı, antenler-baz istasyonu vb. kira gelirleri bulunmaktadır. Bu alanlar diğer gelirler başlığı altında gösterilmiş olup, projeksiyon yıllarında toplam potansiyel kira gelirinin %6,5 oranında olacağı öngörülmüştür.

* 2018 yılı toplam ciro gelirleri, 2019 yılın toplam ciro gelirleri ve 2020 yılının ilk 9 ayındaki toplam ciro gelirlerinin asgari kira gelir içerisindeki oranları incelenmiştir. Pandemi döneminde ciro gelirleri payının arttığı görülmüştür. Gelecek dönemler için ciro gelirlerinin asgari potansiyel kira gelirlerinin ortalama %8,5' i kadar olacağı öngörülmüştür.

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

* Akış GYO A.Ş. tarafından KAP ta yayınlanan özel durum açıklamaları kapsamında yapılan belirli dönemleri kapsayan kira indirimleri ve kira alınmaması durumu INA Tablosunda "Pandemi Dönemi ve Sonrası Kira Kayıpları" başlığında yansıtılmış olup, geçmiş dönemde toplam geliri %38,61 oranında etkilediği görülmüştür. Bu kapsamda ileriki yıllarda özellikle aşılarda da başlayacağı dikkate alınarak 2.yılında %22,39 etkileyeceği, 3. yılda bu oranın %10,08 olacağı öngörülmüştür. Daha ileriki dönemlerde pandeminin AVM gelirleri üzerindeki etkisinin gelecek yıllarda da azalarak devam edeceği, bir süre sonra etkisinin ortadan kalkacağı varsayılmıştır.

* Yapılan gözlemler ve elde edilen veriler doğrultusunda mağaza doluluk oranı %94,87 olarak alınmış, gelecek dönemlerde yıllar içerisinde yavaşça artarak %98 'te sabitleneceği kabul edilmiştir.

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

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

* Müşteri tarafından iletilen 2020 yılı emlak vergisi 4.536.650,62-TL, toplam sigorta gideri ise ~1.438.257,12.-TL olarak alınmış, gelecek dönemlerde %10 oranında artacağı kabul edilmiştir.

* Geçmiş dönem Yönetim ve İşletme giderleri incelenmiş olup, projeksiyon yıllarında yönetim ve işletme giderlerinin toplam potansiyel kiralama gelirinin %10,5 'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

* Geçmiş dönem bakım ve yenileme giderleri incelenmiş olup, projeksiyon yıllarında bakım ve yenileme giderlerinin toplam potansiyel kiralama gelirinin %2 'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

* Geçmiş dönem genel giderler hizmet taşeronları giderleri incelenmiş olup, projeksiyon yıllarında bakım ve yenileme giderlerinin toplam potansiyel kiralama gelirinin %7,5 'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

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

* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE AKASYA AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ	
AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN DEĞERİ	3.504.969.813 TL
AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ	3.504.970.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

Belirli bir arazi parselinin en etkin ve verimli kullanımı, mülk sahibi, geliştirici veya değerleme uzmanı tarafından saptanmaz; en etkin ve verimli kullanım daha çok mülkün konumlandığı piyasa içindeki rekabetçi güçler tarafından şekillendirilir. Dolayısıyla, en etkin ve verimli kullanım analiz ve yorumu ekonomik bir inceleme ve konu mülke odaklanmış bir finansal analizidir.

Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, arazinin boşmuş gibi değerlendirildiği en etkin ve verimli kullanımı analizi sonucunda ortaya çıkan ideal yapılanmanın ışığında, yapılandırılmış mülkün kullanımıyla ilgilidir. Yapılandırılmış mülkün en etkin ve verimli kullanımı, mevcut kullanımın devamı olabileceği gibi, mülkün yenileme, genişletme, kullanım alanının küçültülmesi, kullanımın değiştirilmesi veya geliştirilmesi alternatiflerinden ortaya çıkabilir. Mevcut kullanımın devamının, en etkin ve verimli kullanım olduğu durumda, değerleme uzmanının alternatif kullanımlar için harcama ya da getiri oranlarını incelemesi gerekmemektedir.

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİ TOPLAM DEĞERİ	3.249.240.000 TL
■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİ TOPLAM DEĞERİ	3.504.970.000 TL

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

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

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

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

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu 528 adet bağımsız bölümün tamamının Akasya isimli AVM'ni oluşturması ve her bağımsız bölümün mülkiyetinin 1/1 oranında aynı malike ait olması nedeni ile toplam kiralanabilir alan üzerinden karşılaştırma tablosu yapılarak, AVM için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu Akasya AVM'nin (528 adet bağımsız bölüm) mevcut kiralanabilir alanına göre toplam kira bedeli takdir edilmiştir .Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu aylık kira birim m2 değerinin 2019-2020 dönemi için 230.-TL/m² olacağı öngörülmüştür. Bu değer ciro ve diğer gelirler hariç net kira değerini ifade etmektedir.

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

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

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

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

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

Taşınmazlar üzerinde ipotek kaydı bulunduğu görülmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

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

Taşınmazların diğer takyidat bilgilerinde yapılan incelemelerde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde takyidatların taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde BİNALAR başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

7.2 - Nihai Değer Takdiri

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

31.12.2020 tarihli toplam değeri için ;

AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN TOPLAM DEĞERİ

3.504.970.000 .-TL

(Üç Milyar Üç Yüz Seksen Beş Milyon Yedi Yüz Otuz Bin Dört Yüz Yirmi Altı TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

4.135.864.600 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur BÜYÜK

Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 404674

Lisans No: 408093

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.