

AKİŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL İLİ ÜSKÜDAR İLÇESİ'NDEKİ AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİ

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.12.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	5.12.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2022
RAPOR TARİHİ	30.12.2022
RAPOR NO	AKSGY-2210060
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	ÜSKÜDAR İLÇESİ ACIBADEM MAHALLESİ'NDE AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİ (526 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)
DEĞERLEME ADRESİ	ACIBADEM MAHALLESİ ÇEÇEN SOKAK NO:25 ÜSKÜDAR-İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur BÜYÜK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:404674) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

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

EKLER

- Ek 1 - Mülkiyet Listesi**
Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 5 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki 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 değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

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

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

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

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

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için AKSGY-2210060 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Onur BÜYÜK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

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

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	AKSGY-2010055	AKSGY-2110076	AKSGY-2206003
Rapor Tarihi	31.12.2020	31.12.2021	6.07.2022
Rapor Konusu	AKASYA ALİŞVERİŞ MERKEZİ	AKASYA ALİŞVERİŞ MERKEZİ	AKASYA ALİŞVERİŞ MERKEZİ (527 BB.)
Raporu Hazırlayanlar	Onur BÜYÜK - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT	Onur BÜYÜK - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT	Onur BÜYÜK - Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ - Eren KURT
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)	3.504.970.000	4.435.382.000	6.469.074.000

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 31.10.2022 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 ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir.

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

Şerhler:

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

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

Beyanlar:

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

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

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

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

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Üsküdar 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, 17.01.2014 t.t.'li 1/1000 ölçekli ve 15.10.2021 t.t.'li 1/1000 ölçekli plan tadilatlarında; kısmen kaks:2.00, yapılanma koşulunda, h:serbest irtifada, ayırık nizam ve avan proje uygulaması yapılacak ticaret+turizm alanında, kısmen de rekreasyon alanında kalmaktadır.

Üsküdar Altunizade Uygulama İmar Planı tadilatında kısmen H:serbest, E:2.00 olacak şekilde ayırık 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 - 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 AVM'nin 526 adet bağımsız bölümüdür.

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

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

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

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

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

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

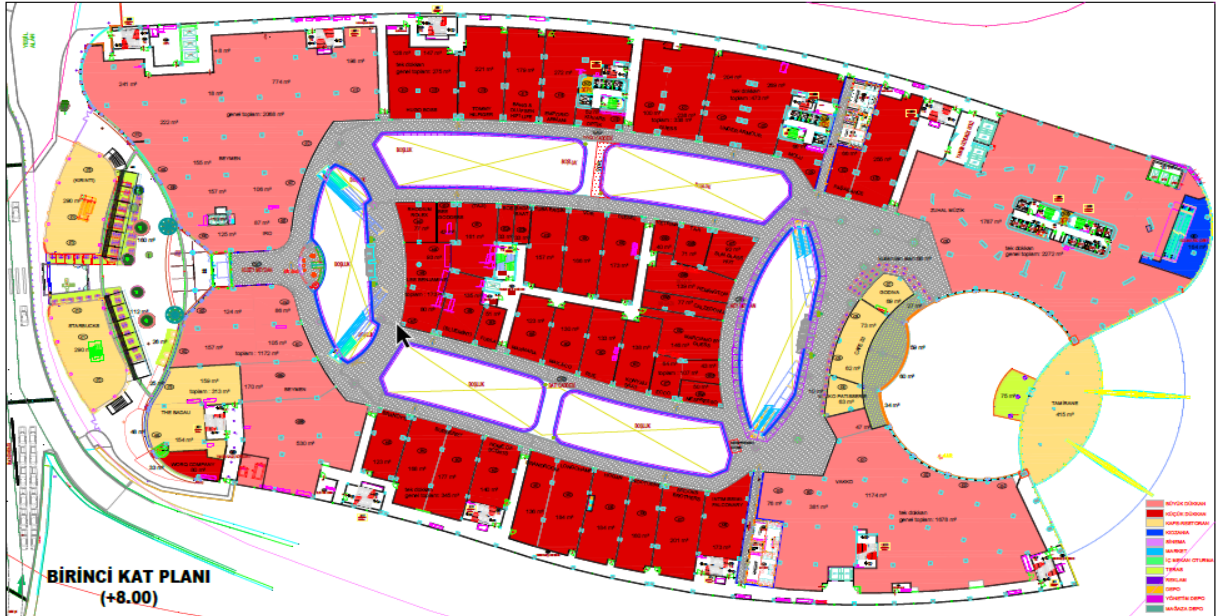
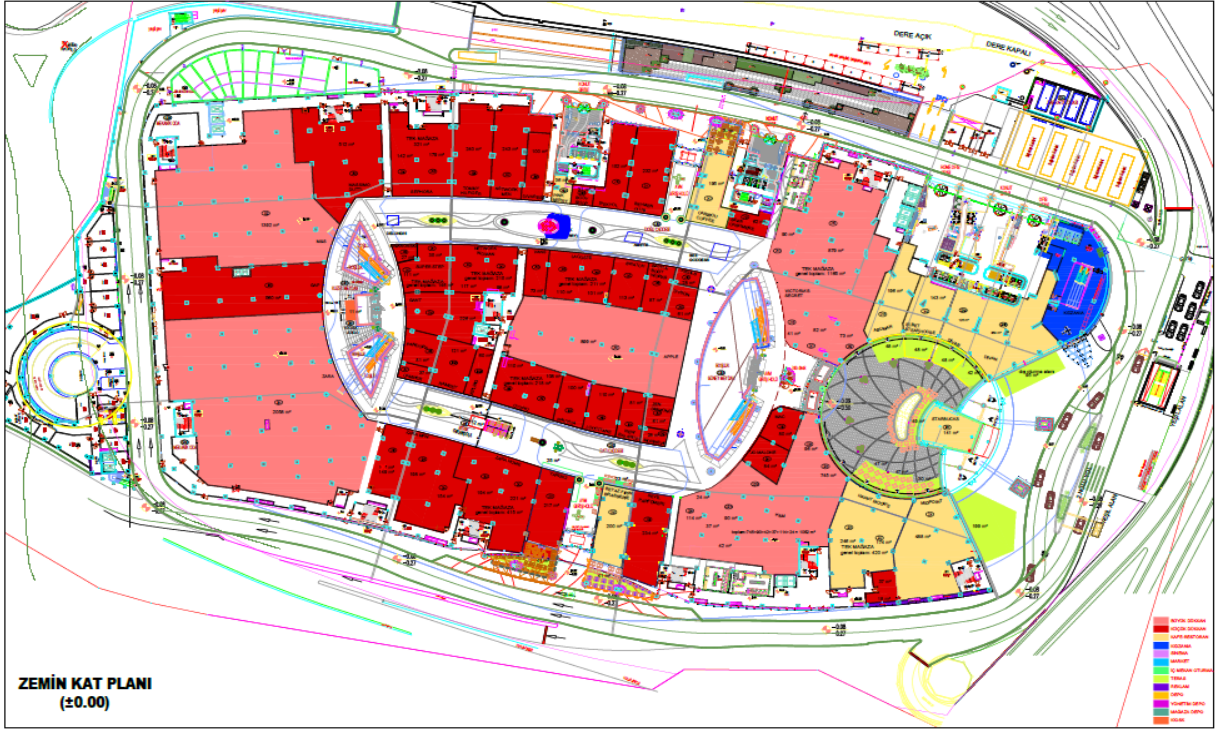
Akasya Alışveriş merkezinde yer alan bütün bağımsız bölümlerin 1/1 hissesi Akiş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ye aittir.

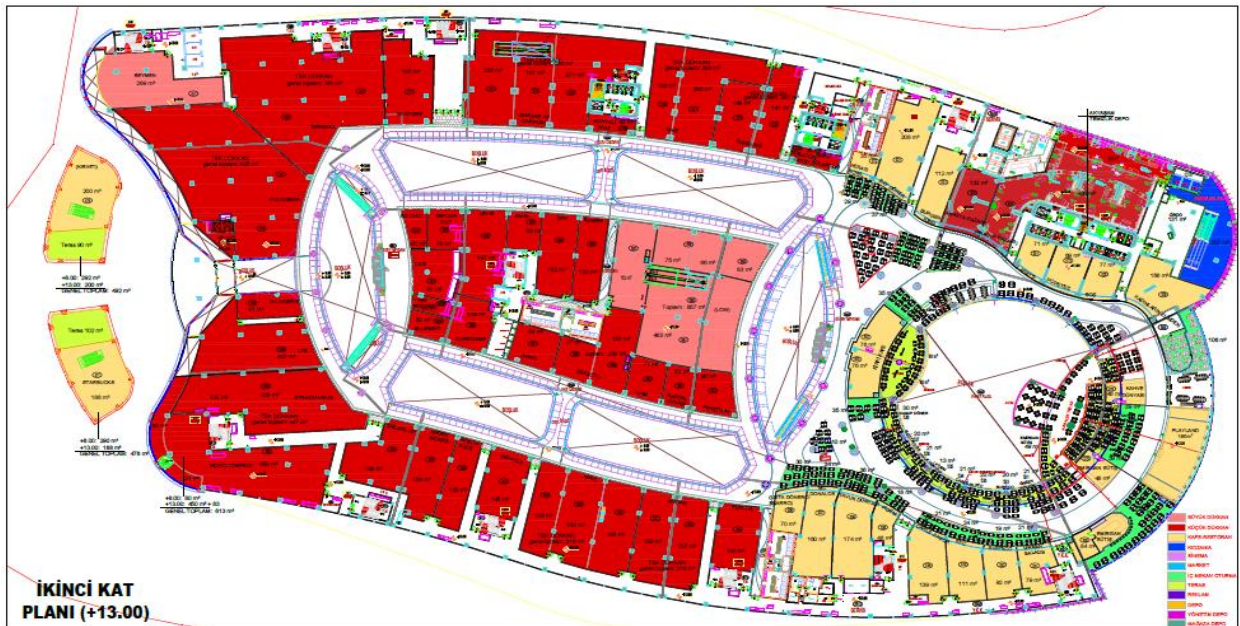
AVM bölümü onaylı mimari projesine göre 528 adet işyerinden (356 adet dükkan, 172 depo amaçlı) oluşmaktadır. Yerinde yapılan tespitlerde dükkân sayısının farklı olduğu gözlemlenmiştir. Bu durumun nedeni kimi dükkân alanlarının birleştirilmesi ve/veya bölünmesidir. Yapılan uygulamalar basit tadilatla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

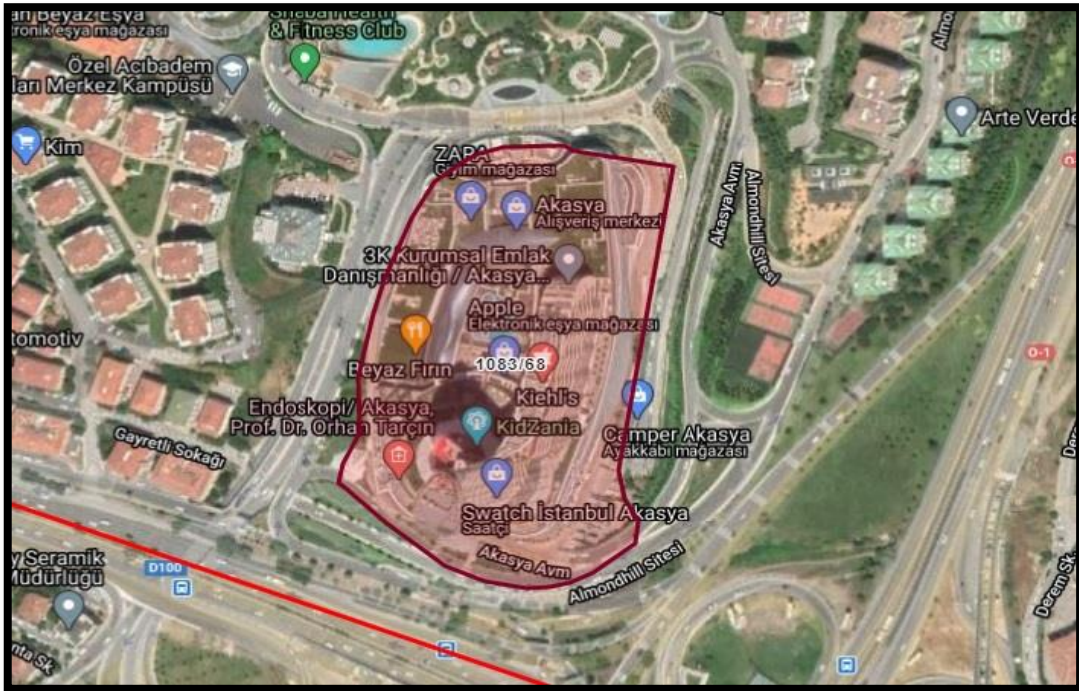
Akiş GYO A.Ş.'nin 17.06.2022 tarihli KAP duyurusunda 315 numaralı bağımsız bölümün satışının, 09.08.2022 tarihli KAP duyurusunda 316 numaralı bağımsız bölümün satışının gerçekleştiği anlaşılmaktadır. Satışı yapılan bağımsız bölümün kiralanabilir alanı 43m² ve 61 m²'dir. Toplam Akasya AVM kiralanabilir alanı 87.111 m² olup, Rapor konusu taşınmazların toplam kiralanabilir alanı yaklaşık 87.007 m² dir.

Akasya AVM'nin 2014 yılında açılışı yapılmıştır.









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 m² yüzölçümlü parsel üzerinde konumlanmış olan Akasya AVM'de yer alan 526 adet bağımsız bölümdür. Akasya AVM 528 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup, iki adet bağımsız bölümün satışı gerçekleştirildiği bilgisi edinilmiştir.

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

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin brüt alanları aşağıda belirtilmiştir.

AVM Yönetiminden edinilen bilgiye göre 526 adet bağımsız bölümün toplam kiralanabilir alanı 87.007 m²'dir. Avm de doluluk oranı ~%95,65 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
317	ZEMİN	DÜKKAN	79,30
318	ZEMİN	DÜKKAN	109,80
319	ZEMİN	DÜKKAN	99,50
320	ZEMİN	DÜKKAN	108,30
321	ZEMİN	DÜKKAN	110,00
322	ZEMİN	DÜKKAN	60,20
323	ZEMİN	DÜKKAN	120,60
324	ZEMİN	DÜKKAN	37,40
325	ZEMİN	DÜKKAN	81,30
326	ZEMİN	DÜKKAN	230,30
327	ZEMİN	DÜKKAN	111,40
328	ZEMİN	DÜKKAN	26,50
329	ZEMİN	DÜKKAN	34,60
330	ZEMİN	DÜKKAN	116,60

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

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

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

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

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

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

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

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

Bloğunun Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı ana gayrimenkulün, dış cephesi ve ortak alanları yapılmış, giriş, koridorlar, wc ler, otoparklar tamamlanmış durumdadır. Taşıyıcı sistem betonarme karkas çelik ve temel radye temeldir. Alışveriş merkezi olarak kullanılan bölümlerde, dükkânların iç mekânlarında kullanılan malzemeler ve dekorasyonları kiracının inisiyatifinde olup birbirinden farklılık göstermektedir. Zemin döşemeleri mermer, granit, PVC kaplama ve seramik, duvarlar saten boya üzeri granit ve alüminyum giydirme, kısmi dekoratif bölümlerden oluşmaktadır. AVM alanlarında tavanlar kartonpiyer asma tavan ve spot aydınlatma ve ahşap dekoratif elemanlardan oluşmaktadır. Teknik alanlarda ise zemin karo mozaik, duvarlar ve tavan ise sıva üzeri boyalıdır. Avm de doluluk oranı yaklaşık olarak %95,65 seviyesindedir.

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

Taşınmazlar için yapı 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 2021 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.840.900 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.





Harita 2 - İstanbul'un İlçelerinin Konumları

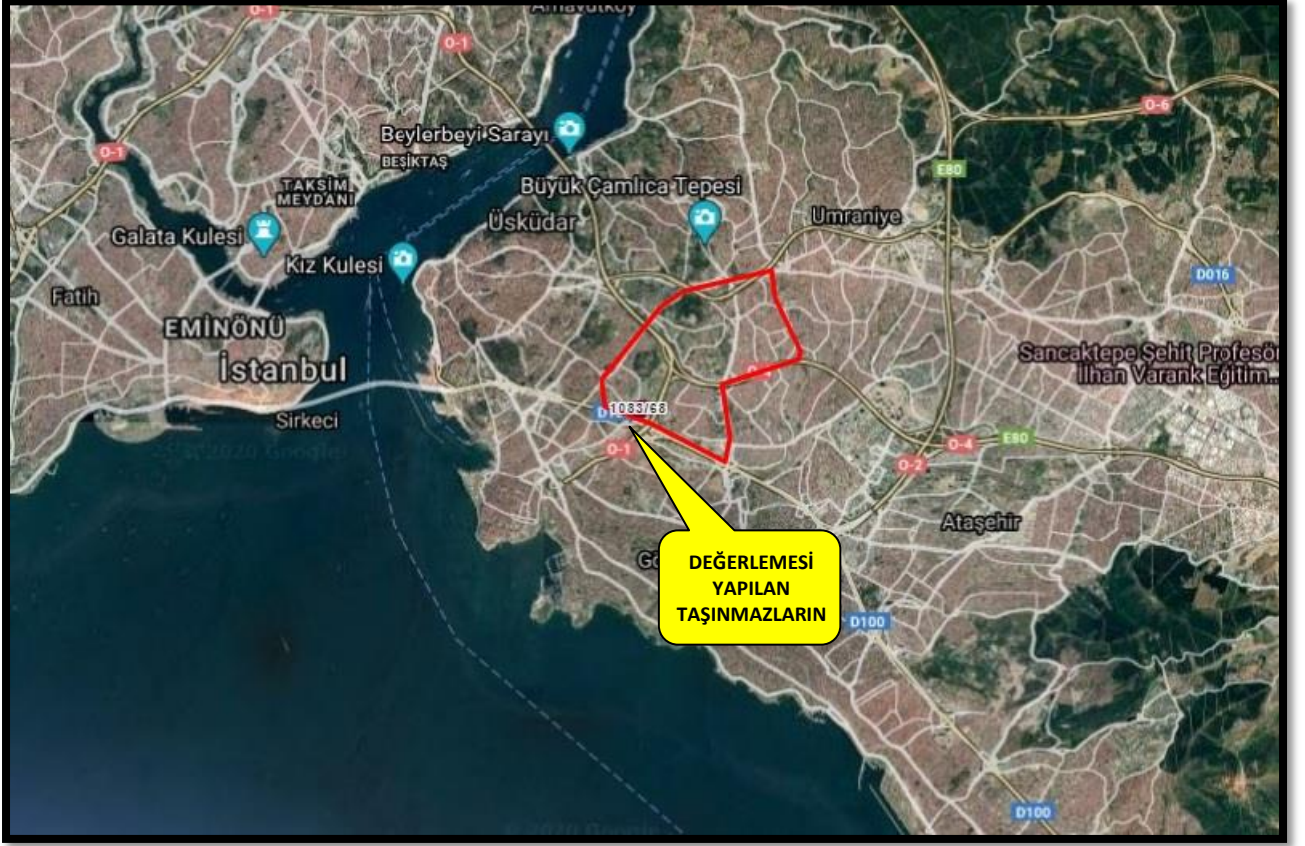
4.1.2 - Üsküdar İlçesi

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.

İçerideki topraklar 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.



4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

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

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

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

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

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu 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).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır.

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelerden ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.

Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştur. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7 ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu sürece destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF) Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşığı erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlama oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşınca kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılın ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor.

Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibarıyla %11,3 oldu. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

2022 yılı ikinci çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin belirginleştiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarının süreceğini teyit ederken, finansal koşulların sıkılaşmasına yol açmıştır. Açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitede ivme kaybını teyit ederken, resesyon endişeleri artmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyonda yükseliş eğilimi sürmektedir. Birikmiş maliyetler, tedarik zinciri sorunları ve beklentilerdeki yükselişten dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği endişeleri öne çıkmaktadır. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı zayıf bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021	7.209.040	85.672	802.678	9.539	9,10	8,98
2022*	2.496.328	-	179.800	-	7,30	13,88

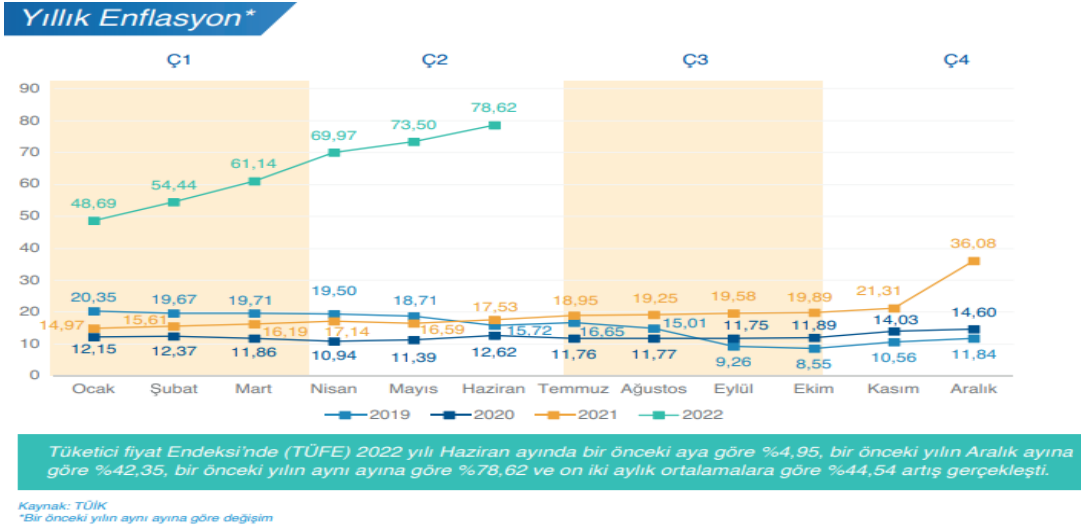
GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

İhracatta yavaşlama sınırı kalırken, turizmde güçlü toparlanma sürmektedir. Bununla birlikte, uluslararası enerji fiyatlarındaki artışla dış ticaret açığı ve cari açık genişlemektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2021'in aynı dönemine göre %20 artarken, ithalat artış %40'ı aşmıştır. Bundan dolayı 2021 yılı ilk yarıda 21,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 51,4 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 yılı Ocak-Mayıs döneminde 12,4 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 28,1 milyar dolara genişlemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)



Küresel eğilimler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrek sonunda %61,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %78,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %115,0'dan %138,3'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için makro ihtiyati adımlar atılmıştır. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Gayrimenkul Sektörü:

Ekonomik koşullar, yatırımcıların ticari gayrimenkul piyasasına olan güvenini doğrudan etkilemektedir. Dünya'da artan faiz oranlarına ek olarak, Rusya-Ukrayna belirsizliği ve enflasyonun da yatırımcıların ilgisini etkilediği oldukça açıktır. Artan borçlanma oranlarının etkisi, sermaye piyasalarında yıl ortasında küresel olarak hissedilmektedir. Bu durum yatırımcı seçiciliğine ve doğrudan gayrimenkul yatırım piyasalarındaki yavaşlayan büyüme hızına yansımaktadır.

Türkiye’de düşük faiz politikasının tercih edilmiş olması sonucunda, bugün yüksek enflasyon, artan döviz talebi ve yüksek kredi faizleri gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Faiz oranlarının yükselmesi, kaldıraç kullanmak isteyen yatırımcılar için zorlu bir ortam oluşturmaktadır. Kredi kullanmayı tercih eden yatırımcılar, yüksek kredi faizleri sebebiyle maliyetlerini karşılayamama ve düşük karlılık gibi risklerle karşılaşmaktadırlar. Bu durum, artan maliyetlerden kaçmak isteyen yatırımcıların yatırım tercihlerini değiştirmelerine neden olmaktadır.

Gayrimenkul işlemlerinde talep edilen satış fiyatı ile teklif edilen fiyat arasında makas genişlemekte ve teklif yoğunluğu azalmaktadır. Bununla birlikte, dünya genelinde artış eğiliminde olan faiz oranları ve buna bağlı yatırım enstrümanları, gayrimenkul yatırım sınıfı getiri beklentisi üzerinde yukarı yönlü baskı oluştururken, destekleyen arka rüzgarlar bozulmadan kalmakta ve dolayısıyla öz kaynak veya borçlanma piyasasının likiditesi yok olmaktadır.

İleriki dönemlere bakıldığında, artan oran değişikliklerinin piyasalarda yeni fiyat keşfi sağlaması beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi verenlerin ve yatırımcıların devam eden derinliği ve çeşitliliğinin, gayrimenkuldeki sermaye akışları üzerinde daha derin ve uzun süreli etki riskini azaltması beklenmektedir.

Günümüzün belirsiz piyasa ortamında risk değerlendirmesinin tartışılması, “Al mı, sat mı?” sorusu yanlış sorudur. Bunun yerine, yatırımcıların risk iştahlarını değiştirmeden uzun vadeye odaklanmaları, birçok faktörü analiz etmeleri önemli olmaktadır.

Piyasalar iyi durumda olmasına rağmen inşaat maliyetleri ve arsa fiyatlarındaki artış, üretim faaliyetini olumsuz etkilemeye başlamıştır. Ukrayna’daki savaş, Rusya’ya yönelik yaptırımlar, Çin’deki Covid-19 kısıtlamaları ve devam eden tedarik zinciri kesintileri dahil olmak üzere bir dizi nedenden dolayı enflasyon keskin bir şekilde artmıştır. Bu durum, merkez bankaları tarafından hızlandırılmış bir sıkılaştırma döngüsünü tetiklemiştir. Bunların hepsi artan belirsizliği beslemekte, yatırımcılar için, artan borç maliyeti ve enflasyon, dünya genelinde fiyatlandırma ve teklif dinamiklerini etkilemektedir.

Faiz oranlarının artmasıyla birlikte yatırımcılar, gayrimenkul segmentleri arasında tercihlerini değiştirmektedirler. Konut ve lojistik son iki senelik daralma döneminde daha dayanıklı gayrimenkul segmentleri olarak yer alırken, perakende ve ofis daha kırılgan bir yapı ortaya koymuştur. Otel ve konaklama gayrimenkul segmentleri ise pandemi sonrası biriken talep ve döviz getirisi nedeniyle toparlanma yaşamıştır. Gayrimenkul yatırımcıları gayrimenkul segmentleri arasında değişen ekonomiye bağlı olarak en karlı yatırım arayışını sürdürmektedirler.

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul’da bu oran %165,4’e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediyi erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir.

Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul’da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralarnı da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir.

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye’de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yönlendirirken, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralarda da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir. İstanbul Finans Merkezi’nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya’da artan paylaşımlı ofis talebi, “kullandığın kadar öde” trendini ortaya koymaktadır.

Pandemi ile birlikte, kapanma ve seyahat kısıtları nedeniyle en kötü dönemini yaşayan konaklama sektörü 2022 yılı başından itibaren canlanmaya başlamıştır ve sektöre yapılan yatırımlar yeniden yükselişe geçmiştir. En fazla turizm yatırım projesi İstanbul ve Muğla’da bulunurken, Antalya’da turizm yatırım projeleri ile bu illeri takip etmektedir. Sektör uzmanları, turizmin sürdürülebilirliği ve sezon etkisinin dengelenerek sene boyunca devam eden hale getirilebilmesi amacıyla, kültür turizmi odaklı yatırımların Anadolu’ya yayılması gerektiğini düşünmektedir. Yüksek enflasyonist bir ortamda turizm sektörünün yabancı para cinsinden gelir üretmesi sebebiyle diğer gayrimenkul türlerine göre daha iyi bir yatırım enstrümanı olarak, özellikle Ortadoğu ve Asyalı kurumsal yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

Pandemi etkisiyle diğer sektörlerde gözlenen yavaşlamaya rağmen, lojistik sektörüne olan talep güçlü şekilde devam etmektedir. E-ticaret kullanıcıları pazarda daha fazla baskın bir rol oynadıkça lojistik sektörü daha geniş tabanlı hale gelmektedir. Yatırımcılar daha az riskli görülen kira getirili gayrimenkul arayışında oldukları için, pandeminin başından beri artan e-ticaret dolayısı ile yükselen trend olan lojistik sektörüne yönelmektedir. Ancak kısıtlı arz sebebiyle yatırımcılar portföylerine bu gayrimenkul segmentini eklemekte zorlanmaktadırlar. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e- ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar.(Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

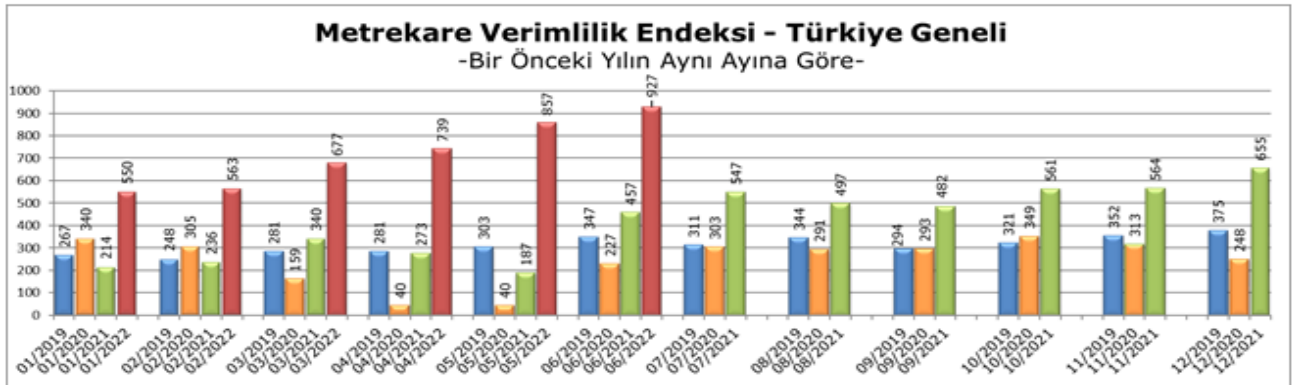
Perakende Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Pandemi dolayısıyla uygulanan kısıtlamalar sebebiyle zaman zaman kapalı kalan alışveriş merkezleri, 1 temmuzda normalleşme sürecinin başlamasıyla haftanın her günü hizmet verecek şekilde açıldı. 2021 yılı ikinci yarısının başı itibariyle tüm alışveriş merkezleri herhangi bir kısıtlama olmadan pandemi öncesi dönemdeki gibi faaliyetlerine devam ediyorlar. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

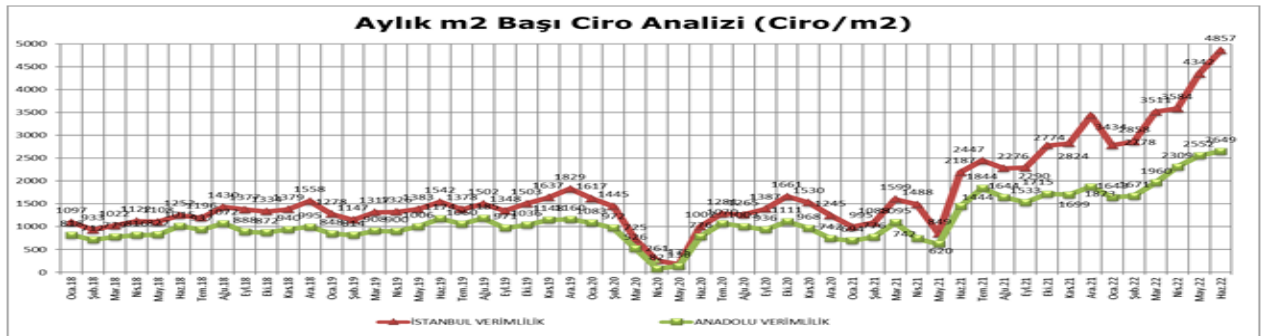
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi’nin Haziran ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi, Haziran 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 102,8 oranında artarak 927 puana yükseldi.Haziran 2022 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 78,62 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

Haziran 2022 döneminde metrekare verimlilik endeksi, bir önceki ay olan Mayıs 2022 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 8,2 oranında artış göstererek 927 puana yükselmiştir.

AVM Endeksi verileri ikinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 174,8 oranında artış göstererek 2022 ikinci çeyrek döneminde 841 puana yükseldi.



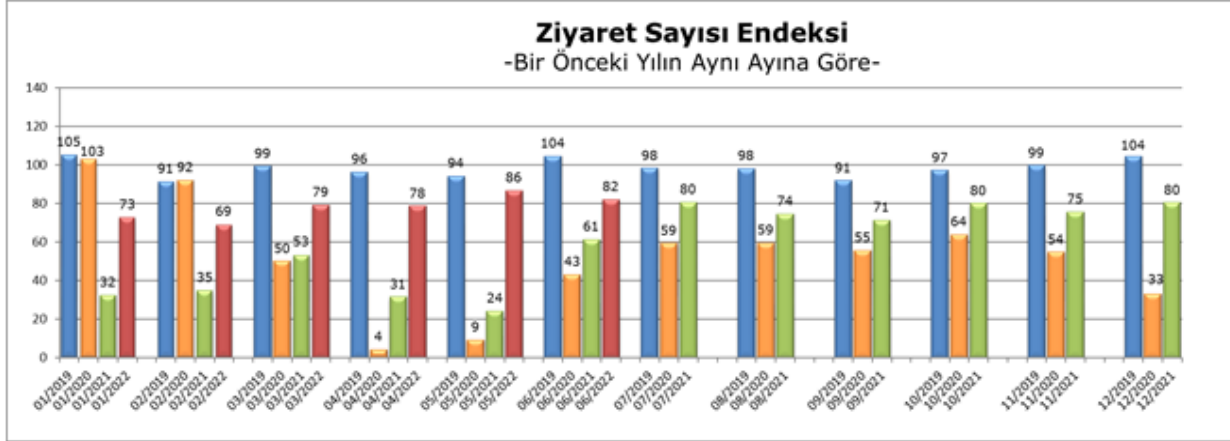
KAYNAK :AYD



KAYNAK :AYD

AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Haziran 2022'de İstanbul'da 4.857 TL, Anadolu'da 2.649 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Haziran 2022'de 3.532 TL olarak gerçekleşmiştir.

Haziran 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi yüzde 34,4'lük bir artış ile 82 puana yükseldi.



KAYNAK :AYD

Haziran 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi yüzde 34,4'lük bir artış ile 82 puana yükseldi. Haziran 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Mayıs 2022 ile karşılaştırıldığında yüzde 4,6 oranında bir düşüş olduğu gözlemlendi. Ziyaret sayısı endeksinde ikinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 111,6'lık bir artış olduğu gözlemlenmiştir. (Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research, AVM Endeksi Haziran 2022)

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m2 seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m2 inşaat halinde olan kiralananabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m2 seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m2 kiralananabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m2 ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m2 perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m2 seviyesine çıkması beklenmektedir. AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97'lik artışla 69'a çıktığı gözlemlenmiştir. Bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

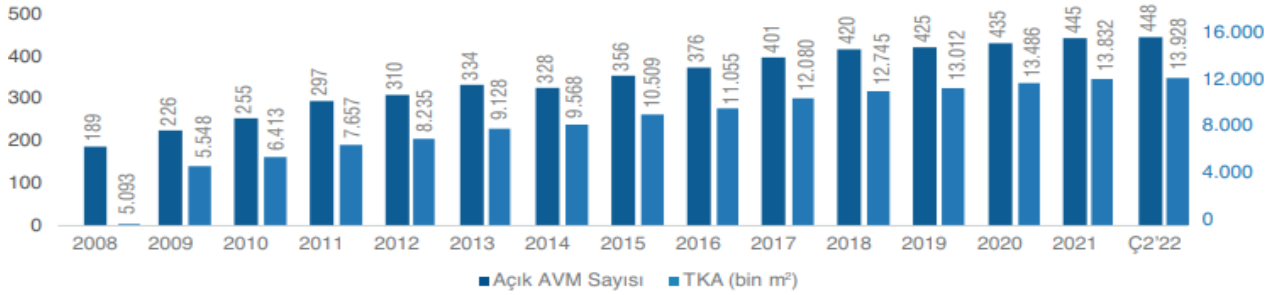
Daha önce tahmin ettiğimiz gibi kısıtlamaların ortadan kalkmasıyla birlikte, ziyaret sayıları ve cirolarda 2021 yılının 2. yarısından itibaren başlayan belirgin artışlar 2022 yılında da devam etti. Pandemiden sonra ziyaret sayılarında ciddi artışlar yaşansa da e-ticaretin toplam perakende ticareti içindeki payını artmasıyla alışveriş merkezleri eski parlak günlerinden uzaklar. Ancak, deneyim sunan, farklı konseptteki ve mağaza karması güçlü alışveriş merkezleri ziyaret kaybından en az etkilenen yerler durumunda.

Önümüzdeki dönemde sosyalleşme ihtiyacının giderilmesi ve deneyimleyerek alışveriş yapma ihtiyacından dolayı fiziksel mağazalara talebin devam edeceğini düşünüyoruz. Ancak, e-ticaretin toplam perakende ticarete payını artırmasıyla birlikte alışveriş merkezlerinin eski cazibelerini yakalaması için yenileme, tasarım ve konsept değiştirme yönünde yeni adımlar atması kaçınılmaz görünüyor.(Colliers International, 2022, İlk Yarı Raporu).

2022 yarıyılı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 448 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesine yükselmiştir. Yılın ilk yarısında yaklaşık toplam 120 bin m² kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,8 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 329 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 288 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. (GYODER, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

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



2022 2. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 448, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 928 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37,4'ünü oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164,5 m²'dir.

Kaynak: Jones Lang Laselle

*JLL veri tabanına dahil edilen bir alışveriş merkezinin minimum brüt kiralanabilir alanı 5.000 m² olmalıdır.

**Ç2'22 sonu verisidir.

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 değerlemesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

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

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

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Yakın Çevresinde Yer Alan AVM'ler:

AK MERKEZ AVM



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

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

SAPPHİRE AVM



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

Cevahir AVM



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

Metrocity AVM



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

Kanyon AVM



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

ÖZDİLEK PARK



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

İstanbul da Satılık ve Yakın Zamanda Satılan AVM Emsalleri

Etiler Doğu Center

Doğu GYO A.Ş. tarafından tapunun İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Bebek Mahallesi, 593 ada 53 no.lu Parselde kayıtlı bulunan 47 adet Bağımsız Bölümden oluşan Doğu Center Etiler binasındaki; 16 ve 17 numaralı (2 adet) Bağımsız Bölümler hariç olmak üzere; 1, 289, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335 no.lu 45 adet bağımsız bölümlerin ve ilgili gayrimenkulde yer alan demirbaşların Getir Perakende Lojistik A.Ş.'ye satışı 24.850.000-€+KDV bedel ile 08.04.2022 tarihinde tamamlanmış ve tapu devri gerçekleşmiştir.

Beylicium AVM (hisse)

Beylicium AVM 127 adet dükkandan oluşmakta olup 29 adet dükkan (%34 hissesi) satışa çıkarılmıştır. Toplam kiralanabilir alan 23.500 m²'dir. 9.950 m²'lik hissesi için 340.000.000.-TL istenilmektedir. Yapım yılı 2006 olup, faal bir AVM'dir. Ancak tercih edilirliliği düşük olarak görülmektedir.

Profilo AVM

İş Bankası'nın iştiraki olan İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Profilo AVM ve yanındaki taşınmazı satın aldığı duyurdu.

İş Gayrimenkul'den KAP'a yapılan duyuruda "Yönetim Kurulumuzun 09.11.2022 tarihinde yapılan toplantısında; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Mecidiyeköy Mahallesi'nde bulunan Profilo Alışveriş Merkezi'nin, yanındaki taşınmaz ile birlikte, T. İş Bankası A.Ş.'den 989 milyon TL bedel üzerinden satın alınmasına karar verilmiştir." denildi.

Sapphire AVM

Şişli, Emniyetevleri Mahallesi'nde yer alan Sapphire Çarşı 30.783 m² alanlı olarak, 982.000.000.- TL 'na teklif usulü satışa çıkarılmıştır. 2022 yıl içinde satışa çıkan taşınmaz için teklif bedeli ya da satış bedeline ilişkin bir bilgiye rastlanmamıştır.

Maltepe/Cevizli Carrefoursa Arazisi

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

Metropol İstanbul

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

Bayrampaşa Carrefoursa Arazisi

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

Marmara Forum AVM

Bakırköy ilçesinde yer alan Marmara Forum Avm de bulunan dükkanların m² kira değerleri 300-600.-TL/m²/Ay olarak değişmektedir. Marmara Forum Avm değerlendirme konusu taşınmaza göre daha büyük geniş kitleye hitap etmektedir.

Beylicium AVM

Beylikdüzü İlçesi, Büyükşehir Mahallesi, 1015 parsel üzerindeki Beylicium AVM'de, mülkiyeti Beylikdüzü Belediyesi'ne ait 7 adet taşınmaz üç yıllığına kiraya verilmek üzere, 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 45.maddesine göre Açık Teklif Usulü ile 24 / 02 / 2022 tarihinde Belediye Encümeni huzurunda ayrı ayrı ihale edilmiştir.

Sıra No	Bulunduğu Kat	Bağımsız Bölüm No	m2	Muhammen Bedel (Aylık)	Muhammen Bedel (3 Yıllık)
1	Zemin Kat	28 Numara	81.76	6.500,00 TL+KDV	234.000,00 TL+KDV
2	Zemin Kat	29 Numara	90.72	7.200,00 TL+KDV	259.200,00 TL+KDV
3	Zemin Kat	30-31 Numara	80	7.200,00 TL+KDV	259.200,00 TL+KDV
4	Zemin Kat	39 Numara	144	9.600,00 TL+KDV	345.600,00 TL+KDV
5	Zemin Kat	40 Numara	197	11.500,00 TL+KDV	414.000,00 TL+KDV
6	3.Normal Kat	88 Numara	160	3.900,00 TL+KDV	140.400,00 TL+KDV
7	3.Normal Kat	102 Numara	132	3.900,00 TL+KDV	140.400,00 TL+KDV

İstanbul da AVM Kira Emsalleri

1.-Beylicium AVM

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

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

GYO Raporlarından Alınan AVM Pazar Değerleri

2021 YIL SONU DEĞERLERİ													
AVM ADI	KONUM	TOPLAN ALAN	KIRILANLAR ALAN	KIRILANIM ALAN	DOLULUK ORANI	YILLIK KİRA DEĞERİ	DÜKKAN AYLIK KİRALAMA BRİM W DEĞERİ	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	GELİR YÖNETİMİ	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNETİMİ	2021 YIL SONU DEĞERLERİ	TARİH	BRİM W DEĞERİ (TL/m²)
AKASYA AVM	ÜSKÜDAR	336.301,00 m²	87.111,00 m²	81.762,38 m²	94%	282.239.040 TL	270 TL/m²		4.455.380.000 TL	3.888.655.000 TL	4.455.380.000 TL	31.12.2021	50.916 TL/m²
AKBAY AVM	ESEN YÜRT	185.032,00 m²	64.851,00 m²	63.485,95 m²	97,88%	116.749.800 TL	150 TL/m²		1.665.556.000 TL	1.552.124.000 TL	1.665.556.000 TL	9.11.2021	25.679 TL/m²
AKMERKEZ AVM	ETİLER	101.223,00 m²	33.054,52 m²	33.077,00 m²	97%	118.388.912 TL	289 TL/m²		1.662.682.000 TL	-	1.662.682.000 TL	31.12.2021	50.301 TL/m²
BULVAR 26	ATAŞEHİR	46.144,87 m²	24.198,00 m²			32.112.000 TL	210 TL/m²		553.600.000 TL		553.600.000 TL	31.12.2021	22.837 TL/m²
DOĞUŞ CENTER MASLAK	MASLAK	63.202,00 m²	47.388,00 m²	45.008,10 m²	95%	51.092.000 TL	90 TL/m²		579.745.000 TL	588.800.000 TL	579.745.000 TL	28.12.2021	12.231 TL/m²
DOĞUŞ CENTER	ETİLER	146.016,00 m²	9.827,00 m²	9.630,46 m²	98,00%	21.815.940 TL	185 TL/m²		289.600.000 TL		289.600.000 TL	31.03.2022	29.472 TL/m²
GEZİTİ CENTER AVM	KOCATEPE	152.384,57 m²	66.072,70 m²	61.877,64 m²	94%	58.276.139 TL	74 TL/m²	*pazar üzerindeki tüm yapılar için ortak değer	609.594.405 TL	*pazar üzerindeki tüm yapılar için ortak değer	609.594.405 TL	30.12.2021	9.231 TL/m²
PEBODİA AVM	PEBODİK	80.648,00 m²	30.573,00 m²	24.153,67 m²	79,00%	- TL		239.380.000 TL	185.592.000 TL		185.592.000 TL	31.12.2021	6.088 TL/m²
KANYON AVM	ŞİŞLİ	290.428,00 m²	41.097,50 m²	35.360,29 m²	86%	5.753.690 TL	140 TL/m²		1.383.870.000 TL	1.239.000.000 TL	1.383.870.000 TL	28.12.2021	33.673 TL/m²
MALL OF İSTANBUL	BİSAYIRKÖY	465.680,00 m²	155.000,00 m²	150.350,00 m²	97,00%	440.757.548 TL	244 TL/m²		4.800.000.000 TL	4.415.444.840 TL	4.800.000.000 TL	31.12.2021	30.986 TL/m²
TORUN AVM	ESEN YÜRT	180.388,05 m²	88.849,00 m²	65.308,86 m²	77%	67.204.648 TL	86 TL/m²	*sani ve yurt dışı için ortak değer	750.616.702 TL		750.616.702 TL	31.12.2021	8.449 TL/m²

6.2 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Sahibi

Tel 0532 385 91 66

Zeytinburnu Olivium Alışveriş Merkezi içerisinde yemek katında yer alan, 90 m² alanlı beyan edilen dükkan 8.750.000 TL bedel ile satılıktır. Bulunduğu AVM outlet olması ve konumu nedeni ile daha düşük şerefli olup, foodcourt katında olması nedeni ile değeri yüksek bir dükkandır.

SATILIK	90 .-M ²	8.750.000 .-TL	97.222 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

2 Lunas Gayrimenkul

Tel 0 (546) 511 22 70

Bağdat Caddesi, Şakınbakkal hattında bulunan, 50 m² alanlı beyan edilen dükkan 27.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz bulunduğu konum itibarıyla tercih edilen bir lokasyondadır.

SATILIK	50 .-M ²	27.000.000 .-TL	540.000 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-----------------	-----------------------------

3 Realty Life Gayrimenkul

Tel 0 (532) 328 08 84

Bağdat Caddesi, Suadiye hattında bulunan, 500 m² (2 katlı depolu) alanlı beyan edilen dükkan 230.000.000 TL bedel ile satılıktır. Taşınmaz bulunduğu konum itibarıyla tercih edilen bir lokasyondadır.

SATILIK	500 .-M ²	230.000.000 .-TL	460.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	------------------	-----------------------------

4 Turyap Koşuyolu

Tel 0 (536) 506 36 97

Acıbadem Caddesi üzerinde yer alan, 2 yaşındaki binanın zemin katında konumlu, 100 m² alanlı olarak beyan edilen dükkan 22.000.000 TL bedel ile satılıktır. AVM içinde yer almamakta olup, cadde dükkanıdır.

SATILIK	100 .-M ²	22.000.000 .-TL	220.000 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------

5 Ümit Keskin Gayrimenkul

Tel 0 (216) 327 77 60

Acıbadem Caddesi üzerinde yer alan, yaklaşık 4 yaşındaki binanın zemin katında konumlu, 90 m² alanlı olarak beyan edilen dükkan 5.000.000 TL bedel ile satılıktır. AVM içinde yer almamakta olup, cadde dükkanıdır.

SATILIK	90 .-M ²	5.000.000 .-TL	55.556 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	----------------------------

6 Yüzyıl Emlak

Tel 0 (554) 122 89 67

Üsküdar merkezde eski belediyenin olduğu yerde dönüştürülen Mimarsinan Çarşısı içinde giriş katta içeride yer alan 25 m² alanlı dükkanı 12.000 TL bedel ile kiralıktır. Bulunduğu çarşının marka değeri ve konumu nedeni ile daha düşük şerefiyelidir.

KİRALIK	25 .-M ²	12.000 .-TL	480 .-TL/M ²
----------------	---------------------	-------------	-------------------------

7 Sistem Emlak

Tel 0 (532) 262 77 49

Bağdat Caddesi, Şakınbakkal hattında bulunan, 180 m² alanlı ve ön kullanım alanı olduğu beyan edilen yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer alan dükkan aylık 350.000 TL bedel ile kiralıktır. Taşınmaz bulunduğu konum itibarıyla tercih edilen bir lokasyondadır.

KİRALIK	180 .-M ²	350.000 .-TL	1.944 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

8 Suadiye Garanti Gayrimenkul

Tel 0 (552) 215 70 70

Bağdat Caddesi, Suadiye hattında bulunan, 350 m² alanlı, (200 m² bodrum, 150 m² giriş) dükkan aylık 500.000 TL bedel ile kiralıktır. Taşınmaz bulunduğu konum itibarıyla tercih edilen bir lokasyondadır.

KİRALIK	350 .-M ²	500.000 .-TL	1.429 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

9 DC Emlak

Tel 0532 706 54 33

Bağdat Caddesi, Caddebostan hattında bulunan, 125 m² alanlı, CKM girişinde, köşe konumlu olduğu beyan edilen yeni inşa edilmiş binanın zemin katında yer alan dükkan aylık 225.000 TL bedel ile kiralıktır. Taşınmaz bulunduğu konum itibarıyla tercih edilen bir lokasyondadır.

KİRALIK	125 .-M ²	225.000 .-TL	1.800 .-TL/M ²
----------------	----------------------	--------------	---------------------------

10 Kamuyu Aydınlatma Platformu

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

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

11 Kamuyu Aydınlatma Platformu

Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yayınlanan 2021 yıl sonu raporuna göre Kanyon Alışveriş Merkezi'nin 41.097 m² alanlı dükkan alanlarının aylık toplam kira değeri 5.740.000 TL olarak tespit edilmiştir. Dükkanların toplam değeri ise 1.383.870.000 TL olarak belirlenmiştir.

KİRA	41097 .-M ²	5.740.000 .-TL	140 .-TL/M ²
DEĞER	41097 .-M ²	1.383.870.000 .-TL	33.673 .-TL/M ²

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

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

İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu 526 adet bağımsız bölümün tamamının Akasya AVM'nin içinde bulunması ve her bağımsız bölümün mülkiyetinin 1/1 oranında aynı malike ait olması nedeni ile 526 adet bağımsız bölümün toplam kiralanan alanı üzerinden karşılaştırma tablosu yapılarak, tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin 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 bulunmaktadır.

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

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (AKASYA AVM)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	BULVAR 216	DOĞUŞ CENTER ETİLER	KANYON AVM
SATIŞ FİYATI		552.600.000	372.750.000	1.383.870.000
SATIŞ TARİHİ		2021	08/04/2022	2021
ZAMAN DÜZELTMESİ		ÇOK KÖTÜ 60%	ÇOK KÖTÜ 35%	ÇOK KÖTÜ 60%
KİRALANABİLİR ALAN	87.007,00m ²	24.198	9.827	40.615
BİRİM M ² DEĞERİ		22.837	37.931	34.073
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -10%
FONKSİYON		AVM	AVM	AVM
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
TERCİH EDİRLİLİK		KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
İLİŞKİN DÜZELTME		20%	20%	20%
KONUM		ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ORTA İYİ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		35%	50%	-10%
DİĞER BİLGİLER	MARKA ÇEŞİTLİLİĞİ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		40%	40%	40%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		135%	125%	100%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	69.050	53.666	85.345	68.146

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

Buna göre değerlemeye konu 526 adet taşınmazın Akasya AVM 'nin içinde bulunması 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.

526 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ (1083 ADA 68 PARSEL)		
Toplam Kiralanabilir Alanı	Birim Değer	Arsa Değeri (TL)
87.007,00	69.050 TL/m ²	6.007.833.350 TL
AKASYA AVM'NİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ(1/1)		6.007.833.000 TL

KİRALIK EMSALLER KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (AKASYA AVM)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	AKMERKEZ	DOĞUŞ CENTER ETİLER	BULVAR 2016
KİRA FİYATI		299	185	111
KİRA TARİHİ		2021	2022	2021
ZAMAN DÜZELTMESİ		ÇOK KÖTÜ	KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
		30%	12%	30%
ALAN		1	1	1
BİRİM M ² DEĞERİ		299	185	111
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER	BENZER	BENZER
		0%	0%	0%
NİTELİK	GEÇMİŞ DÖNEM PANDEMİ KİRA KAYBI	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
NİTELİĞE İLİŞKİN DÜZELTME		5%	5%	30%
KONUM		İYİ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	50%	35%
DİĞER BİLGİLER	MARKA			
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME	ÇEŞİTLİLİĞİ tercih	ORTA İYİ	ÇOK KÖTÜ	ÇOK KÖTÜ
		-6%	60%	60%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%
TOPLAM DÜZELTME		9%	127%	155%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	342,41	325	419	283

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

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

	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m ²)	POTANSİYEL ORTALAMA BİRİM M ² DEĞERİ (TL/m ²)	POTANSİYEL TOPLAM AYLIK KİRA (TL)
AKASYA AVM	87.007,00	342,41	29.792.000,00 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

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

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 %20,00 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 ayarlamamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

Gayrimenkul alışveriş merkezi bünyesinde barındırmaktadır. Ayrıca, iyi bir lokasyonda bulunması ve kiralananabilir alan büyüklüğü gayrimenkul piyasası için avantaj olarak kabul edilebilir. Gayrimenkulün uzun vadede satılabilirlik özelliği olduğu düşünülmektedir. Bu kapsamda gayrimenkulün işletilmesi sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) risklerde dikkate alınarak risk primi alışveriş merkezi için %8,00 belirlenmiştir.

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

AVM

%20,00 Risksiz Oran (ülke riskine göre ayarlanmış)

%8,00 Risk Primi

%28,00 İskonto oranı

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı alışveriş merkezi için %28,00 olarak kabul edilmiştir.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Akasya Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

* Değerlemeye konu Akasya Alışveriş Merkezi yönetimden alınan 2019 yılı, 2020 yılı, 2021 yılı ve 2022 yılı ilk 10 aylık dönemine kadar olan kiralamalara ilişkin tablolar, belgeler incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları ve m² birim kira hesapları yapılmıştır. Tarafımıza iletilen listelerde kira bilgileri TL bazlı olup, nakit akışları da TL üzerinden yapılmıştır. İncelenen veriler ışığında 12 aya tamamlanmış gelir ve giderler hesaplanmış olup bu hesaplamalarda enflasyon dikkate alınmıştır.

Akiş GYO A.Ş.'den alınan kiralama alan bilgilerine göre toplam 87.007 m² kiralanabilir alan olduğu ve doluluk oranı ~%97 olarak belirtilmiştir.

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 2022 yılı dönemi için 342,41.-TL/m² olacağı öngörülmüştür. Bu değer ciro ve diğer gelirler hariç net kira değerini ifade etmektedir. Aşağıdaki kabuller doğrultusunda İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu (INA) yapılarak parsellerdeki Akiş GYO A.Ş.'ye ait bölümlerin değerine ulaşılmıştır.

	Niteliği	Kiralanabilir Alan	Aylık Kira Getirisi (TL)	Aylık Ortalama Kira Birim Değeri (TL/m ²)
AKASYA AVM	Mağaza	87.007,00	29.792.000,00	342,41
TOPLAM		87.007,00	29.792.000,00	342,41

* 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 %5'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

* 2019 yılı toplam ciro gelirleri, 2020 yılı toplam ciro gelirleri ve 2021 yılı toplam ciro gelirleri ve 2022 yılı ilk 10 ay toplam ciro gelirlerinin asgari kira gelir içerisindeki oranları incelenmiştir. Pandemi sonrasında AVM lerin ciro gelir paylarının toplam gelir içerisindeki oranı arttığı gözlemlenmiştir. Akasya AVM içinde gönderilen veriler incelendiğinde kira gelirlerinin %35 i oranında ciro geliri olacağı öngörülmüştür.

* Yıllık kira artışı oranı; ilgili sözleşmeler, geçmiş dönem performansları, kira indirimleri , Enflasyon oranı dikkate alınarak her dönem için ayrı ayrı öngörülmüştür. İlk dönem yıllık kira artışı %56 olarak öngörülmüştür. Sonraki yıllarda %30-22-20-18-17-15 olacağı ve %15 oranında sabitleneceği kabul edilmiştir.

* Pandemi etkisinin genel olarak azaldığı görülmüş olup, gelecek dönemlerde yeni varsayınlar riski bulunması göz önünde bulundurularak minimum düzeyde pandemi etkisi tabloya yansıtılmıştır.

* Yapılan gözlemler ve elde edilen veriler doğrultusunda mağaza doluluk oranı %98 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 2022 yılı emlak vergisi 9.756.819.-TL, toplam sigorta gideri ise ~3.131.285.-TL olarak alınmış, gelecek dönemlerde emlak vergisinin toplam kira bedelinin %1,5'i oranında ve sigorta değerinin ise %2,5 oranında olacağı kabul edilmiştir.

* Geçmiş dönem Yönetim ve İşletme giderleri incelenmiş olup, projeksiyon yıllarında yönetim ve işletme giderlerinin toplam potansiyel kiralama gelirinin %14,5 'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

* Geçmiş dönem bakım ve yenileme giderleri incelenmiş olup, projeksiyon yıllarında bakım ve yenileme giderlerinin toplam potansiyel kiralama gelirinin %2,5 'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

* Geçmiş dönem genel giderler hizmet taşeronları giderleri incelenmiş olup, projeksiyon yıllarında bakım ve yenileme giderlerinin toplam potansiyel kiralama gelirinin %8 'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

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

* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

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

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE AKASYA AVM'DE YER ALAN 526 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	
AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN DEĞERİ (526 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)	8.277.940.405 TL
AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (526 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)	8.277.940.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

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

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

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

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

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;	
AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİ TOPLAM DEĞERİ (526 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)	6.007.833.000 TL
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;	
AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİ TOPLAM DEĞERİ (526 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM)	8.277.940.000 TL

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

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

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

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Mevcutta süreklilik arz eden gelir getiren bir taşınmaz olması ve gerçekleşen kira gelirlerinin pazar değerini daha doğru yansıttığı görüldüğünden nihai değer olarak Gelir İndirgeme Yöntemi ile bulunan değer 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 değerleme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir.

İlgili maddeye istinaden değerlendirme konusu 526 adet bağımsız bölümün tamamının Akasya isimli AVM'nin tamamına yakınına 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. Müşteriden temin edilen ve KAP ta açıklanan bilgiye göre iki adet bağımsız bölümün satışı gerçekleşmiş olup, değerlemede bu bağımsız bölüm dikkate alınmamıştır.

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, değerlendirme hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

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

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu Akasya AVM'nin (526 adet bağımsız bölüm) mevcut kiralanabilir alanına göre toplam kira bedeli takdir edilmiştir .Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu aylık kira birim m² değerinin gelecek ilk dönem için 532,44.-TL/m² olacağı öngörülmüştür. Bu değer ciro ve diğer gelirler hariç net kira değerini ifade etmektedir.

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

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

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

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

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

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

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

Tebliğin 22-1-b maddesinde Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu 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;

30.12.2022 tarihli toplam değeri için ;

AKASYA ALIŞVERİŞ MERKEZİ 526 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ

8.277.940.000 .-TL

(Sekiz Milyar İki Yüz Yetmiş Yedi Milyon Dokuz Yüz Kırk Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

9.767.969.200 .-TL

kiymet 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.