

# **AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

## **İSTANBUL İLİ ÜSKÜDAR İLÇESİ'NDEKİ AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİ**

### **GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	01.11.2021
<b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b>	01.11.2021
<b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>	30.12.2021
<b>RAPOR TARİHİ</b>	31.12.2021
<b>RAPOR NO</b>	AKSGY-2110076
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	ÜSKÜDAR İLÇESİ ACIBADEM MAHALLESİ'NDE AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİ (528 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN)
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	ACIBADEM MAHALLESİ ÇEÇEN SOKAK NO:25 ÜSKÜDAR-İSTANBUL
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Onur BÜYÜK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
<b>RAPORUN KAPSAMI</b>	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 ve Tecrübe 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 değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

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

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Acıbadem Mahallesi Çeçen 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-2110076 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerlendirme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerlendirme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerlendirme 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
<b>Rapor Numarası</b>	AKSGY-2010055		
<b>Rapor Tarihi</b>	31.12.2020		
<b>Rapor Konusu</b>	AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİ		
<b>Raporu Hazırlayanlar</b>	Onur BÜYÜK - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT		
<b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)</b>	3.504.970.000		

## 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 17.09.2021 tarihinde alınmış olan taşınmazın takyidat bilgilerini gösteren yazı ekte sunulmuştur.**

**Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;**

### Rehinler:

- \*HSBC Bank A.Ş. lehine 55.000.000.-USD bedel ile 01.08.2018 tarih 14471 yevmiye nolu 1. dereceden ipotek bulunmaktadır.
- \*HSBC Bank A.Ş. lehine 60.000.000.-USD bedel ile 25.01.2019 tarih 1715 yevmiye nolu 2. dereceden ipotek bulunmaktadır.
- \*HSBC Bank A.Ş. lehine 25.000.000.-USD bedel ile 11.10.2019 tarih 22146 yevmiye nolu 3. dereceden ipotek bulunmaktadır.
- \*HSBC Bank A.Ş. lehine 14.300.000.-USD bedel ile 20.08.2020 tarih 18217 yevmiye nolu 4. dereceden ipotek bulunmaktadır.
- \*\*HSBC Bank Middle East Limited lehine 30.550.000.-USD bedel ile 11.12.2020 tarih 30727 yevmiye nolu 5. 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 aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

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 Belediyesi'nden 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 Altunizade Uygulama İmar Planı tadilatında kısmen H:serbest, E:2.00 olacak şekilde ayrı blok nizam, ticaret+turizm alanında, kısmen rekreasyon alanında, kısmen imar yolu alanında kaldığı, söz konusu parselden kısmen Kadıköy-Kartal Metro Hattının geçtiği ve ilgili kurumdan görüş alınarak uygulama yapılacağı belirtilmiştir. Üzerindeki yapının iskanlı olduğu görülmüş ve imarlı alanda kaldığı bilgisi alınmıştır.



### 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 - Proje 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 m<sup>2</sup>'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.

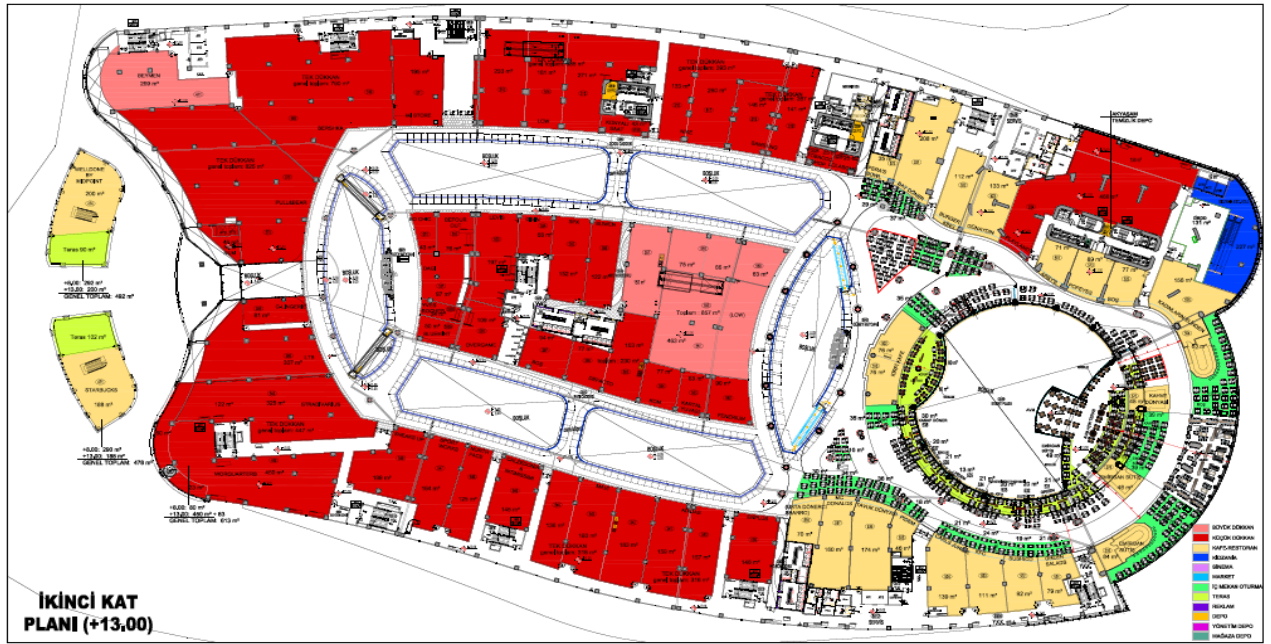
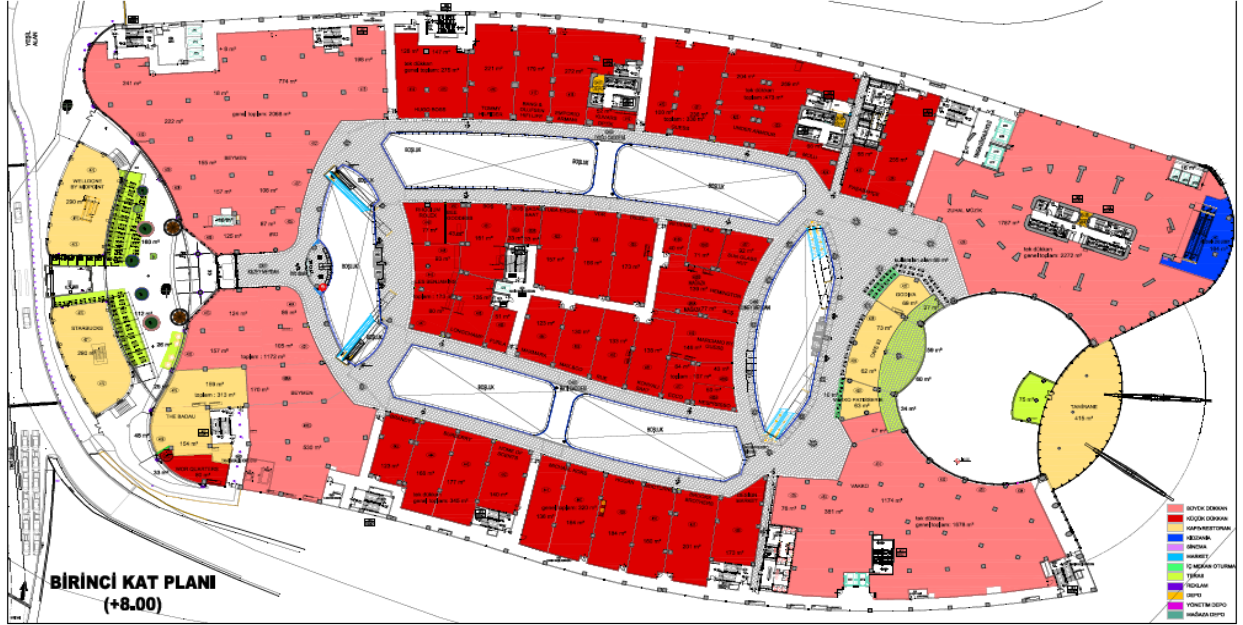
Akasya Alışveriş merkezinde yer alan bütün bağımsız bölümlerin 1/1 hissesi Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye aittir.

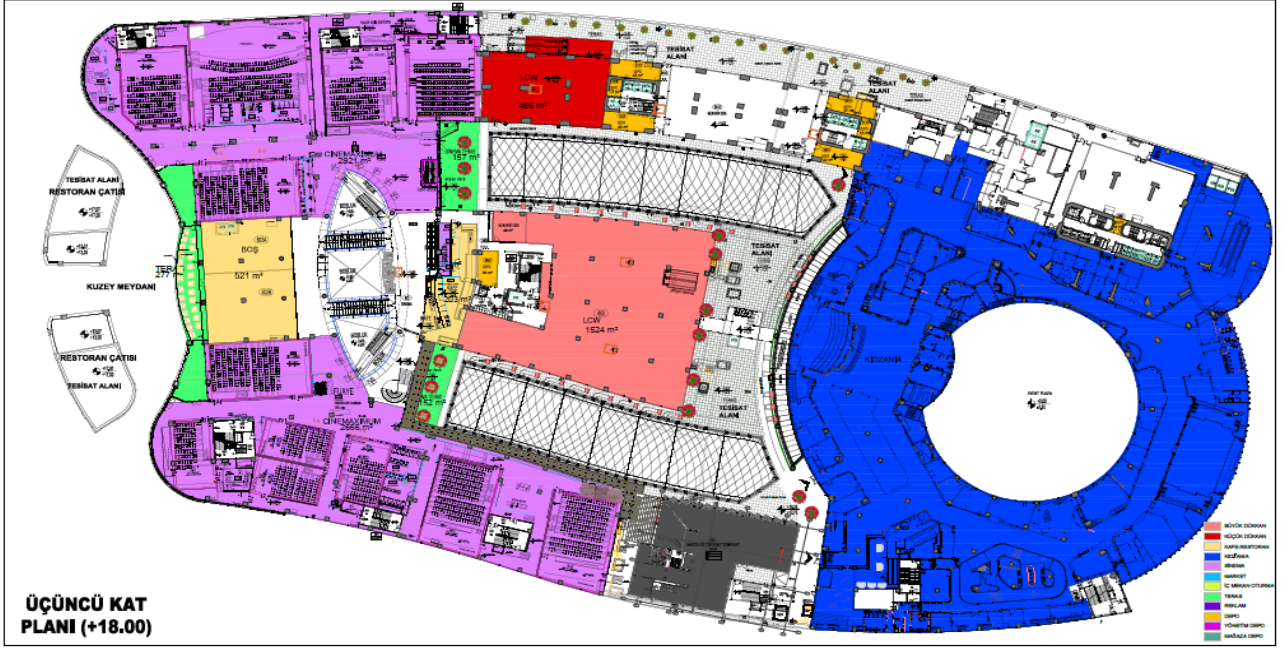
AVM bölümü onaylı mimari projesine göre 528 adet işyerinden (356 adet dükkan, 172 depo amaçlı) oluşmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde dükkân sayısının farklı olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun nedeni kimi dükkân alanlarının birleştirilmesi ve/veya bölünmesidir. Yapılan uygulamalar basit tadilatla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

Rapor konusu taşınmazların toplam kiralanabilir alanı yaklaşık 87.111 m<sup>2</sup> dir.

Akasya AVM'nin 2014 yılında açılışı yapılmıştır.

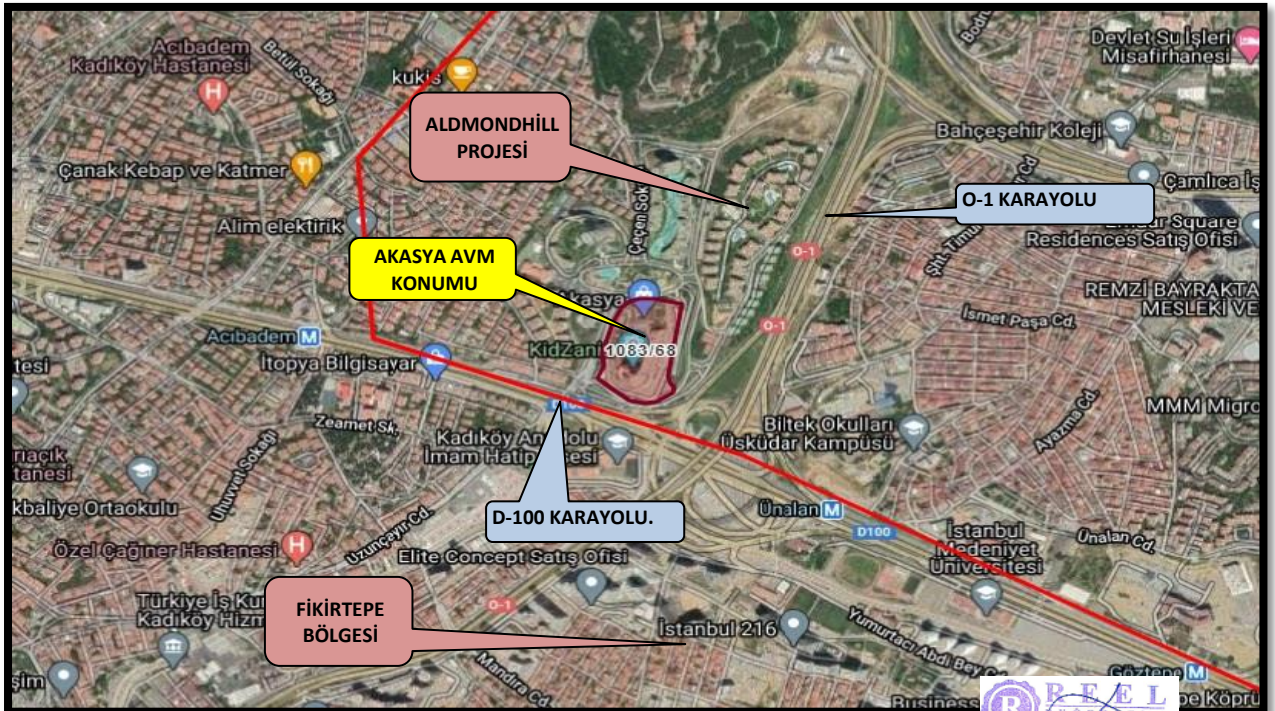


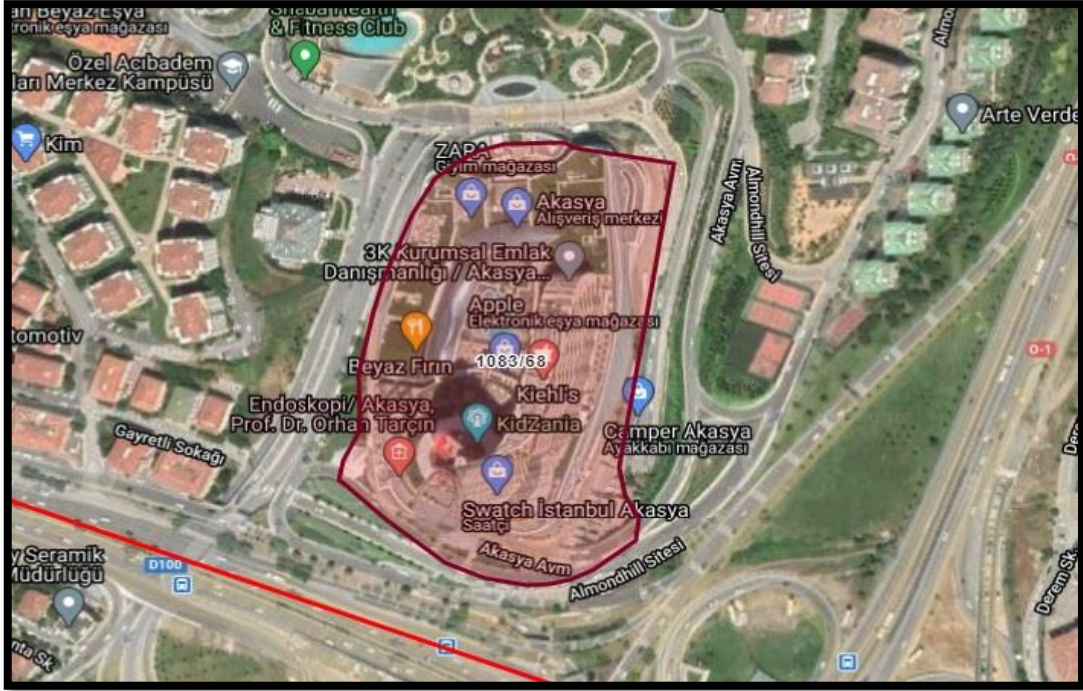




### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

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 köprülül 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, değerleme 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alanına sahiptir.

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin brüt alanları aşağıda belirtilmiştir.

AVM Yönetiminden edinilen bilgiye göre toplam kiralanabilir alan 87.111 m<sup>2</sup>'dir. Avm de doluluk oranı ~%93,86 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 <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

### 3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün, dış cephesi ve ortak alanları yapılmış, giriş, koridorlar, wc ler, otoparklar tamamlanmış durumdadır. Taşıyıcı sistem betonarme karkas çelik ve temel radye temeldir. Alışveriş merkezi olarak kullanılan bölümlerde, dükkânların iç mekânlarında kullanılan malzemeler ve dekorasyonları kiracının inşiyatifinde 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 %93,86 seviyesindedir.

### 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 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.





**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 İli'nde koruların azımsanmayacak kadar yer kapladığı ilçelerden biri de Üsküdar'dır. İstanbul Boğazına olan sahil uzunluğu 12 km'dir.

İlçenin ulaşım açısından taşıdığı önem günümüzde de sürmektedir. Eskiden Üsküdar ile Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan araba vapuru seferlerine, Boğaziçi Köprüsü'nün açılmasından bir süre sonra son verilmiştir. Araba vapuru seferleri günümüzde Harem İskelesi ile Sirkeci arasında yapılmaktadır. Bu iskele çevresinde bulunan Anadolu Yakası Otobüs Terminali olan Harem Otogarı, Anadolu'daki çeşitli merkezlerle İstanbul arasında yapılan karayolu ulaşımında eskisi kadar olmasa da hala önemli bir yer tutmaktadır.

15 Temmuz Şehitler Köprüsü'nün Anadolu yakasındaki ayağı ilçe sınırları içindedir. Eskiden E-5 olarak tanınan D-100 Karayolu Harem'e kadar uzanır. Bu karayolundan Uzunçayır mevkiindeki köprülül kavşakla ayrılan çevre yolu 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne ulaşır. Bu çevre yolundan Küçük Çamlıca eteklerinden ayrılan bir başka yol Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yoluyla bağlantı sağlar.

İlçe, karayollarının önem kazanmasından bu yana su yolu ulaşımından yeterince yararlanamamaktadır. İstanbul Boğazı kıyısındaki bazı iskelelerle (Üsküdar, Kuzguncuk, Beylerbeyi, Çengelköy, Kandilli) karşı kıyıdaki belli iskeleler arasında (Üsküdar-Eminönü) şehir hatları vapurlarıyla tarifeli seferler yapılmaktadır. Üsküdar İskelesi'yle Beşiktaş, Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan "motor" seferleri de halkın ulaşım gereksinmesini karşılaması açısından önem taşır.

2013 yılında tamamlanan Marmaray Projesiyle İstanbul'un önemli ulaşım ve ticaret merkezi Üsküdar oldu. Marmaray Projesi tamamlandığı zaman Üsküdar'da yeni bir yeraltı istasyonu hizmete açıldı.

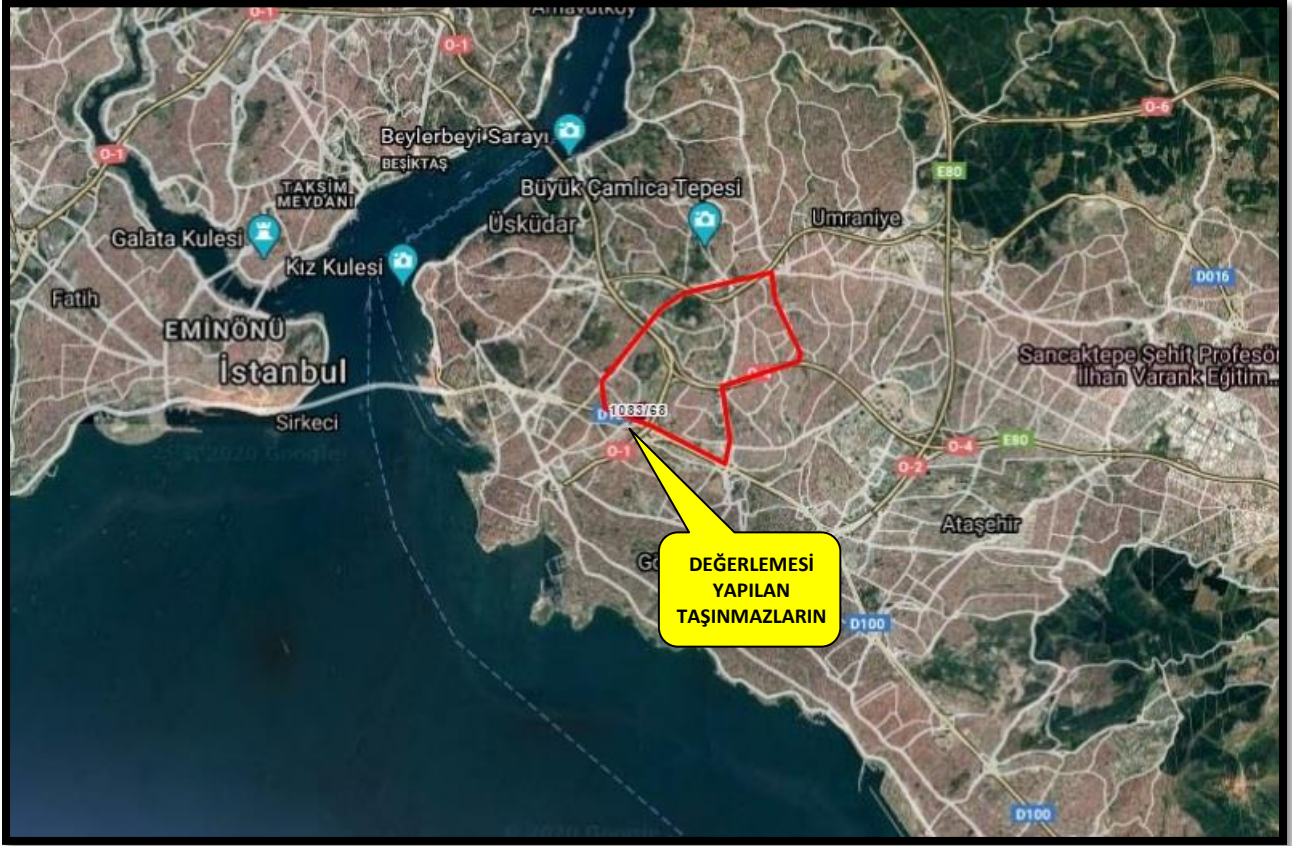
Üsküdar İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Küçük çaptaki ziraat alanları dahi yerleşim alanına dönüştüğü için tarımsal faaliyet yok denecek kadar azdır. Su ürünleri alanında da bir adet su ürünleri kooperatifi vardır. Tarımsal faaliyetler gibi sanayi tesisleri de yoktur. Sayısı fazla olmayan küçük imalathaneler nüfusa göre kayda değer sayılmaz. Ancak Türkiye'nin önde gelen çok sayıda sınai ve ticari teşebbüsün yönetim merkezi ilçe sınırları içindedir. İlçede daha ziyade küçük esnaf ve sanatkâr ile emekli nüfus bulunmaktadır, faal nüfusun bir bölümü ilçe dışında çalışmaktadır. Haydarpaşa Limanı Üsküdar ile Kadıköy ilçe sınırının ortasındadır. Altunizade semti birçok plaza ve iş merkezine ev sahipliği yapmaktadır.

Üsküdar ilçesindeki tek alışveriş merkezi, aynı zamanda İstanbul'un da en eski alışveriş merkezlerinden olan Capitol Alışveriş Merkezi Üsküdar sınırları içinde, Altunizade semtinde bulunmaktadır. Daha sonradan Akasya AVM de açılmıştır.

Nakkaştepe bölgesinde Koç Holding Yönetim Binası bulunmaktadır.

Uncular Caddesi de Üsküdar'ın önemli ticaret merkezlerinden biridir. (Bu cadde elektrikçi ve nalbur gibi dükkanları barındırarak ticaret caddesi olarak bilinir.)





#### 4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

##### Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

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

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

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

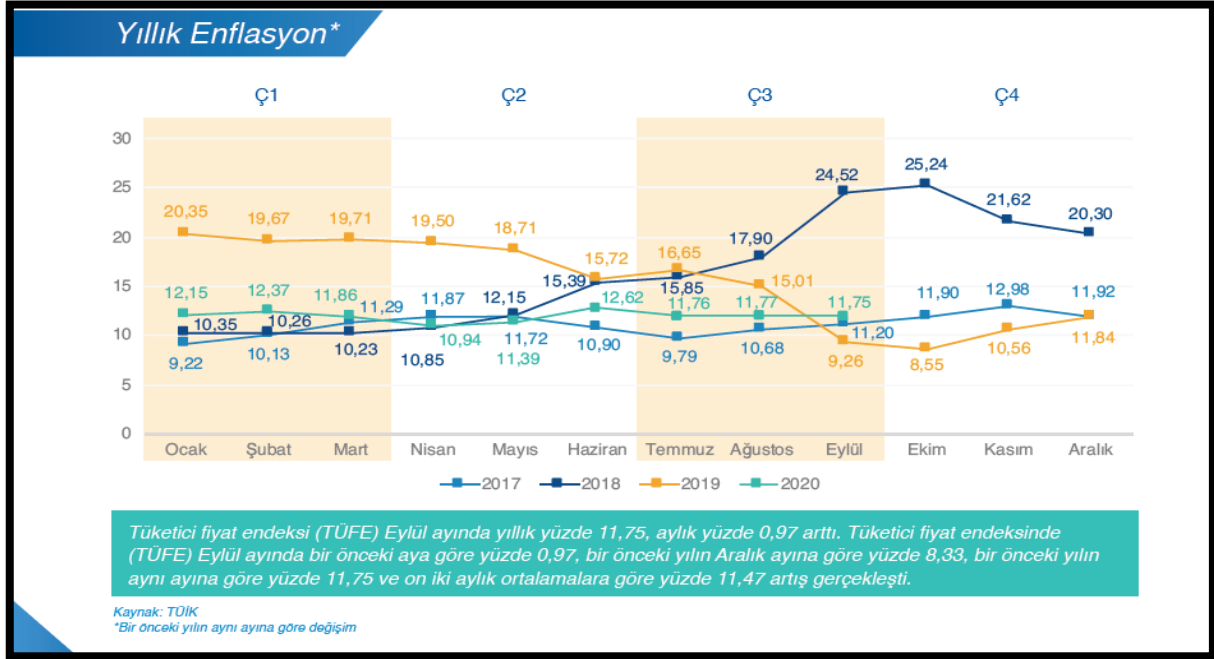
\*Henüz resmi veri açıklanmadı, 20 Temmuz 2020 itibarıyla tahmini veriler  
Kaynak: TUIK, TCMB, IMF Dünya Ekonomik Görünüm Raporu

FED 2020 yılı içerisinde genişlemeci para politikasında bir değişikliğe gitmeyeceğini ve ECB de (Avrupa Merkez Bankası) varlık alım programını sürdüreceğini açıkladı. AB liderleri ayrıca temmuz ayı sonunda 540 milyar Euro tutarında bir teşvik paketi üzerinde anlaşılabilir. 2018 yılının eylül ayında %24 seviyelerine kadar çıkarılan TCMB politika faiz oranı, 2019 temmuz ayından başlayarak kademeli olarak indirilerek 2020 yılı haziran ayı itibarıyla %8,25 seviyesine getirildi. Haziran ayı toplantısında politika faiz oranını değiştirmeyen TCMB'nin, çekirdek enflasyon göstergelerindeki yükseliş eğilimini göz önüne alarak enflasyonda düşüş trendi yeniden başlayana kadar temkinli duruşunu sürdürmesi bekleniyor.

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

"COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla %15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme %6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme %5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde %6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre %0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Öncü veriler Mayıs sonrasındaki normalleşme süreciyle birlikte toparlanmanın Ekim ve Kasım aylarında sürdüğüne işaret etmektedir. Eylül'de 52,8 değerini alan imalat sanayi PMI, Ekim'de 53,9, Kasım'da 51,4 değerini almıştı. Benzer şekilde kapasite kullanım oranı Eylül'deki %74,3'ten kademeli olarak yükselmiş ve Ekim'de %74,9 ve Kasım'da %75,3'e çıkmıştır. Ancak, devam eden salgının etkisiyle beklentilerde iyileşme hız kesmiş ve sektörel güven endeksleri Kasım'da gerileyerek ılımlı bir yavaşlamaya işaret etmiştir. Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de %11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Ekim ve Kasım aylarında sırasıyla %11,9 ve %14,0 seviyelerine yükselmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki %14,3'ten Ekim'de %18,2'ye, Kasım'da %23,1'e ulaşmıştır." (Gyoder, 2020, 3.Çeyrek Raporu)



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

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

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

### **Gayrimenkul Sektörü:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Durumu en iyi özetleyen makroekonomik değişken olarak ise 'büyüme' rakamları karşımıza çıkmaktadır. Sürecin ne yöne evrildiğini analiz etmek yerinde olacaktır. Gerek salgın gerekse salgın öncesi uluslararası ticaret ile politikada yaşanan rahatsızlıklarında etkisiyle küresel olarak büyüme oldukça sorunlu bir hal almıştır. Ekim 2020 de yayınlan IMF Küresel Görünüm Raporuna göre1 küresel ekonominin yüzde 4,4 küçüleceği beklentisi açıklanmıştır. Aynı raporda gelişmiş ekonomiler için yüzde 5,8 gelişmekte olan ekonomiler için ise yüzde 3,3 oranında küçülme beklenmektedir.

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

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

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

### **Perakende Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler**

2018 Şubat ayı itibarıyla Türkiye genelinde faal 395 adet AVM iken 2019 yılı 3. çeyreği itibarıyla AVM sayısı 453'e ulaşmıştır. En fazla Alışveriş Merkezine sahip iller sırasıyla; İstanbul (147 adet), Ankara (39 adet), İzmir (28 adet) şeklindedir. Toplam kiralanabilir alan stoku 13 milyon 453 bin m<sup>2</sup>'dir.

Ankara'da 2007 yılında 530.000 m<sup>2</sup> olan toplam kiralanabilir alan, 2009 yılı üçüncü çeyreğinde 865.000 m<sup>2</sup>'ye ulaşmış ve 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile 1.000.000 m<sup>2</sup> yi aşmış ve 2015 Mayıs ayı itibarıyla 1.292.993 m<sup>2</sup>'yi bulmuştur. 2018 Şubat ayı verilerine göre ise bu alan 11.905.821 m<sup>2</sup> olmuştur. JLL'nin 2018 yarı yıl raporu çalışmasına göre Türkiye genelinde şu anda aktif halde olan AVM sayısı 411. İstanbul'daki alışveriş merkezi sayısı 118. Mega şehirde inşaat halinde olan AVM sayısı ise 18 olarak belirlendi.

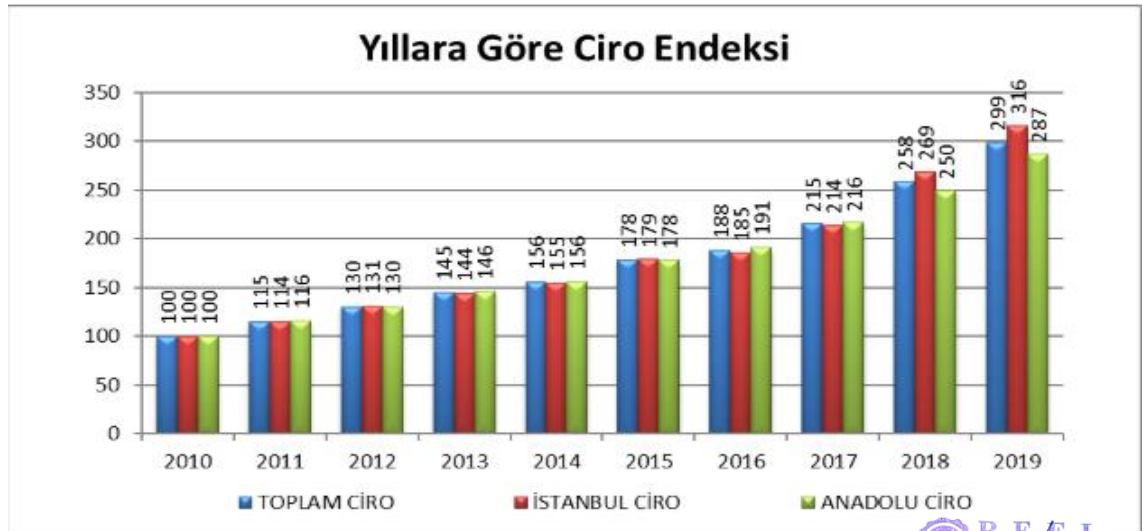
Ulaştığı kiralanabilir alan büyüklüğü ile Avrupa' daki oranların üzerinde kiralanabilir alana ulaşan Ankara'da tüketicinin nitelikleri diğerlerine göre daha üstün sayılabilecek AVM' lerden yana tercih kullanmaya başladığı ve müşteri potansiyelinin daha fazla marka ürün ve hizmete ulaşabileceği AVM' leri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

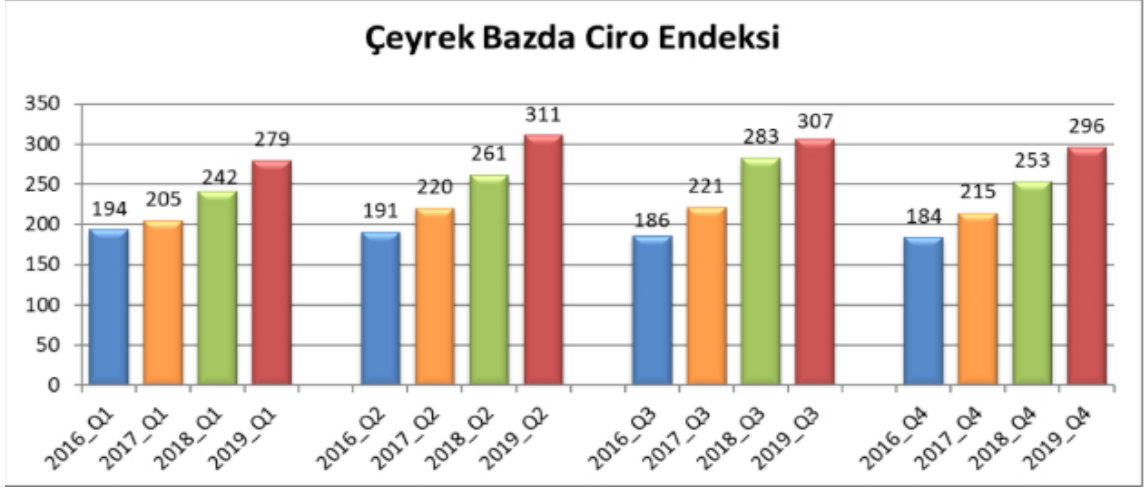
AVM kompleks bir yapı olup, bütün olarak ele alınan ve sürekliliği bütüne bağlı olan işletmelerdir. AVM'ler günümüzde sosyal, ekonomik, yönetsel ve mekansal boyutlara sahiptirler. Bahsi geçen bu dört unsurun iyi değerlendirilmesi ve yönetilmesi başarılı bir AVM konseptini oluşturmaktadır. Doğru bir AVM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

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

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

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





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

Ayrıca AYD tarafından her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ise ciro endeksi Ağustos 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde Eylül ayında yüzde 0,7 artışla 293 puana ulaştı. Ekim 2020 bir önceki ay olan Eylül 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde de yüzde 19,1 oranında artışla 349 puana ulaşmıştır.

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

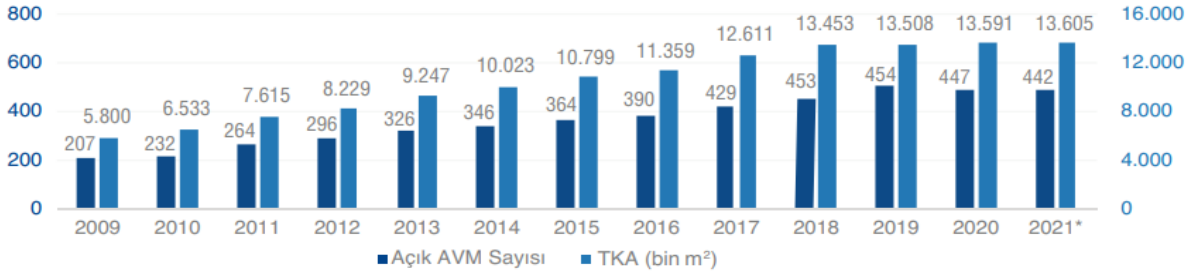
### AVM' LER HAKKINDA GENEL BİLGİ

2021 Yılı İkinci Çeyreği İtibarıyla Türkiye'deki Mevcut Alışveriş Merkezi Arzı 442 Adet Alışveriş Merkezinde 13,6 Milyon m<sup>2</sup> Olarak Kayıt Altına Alınmıştır. Toplam kiralanabilir alan 2019 yılının ilk yarısına göre %3 oranında artış gösterdi. 2020 yılının ilk yarısında 6 adet alışveriş merkezi açıldı. Önümüzdeki dört yıl içinde 49 yeni alışveriş merkezi açılması planlanmakta olup, açılacak alışveriş merkezleriyle birlikte toplam kiralanabilir alanın 15.578.810m<sup>2</sup>'ye ulaşması bekleniyor. Ancak, planlanan ve yapımı devam eden alışveriş merkezlerinde pandemiden dolayı gecikmeler veya iptaller olacağını düşünüyoruz. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, 2020 yılının birinci yarısı itibarıyla Türkiye geneli için ortalama 159m<sup>2</sup> düzeyine ulaştı. İstanbul'da toplam 122 adet AVM bulunurken 2023 yılına kadar bu stoka eklenmesi planlanan 9 yeni AVM daha bulunuyor. (Colliers International, 2020 İlk Yarı Raporu)

2020 yıl sonu itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 447 alışveriş merkezinde 13,6 milyon m<sup>2</sup> seviyesine gelmiştir ve İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Diğer yandan, 29 alışveriş merkezinde yaklaşık 958 bin m<sup>2</sup> inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2022 yıl sonu itibarıyla tamamlanması beklenen arz ile birlikte toplam alışveriş merkezi stokunun 14,5 milyon m<sup>2</sup> seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 163 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 328 m<sup>2</sup> perakende yoğunluğu ile ülke genelinin iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 300 m<sup>2</sup> seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

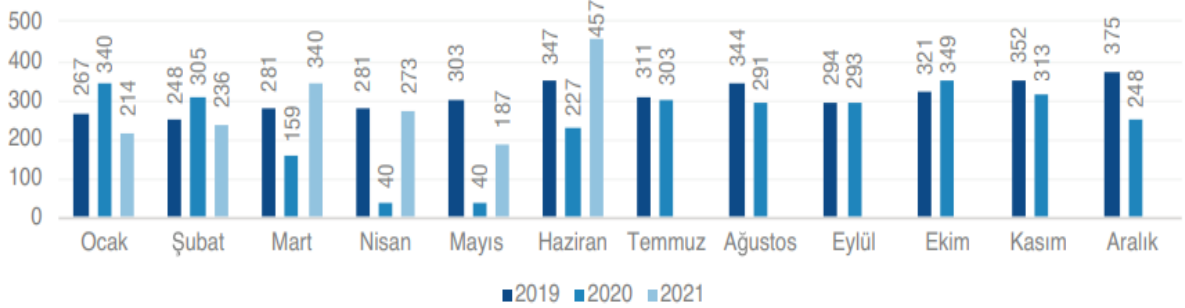
### Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



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

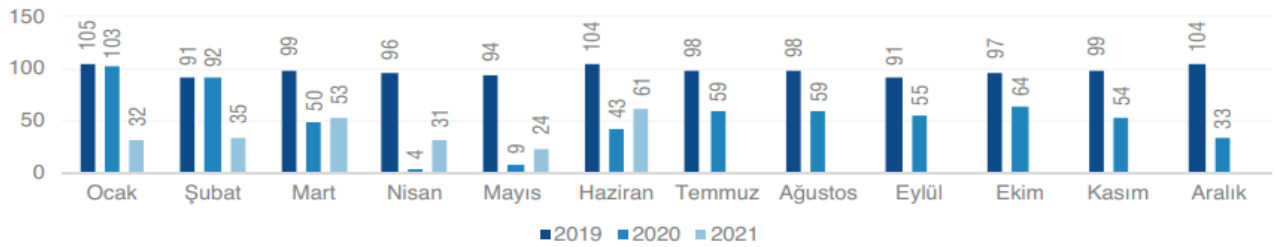
2.çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 107,3'lük bir artış yaşanmıştır.(Gyoder,2021, 3.Çeyrek Raporu)

## Perakende Ciro Endeksi



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

## Ziyaret Sayısı Endeksi



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

AVM kompleks bir yapı olup, bütün olarak ele alınan ve sürekliliği bütüne bağlı olan işletmelerdir. AVM'ler günümüzde sosyal, ekonomik, yönetsel ve mekansal boyutlara sahiptirler. Bahsi geçen bu dört unsurun iyi değerlendirilmesi ve yönetilmesi başarılı bir AVM konseptini oluşturmaktadır. Doğru bir AVM yatırımının 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 gelmesi beklenmektedir. E-ticaret hacmindeki artışın COVID-19 sonrasında da devam etmesi bekleniyor. Ancak, orta vadede AVM'erin sosyalleşme ihtiyacını gidermesi ve görerek, dokunarak, deneyerek, hissederek yani geleneksel türde alışverişe verilen önemin devam etmesi fiziksel mağazaların cazibesini bir süre daha korumasına yardımcı olacağı tahmin edilmektedir. Kısıtlanan büyük sosyal ve ticari etkinliklerin salgının kendisi ve sosyal etkileri ortadan kalktığına, artan bir

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

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

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; 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**

- \* 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 değerlendirme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

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

### 6.1 - Pazar Yaklaşımı

**Yakın Çevresinde Yer Alan AVM'ler:**

#### AK MERKEZ AVM



<b>Lokasyon</b>	: Etiler	Akkök, Tekfen ve İstikbal Gruplarının birlikte yaptığı proje 1993 yılında hayata geçmiştir.
<b>İnşaat Firması</b>	: Akkök Holding	Etilerde yer almaktadır. Akmerkez AVM, seçkin markalardan oluşan 246 mağazasıyla, yıllık 14
<b>Açılış Tarihi</b>	: 1993	milyon ziyaretçisi ve ziyaret süresiyle dünya
<b>Ada / Parsel</b>	: 83/1	standartlarındaki markalar listesinde ilk sıralarda
<b>Arsa Alanı</b>	: 22.537 m <sup>2</sup>	yer alıyor. Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC)
<b>Kiralanabilir Alan</b>	: 33215 m <sup>2</sup>	tarafından "Avrupa'nın ve Dünyanın En İyi
<b>Mağaza Sayısı</b>	: 246	Alışveriş Merkezi" ödüllerine layık görülen
<b>Linki</b>	: <a href="http://www.akmerkez.com.tr">www.akmerkez.com.tr</a>	Akmerkez, dünyada bu iki ödüle birden sahip olan
		ilk alışveriş merkezi olma ayrıcalığına da sahip.

### SAPPHİRE AVM



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

### Cevahir AVM



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

### Metrocity AVM



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

### Kanyon AVM



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

### ÖZDİLEK PARK



<b>Lokasyon</b>	: Levent	Özdilek Park AVM Levent Büyükdere Caddesi
<b>İnşaat Firması</b>	: Özdilek Holding	üzerinde toplam 40 bin m <sup>2</sup> kiralanabilir alan ile 5
<b>Açılış Tarihi</b>	: 2014	kat olarak inşa edilmiştir. ÖzdilekPark AVM, yerli
<b>Ada / Parsel</b>	: 1946/137	ve yabancı markaların yer aldığı mağazalar,
<b>Arsa Alanı</b>	: 31.560 m <sup>2</sup>	restoranlar, çocuk eğlence alanları ve sinema
<b>Kiralanabilir Alan</b>	: ~40.000 m <sup>2</sup>	salonlarından oluşmaktadır. Parsel üzerinde
<b>Mağaza Sayısı</b>	: 170	ÖzdilekPark AVM'in yanı sıra, yaklaşık 2.000
<b>Linki</b>	: <a href="http://www.ozdilekparkistambul.com.tr/">http://www.ozdilekparkistambul.com.tr/</a>	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 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselde 68.780 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip bulunan Profilo AVM 425.000.000.-TL bedel ile satılığa çıkarılmış olup satış ertelenmiştir.

#### Beylicium AVM (hisse)

Beylicium AVM 127 adet dükkandan oluşmakta olup 29 adet dükkan (%34 hissesi) satışa çıkarılmıştır. Toplam kiralanabilir alan 23.500 m<sup>2</sup>'dir. 9.950 m<sup>2</sup>'lik hissesi için 340.000.000.-TL istenilmektedir. Yapım yılı 2006 olup, faal bir AVM'dir. Ancak tercih edilirliliği düşük olarak görülmektedir.

#### Gebze AVM

2018 yılı Haziran ayında Kocaeli ili Gebze İlçesinde 6371 Ada, 2 sayılı ve 60.865 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselde bulunan Gebze Center AVM, Otel, Ticari Alan ile 6371 Ada, 4 parselde kain 2.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 payınının 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.

#### **4.-Marmara Forum AVM**

Bakırköy ilçesinde yer alan Marmara Forum Avm de bulunan dükkanların m<sup>2</sup> kira değerleri 250-450.-TL/m<sup>2</sup>/Ay olarak değişmektedir. Marmara Forum Avm değerlendirme konusu taşınmaza göre daha büyük geniş kitleye hitap etmektedir.

#### **5.-Beylicium AVM**

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

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

**GYO Raporlarından Alınan AVM Pazar Değerleri**

2020 YIL SONU DEĞERLERİ													
AVM ADI	KONU	TOPLAM ALAN	KIRILANBİLİR ALAN	KIRILANMIŞ ALAN	DOLULUK ORANI	YILLIK KİRA DEĞERİ	DÜKKAN ATILIK ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	GELİR YÖNTEBİ	PAZAR YAKLAŞIM YÖNTEBİ	2020 YIL SONU DEĞERLERİ	TARİH	BİRİM DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )
AKASYA AVM	ÜSKÜDAR	336.300,00m <sup>2</sup>	87.111,00m <sup>2</sup>	84.898,38m <sup>2</sup>	97%	240.426.360 TL	230 TL/m <sup>2</sup>		1.450.728.000 TL	3.249.240.000 TL	3.594.970.000 TL	31.12.2020	40.236 TL/m <sup>2</sup>
AKBATA AVM	ESEVRÜT	185.192,00m <sup>2</sup>	72.470,00m <sup>2</sup>	00,00m <sup>2</sup>					1.465.000.000 TL	1.321.588.000 TL	1.450.728.000 TL	31.12.2020	20.018 TL/m <sup>2</sup>
AKMERKEZ AVM	EİTLER	33.154,52m <sup>2</sup>	33.154,52m <sup>2</sup>	32.062,28m <sup>2</sup>	97,00%	88.476.823 TL	230 TL/m <sup>2</sup>		*AVM, ofis ve rezidans için toplam değer verilmiştir	1.513.290.000 TL/m <sup>2</sup>	*AVM, ofis ve rezidans için toplam değer verilmiştir	31.12.2020	45.791 TL/m <sup>2</sup>
BULVAR 216	ATAŞEHİR	46.144,87m <sup>2</sup>	24.138,00m <sup>2</sup>	00,00m <sup>2</sup>					408.924.000 TL		408.924.000 TL	29.12.2020	16.899,08
DOĞUŞ CENTER MASLAK	MASLAK	63.202,00m <sup>2</sup>	47.398,00m <sup>2</sup>	00,00m <sup>2</sup>					460.535.000 TL		460.535.000 TL	29.12.2020	9.765 TL/m <sup>2</sup>
DOĞUŞ CENTER	EİTLER	9327,00m <sup>2</sup>	9327,00m <sup>2</sup>						275.765.000 TL		275.765.000 TL	29.12.2020	29.082 TL/m <sup>2</sup>
GEZİT CENTER AVM	KOCAELİ	152.384,57m <sup>2</sup>	66.072,72m <sup>2</sup>	00,00m <sup>2</sup>				*parsel üzerindeki tüm yapılar için tek değer	*parsel üzerindeki tüm yapılar için tek değer	598.021.120 TL	*parsel üzerindeki tüm yapılar için tek değer	30.12.2020	9.051 TL/m <sup>2</sup>
İSTİMARINA	KARTAL	57.075,25m <sup>2</sup>	57.075,25m <sup>2</sup>					*AVM, konut, ofis, dükkan, hastane ve okul için toplam değeri takdir edilmiştir	*AVM, konut, ofis, dükkan, hastane ve okul için toplam değeri takdir edilmiştir	770.519.298.000,00m <sup>2</sup>	*AVM, konut, ofis, dükkan, hastane ve okul için toplam değeri takdir edilmiştir	27.12.2020	13.300,060 TL/m <sup>2</sup>
KANYON AVM	ŞİŞLİ	250.428,00m <sup>2</sup>	40.500,20m <sup>2</sup>	00,00m <sup>2</sup>					1.160.516.894 TL	1.136.038.332 TL	1.160.516.894 TL	30.12.2020	28.612 TL/m <sup>2</sup>
MALL OF İSTANBUL	BAŞAŞEHİR	162.679,27m <sup>2</sup>	154.339,00m <sup>2</sup>	145.541,68m <sup>2</sup>	94%	335.345.166 TL	192 TL/m <sup>2</sup>		3.135.000.000 TL	2.605.000.000 TL	3.135.000.000 TL	31.12.2020	20.332 TL/m <sup>2</sup>
PENİDORVA AVM	PENDİK	80.648,00m <sup>2</sup>	30.573,00m <sup>2</sup>	00,00m <sup>2</sup>					158.480.000 TL		158.480.000 TL	31.12.2020	5.182 TL/m <sup>2</sup>
TORUN AVM	ESEVRÜT	88.533,00m <sup>2</sup>	88.533,00m <sup>2</sup>	65.138,21m <sup>2</sup>	77%	67.204.649 TL	86 TL/m <sup>2</sup>		674.000.000 TL	900.000 TL	674.000.000 TL	07.01.2021	7.666 TL/m <sup>2</sup>
MASLAK 42*	SARYER	30.151,00m <sup>2</sup>	18.665,00m <sup>2</sup>	12.083,53m <sup>2</sup>					120.800.000 TL	130.385.000 TL	130.385.000 TL	21.12.2020	12.550 TL/m <sup>2</sup>
PROFLO AVM**	ŞİŞLİ	98.000,00m <sup>2</sup>	41.280,00m <sup>2</sup>										
ZORLU AVM**	BEŞİKTAŞ	88.283,63m <sup>2</sup>	88.089,53m <sup>2</sup>	76.157,00m <sup>2</sup>									

\*\*Siyahimince hazırlanmış olan konu AVM'ee ait değerlere raporlancadan alınmıştır.

\*\*\*İş Bankası'na ait satılık AVM bilgileri 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) 9. katta 2+1 118 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan residence için 4.200.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 15.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	118 .-M <sup>2</sup>	4.200.000 .-TL	35.593 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	118 .-M <sup>2</sup>	15.000 .-TL	127 .-TL/M <sup>2</sup>

#### 2 Remax Joker

Tel 0532 361 08 60

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı projede Akasya projesinde Kent etabında (AVM üstü) 30. katta 4,5+1 243 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan residence için 8.950.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 30.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	243 .-M <sup>2</sup>	8.950.000 .-TL	36.831 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	243 .-M <sup>2</sup>	30.000 .-TL	123 .-TL/M <sup>2</sup>

#### 3 Akasya Gayrimenkul

Tel 0 533 150 86 50

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Akasya projesinde Kuru etabında 22. katta konumlu 4+1 257 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan residence için 9.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 30.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	257 .-M <sup>2</sup>	9.000.000 .-TL	35.019 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	257 .-M <sup>2</sup>	30.000 .-TL	117 .-TL/M <sup>2</sup>

#### 4 Akasya Gayrimenkul

Tel 0 533 150 86 50

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı bölgede Akasya projesinde Göl etabında 8. katta konumlu 3,5+1 157 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan residence için 5.000.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 16.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	157 .-M <sup>2</sup>	5.000.000 .-TL	31.847 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	157 .-M <sup>2</sup>	16.000 .-TL	102 .-TL/M <sup>2</sup>

## 5 Miles & Co.

Tel 0 532 461 92 07

Üsküdar bölgesinde Emaar Square projesinde 8. katta konumlu 3,5+1 220 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan residence için 11.500.000 TL satış bedeli istenmektedir. Aylık 35.000.-TL kira getirisinin olabileceği bilgisi alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	220 .-M <sup>2</sup>	11.500.000 .-TL	52.273 .-TL/M <sup>2</sup>
<b>KİRALIK</b>	220 .-M <sup>2</sup>	35.000 .-TL	159 .-TL/M <sup>2</sup>

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

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (AKASYA AVM)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	BULVAR 216	DOĞUŞ CENTER ETİLER	KANYON AVM
SATIŞ FİYATI	pandemi etkisi	408.924.000	275.765.000	1.160.516.894
SATIŞ TARİHİ		2020	2020	2020
<b>ZAMAN DÜZELTMESİ</b>		KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%	KÖTÜ 15%
KİRALANABİLİR ALAN	87.111,00m <sup>2</sup>	24.198	9.827	40.615
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		16.899	28.062	28.574
<b>ALANA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -10%
FONKSİYON		AVM	AVM	AVM
<b>FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
TERCİH EDİRLİK		KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%	KÖTÜ 20%
<b>İLİŞKİN DÜZELTME</b>				
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ORTA İYİ
<b>KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		35%	50%	-10%
DİĞER BİLGİLER				
<b>DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME</b>	MARKA ÇEŞİTLİLİĞİ	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%	ÇOK KÖTÜ 40%
<b>PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME</b>		0%	0%	0%
<b>TOPLAM DÜZELTME</b>		90%	105%	55%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>44.640</b>	<b>32.108</b>	<b>57.527</b>	<b>44.289</b>

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 Akış GYO A.Ş. Hissesine düşen değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.**

TAŞINMAZIN DEĞERİ (1083 ADA 68 PARSEL)		
Toplam Kiralanabilir Alanı	Birim Değer	Arsa Değeri (TL)
87.111,00	44.640 TL/m <sup>2</sup>	3.888.635.040 TL
<b>AKASYA AVM'NİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ(1/1)</b>		<b>3.888.635.000 TL</b>

<b>KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (AKASYA AVM)</b>				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	KANYON AVM	MALL OF İSTANBUL	AKMERKEZ
KİRA FİYATI	PANDEMİ ETKİSİ	130	192	230
KİRA TARİHİ		2020	2020	2020
ZAMAN DÜZELTMESİ		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		15%	15%	15%
ALAN BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ	ALANA İLİŞKİN DÜZELTME	1	1	1
		130	192	230
		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
NİTELİK	NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME	BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
KONUM	KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME	BENZER	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ
		0%	10%	20%
DİĞER BİLGİLER	MARKA ÇEŞİTLİLİĞİ tercih			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
		20%	15%	20%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		35%	40%	55%
<b>DÜZELTİLMİŞ DEĞER</b>	<b>270</b>	<b>176</b>	<b>269</b>	<b>357</b>

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda üç adet AVM 'nin ortalama kiralari, değerlendirme konusu Akasya AVM'nin (+) (-) özellikleri karşılaştırılarak, değerlendirme konusu taşınmaz için kira birim m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	POTANSİYEL ORTALAMA BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ (TL/m <sup>2</sup> )	POTANSİYEL TOPLAM AYLIK KİRA (TL)
<b>AKASYA AVM</b>	<b>87.111,00</b>	<b>270,00</b>	<b>23.519.970,00 TL</b>

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

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

### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

#### İskonto Oranının Hesaplanması

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

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

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

#### Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranlarını kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile son 1 yılın ortalama yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi yaklaşık %17,00 civarındadır.

#### Risk Primi

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 ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

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

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

#### AVM

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

%4,50 Risk Primi

%21,50 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı alışveriş merkezi için %21,50 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 ve 2021 yılı sonuna kadar olan kiralamalara ilişkin tablolar, belgeler incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları ve m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan olduğu ve doluluk oranı %93,86 olarak belirtilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

02.07.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

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

29.07.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

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

04.09.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

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

02.10.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

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

07.10.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

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

05.11.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

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

03.12.2020 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

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

05.01.2021 tairihinde aşağıdaki özel durum açıklamasını yayınlamıştır;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu aylık kira birim m2 değerinin 2019-2020 dönemi için 250.-TL/m<sup>2</sup> olacağı öngörülmüştür. Bu değer ciro ve diğer gelirler hariç net kira değerini ifade etmektedir. Aşağıdaki kabuller doğrultusunda İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu (INA) yapılarak parsellerdeki Akiş GYO A.Ş.'ye ait bölümlerin değerine ulaşılmıştır.

	Niteliği	Kiralanan Alan	Aylık Kira Getirisi (TL)	Aylık Ortalama Kira Birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> )
<b>AKASYA AVM</b>	Mağaza	87.111,00	23.519.970,00	270,00
<b>TOPLAM</b>		<b>87.111,00</b>	<b>23.519.970,00</b>	<b>270,00</b>

\* Tabloda mağaza kısımlarının alan ve toplam kira bedelleri belirtilmiştir. Bunların haricinde AVM'nin; depolar, kiosk, stand alanları vb. mağaza gibi belli bir kullanım alanına ihtiyaç duymayan kira gelirleri bulunmaktadır. Bu alanlar diğer gelirler başlığı altında gösterilmiş olup, potansiyel kiralama gelirlerinin %6,5'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

\* 2019 yılı toplam ciro gelirleri, 2020 yılın toplam ciro gelirleri ve 2021 yılının ilk 10 ayındaki toplam ciro gelirlerinin asgari kira gelir içerisindeki oranları incelenmiştir. Pandemi döneminde ciro gelirleri payının arttığı görülmüştür. Gelecek dönemler için ciro gelirlerinin asgari potansiyel kira gelirlerinin ortalama %8,5' i kadar olacağı öngörülmüştür.

\* Yıllık kira artışı oranı; ilgili sözleşmeler, geçmiş dönem performansları, kira indirimleri , Enflasyon oranı dikkate alınarak %14,5 kabul edilmiştir.

\* Akış GYO A.Ş. tarafından KAP ta yayınlanan özel durum açıklamaları kapsamında yapılan belirli dönemleri kapsayan kira indirimleri ve kira alınmaması durumu INA Tablosunda "Pandemi Dönemi ve Sonrası Kira Kayıpları" başlığında yansıtılmış olup, geçmiş dönemde toplam geliri %8,77 oranında etkilediği görülmüştür. Bu kapsamda ileriki yıllarda özellikle aşılmalara da başlayacağı dikkate alınarak 2.yılında %2,46 etkileyeceği, 3. yılda bu oranın %0,86 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 %93,86 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 2021 yılı emlak vergisi 4.561.000.000.-TL, toplam sigorta gideri ise ~2.175.707.-TL olarak alınmış, gelecek dönemlerde %12 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.



<b>GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE AKASYA AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ</b>	
<b>AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN DEĞERİ</b>	<b>4.435.382.188 TL</b>
<b>AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ</b>	<b>4.435.382.000 TL</b>

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

#### 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

<b>■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;</b>	
<b>AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİ TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>3.888.635.000 TL</b>
<b>■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;</b>	
<b>AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİ TOPLAM DEĞERİ</b>	<b>4.435.382.000 TL</b>

#### 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/yöntemlerinden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirilmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

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

#### **6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

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

İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu 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.

#### **6.5.5 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

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

#### **6.5.6 - Kira Değeri Analizi**

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu 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 2020-2021 dönemi için 270.-TL/m<sup>2</sup> olacağı öngörülmüştür. Bu değer ciro ve diğer gelirler hariç net kira değerini ifade etmektedir.

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

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

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

Değerleme konusu taşınmazlar 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 fıkrada 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;

31.12.2021 tarihli toplam değeri için ;

#### AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN TOPLAM DEĞERİ

**4.435.382.000 .-TL**

(Dört Milyar Dört Yüz Otuz Beş Milyon Üç Yüz Seksen İki Bin TürkLirası )

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**5.233.750.760 .-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.