

**AKMERKEZ
GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

**AKMERKEZ
DEĞERLEME
RAPORU**

Rapor No: 2011R168
Rapor Tarihi: 31.12.2011

Raporu Talep Eden:
AKMERKEZ GYO A.Ş.
NİSPETİYE CD.ULUS E3 BLOK KAT:1
34337 ETİLER / BEŞİKTAŞ
İSTANBUL

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı	: Alışveriş Merkezi , Ofis ve Rezidans Karma Kullanımlarından Oluşan Çoklu Yapı Kompleksi
Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	: Akmerkez AVM, Nispetiye Cd. Ulus Etiler 34337 Beşiktaş İstanbul
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 31.12.2011
Rapor No	: 2011R168
Çalışmanın Tanımı	: Gayrimenkulün Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait bağımsız bölümlerin Kira Kontratı Gelirlerine İstinaden Piyasa Değer Takdiri
Raporu Talep Eden	: Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Bilgileri	: İstanbul, Beşiktaş İlçesi, Arnavutköy Mahallesi, Nispetiye, Zincirlikuyu Sokağında bulunan 76 pafta, 83 ada, 1 no' lu parselde kayıtlı 22.557 m ² lik 4 bloklu kagir binada bulunan mülkiyeti Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Otraklığı'na ait toplam 14.881.600/25.600.000 arsa paylı toplam 473 adet bağımsız bölüm,

31.12.2011 TARİHLİ KİRA GELİRLERİ KAPİTALİZASYONUNA GÖRE PİYASA DEĞERİ TAKDİRİ (KDV Hariç)

: 1.002.060.000.-TL
(Birmilyariki milyonaltmışbin.-
Türk Lirası)

31.12.2011 TARİHLİ KİRA GELİRLERİ KAPİTALİZASYONUNA GÖRE PİYASA DEĞERİ TAKDİRİ (%18 KDV Dahil)

: 1.182.430.800-TL
(Birmilyaryüzseksenikimilyondörtüytuzbinsekizyüz.-
Türk Lirası)

UYGUNLUK BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme raporlarımızı mesleki bilgimiz sınırları dahilinde hazırladığımızı,
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu ve yeri ziyaret ettiğimizi beyan ederiz.

Değerleme
Uzmanı

Sorumlu Değerleme
Uzmanı

Değerlemeye Yardım Edenler¹

Burcu HAKAN EKOL

Özhan
YURTSEVEN

Lisans N°:,401215

Cansel Şirin (Turgut)
YAZICI

Lisans N°: 400112,
FRICS

¹ Bilgi amaçlıdır

ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi-hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları ..vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi	6
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.7 Şirket Bilgileri	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
BÖLÜM 2	7
DEĞER TANIMLARI , DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	7
2.1 Değer Tanımları	7
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri	7
2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	7
2.1.4 Faal İşletme Değeri	8
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	8
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	8
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı	9
2.2.4 Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	9
2.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	9
2.3.1 İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	9
2.3.2 Varsayımlar	10
2.3.3 Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	10
2.3.4 İç Verim Oranı (IRR)	10
2.3.5 Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	11
2.3.6 Şerefiye	11
2.3.7 Kira Sözleşmesi Türleri	11
2.3.8 Efektif Brüt Gelir ve Net İşletme (Faaliyet) Geliri (NOI)	11
2.3.9 Boşluk ve Kira Kaybı Oranı	11
2.3.10 Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	11
2.3.11 Rapor Tarihi	12
BÖLÜM 3	12
Gayrimenkul İle İlgili Bilgiler	12
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	12
3.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	15
Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 24.11.2011 tarihli yazısı	31
3.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci	32
3.4 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	32
3.5 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği	32
3.6 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci	32
3.6.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum	32
3.6.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda meydana gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri .vb) İlişkin Bilgi	41

3.6.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	41
BÖLÜM 4	42
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TEKNİK BİLGİLER	42
4.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği.....	42
4.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri.....	45
İnşaat Tarzı	45
Çatı.....	45
4.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri.....	46
4.4. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler.....	46
BÖLÜM 5	47
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	47
5.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	47
BÖLÜM 6	48
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	48
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi	48
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	49
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi.....	50
6.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri, Emsal Karşılaştırma Analizi Çalışması.....	50
6.2.2 Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi .	51
6.2.2.1 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Varsayımlar ve Değer Analizi Çalışması.....	51
6.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	58
BÖLÜM 7	60
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	60
BÖLÜM 8	61
EKLER	61

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin 14.11.2011 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2011 tarihli, 2011R168 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Arnavutköy Mahallesi, Nispetiye, Zincirlikuyu Sokağında bulunan 76 pafta, 83 ada, 1 no' lu parselde kayıtlı 22.557 m² lik 4 bloklu kagir binada bulunan mülkiyeti müşteriye ait, rapor ekinde belirtilen 473 adet bağımsız bölümün 31.12.2011 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Cansel Şirin (Turgut) YAZICI ve Değerleme Uzmanı Özhan YURTSEVEN tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı Asistanı Burcu Hakan Ekol çalışmalar sırasında destek vermiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 02.12.2011 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2011 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, Akmerkez E3 Ofis Bloğu, Kat:1, Nispetiye Cd. Ulus 34337 Etiler Beşiktaş - İstanbul adresinde faaliyet gösteren Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 21.11.2011 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.7 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin SPK formatında hazırlanan değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır:

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	26.01.2010	31.12.2010	-
Rapor Numarası	2010R002	2010R132	-
Raporu Hazırlayanlar	Cansel Şirin YAZICI	Cansel Şirin YAZICI	-
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	808.500.000	809.457.000	-

2.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.²

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

En sık kullanılan Değer Tanımları:

2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- ✓ Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- ✓ Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- ✓ Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- ✓ Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- ✓ Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

2.1.2 Düzenli Likidasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likidasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılamazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.1.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

² UDS –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat
EVA, Rapor N°: 2011R168, Rapor Tarihi 31.12.2011

2.1.4 Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.

Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriye bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.³

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.⁴

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

³ UDS-Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

⁴ UDS –Uluslararası Değerleme Standartları

EVA, Rapor N°: 2011R168, Rapor Tarihi 31.12.2011

2.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

2.2.4 Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

2.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

2.3.1 İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır.⁵

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem
Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; **risksiz getiri (risk free rate of return)** ve **risk primi oranının (risk premium)** toplanmasından

⁵ UDS-Ulusla arası Değerleme Standartlarına Göre
EVA, Rapor N°: 2011R168, Rapor Tarihi 31.12.2011

oluşan **indirgeme oranlarının (discount rate)** belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” (risk free rate) olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmesinde özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- ✓ Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- ✓ Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- ✓ Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız onlarca proje değerlemesini çalışmasından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri (risk free rate of return) ve risk primi oranının (risk premium) toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

2.3.2 Varsayımlar

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

2.3.3 Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

2.3.4 İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

2.3.5 Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

2.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. ⁶ (UFRS 3, Ek A)

Kişisel şerefiye : Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenen pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

Devredilebilir şerefiye : Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

2.3.7 Kira Sözleşmesi Türleri

Bir kira sözleşmesinde belirtilen gerçek kira gelirin e sözleşme kirası denilmektedir. Değişik tipte kira sözleşmeleri mevcuttur. Ülkemizde en sık rastlananlar için aşağıdaki örnekler verilebilir:

- **Düz kira sözleşmesi**: Belli bir süre boyunca devam eden tek düze kirası belirtilmiş sözleşmeler,
- **Baz kira sözleşmesi** : Ödenmesi gerekli minimum kirayı belirten sözleşmeler,
- **Endeksli kira sözleşmesi** : Uzun vadeli bir ekonomik endekste ki değişime bağlı dönemsel kira ayarlamaları sağlayan kira sözleşmeleridir. Bu tip kira sözleşmelerinde endeksler belirli zaman aralıkları ile deklere edilen bir orana bağlanır.
- **Ciro kirası** ; garanti edilmiş minimum,baz bir kira üzerindeki miktar ciro bağlanmış yüzdesel kira kontratlarıdır. Kontralarda tarafların anlaşmazlığa düşmeme si için “ciro” kavramı ile neyin kastedildiği de anlatılır. Bu tip kontratlar ülkemizde bir baz kira ve ilave bir ciro kirası; bir baz kira ve/veya ciro kirası (ciro oranı kirayı geçiyorsa cirodan fark verilmesi) ; bir baz kira veya ciro kirası (hangisi büyükse onun ödenmesi) şeklinde yapılmaktadırlar.

Genel teamülde baz kiralar aylık veya dönemlik ödenmekle birlikte, ciro kiraları “fark kira” olarak belli bir dönemin sonunda ödenmesi söz konusudur.

2.3.8 Efektif Brüt Gelir ve Net İşletme (Faaliyet) Geliri (NOI)

- **Efektif brüt gelir**: Gayrimenkulün tüm işletmelerinden beklenen boşluk ve tahsilat kayıpları için düşülmüş gelirin e denir.
- **Net İşletme geliri**: Efektif gelirden tüm işletme giderleri çıkartıldıktan sonra ancak ipotek borç ödemeleri ve defter amortismanı düşülmeden önce kalan gerçek veya beklenen değerdir.

2.3.9 Boşluk ve Kira Kaybı Oranı

Gelir getiren bir mülkün, gelirlerinden mahrum kaldığı alanlarına ait boşluk ve tahsil edemediği kiraları ile ilgili oranı. Bunun tersi olan orana ise Doluluk Oranı denilmektedir.

2.3.10 Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

⁶ UFRS- Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
EVA, Rapor N°: 2011R168, Rapor Tarihi 31.12.2011

2.3.11 Rapor Tarihi

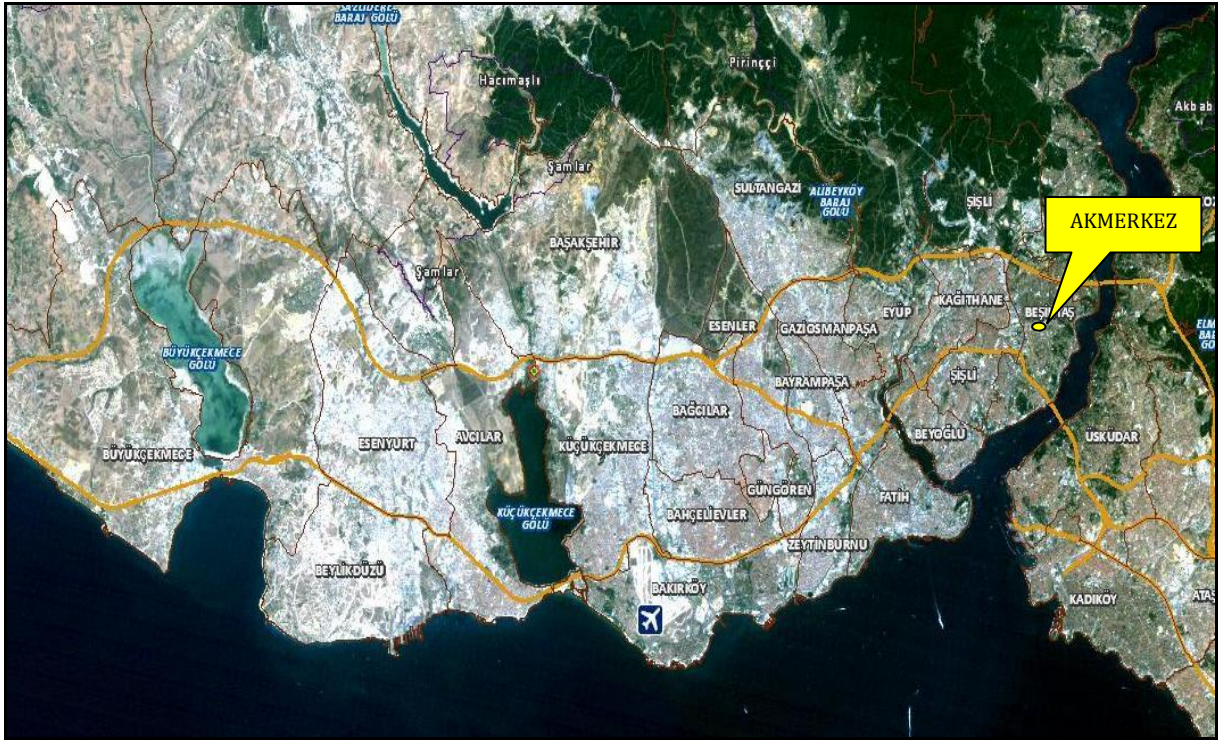
Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) madde 3.22'ye göre değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Nispetiye Cad. Ulus Etiler 34337 Beşiktaş İstanbul adresinde bulunan ve Akmerkez olarak bilinen 4 Bloklü yapı kompleksi.



Mülkün İstanbul içindeki konumu

Akmerkez'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km.)
TEM Etiler Girişi	~ 2,5 km
E5 Zincirlikuyu Girişi	~ 1,5 km
Beşiktaş Vapur İskelesi	~ 5 km
Taksim Meydanı	~ 6 km
Atatürk Havalimanı	~ 20 km

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu Akmerkez karma kullanım projesi Beşiktaş-Maslak istikametinde Barbaros Bulvarı üzerinden ilerlenerek Etiler sapağına sapıldıktan sonra devam edilerek Koç Köprüsü geçildikten sonra sağ kolda kalmaktadır. Mülk bulunduğu konum itibarı ile Etiler bölgesinde ulaşımın en yoğun noktasında, iki boğaz köprüsünün de güzergahı üzerinde

bulunmaktadır. Mülk otellere, iş merkezlerine yakın, modern bir alışveriş merkezi, ofis ve rezidans kullanımları projesidir. İçinde bulunduğu aks konut-ticaret fonksiyonlu gelişmiştir. Sosyo-ekonomik olarak üst gelir grubuna hitap etmektedir.



Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Akmerkez; bir üçgen formuna sahip olup Etiler tarafından Nispetiye Caddesi' ne ve Ulus tarafından ise Adnan Saygun Caddesi' ne cephelidir.

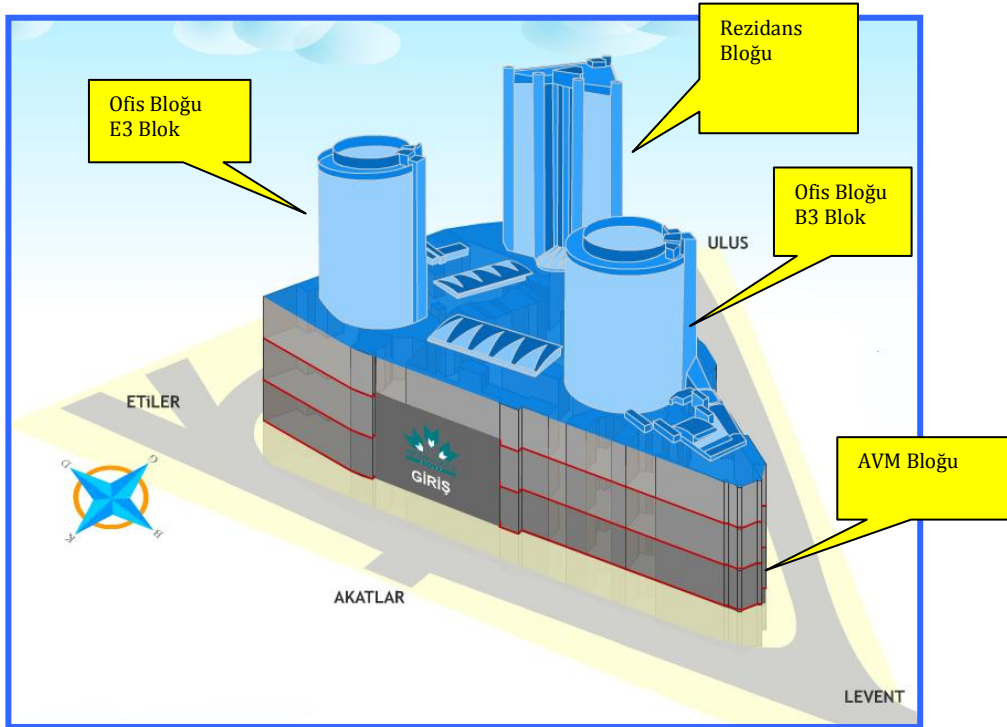
AKMERKEZ yapı Kompleksi, 18 Aralık 1993 tarihinde Akkök, Tekfen ve İstikbal Gruplarının ortak girişimi olarak hizmete girmiştir. İstanbul'un en seçkin semtlerinden Etiler'de, 27.557 m² EVA, Rapor N°: 2011R168, Rapor Tarihi 31.12.2011

arsa üzerinde, yaklaşık 180.000 m² brüt kapalı alan ve yaklaşık 168.000 m² net kapalı alan üzerine kurulu Akmerkez Karma Kullanım Kompleksi, 4 katlı alışveriş merkezi, 14 ve 17 katlı yuvarlak biçimli iki ofis kulesi binası ve 23 katlı üçgen formu andıran bir residence binası ve 4 katlı bir otoparktan oluşmaktadır.

Akmerkez, 1995 yılında Uluslararası Alışveriş Konseyi ICSC tarafından Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi seçilerek gayrimenkul alanında ülkemize ilk ödülü getirmiştir. 1996 yılında ise aynı konseyin düzenlediği yarışmada, bu kez Dünyanın En İyi Alışveriş Merkezi seçilmiştir ve bu dalda verilen en büyük ödül olan ICSC International Design and Development ödülünü almıştır. Dünyada bu iki ödüle sahip ilk alışveriş merkezi olan Akmerkez, 1999'da ise Madrid ICSC konferansında pazarlama (marketing) alanında, Akmerkez Shopvizyon dergisi ile Jean-Louis Solal Merit ödülünü almış ve 2004 yılında da Tüketici 2004 Kalite Ödülü'ne layık görülmüştür. 2006 senesinde ICSC tarafından Joan Louis Solal Marketing ve Maxi Award ödülleri kazanmıştır. Akmerkez iç mekanla ilgili olarak International Property Awards tarafından Interior Design dalında 5 yıldızlı ödüle layık görülmüş olup, 2011'de ICSC tarafından Solala Marketing Awards'a layık görülmüştür.

Üçgen bir alana yayılmış olan alışveriş merkezinin 3 atriumu, ana dolaşım yolları ile birbirine bağlanmıştır. 41 yürüyen merdiven, 2 panoramik asansör ile yayalara ve servise açık 30 asansörü bulunmaktadır.

Otopark hariç dört kattan oluşan Akmerkez alışveriş merkezinde, yıl boyu çalışan iklimlendirme cihazları, yangın ihbar ve söndürme, müzik yayını, modern güvenlik sistemleri, bina otomasyonu ile ziyaretçilerin konforlu ortam içinde vakit geçirmelerini hedeflenmektedir.



Akmerkez Kompleksi

Ayda Ortalama 1,5 milyon ziyaretçi ile haftanın her günü 10:00-22:00 arası hizmet veren AKMERKEZ'in temizlik, güvenlik ve genel bakımı için 120 kişilik temizlik kadrosu, 125 kişilik güvenlik ve 115 kişiden oluşan teknik ve yönetim kadrosu görev yapmaktadır.

Geniş dükkan yelpazesıyla ziyaretçilere farklı ürünler sunmayı hedefleyen AKMERKEZ’de, 250 civarında mağaza ile seçkin kadın, erkek, çocuk tekstillerinin yanısıra kırtasiye, optik, kuyumcu, oyuncak, petshop, spor, ayakkabı, hediyelik eşya dükkanları da yer almaktadır. Ayrıca mülkte kuaför, döviz bürosu, elektronik eşya, oto bakımı, lostra salonu, terzi, eczane, sinema, hızlı yemek (fast food) dükkanları, restoran, cafe, süper market gibi ziyaretçilerin farklı ihtiyaçlarına yönelik dükkan çeşitleri de bulunmaktadır.

AKMERKEZ’de ziyaretçilerin ziyaret başına ortalama 3,5 saatlik kalış süreleri bulunmaktadır. Ülkemizde türünün ilk örneklerinden biri olan mülk ziyaretçilerin farklı gereksinmelerini çağdaş biçimde karşılamayı hedeflemektedir. Dekorasyonunda yenilikler yapılarak ziyaretçilerine yeni bir yüzle hizmet vermek isteyen mülkte birkaç senedir süren yenileme süreci henüz sonuçlanamamıştır ve devam etmektedir. Mülkün dekorasyon değişiklikleri sırasında dükkanlarda boşalmalar ve kiracı karmasında değişimler olmuştur. İstanbul’da son 3-4 senede geliştirilen AVM’lerdeki dükkanların eski nesil AVM ‘lere göre daha büyük olduğu gözlemlenmektedir. Akmerkezde de eski kiracıların boşalan dükkanlardan başka bir katta bile olsa yeni yerler kiralarak dükkanlarını büyüttükleri görülmektedir. Bu durum son dönemde İstanbul’da artan AVM sayısı dikkate alındığında olumlu bir gelişmedir. Son dönemde Türkiye’ye yeni gelen perakende mağazaların mülkte yer kiralamış olması da olumlu değerlendirilebilir.

3.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Beşiktaş
Bucağı	: 1.Bölge
Mahallesi	: Arnavutköy
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Yüzölçümü	: 22.557 m ²
Pafta No.	: 76
Ada No.	: 83
Parsel No.	: 1
Gayrimenkulün Vasfı	: Dört Blokluk Katlı Bina
Sahibi	: Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Akmerkez bütününde 600 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mülkte yer alan dükkanların kapı numaraları ile bağımsız bölüm numaraları aynı değildir.

Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde bu bağımsız bölümlerin 473 tanesi olup, değerlendirme konusu 473 adet bağımsız bölümün tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

BB. NO	BLOK	KATI	KOTU	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		MALİKİ	EKLENTİSİ
1	Çarşı	2.bodrum	(-7.90)	Garaj 1	2105600	/ 25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	2. Bodrumda -7.90 kotlu 9 adet depo
2	Çarşı	3.bodrum	(-11.10)	Garaj 2	2437200	/ 25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	3. Bodrumda -11.10 kotlu 14 adet depo
3	Çarşı	4.bodrum	(-14.30)	Dükkan	8400	/ 25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
4	Çarşı	4.bodrum	(-14.30)	Dükkan	5200	/ 25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	

5	Çarşı	4.bodrum	(-14.30)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
6	Çarşı	4.bodrum	(-14.30)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
7	Çarşı	2.bodrum- 4.bodrum	(-14.30) ve (-11.10)	Dubleks Dükkan	118400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
8	Çarşı	3.bodrum	(-11.10)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
9	Çarşı	3.bodrum	(-11.10)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
10	Çarşı	3.bodrum	(-11.10)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
11	Çarşı	3.bodrum	(-11.10)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
12	Çarşı	2.bodrum	(-7.90)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
13	Çarşı	2.bodrum	(-7.90)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
14	Çarşı	2.bodrum	(-7.90)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
15	Çarşı	2.bodrum	(-7.90)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
16	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
17	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
18	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
19	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
20	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	27200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
21	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
22	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	16800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
23	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	98400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
24	Çarşı	1.bodrum	(-4.60) ila (+9.20)	4 Katlı Dükkan	113600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
25	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	49200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
26	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
27	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	16400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
28	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	16800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
29	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
30	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
31	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
32	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	28800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
33	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
34	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

35	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	25200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
36	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	25200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
37	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	25200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
38	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
39	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
40	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
41	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	24800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
42	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
43	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
44	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
45	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
46	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
47	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
48	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	2800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
49	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	2800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
50	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
51	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
52	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
53	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	2800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
54	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
55	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
56	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
57	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	3600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
58	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	2400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
59	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	3200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
60	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
61	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
62	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	1200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
63	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	1200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
64	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
65	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
66	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

67	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
68	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
69	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	15200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
70	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
71	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
72	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
73	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
74	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
75	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	14800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
76	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
77	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	14000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
78	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	20400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
79	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	19200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
80	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
81	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
82	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
83	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
84	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
85	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
86	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	38400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
87	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	15600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
88	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	1200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
89	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	76800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
95	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	51200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
98	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
99	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
100	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
101	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
104	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	1600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
105	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
108	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
109	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

110	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
111	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
112	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
113	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
114	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	3600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
115	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
116	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
117	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
123	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	33200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	1.Bodrumda -4.60 kotlu 1adet depo
124	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
125	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
126	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
127	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
128	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	22400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
129	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
130	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
131	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
132	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
133	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
134	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
137	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	14400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
138	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
139	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
140	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
141	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
142	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
143	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
144	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	129600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
145	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
146	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
147	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
148	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	16800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	

149	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
150	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
151	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
152	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	13200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
153	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
154	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
155	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
156	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	14400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
157	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
158	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
159	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
161	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
162	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
163	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
164	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
165	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
166	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	127200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
167	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
168	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	14400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
169	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
170	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
171	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
172	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	13200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
173	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
174	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
175	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
176	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	59600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
177	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	49200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
178	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
179	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
180	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	21200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
181	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

182	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
183	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	21200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
184	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	26800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
185	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
186	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	4800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
187	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	32400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
188	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
189	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	21600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
190	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
191	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	34000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
192	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
193	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	34400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
194	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
195	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
196	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	16400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
197	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	63200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
198	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	54400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
199	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	15200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
200	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
201	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
202	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
203	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	37200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
204	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	21600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
205	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
206	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
207	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
208	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
209	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	16800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
210	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
211	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	22000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
212	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	31600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
213	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	15200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

214	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
215	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	76800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
216	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Lokanta	160800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
217	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	76800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
219	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
220	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
221	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
222	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	19200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
223	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	14400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
224	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	20400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
225	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
226	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	34000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
227	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
228	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	32400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
229	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	21600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
230	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
232	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	20000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
233	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
235	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
236	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
237	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	10800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
238	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
239	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	21200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
241	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
242	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	19600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
243	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
244	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	13200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
245	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
246	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	14400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
247	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
248	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
249	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

250	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
251	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
252	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	17200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
253	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
254	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
255	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
256	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
257	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	14000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
258	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
259	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
260	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	10800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
261	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
262	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
263	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
264	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
265	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
266	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
267	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	23200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
268	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	28800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
269	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	21600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
271	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	13200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
272	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
273	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
274	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	19600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
275	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
276	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	112800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
277	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	75600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
278	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	28800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
279	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
280	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	13200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
281	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	19200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
282	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

283	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	15600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
285	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	29600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
286	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	28800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
287	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
288	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	22400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
289	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
290	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	22800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
291	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
292	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	29600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
293	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
294	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	20400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
295	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
296	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
297	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
298	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	21200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
299	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	110000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
300	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	71200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
301	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	15200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
302	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
303	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	28800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
304	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
305	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
306	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	51200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
307	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	48400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
308	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	48400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
310	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	33600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
311	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	46800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
312	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
313	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	86400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
314	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	14000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
315	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
316	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

317	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
318	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
319	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
320	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
321	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
322	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	16000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
323	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
324	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
325	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
326	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	14800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
327	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
328	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
329	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
330	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	36800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
331	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	62000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
332	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
333	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	18000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
334	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
335	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
336	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
337	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	23200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
338	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
339	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	29600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
340	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	36800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
341	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	15600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
342	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
343	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
345	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
346	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
347	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	14800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
348	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	17200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
349	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	27600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

350	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	27600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
351	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
352	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
353	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
354	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
355	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
356	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
357	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
358	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
359	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
360	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
361	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
362	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
363	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
364	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
365	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
366	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
367	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
368	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	10800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
369	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	19200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
370	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	16400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
371	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	14000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
372	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	27200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
373	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
374	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	21600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
378	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
379	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
380	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
381	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	12800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
382	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
383	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	36400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
384	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	36400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

385	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	14000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
386	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
387	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
388	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
389	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
390	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
391	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
392	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
393	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
394	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
395	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
396	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
397	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
398	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
399	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
400	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
401	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
402	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
403	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
404	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
405	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
406	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	14800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
407	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
408	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
409	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
410	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
411	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
412	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	67600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
413	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	50400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
414	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
415	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	4800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
416	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	31600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

417	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	38000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
418	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
419	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
420	Çarşı	Teras	(+9.20)	Sinema 2-3	191600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
421	Çarşı	Teras	(+9.20)	Sinema 1	67600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
422	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
423	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
424	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
425	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
426	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
427	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
428	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
429	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
430	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
431	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
432	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
433	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
434	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
435	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
436	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
437	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
438	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
439	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
440	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
441	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
442	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
443	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
444	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
445	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	53600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 6 adet depo
446	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	50400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 3 adet depo
447	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	74000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 1 adet depo
448	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	52000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 1 adet depo

449	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	22400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 2 adet depo
450	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 1 adet depo
451	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	20000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 1 adet depo
452	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 1 adet depo
453	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 1 adet depo
454	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 5 adet depo
455	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	15600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 6 adet depo
456	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	12800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 1 adet depo
457	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 1 adet depo
458	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
459	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
460	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
461	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
462	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
463	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
464	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
465	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
466	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
467	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 1 adet depo
468	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 5 adet depo
469	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	54000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 1 adet depo
470	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 3 adet depo
471	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
472	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
473	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
474	Çarşı	Teras	(+9.20)	Kafeterya Salon	197200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
475	A-Otel	Birinci	(+15.00)	A1 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
476	A-Otel	Birinci	(+15.00)	B1 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
477	A-Otel	Birinci	(+15.00)	C Daire	52800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
478	A-Otel	Birinci	(+15.00)	B2 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
479	A-Otel	Birinci	(+15.00)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	

480	A-Otel	İkinci	(+18.03)	A1 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
481	A-Otel	İkinci	(+18.03)	B1 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
482	A-Otel	İkinci	(+18.03)	C Daire	52800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
483	A-Otel	İkinci	(+18.03)	B2 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
484	A-Otel	İkinci	(+18.03)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
485	A-Otel	Üçüncü	(+21.06)	A1 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
487	A-Otel	Üçüncü	(+21.06)	C Daire	52800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
489	A-Otel	Üçüncü	(+21.06)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
490	A-Otel	Dördüncü	(+24.09)	A1 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
492	A-Otel	Dördüncü	(+24.09)	C Daire	52800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
494	A-Otel	Dördüncü	(+24.09)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
495	A-Otel	Beşinci	(+27.12)	A1 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
499	A-Otel	Beşinci	(+27.12)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
504	A-Otel	Altıncı	(+30.15)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
509	A-Otel	Yedinci	(+33.18)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
513	A-Otel	Sekizinci	(+36.21)	B2 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
514	A-Otel	Sekizinci	(+36.21)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
518	A-Otel	Dokuzuncu	(+39.24)	B2 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
519	A-Otel	Dokuzuncu	(+39.24)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
523	A-Otel	Onuncu	(+42.27)	B2 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
524	A-Otel	Onuncu	(+42.27)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
537	A-Otel	Onüçüncü	(+51.36)	D2 Daire	63200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
583	E-3	Bahçe	(+13.70)	Büro	230000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
600	Çarşı	Bahçe	(+13.70)	Mini Golf	408400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.



T.C.
BEŞİKTAŞ KAYMAKAMLIĞI
Tapu Müdürlüğü

SAYI: B091TKG4343201/
KONU: Tapu Kaydı

24.11.2011

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(İLGİLİ MAKAMA VERİLMEK ÜZERE)

İlgi: 22/11/2011 tarihli dilekçeniz

İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Arnavutköy mahallesi,76 pafta,83 ada,1nolu parseli teşkil eden 22557.00m2 lik 4 bloklu kargir binada 24/11/2011 tarihi itibariyle AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı bulunan bağımsız bölüm listesi ekte sunulmuştur.

NOT: Son 3 yıl içerisinde AKMERKEZ GYO A.Ş. tapu takyidat ve malik listesinde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

TAŞINMAZIN ŞERHLER HANESİNDE:

T:E:K: lehine Kira Şerhi: 31.12.1992 tarih 5538 yevmiye

TAŞINMAZIN BEYANLAR HANESİNDE:

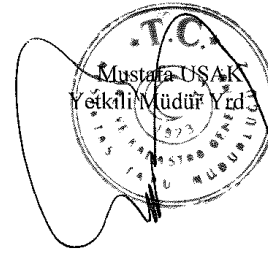
Yönetim Planı:03.03.1994

89 NOLU DÜKKANIN ŞERHLER HANESİNDE:

Kira Şerhi:17/04/1995 tarih 1315 yevmiye (Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 5 yıl müddetle)

Bilgilerinize rica ederim.

EK: Liste



Adres : Yıldız cad.No:42 Beşiktaş/İstanbul
Tel : (0212) 261 73 90 – 236 51 65 Faks : (0212) 258 32 51

Ayrıntılı Bilgi için : Merve ÖLMEZ Bilgisayar İşlt.

Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 24.11.2011 tarihli yazısı

3.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İstanbul ili, Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü'nden Akmerkez GYO A.Ş. tarafından temin edilen 24.11.2011 tarihli takyidat belgesine göre, Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait bağımsız bölümlerin üzerinde bulunan sınırlamalar aşağıda belirtilmiştir. Söz konusu takyidat yazısı aşağıda ve rapor ekinde sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların her birinin üzerinde;

Serhler Hanesinde;

- T.E.K. lehine kira şerhi: 31.12.1992 tarih, 5538 yevmiye

Beyanlar Hanesinde;

- Yönetim Planı: 03.03.1994

89 no'lu dükkanın şerhler hanesinde;

- Kira şerhi:17.04.1995 tarih, 1315 yevmiye (Yapı Kredi Bankası A.Ş. lehine 5 yıl müddetle)

Tapu kütüğünde yer alan BEDAŞ (TEK) lehine kira şerhinin parsel üzerinde yer alan trafoya istinaden konulmuş olması, yönetim planı şerhinin yasal gereklilik olması, kira şerhinin de değerlemede dikkate alınması sebebi ile, tapuda yapılan incelemeler açısından gayrimenkullerin Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

3.4 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde satışa konu olmamıştır.

3.5 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği

Değerleme konusu gayrimenkulün ana yapı ile inşaatı ile ilgili ruhsat ve yapı kullanmaya ait yasal prosedürlerini zamanında yerine getirmiştir. Renovasyona ait tadilat projesinin onay süreci devam etmektedir ve ilgili bilgiler madde 3.6.1 'de yer almaktadır.

3.6 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci

İmar planları ve bağlı yönetmelikleri yapılaşma koşullarını düzenlemektedir. İmar planları konut, ticari ve sanayi vb. gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

3.6.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum

Beşiktaş Belediyesi'nden 29.12.2011 tarihinde alınan resmi imar durumu belgesine göre gayrimenkulün imar durumu aşağıdaki gibidir:

✓ **İmar Durumu:**

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı ana gayrimenkul; 10.12.1993 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı" ve 18.06.1993 tarihli 1/5.000 ölçekli "Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı" kapsamında bulunmaktadır.

Buna göre; Binanın alçak çarşı kitlesine blok istikametlerinden 5.00 m. çekilip 1 kat ilave edilerek, 01.09.1987 tarihli “avan projeye” göre uygulama yapılması şartı ile “Otel-motel” alanında kalmak iken 22.07.2011 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı ile AVM alışveriş fonksiyonu eklenerek, ilçe belediyesince onaylanacak avan proje ve kullanım alanını arttırmamak koşulu ile estetik ve kentsel tasarım amacına yönelik uygulama olanakları tanımlanmış olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmaktadır. (Bakınız 29/09/2011 Büyükşehir Belediyesi ve 29/12/2011 tarihili Beşiktaş Belediyesi Yazısı)

✓ **Ruhsat ve İzinler**

Ulaşılabilen ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerinin detayları ve diğer bilgiler aşağıda yer almaktadır:

• **Yapı Ruhsatı**

- 25.01.1988 tarih / B3-28 sayılı yapı ruhsatı imar dosyasında görülmüş olup 49.504 m² dükkan-mağaza alanı, 72.800 m² işhanı-işyeri, 58.925 m² otel fonksiyonlu olmak üzere, toplam 181.229 m² alanlı inşaat izni için verilmiştir.

Taşınmazın dosyasındaki resmi evraklardan taşınmaz üzerinde aşağıdaki tarih ile ek-ileve yapı ruhsatları olduğu anlaşılmıştır:

- 23.10.1989
- 17.01.1991
- 19.06.1991
- 17.02.1994

• **Mimari Proje**

- 23.12.1987 tarih / 10225 sayı
- 19.10.1989 tarih / 7008 sayı
- 27.12.1990 tarih / 7847 sayı
- 11.04.1991 tarih / 1672 sayı
- 16.02.1994 / 691 sayı (raporda dikkate alınan onaylı son mimari proje)

• **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

16.03.1994 tarih 1153 sayılı

İçeriği: 5 bodrum kat+zemin kat+2 alçak çarşı katının inşaatının tamamlanarak kullanılabilir durumda olduğuna dair, 474 adet bağımsız bölümü içeren yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

• **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

24.10.1995 tarih, 95/5102 sayılı

İçeriği: 2.alçak çarşı katındaki dükkanın tadil edilerek, sinemaya dönüştürüldüğü ve kullanılabilirliğine dair yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belgede “2.alçak çarşı katında 94 adet dükkan ve 3 adet sinema vardır” ibaresi yer almaktadır.

• **Yapı Kullanma İzin Belgesi**

03.03.1999 tarih 228 sayılı

İçeriği: B3 Büro Bloğu’nda 14 adet, E3 Büro Bloğu’nda 17 adet, G Bloğu’nda 94 adet ünite içeren G Apart Otel Bloğu ve 13.70 kotunda mini golf yerinin tamamlandığına dair, toplam 126 üniteyi kapsadığına dair yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

• **İskele Belgesi**

20.05.2008 tarih, 2009/2697-363145-2246 sayılı

İçeriği: “Statik yapıda herhangi bir tadilat yapılmaksızın ve bağımsız bölümleri değiştirmeksizin İstanbul İmar Yönetmeliğinin 15.maddesi kapsamına giren basit onarım işleri ile dış cephenin bakım ve onarımını yapmak üzere iskele kurulması için verilmiştir.”

- **İskele Belgesi**
İçeriği: 20.05.2008 tarih ve 2008/2697-363145-2246 sayılı basit onarım ve dış cephe bakım onarım işleri için alınan izinin 31.10.2009 tarihine kadar uzatıldığına dair belge bulunmaktadır.
- **İskele Belgesi**
11.02.2009 tarih, 2009/880-408143-606 sayılı
İçeriği: “Statik yapıda herhangi bir tadilat yapılmaksızın ve bağımsız bölümleri değiştirmeksizin İstanbul İmar Yönetmeliğinin 15.maddesi kapsamına giren basit onarım işleri ile dış cephenin bakım ve onarımını yapmak üzere iskele kurulması için verilmiştir.”

Mevcut Durum, Diğer Yazışma ve Resmi Evraklar

- **Beşiktaş Belediyesi'nin Yapı Tatil Tutanağı**
08.05.2009 tarihli 24 sıra, 28 cilt sayılı
İçeriği:
11.02.2009 tarih ve 2009/880-408143-606 sayılı İskele Belgesine aykırı olarak,
 - Mevcut galeri boşluklarının kısmen kapatıldığı
 - Son kattan çatı katına çıkan ilave yürüyen merdiven imal edildiği
 - Çarşı bloğuna ait terasa çelik profillerin kurularak kısmen camekan ile kapatıldığı
 - Çarşı bloğu dış cephesinde cam giydirme cepheye ait çelik profillerin yerleştirildiği
 - 3 bloğu birbirine bağlayan çarşı bloğu mevcut çatı örtüsü altında çelik putreller ile çatı konstrüksiyon kurulduğu
 - Dış cepheye reklam panolarının yerleştirildiğinin tespit edilmesi, üzerine inşaat faaliyetlerinin durdurularak binada İskele Belgesine aykırı yapılan tüm faaliyetleri temsilen çarşı binasının teras kısmına mühür atılmıştır.
- **Beşiktaş Belediyesi'nin Tutanağı**
Tarih- sayı: 12.05.2009 tarih, 2009/2622 sayı
İçeriği: “Akmerkez Çarşı Bloğunda periyodik olarak yapılan bölge kontrolleri sırasında Yapı Tatil Tutanağı ile tespit edilen kusurlardan son kattan çarşı katına çıkan ilave yürüyen merdivenin ilgililerince tamamen söküldüğünün görülmesi” hususunda tutanak bulunmaktadır.

T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Şehircilik Bürosu
Sayı : M.34.6.BAŞ.0.13/8169 - 602295 - 5513
Konu: 83 ada, 1 parsel hk.

29/12/2011

Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Bostancı E-5 Kavşağı, Şebnem Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No:10/5 Kadıköy – İST.

İlgi: 27.12.2011 gün ve 8169 sayılı dilekçeniz..

Beşiktaş İlçesi, Kültür Mahallesi, 76 pafta, 83 ada, 1 parsel; 18.6.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görümüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında; binanın alçak çarşı kitlesine blok istikametlerinden 5.00 m. çekilip 1 kat ilave edilerek, 01.9.1987 tarihli avan projesine göre uygulama yapılması şartı ile "Otel – Motel" alanında kalmakta iken, 22.7.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile AVİM alışveriş merkezi fonksiyonu eklenerek, ilçe belediyesince onaylanacak avan proje ve kullanım alanını arttırmamak koşulu ile estetik ve kentsel tasarım amacına yönelik uygulama olanakları tanımlanmış olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmaktadır.

Yukarıdaki açıklamalar imar durumu yazılı bilgisi olup, plan bilgilerinin tamamını içermez ve buna göre uygulama yapılamaz.

Bilginize rica olunur.

A.Mithat ŞERMET
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı Vek.

28.12/2011 Rt. G.DALKILIÇ

29.12/2011 Sorumlu H.UYAT

.../.../2011 Müdür M.ŞERMET



Beşiktaş Belediyesi'nin 29.12.2011 tarihli imar durumu yazısı



İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü

29.09.2011

Sayı : M.34.0.İBB.0.13.41.310.01.04/2011/13744 - 141095
Konu : Beşiktaş Kültür Mah. 76 pafta, 83 ada, 1 parsel hakkında.

BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2011 gün ve 819 nolu kararı
b) Harita Müdürlüğünün 21.09.2011 gün ve 4798 sayılı yazısı ve eki askı tutanağı.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin İlgi(a) kararı ile uygun bulunan, Beşiktaş İlçesi, Kültür Mahallesi, 76 pafta, 83 ada 1 parseli ait 1/5000 ölçekli plan notu değişikliği; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 22.07.2011 tarihinde aynen onanmıştır.

Harita Müdürlüğünün İlgi(b) yazısı ekinde tarafımıza ilettiği askı tutanağından; söz konusu planın 19.08.2011 günü mesai başlangıcında askıya asıldığı, 19.09.2011 günü mesai bitiminde askıdan indirildiği anlaşılmakta olup; askı süresi içinde herhangi bir itiraz tarafımıza iletilmemiştir.

Bilgi alınması hususu rica olunur.

Ahmet Erhan GÖKAL
Başkan a.
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

Şehzadebaşı Caddesi 34134 Fatih / İSTANBUL
http://www.ibb.gov.tr - e-mail: planlama@ibb.gov.tr

TEL : (0212) 45513 00 / 2255-2259 Faks : (0212) 455 26 46
Bilgi için: H BEKTAŞ

FROM: BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI FAXS NO: 0212 3194232 EK1. 03 2011 14:16 S1

Büyükşehir Belediyesi'nin 29.09.2011 tarihli imar durumu yazısı

- Beşiktaş Belediyesi'nin Encümen Kararı**
Tarih-sayı: 26.05.2009 tarih, K/89-113-428351-151 sayılı
İçeriği: "Yapı Tatil tutanağında tespit edilen hususlara yönelik olarak 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 13. maddesine göre yıkılarak projeye uygun hale getirilmesi". Kararda mevcut ve kullanılabilir durumdaki yapının çarşı katlarında korkuluk döşeme kaplaması, dış cephe kaplaması yenileme faaliyetleri ile birlikte, mevcut galeri boşluklarının kısmen kapatıldığı, son kattan çarşı katına çıkan ilave yürüyen merdiven imal edildiği, çarşı bloğuna ait terasa çelik profillerin kurularak kısmen camekan ile kapatıldığı, çarşı bloğu dış cephesinde cam giydirme cepheye ait çelik profil yerleştirilmiş olması, 3 bloğun birbirine bağlı çarşı bloğu mevcut çatı örtüsü altında çelik putreller ile çatı konstrüksiyon kurulduğu, dış cephe reklam panolarının yerleştirildiği tespit edilmesi üzerine 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 13. Maddesine göre uygulayarak proje uygun hale getirilmesine Belediye Encümenininin 26 Mayıs 2009 tarihli toplantısı ile karar verilmiştir." denilmektedir.
- 05.06.2009 tarihli ortak alanlarda suyun ve elektriğinin kesilmesine dair yazışmalar bulunmaktadır.
- 05.06.2009 taşınmazda ruhsata aykırı faaliyetlerin devam ettiğine dair Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulmuştur.
- Gayrimenkulün imar arşiv dosyasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Beşiktaş Belediyesi arasında yapılan ve taşınmazın izin kapsamı dışındaki basit onarım ve dış bakım onarım işleri harici tadilatlar ve değişiklikler yapıldığına dair yazışmalar bulunmaktadır.
- 03.04.2009 tarihli Çevre Koruma Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 474 no'lu bağımsız bölüme işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta terasın işgalli olduğu belirtilmiştir.
- 20.05.2009 tarihli Çevre Koruma Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, taşınmaz içinde işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 08.05.2009 tarihli ve 28/24 no'lu Yapı Tatil Tutanağının düzenlendiği ve yasal işlemlerin başlatıldığı, işlemler sonuçlanmadan işyeri açmaya uygun olmadığı belirtilmiştir.
- İstanbul 6. İdare Mahkemesi Kararı**
Tarih-Sayı: 11.08.2009 tarih, 2009/1326
İçeriği: " Beşiktaş Belediye Encümeni'nin 26.05.2009 tarih ve K89-113-428351-151 sayılı yıkım kararının iptali ve yürütmenin durdurulması istemi"
- İstanbul 6. İdare Mahkemesi Kararı**
Tarih-Sayı: 09.10.2009 tarih, 2009/1326
İçeriği: "08.05.2009 tarihli yapı tatil tutanağına dayalı olarak tesis edilen Beşiktaş Belediye Encümeni'nin 26.05.2009 tarihli yıkım kararına Akmerkez Kat Malikleri Yönetim Kurulu'nun yürütmenin durdurulması isteminin reddi"
- Beşiktaş Belediyesi'nin Yapı Tatil Tutanağı**
Tarih-sayı: 19.10.2009 tarih, 29/25 cilt/sıra
İçeriği: "Akmerkez çarşı bloğunun tamamında eski yıllarda yapılmış olan tadilat ve ilaveler" hakkında

- **Yapı Denetim Bürosu'nun Beşiktaş Belediye Encümeni'ne sevk edilmek üzere hazırladığı rapor**
Tarih-sayı: 20.10.2009
İçeriği: "2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 12,13 ve 18. Maddeleri uyarınca Belediye Encümenince Akmerkez Çarşı Bloğunun tasdikli projesine uygun hale getirilmesi kararı alınması gereğine ilişkin rapor."
- **Beşiktaş Belediyesi'nin Encümen Kararı**
Tarih-sayı: 27.10.2009 tarih, K/190- 251-455225-296
İçeriği: "İnşaat ruhsatı müracaatı için gerekli yasal sürenin beklenmesi hususunda"
- **Beşiktaş Belediyesi'nin Encümen Kararı**
Tarih-sayı: 17.11.2009 tarihli
İçeriği: "Raporda belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesine ve raporda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması" hususunda karar verilmiştir. Bakınız ek 17.11.2009 tarihli K207 274 458821-317 sayılı karar.
- **Beşiktaş Belediyesi'nin Yıkım Tutanağı**
Tarih-sayı: 24.11.2009 tarihli
İçeriği: "08.05.2009 tarihli Yapı Tatil Tutanağı ile tespit edilen kusurların tamamen yıkılarak 26.05.2009 tarih ve K/89-113-428351-151 sayılı Belediye Encümeni Yıkım Kararı gereğinin yerine getirildiğine dair"
- 29.12.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 473 bağımsız bölüm no'lu dükkanda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 31.12.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na verilen bir dilekçede; İstanbul Valiliği Eyüp İlçe Tarım Müdürlüğü'nün yemek katında bulunan bir dükkana ilişkin olarak verdiği 07.12.2009 tarihli raporda; dükkân servis alanlarında tavanda açıklık olduğu servis alanında havalandırma borularının açıkta olduğu ve işletmenin bulunduğu yemek katının tadilatla olduğu tespit edilerek 30 gün içerisinde açıklıkların kapatılması konusunda süre tanındığı belirtilmiştir. Konuyla ilgili olarak tüm yemek katındaki dükkânların tetkikinin yapılması talep edilmiştir. Konuyla ilgili olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından Beşiktaş Belediyesi'ne verilen dilekçede, yemek katında bulunan tüm işyerlerinin Eyüp İlçe Tarım Müdürlüğü tarafından tetkik edilmesi, olumsuzlukların giderilmesi, ruhsat başvuruları ve imar ile ilgili konunun Beşiktaş Belediyesi birimlerince tetkik edilmesi ve gereğinin yapılması ile bilgi verilmesi talep edilmiştir.
- 04.01.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 473 bağımsız bölüm no'lu dükkanda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 22.01.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 229-230 bağımsız bölüm no'lu dükkânlarda taşınmaz içinde işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil

Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.

- 05.02.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 128-129 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 05.02.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 337-338 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 08.02.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 474 bağımsız bölüm no'lu dükkanda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 13.02.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 20-21 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 15.02.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 135-136 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 17.02.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 335-336 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 05.03.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 4-6 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 11.03.2010 tarihli Beşiktaş Belediyesi'nin Bener Hukuk Bürosu'na yazdığı yazıda Lara Gıda'nın, onaylı projesine göre mağazanın iki ayrı mağaza olduğu, ancak yerinde iki mağazanın birleştirilerek tek mağaza olarak kullanılması sonucu onaylı projesine aykırılık teşkil etmesi sebebi ile **işyeri açma ruhsatı talebinin reddedildiği** belirtilmiştir.
- 19.03.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 bağımsız bölüm no'lu dükkanlar ile taşınmaz koridorlarında kapatılan bir bölümde işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil

Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.

- 28.03.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 434-435 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir. **(2010 yılında bu kapsamda ve çeşitli mağazalar için yazılmış, çok sayıda yazı bulunmaktadır.)**
- **Yıkım Kararı**
Beşiktaş Belediye Başkanlığı'nın İstanbul Büyükşehir Belediyesine yazdığı 18.06.2010 tarihli ekte kopyası da verilen yazıya göre Akmerkez'in onaylı mimari projesine uygun hale getirilmesi amacı ile 04 Ağustos 2010 (ancak verilen sözlü bilgiye göre 11 Ağustos 2010) tarihinde bahsi geçen kurumlarla yıkıma gidilecektir. Yıkım kararına baz karar 17.11.2009 tarihli Belediye encümen kararıdır.
- **Büyükşehir Belediyesi tarafından Beşiktaş Belediye Başkanlığına yazılan yazı**
14.06.2010 tarihli M.34.0.IBB.0.13.24310.10.01.02/3958-84465 tarihli yazı ile Akmerkez'in bazı kısımların düzeltildiği ve orijinal mimari projesine uygun hale getirildiği, bazılarının ise düzeltilmediği yazılmış ve yıkıma gidilmesi konusunda ilçe belediyesinin, büyükşehir belediyesine bilgi vermesi istenmiştir. Yazının kopyası rapor ekindedir.
- **İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2010/335 sayılı kararı**
Akmerkez Kat Malikleri Yönetim Kurulu'nun Beşiktaş Belediye Başkanlığı'na açtığı "yıkım kararının hatalı olduğu"na istinaden açılan davaya ilişkin olarak davanın reddine karar verilmiştir. İlgili belgeler ekte yer almaktadır.
- **11.08.2010 tarihli yıkım tutanağı-1**
26.05.2009 tarihli Beşiktaş Belediyesi'nin Encümen Kararı'na istinaden 11.08.2010 tarihinde Beşiktaş Belediyesi tarafından C bloktaki 3 m.'lik konsolların sökülmesi olduğu, D bloktaki 3 m.'lik konsolların sökümüne başlanmış olduğu ve yıkımın devam ettiğine ilişkin belgedir.
- **11.08.2010 tarihli yıkım tutanağı-2**
17.11.2009 tarihli Beşiktaş Belediyesi'nin Encümen Kararı'na istinaden 11.08.2010 tarihinde hazırlanan tutanağa göre, 420 bağımsız bölümde sinema giriş-çıkış koridorlarında bulunan çelik taşıyıcı sistemin yıkımının tamamlanmış olduğu, 383, 384, 474 no'lu bağımsız bölümde terastaki kapalı alanın yıkımının tamamlanmış olduğu, 402, 403, 404 ve 405 no'lu bağımsız bölümlerde terastaki üstü kapalı alanların yıkımının tamamlandığı belirtilmiştir.
- **16.08.2010 tarihli yıkım tutanağı**
26.05.2009 tarihli Beşiktaş Belediyesi'nin Encümen Kararı'na istinaden 16.08.2010 tarihinde Beşiktaş Belediyesi tarafından D bloktaki 3 m.'lik konsolların tamamının sökülmesi olduğu ve yıkılması gerekmeyen tamamen iç dahili tadilat kapsamındaki yerlerin tadilat projesi ile giderileceği anlaşıldığından yıkım kararının gereğinin yerine getirildiğine ilişkin belgedir.
- Söz konusu gayrimenkule ilişkin 09.08.2010 tarih ve 5221 sayılı proje tasdiki ve tadilat ruhsatı talebi bulunmaktadır.
- Ancak daha sonra Akmerkez GYO A.Ş.'nin talebi ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) Meclisi 14.04.2011 tarih ve 819 nolu kararı 1/5000 ölçekli planlarda plan notu değişiklikleri yapılmıştır. Bu değişiklikler İBB tarafından 22.07.2011 tarihinde aynen onanmıştır.İlgili planların askı süreçleri 19.09.2011 tarihinde sonlanmış, planlara itiraz olmamıştır.
- 29.12.2011 tarihinden İlçe belediyesi tarafından verilen yazılı bilgiye göre ilçe belediyesince onaylanacak avan proje ve kullanım alanını arttırmamak koşulu ile estetik

ve kentsel tasarım amacına yönelik uygulama olanakları tanımlanmıştır, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmaktadır.

✓ **Yapı Denetim**

Değerleme konusu taşınmazlar ilk ruhsat alındığı (1998) dönemde 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetim kanuna tabi değildir. Yapılan restorasyon çalışmaları sırasında tadilat ruhsatına başvurulmadığından Akmerkez GYO A.Ş. tarafından yapı denetime tabi olunmadığı beyan edilmiştir.

3.6.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri ..vb) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlarda son üç yıl içinde kamulaştırma meydana gelmemiştir. Ancak son bir yıl içinde 1/5000 imar planında bir değişiklik yapılmış olduğu Beşiktaş Belediye İmar Müdürlüğünden 29.12.2011 tarihli yazı ile öğrenilmiştir. Aynı yazıya göre 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanma aşamasındadır. Konu ile ilgili daha detaylı bilgiler Bölüm 3.6.1 'de yer almaktadır.

3.6.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin, ana yapıya ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri (iskan) mevcuttur.

Mülk bir süredir renovasyondadır ve güncel ihtiyaçlara göre ana yapının iç düzeninde ana gayrimenkulde (bağımsız bölümlerin birleştirilmesi gibi) değişiklikler yapılmıştır. Mülkün renovasyonuna Kat Malikleri Yönetim Kurulu tarafından karar verilmiştir ancak renovasyon masrafları aynı karar gereği Akmerkez GYO A.Ş. tarafından karşılanmaktadır.

Akmerkez GYO A.Ş.'nin maliki olduğu bağımsız bölümlerin, 5711 sayılı kanun ve değişiklikleri sonucu madde 66 ve devamı hükümlerince tek parsel ve toplu yapıdan oluştuğu gözlenmektedir. Buna göre, 4 bloktan oluşan toplu yapıda Akmerkez GYO A.Ş. mülkleri, alışveriş merkezinde 445 adet bağımsız bölüm, ofislerde 1 adet bağımsız bölüm ve rezidanslarda 27 adet bağımsız bölüm olmak üzere, toplam 473 adet bağımsız bölüm dağılımında yer almaktadır. Fiziki olarak gözlemlendiğinde, her ne kadar alışveriş merkezinde bazı bağımsız bölümlerin birleştirilmesi, bazı bağımsız bölümlerin ortak alanlara ayrılacak şekilde taşınması, rezidanslarda bitişik bağımsız bölümlerin birleştirilmesi gibi fiili tasarruflar gözlemlenmekte ise de, bu tasarruflar tapu siciline yansıtılmadığı müddetçe, aynı haklara yönelik olarak bağımsız bölümlere ilişkin taşınmaz mülkiyetinin madde kapsamını değiştirmeyeceğinden; imar mevzuatına aykırı olarak kolon, giriş ve taşıyıcı duvarlar yıkılmadıkça eski hale getirilmesi mümkündür. Bahsedilen aykırılıklar düzeltilebilir aykırılıklar olup, ana yapının toplam inşaat alanını etkilememektedir ve bu konuda kesinleşmiş bir mahkeme kararı da bulunmamaktadır. Renovasyona ait değişikliklerin ve uygulamaların belediyenin taleplerine uygun, izin ve belgeler alınarak yapılması durumunda yasal bir sorun olmayacağı düşünülmektedir. Nitekim, mülke ait ruhsat süreci plan tadilatı boyutuna dönüşmüştür. Bu kapsamda 1/5000 planlarda değişiklik yapılmış, 1/1000 planlarda ise değişiklik süreci devam etmektedir.

Firmamız tarafından mesleki bilgimiz çerçevesi içinde hazırlanan değerlendirme raporu, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Medeni Kanun esaslarına uygun olarak yukarıda açıklanan gerekçe ile oluşturulmuştur. Değerleme çalışmaları AVM bölümünde mevcut kira kontratları ve büyüklükleri, ofis ve rezidans kısımlarında ise mevcut kullanımları baz alınarak yapılmıştır.

Sonuç olarak, Akmerkez GYO A.Ş. portföyünde bulunan gayrimenkullerin -hukuki anlamı ile- Akmerkez GYO A.Ş.'nin mal varlığında "gayrimenkul olarak" bulunmasında, SPK mevzuatı hükümlerince herhangi bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TEKNİK BİLGİLER

4.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Arnavutköy Mahallesi, Nispetiye, Zincirlikuyu Sokağında bulunan 76 pafta, 83 ada, 1 no' lu parselde kayıtlı 22.557 m² lik 4 bloklu kagir binada bulunan 600 adet bağımsız bölümün 473 adedi Akmerkez GYO A.Ş.'ne aittir.

Ana yapı iki ofis bloğu, bir rezidans bloğu ve bir alışveriş merkezi bloğundan oluşmaktadır. Ancak değerlemesi yapılan 473 yapılan bağımsız bölümün; 1 adedi ofis, 27 adedi rezidans ve 445 adedi AVM bağımsız bölümlerinden oluşmaktadır.

AVM Bloğu; Çarşı Mağazaları, Otoparklar ve Depolar

Mağazaların bulunduğu blok otopark hariç 4 katlıdır. Toplam 55.033 m² kapalı alana sahiptir. Bu alan içinde Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait bölümlerin mevcutta kira kontratlarına baz toplam alanı 33.245 m² dir. Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan Bağımsız Bölümler toplamda 473 adet olup ayrıntılı listesi rapor ve ekinde bulunmaktadır. AVM ticari alanları dışında bağımsız bölümlere eklenti olan ve bodrum katlarda bulunan toplamda değerlendirme tarihi itibarı ile 1850,7 m² depo alanı bulunmaktadır. Bu alanların bir kısmı yönetim bir kısmı ise kiracılar tarafında kiralanarak kullanılmaktadır. Akmerkez 'de ayrıca satılmış Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde olmayan 1.227 m² mağaza alanı bulunmaktadır.Tadilat sırasında bazı mağazalar tamamen veya kısmen birleştirilerek kullanılmıştır.

Alışveriş merkezinin altındaki 4 bodrum katta otopark alanı yer almaktadır. Otopark alanı olarak kullanılan 2. ve 3. bodrum katlar tapuda Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir.

Alışveriş merkezinde mağaza numaraları ile bağımsız bölüm numaraları birbiri ile aynı değildir. Mağazalara günün perakende trendlerine uygun olarak daha büyük kullanım alanı vermek için bazı bağımsız bölümler birleştirilerek kullanılmaktadır.

Kat No	Kapalı Alan (m ²)
1. Bodrum Kat	14.166
Zemin Kat	13.373
1. Kat	13.709
Teras Kat (2.Kat)	13.785
TOPLAM AVM BLOĞU	55.033

Akmerkez alışveriş merkezinde, Türkiye'nin ve dünyanın önde gelen markaları, mağaza zincirleri ve küçük ölçekli mağazalar yer almaktadır. Ayrıca teras katta yer alan yemek alanında, farklı restoranlar bulunmakta olup, ortak oturma kapasitesi yaklaşık 1.500 kişidir. Akmerkez AVM 'de Türkiye'de bulunan tüm diğer AVM'lere göre farklı bir uygulama bulunmaktadır. Kira bedelleri içinde genel giderler de dahil tutulmakta ve kiracıdan ayrıca bir genel gider alınmamaktadır.

Ayrıca ortalama kiralama alanına bakıldığında kiralanan hacimlerin emsallerine göre ortalamalarının altında büyüklüklerde olduğu gözlemlenmektedir. Bu açıdan bakıldığında Akmerkez AVM'nin kiracı sayısının aynı büyüklükteki AVM'lerdeki mağaza adedinden daha fazla olduğunu söylemek mümkündür.

B.B No	BLOK	KATI	KOTU	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			EKLENTİSİ
1	Çarşı	2.bodrum	(-7.90)	Garaj 1	2105600	/	25600000	2. Bodrumda -7.90 kotlu 9 adet depo
2	Çarşı	3.bodrum	(-11.10)	Garaj 2	2437200	/	25600000	3. Bodrumda -11.10 kotlu 14 adet depo

Alışveriş Merkezinde yer alan mevcut kiracı mağazaların kategorilerine göre alansal dağılımı aşağıda listelenmiştir.

MAĞAZA KARMASI ANALİZİ	TOPLAM m ²	%
BÜYÜK MAĞAZA<600 m ²	12.178	37%
DİĞER MAĞAZA	16.798	51%
YİYECEK	2.729	8%
SİNEMA	1.540	5%
TOPLAM m²	33.245	

Ofis Blokları

B3 ve E3 ofis blokları, alışveriş merkezinin üzerinde yuvarlak hacimli kuleler olarak yükselmektedir.

Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait olan ofis, E3 Blok 1. katta yer almakta olup, yaklaşık 880 m² alanlıdır. Bu alan Akmerkez GYO A.Ş. ve işletim şirketi Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından ortak kullanılmaktadır.

1.katta bulunan ofis bölümünde; resepsiyon, 2 adet toplantı odası, 4 müdür odası, yönetim personeli çalışma odası, açık ofis alanları, arşiv, depo, mekanik oda, tuvaletler, mutfak ve fotokopi odası bulunmaktadır.

B.B.No	BLOK	KATI	KOTU	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		
583	E-3	Bahçe	(+13.70)	Büro	230000	/	25600000

Rezidans Bloğu

Akmerkez Rezidans, AVM üzerinde üçgen biçimli bir kule olarak yükselmektedir. Rezidans bloğu toplamda 6 değişik tipte 81 konut biriminin yer aldığı 23 katlı bir konut kulesidir. Bloкта Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan **27 bağımsız bölüm** ve 24 adet farklı ünite bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerden 3 adedi birleştirilerek **24 adet daire** oluşturulmuştur.

Kat	Daire No	Alan (m ²)
1. Kat	1A1	210
1. Kat	1B1	96
1. Kat	1C	238
1. Kat	1B2	96
1. Kat	1A2	210
2. Kat	2A1	210
2. Kat	2B1	96
2. Kat	2C	238
2. Kat	2B2	96
2. Kat	2A2	210
3. Kat	3A1	210
3. Kat	3C	238
3. Kat	3A2	210
4. Kat	4A1	210
4. Kat	4C	238
4. Kat	4A2	210
5. Kat	5A1	210
5. Kat	5A2	210
6. Kat	6A2	210
7. Kat	7A2	210
8. Kat	8D2	306
9. Kat	9D2	306
10. Kat	10D2	306
13. Kat	13D2	306
TOPLAM ALAN		5,080

Müşteriye ait Daire Tipleri ve büyüklükleri aşağıda gibidir:

TİP	BRÜT ALAN (m ²)	TOPLAM ADET	TOPLAM (m ²)
A	210	12	2.520
B	96	4	384
C	238	4	952
D*	306	4	1.224
TOPLAM		24	5.080

*D tipi daireler A ve B tipleri birleştirilerek oluşturulmuştur.

Mevcut durumda mobilyasız olarak kiraya verilmektedir, uzun dönemli kiracılar kullanmaktadır.

Bu dairelerin D tipi olan 4 adedi uzun dönemli kiralanmakta, kalan 20 adedi ise kısa dönemli kiralanmaktadır. Dairelerin toplam alanı yaklaşık 5.080 m² dir.

Rezidans Bağımsız Bölümleri								
Sıra No	B.B. No	Blok	Kat	Kot	Niteliği	Arsa Payı		
1	475	A-Otel	Birinci	(+15.00)	A1 Daire	42400	/	25600375
2	476	A-Otel	Birinci	(+15.00)	B1 Daire	20800	/	25600376
3	477	A-Otel	Birinci	(+15.00)	C Daire	52800	/	25600377
4	478	A-Otel	Birinci	(+15.00)	B2 Daire	20800	/	25600378
5	479	A-Otel	Birinci	(+15.00)	A2 Daire	42400	/	25600379
6	480	A-Otel	İkinci	(+18.03)	A1 Daire	42400	/	25600380
7	481	A-Otel	İkinci	(+18.03)	B1 Daire	20800	/	25600381
8	482	A-Otel	İkinci	(+18.03)	C Daire	52800	/	25600382
9	483	A-Otel	İkinci	(+18.03)	B2 Daire	20800	/	25600383
10	484	A-Otel	İkinci	(+18.03)	A2 Daire	42400	/	25600384
11	485	A-Otel	Üçüncü	(+21.06)	A1 Daire	42400	/	25600385
12	487	A-Otel	Üçüncü	(+21.06)	C Daire	52800	/	25600386
13	489	A-Otel	Üçüncü	(+21.06)	A2 Daire	42400	/	25600387
14	490	A-Otel	Dördüncü	(+24.09)	A1 Daire	42400	/	25600388
15	492	A-Otel	Dördüncü	(+24.09)	C Daire	52800	/	25600389
16	494	A-Otel	Dördüncü	(+24.09)	A2 Daire	42400	/	25600390
17	495	A-Otel	Beşinci	(+27.12)	A1 Daire	42400	/	25600391
18	499	A-Otel	Beşinci	(+27.12)	A2 Daire	42400	/	25600392
19	504	A-Otel	Altıncı	(+30.15)	A2 Daire	42400	/	25600393
20	509	A-Otel	Yedinci	(+33.18)	A2 Daire	42400	/	25600394
21	513	A-Otel	Sekizinci*	(+36.21)	B2 Daire	20800	/	25600395
22	514	A-Otel	Sekizinci*	(+36.21)	A2 Daire	42400	/	25600396
23	518	A-Otel	Dokuzuncu*	(+39.24)	B2 Daire	20800	/	25600397
24	519	A-Otel	Dokuzuncu*	(+39.24)	A2 Daire	42400	/	25600398
25	523	A-Otel	Onuncu *	(+42.27)	B2 Daire	20800	/	25600399
26	524	A-Otel	Onuncu *	(+42.27)	A2 Daire	42400	/	25600400
27	537	A-Otel	Onüçüncü	(+51.36)	D2 Daire	63200	/	25600401

*Mevcutta 8., 9. ve 10. katlarda yer alan A2 ve B2 tipleri birleştirilerek D tipi daireye dönüştürülmüştür. Bu katlarda oluşturulan 3 adet D tipi daireyle birlikte, D tipi dairelerin sayısı 4'e çıkmaktadır.

4.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Ana Yapının Özellikleri:

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Çatı	:	Kısmen Teras çatı, kısmen Kafes sistem
Binanın Kat Adedi	:	Onaylı mimari projesi ve mevcut duruma göre: Alışveriş Merkezi: 8 kat (5 bodrum+ zemin+ 2 normal kat) Rezidans: 23 kat Ofis: B3 Blok 14 kat Ofis: E3 Blok 17 kat
Ana Gayrimenkul Toplam Alan	:	181.229 m ² (yapı ruhsatına göre)
Yaşı	:	~ 17 yıllık
Elektrik	:	Mevcut (şebeke)
Su	:	Mevcut (şebeke)
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Park Yeri	:	Mevcut (kapalı)

4.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri

ALIŞVERİŞ MERKEZİ	
Mevcut duruma göre 33.245 m ² (AVM kiralanabilir alan) olup, Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait olan bağımsız bölüm 473 adettir.	
Kullanım Amacı	:Dükkan, depo, garaj
Ekspertiz Konusu Alan	:Mevcut duruma göre, brüt yaklaşık mağaza alanları toplamı; 33.245 m² Mevcut duruma göre, brüt yaklaşık depo alanları toplamı; 1.850,7 m²
Zemin	:Sirkülasyon alanları (seramik), garaj sirkülasyon alanları (beton)
Duvar	:Saten boyalı, garaj (plastik boya)
Tavan	:Plastik boyalı asma tavan, garaj (betonarme)
Doğrama	:Alüminyum, cam
Aydınlatma	:Spot, garaj floresan aydınlatma armatürü

REZİDANS BLOĞU	
Mevcut durumda 5.080 m ² . Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait olan bağımsız bölüm 24 adettir.	
Kullanım Amacı	:Rezidans
Ekspertiz Konusu Alan	:Mevcut duruma göre, brüt yaklaşık; 5.080 m²
Zemin	:Odalar kısmen halıflex kısmen seramik, salon laminant parke, ıslak hacimler seramik.
Duvar	:Saten boyalı
Tavan	:Plastik boya kartonpiyerli
Doğrama	:Alüminyum
Aydınlatma	:Spot

OFİS BLOĞU	
Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait olan 1 adet ofis, E3 Blok 1. katta yer almakta olup, yaklaşık 880 m ² alanlıdır.	
Kullanım Amacı	:Ofis
Ekspertiz Konusu Alan	:Mevcut duruma göre, brüt yaklaşık; 880 m²
Zemin	:Kısmen laminant, kısmen seranit
Duvar	:Saten boyalı
Tavan	:Plastik boya asman tavan
Doğrama	:Alüminyum
Aydınlatma	:Spot

4.4. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Akmerkez kompleksi Mimar Fatih URAN – Di Design Group Development tarafından tasarlanmış ve Yüksel İnşaat A.Ş. tarafından inşa edilmiştir. Alışveriş merkezi ve diğer blokların inşaatı 1993 – 1994 yıllarında tamamlanmıştır.

- Kompleks betonarme karkas olarak inşa edilmiştir. Yüksek bloklarda alüminyum giydirme cephe kullanılmıştır.
- Akmerkez kompleksi 18 Aralık 1993 yılından bu yana çok amaçlı alışveriş merkezi, ofis ve rezidans olarak hizmet görmektedir.
- 14 ve 17 katlı iki adet ofis kulesi, 23 katlı bir rezidans binası ve 4 katlı bir çarşının üçgen bir alan üzerine oturduğu Akmerkez, Etiler bölgesinde Nispetiye Caddesi ile Ulus yoluna ön cephe merkezi ve prestijli bir konuma sahiptir.
- Kompleks bünyesinde 41 yürüyen merdiven, 2 panoramik asansör, yaya ve servis amaçlı 30 asansör mevcut olup, toplam 14,2 MW kurulu güce sahip elektrik altyapısı mevcuttur.
- 478 noktada ki bunun 332 adedi otoparkta olmak üzere kamera kayıt sistemine sahip olan Akmerkez’de gelişmiş bina otomasyon ve güvenliğe dayalı altyapı sistemlerin yanı sıra bina bloklarına özgü ayrı iklimlendirme sistemleri, yangın ihbar ve söndürme sistemleri ve müzik yayın sistemleri mevcuttur.
- Çarşı kısmındaki dükkanlardan bir kısmı üçüncü kişilere aittir.
- B ve E Blok olarak bilinen 2 adet ofis kulesinden B Blok’ta 14 adet ofis mevcut olup tamamı üçüncü kişilere aittir. E blok’ta ofis olarak kullanılan 1 no’lu kat hariç, tamamı üçüncü kişilere aittir.
- G Blok olarak bilinen ve rezidans amaçlı olan blok ise, 23 katlı olup, rezidans bağımsız bölümlerinin sadece 27 adedi Akmerkez GYO A.Ş.’ne aittir.
- Akmerkez’in işletimi Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmakta olup, söz konusu şirket E blok ofislerinin 1. katında Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin kiracısıdır.
- Otopark alanı 4 katlı olup, 1. ve 2. katlar çarşıya gelen ziyaretçilerin kullanımına ayrılmıştır. 3. ve 4. katlar ise kat maliklerinin kullanımına açıktır.
- Otoparklarda, bağımsız bölümlere eklenti niteliğinde olan ticari depo alanları mevcuttur.
- Alışveriş merkezinin Ahmet Adnan Saygun Caddesi üzerinde 1 adet, Nispetiye Caddesi üzerinde 2 adet girişi mevcuttur. Ofis bloklarının ana girişleri alışveriş merkezinin zemin katında bulunmaktadır. Rezidans bloğun ana girişi Ahmet Adnan Saygun Caddesi üzerindedir. Ofis ve rezidans bloklarına aynı zamanda otopark ve alışveriş merkezi katlarından da güvenlik kartları ile giriş sağlanmaktadır.
- Gayrimenkul üzerinde bulunan alışveriş merkezi ülkemizdeki türünün ilk örneklerinden olduğundan renovasyona ilk ihtiyacı olan projelerden biri olmuştur. Alışveriş merkezinin iç mekânının renovasyonu büyük ölçüde tamamlanmış olup, dış cephe renovasyonu için imar sürecinin tamamlanması beklenmektedir. 2012 yılı içerisinde dış cephe renovasyonunun ve rezidansların renovasyonunun tamamlanması planlanmaktadır. Bu çalışmalarla birlikte alışveriş merkezinde bazı kiracıların değiştirilerek, kiracı karmasının yenilediği, AVM’nin piyasanın yeni dinamiklerine uyum sağlamasına çalışıldığı ifade edilmiştir.
- İç renovasyonun tüketici üzerinde pozitif bir görüntüsel etkisi olduğu izlenimi edinilmiştir.

BÖLÜM 5

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

5.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımudur. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımınıdır.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriyi sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımı olan “Karma Kullanım” olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 6

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

• GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Gayrimenkul İstanbul’un en prestijli semtlerinden birinde konumlanmaktadır ve semtin gelir seviyesi Türkiye ortalamalarının en üst kademelerindedir.
- ✓ Bölgede çok sayıda üst gelir seviyesine hitap eden konut bulunmaktadır.
- ✓ Yeri ve konumu itibarı ile çok prestijli bir gayrimenkul konumundadır. Karma Kullanımı olması projeye sinerji getirmektedir.
- ✓ Akmerkez, AVM sektöründe Türkiye’de birçok ilki başarmış bir projedir. AVM olarak, tanınmış ve genel kabul gören birden fazla uluslararası ödüle sahiptir.
- ✓ Gayrimenkul Etiler’de ulaşımın en işlek noktalarından birinde bulunmakta, iki köprüünün kesişme noktasında yer almaktadır. Konumu itibarı ile Merkezi İş Alanlarına da yakın bir projedir.
- ✓ Mülke sadece özel araçla değil birçok toplu taşıma aracı ile ulaşılabilir.
- ✓ Müşteri profili, ziyaretçi sayısı, kiracı karması ve doluluk oranları, otopark imkanları ile oturmuş bir alışveriş merkezidir.
- ✓ Piyasanın bağımsız görüşlerine göre paketli ziyaretçi çıkışı oranı ve ziyaret süresi uzunluğu en yüksek AVM’lerden biridir.
- ✓ Rezidans ve ofisler; prestijli çalışma, oturma yeri ve prestijli bir posta adresi olarak kabul edilmektedir.
- ✓ Birçok rakip proje açılmış olmasına rağmen, ziyaretçi sayısı, kira gelirleri, doluluk oranları ile rakiplerini halen zorlamaktadır.
- ✓ Mülk 17 sene önce faaliyete geçmiş olmasına rağmen halen popüleritesini korumaktadır.
- ✓ AVM’de kiralara genel giderlerin dahil olması kiracıları sürpriz genel gider yükünden kurtarmaktadır.
- ✓ Dükkan büyüklükleri son dönem AVM’lerde görülen mağaza büyüklükleri ortalamasının altındadır. Bu mağazalar ufak hacimde ticaret yapabilme imkanı yaratmaktadır. Bu durum mağaza sayısının fazla olması imkanı getirdiğinden ürün gamı genişliğini arttırmaktadır.
- ✓ En büyük kiracı renovasyon süresinden dolayı ciro kirasına dönmüşken artık eski kirasından devam etmektedir.

• ZAYIF YANLAR

- Mülkün renovasyon süreci planlanandan uzun sürmüştür, iç mekanda tadilatlar kısmen bitirilsede dış mekanda halen bitirilememiştir. Dış cephe çalışmalarının tamamlanması

için gerekli ilave izinlerin çıkması beklenmektedir. Bu sürecin 2012 de bitirilmesi hedeflenmektedir.

- Özellikle son 5 senede İstanbul genelinde rakip olabilecek nitelikte pek çok alternatif AVM açılmıştır. Yakın çevresinde açılması planlanan , aynı segmente hitap eden AVM projeleri mevcuttur.
- Mülkün renovasyonu sırasında ortaya çıkan yasal süreçlerle ilgili basın organlarında kamuoyunu tam aydınlatamayan bir takım yayınlar yapılmıştır.
- Mülkün dekorasyon değişiklikleri sırasında dükkanlarda boşalmalar ve kiracı karmasında değişimler olmuştur. Renovasyonun uzaması nedeni ile mevcut kiracıların bazılarına mecburi kira indirimi uygulamalarına gidilmiştir, bazı kiracılar ise kaybedilmiştir.
- Mülkün son 5 yılda doluluk oranında kayıplar yaşamıştır.

• FIRSATLAR

- + Her ne kadar eski bir AVM olsa da bulunduğu konum ve ticari kapsama alanı son derece yüksektir. Bu nedenle renovasyon bittiğinde mülkün yeni çehresi sayesinde yeni bir imaj kazanabileceği düşünülmektedir. Mülkün renovasyonu biten iç kısımları son derece modern ve yeni nesil görülmektedir.
- + Profesyonel düşüncemiz; renovasyon yapılmasının orta vadede ziyaretçi sayısını, ortalama harcama ve kalma süresinin arttıracığı, gelirlerin de bu gelişmeden pozitif etkileneneceği yönündedir.
- + İstanbul'da son yıllarda geliştirilen AVM 'lerdeki mağazaların eski nesil AVM 'lere göre daha büyük olduğu, perakendecilerin büyük dükkanları tercih ettiği gözlemlenmektedir. Akmerkez dükkanlarının ortalama büyüklükleri yeni nesil AVM'lere göre küçük kalmaktadır. Eski kiracıların boşalan dükkanlardan başka bir katta bile olsa yeni yerler kiralarak dükkanlarının etki hacmini büyütme çalışmaları son dönem yapılan kiralamalardan görülmektedir.
- + Son dönemde Türkiye'ye yeni gelen uluslar arası perakende mağazalarının sayısının artmıştır ve mülkte bazıları hali hazırda yer kiralamıştır. Bu kiralamalar olumlu etki yaratacaktır.
- + 2012 senesinde tadilatın planlandığı gibi sonlanması durumunda, dış mekanla entegre, sigara içilebilen restoran alanlarının artırılması sonucunda ilave sinerji gelmesi beklenmektedir.

• TEHDİTLER

- ? Son dönemde çok fazla AVM projesinin yapılması, uzakta yapılan AVM projelerinin çok büyük olması ve mağaza karması sayısı nedeni ile şehrin merkezinde olan projelerden bile müşteri almaktadır. Bu durum olumsuz finansal etki getirmektedir.
- ? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin tüm sektörlerle olumsuz yansımaları nedeni ile perakende tüketim harcamalarının azalması riski bulunmaktadır.
- ? Kapalı mekanlarda sigara içilmesi yasağı ile açık restoran alanı ve açık AVM konseptlerinin tercih edilebilirliği artmaktadır.

6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında Akmerkez karma kullanım projesinin Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait bağımsız bölümlerinin değer takdiri için iki yöntem kullanılması uygun görülmüştür. Bunlar **emsal karşılaştırma yaklaşımı** ve **kira gelirinin kapitalizasyonu yaklaşımıdır**. Karma kullanımın bütünü oluşturulan bağımsız bölümlerin bütünü mülkiyeti müşteride olmadığı için söz konusu değerlendirme maliyet yaklaşımının kullanılması teknik olarak uygun görülmemiştir.

6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Emsal karşılaştırma yaklaşımında Akmerkez karma kullanım projesine şehir çapında emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller analiz edilmiştir. Ayrıca gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek mülkler de etüt edilmiştir. Projeye rol model olabilecek ofis, rezidans ve AVM kullanımları için birim değer takdiri yapılmış ve bunlar emsal projeksiyon tablosuna yansıtılmıştır.

6.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri, Emsal Karşılaştırma Analizi Çalışması

Raporun sektör analizi bölümünde emsal karşılaştırma analizine baz olan piyasa verileri ile ilgili detaylı bilgi ve bulgular verilmiştir.

Rezidans ve ofis değeri tespitinde emsal satış değerleri piyasadan alınırken, AVM’lerde emsal kira değeri piyasa verilerinden temin edilmiştir. Akmerkez AVM piyasadaki diğer AVM’lerden farklı bir lokasyon ve kiracı karmasına sahiptir. Ortalama mağaza büyüklükleri, lokasyonu emsallerine göre baz teşkil edememektedir. Ancak çalışmada değer açısından incelemek amacı ile emsal karşılaştırmada kullanılabilir olduğunu düşündüğümüz AVM’lerdeki kira getirisi rakamları dikkate alınmıştır.

AVM kira gelirlerinden satış değerine dönüş için 14 yıl Brüt Kira Çarpanı kabul edilmiştir. Bu rakamın tercih edilmesinin nedeni günümüz koşulları ve tecrübelerimizdir. Burada kullanılan AVM kira emsalleri, taşıdıkları özellikleri ve nitelikleri itibarı ile Akmerkez AVM’nin mevcut kondüsyonunu yansıtamamaktadır.

AVM EMSAL KARŞILAŞTIRMA

TİP	Mağazalar Brüt Kiralanabilir Alanı (m ²)	Emsal Kira* (USD/m ² /Ay)	Brüt Kira Çarpanı** ile Satış Değeri USD/m ² (a)	Toplam USD
BÜYÜK MAĞAZALAR	12.178	32	5.376	65.468.928
DİĞER MAĞAZALAR	16.798	105	17.640	296.316.720
YİYECEK GRUPLARI	2.729	130	21.840	59.601.360
SİNEMA	1.540	7,5	1.260,0	1.940.400
TOPLAM	33.245	76		423.327.408

*Genel Gider Sonrası Kira Gelirleri Emsali

** Brüt Kira Çarpanı 14 kabul edilmiştir. (ax12x14)

OFİS EMSAL KARŞILAŞTIRMA

TİP	Ofis Brüt Alan (m ²)	TOPLAM ADET	Emsal Satış* USD/m ²	Toplam USD
OFİS E3 BLOK	880	1	6.720	5.913.600
TOPLAM				5.913.600

REZİDANS EMSAL KARŞILAŞTIRMA

TİP	Daire Başı Brüt Alan (m ²)	TOPLAM ADET	TOPLAM m2	Emsal Satış * USD/m2	Birim Satış Fiyatı USD/adet	Toplam Fiyatı USD
REZİDANS A	210	12	2.520	7.765	1.630.650	19.567.800
REZİDANS B	96	4	384	6.069	582.624	2.330.496
REZİDANS C	238	4	952	7.408	1.763.104	7.052.416
REZİDANS D	306	4	1.224	7.854	2.403.324	9.613.296
TOPLAM		24	5.080			38.564.008

*Mülklerin fiziksel kondüsyonu dikkate alınmış ve bu nedenle bir önceki yıla göre değer artışı öngörülmemiştir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞER

FONKSİYON	TOPLAM DEĞER USD
AVM DEĞERİ	423.327.408
OFİS DEĞERİ	5.913.600
REZİDANS DEĞERİ	38.564.008
EMSALE GÖRE TOPLAM DEĞER (USD)	467.805.016 .-USD
EMSALE GÖRE TOPLAM DEĞER (TL) -KDV HARİÇ	888.829.530 .-TL
EMSALE GÖRE TOPLAM DEĞER (TL) -KDV DAHİL	1.048.818.846 .-TL

Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre gayrimenkullerin değerinin **KDV Hariç 888.830.000.- TL** olacağına kanaat edilmiştir.

6.2.2 Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Değerleme çalışmasının bu bölümünde gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmış ve değerlendirme konusu gayrimenkule ait bağımsız bölümler tek tek analiz edilmiştir. Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait dükkanlar ve depoların yapılmış kira kontratları ve kontratların şartları birebir incelenmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur.

6.2.2.1 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Varsayımlar ve Değer Analizi Çalışması

- Akmerkez GYO A.Ş. 2011 senesinde kiracılarının çoğunluğuna yönelik (tahsilat kurunda indirim gitmiştir. Bu kur indirimlerinin 2012 yılının bir kısmında da süreceği belirtilmiştir. İndirim nedeni ile 2011 yılı gelir ve giderleri indirimli ve indirimsiz olarak iki farklı hesapla yapılmıştır. Takip eden yıllarla ilgili öngörüler bu durum dikkate alınarak kurgulanmıştır.

- Değerleme çalışması sırasında bağımsız bölümler değil “mevcut kira sözleşmeleri” , kiracılarla yapılan” ek protokoller” dikkate alınmıştır.
- 2012 senesinde şu anda dolu mağaza alanı takribi 3200 m2 olan kira kontratlarının süresi dolmaktadır. Bu alanlara ait kiralamaların sadece %3 bazılarının %0 artışla devam edeceği öngörülmüştür.
- Ofis katı ile ilgili kira kontratında artış olmadığından aynı olarak korunmuştur.
- Bina renovasyonunda iç kısmında kısmen bitmiş olması ve dış cephede tadilatın yapılamadan kalması nedeni ile bir duraklama vardır. Plan tadili sürecinin 2012 yılının ilk altı ayında biteceği öngörülmüştür.
- Plan tadilat ardından dış cephe ve diğer tadilatların yapılacağı bununda takribi 6 ay süreceği bilinmektedir.
- Rezidanslar içinse geçmiş dönem dolulukları incelenmiş, şu anki fiziksel kondisyonları dikkate alınarak gelecek beklentileri öngörülmüştür. Rezidanslar eskimiştir ve tadilata ihtiyaç duymaktadır.
- Tüm bağımsız bölümlere ait giderler için toplam bir gider kalemi yüzdesi öngörülmüştür. Hesaplamalar yapılırken otopark ve diğer gelirlerin, ayrıca giderlerin hesabı için Akmerkez GYO A.Ş.’nin halka açıklanmış olan bağımsız denetim raporları kullanılmıştır. Gider hesaplamalarında giderler TL olarak yapıldığı için Türk Lirası Değerler dikkate alınmış, yıllık ortalama kur kullanılarak USD’ye dönüştürülmüştür. Bağımsız denetim raporlarının en son Eylül 2011 ayı tastikli şekilde olduğu için bu rapora ait rakamlar 12 aya dönüştürülerek kullanılmıştır.
- İndirgeme Oranı; Çalışmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerlendirme çalışmasında kullanılmıştır.
 - ✓ Uzun dönem vadeli bir Eurobond olan, 2030 vadeli Eurobond US Dolar değeri olan tahvillerin USD bazlı son bir yıla ait tüm günlerinin ilişkin zaman serisi değerleri toplanarak ortalamaları alınmış ve hesaplanan değer olan % 5,67 risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir.
 - ✓ Risk primi olarak %4,08 takdir edilmiştir.
 - ✓ Hesaplamalarda “indirgeme oranı” olarak, risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı olan **%9,75 (%5,67+%4,08)** değerinin kullanılması uygun görülmüştür.
- Çalışmalar sırasında gelir hesaplamaları için piyasa verileri ve kira kontratları para birimi olan USD para birimi kullanılmıştır. USD/TL paritesi 1,9 olarak kabul edilmiştir.
- Projeksiyon çalışmaları mülkün 10 yıllık getiri beklentisi üzerine kurulmuştur. Mülkün 10. yılda artık değerinin hesaplanmasına kullanılan kapitalizasyon oranı, piyasa kabulleri doğrultusunda %7,5 olarak alınmıştır.
- AVM ‘de dükkanlarda mevcut doluluk oranı ve kira kaybı miktarı değerlendirme tarihi itibarı ile %93,10 olarak hesaplanmıştır. 2012 senesinde plan tadilatının son aşamasının da geçilmesi ardından, şu anda gelir getirmeyen ancak açık restoran olmak için ayrılmış olan mağazaların (Mağaza no 204-205-206 ve 207) da kiralanacağı varsayılmıştır. Bu alanın 391 m² olduğu ve kiralanması ile 2012’de doluluk ve kira kaybı miktarının %94,27 öngörülmüştür. Takip eden yıllarda yapılması mümkün görülen ilave kiralamalar ve kira gelirleri aşağıdaki gibi öngörülmüştür.

	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015
Tahmini Doluluk Oranı (%)	94,27%	94,86%	95,15%	95,30%
Dönem İçi Kiralanan İlave Alan (m2)	391	196	98	49
İlave Kiralanacak Alanlar İçin Birim Kira Değeri (USD/m2/Ay)	78	80	83	85
31.12.2011 den sonra ilave kiralanmış alanların toplamı (m2)	31.341	31.537	31.635	31.683
Dönem içi Kiralanacak Alanlar Yıllık Kira Geliri (USD)	365.976	188.478	97.066	49.989
İlave Kiralanacak Alanlar Yıllık Kümülatif Kira Geliri (USD)	365.976	565.433	679.462	749.835

- Akmerkez GYO A.Ş. geçtiğimiz yıllarda, kiraladığı dükkanlarla ilgili kur indirimine gitmiştir. 2011 senesinde kur indiriminin temeli kiralardan tahsilat kuru olan TCMB Efektif satış kuru üzerinden %35 indirim yapılması yönündedir. Ancak indirimli kurun (USD/TL) değeri 1,1 TL 'nin altında olursa minimum kabul edilen birim kuru 1,10 TL olarak alınmıştır.
- 2012 senesinde kurlarda %20 kur indiriminin devam edeceği, ikinci altı ay ise %10 kur indirimi yapılacağı öngörülmüştür. Baz kur olarak ilk altı ay 1,35, ikinci altı ay ise 1,40 olarak düşünülmektedir.
- Bu öngörüler doğrultusunda kira indirimleri 2012 senesi için ay ay hesaplanmış ve hesaplanan ortalama indirim oranı %14,97 miktarı 2012 kira gelirlerine indirim olarak yansıtılmıştır. Bu hesapta 2012 yılı 12 ay boyunca indirim yansıtılmıştır.
- Çalışmalarda 2012 kur ortalaması 1,78 TL olarak kabul edilmiştir. Önemli Türk Bankalarından birinin 2012 senesi kur tahminlerinden yararlanılmıştır.
- Aşağıdaki hesaplamalarda ihtilafli olan veya ana sözleşme gereği kira indirimine tabi olmayan dükkanlar ve depolar yoktur.
- Hesaplamalarda kira indirimi yıl ortalaması hesaplanılmış (%14,97) bu rakam ana hesaplamada indirim konu olan depo gelirleri içinde kullanılmıştır.
- Hesaplamaların detayları aşağıdaki gibidir:

2012 YILI BAZ KİRA GELİRLERİ PROJEKSİYONU

	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
A DÜKKAN KİRA GELİRLERİ*	3.842.650	3.833.883	3.848.142	3.844.994	3.848.456	3.851.887	3.865.038	3.870.554	3.897.779	3.909.565	3.915.404	3.908.481
B AYLIK KUR ÖNGÖRÜSÜ (1 USD= ... TL)	1,880	1,870	1,850	1,840	1,820	1,800	1,770	1,760	1,750	1,700	1,680	1,650
KURDA MİNİMUM SINIR BEYANI												
C (1 USD= ... TL)	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,350	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400
D İNDİRİM UYGULAMA KADEMESİ (%)	20%	20%	20%	20%	20%	20%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
E= EĞER (Bx(1- YANSITILAN İNDİRİM KURUNUN D)<C;C;Bx(1-D) TAHMİNİ HESABI (1 USD= ... TL)												
F=(B-E)/B GERÇEK FARK HESABI(% Sİ)	20%	20%	20%	20%	20%	20%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
2012 YILI AYLIK USD İNDİRİM SONRASI												
G=Ax(1-F) TAHMİNİ GELİRLER (USD)	3.074.120	3.067.106	3.078.513	3.075.995	3.078.765	3.081.510	3.478.534	3.483.499	3.508.001	3.518.609	3.523.864	3.517.633

	2012 YILI TOPLAM TAHMİNİ GELİRL	USD
X	İNDİRİM ÖNCESİ GELİRLER TOPLAMI	46.436.833
Y	İNDİRİM SONRASI GELİRLER TOPLAMI	39.486.148
Z=(X-Y)	TAHMİNİ İNDİRİM	6.950.684
Z/X	İNDİRİM YÜZDESİ ORTALAMASI	14,97%

*Depolar ve kur indirimine konu olmayan dükkanlar hariçtir.

- Otopark ve diğer gelirlerden (altyapı hizmet bedeli, billboard-stand, rezidans çamaşırhane gelirleri gibi) elde edilen bedeller 2011 senesi 9 aylık bilançoya göre 3.743.763 TL dir . Bu rakamı 12 aya tamamladığımızda 12 ay sonunda 4.991.684.-TL olacağı tahmin edilmektedir.
- 2012 senesinde rakamın TL bazından %8 artacağı ve kurunda 1,78 olacağı düşüncesi ile 3.028.662 TL bir diğer faaliyet geliri hesaplanmıştır. Takip eden yıllarda %2,50 oranında bir gelir artışı olacağı öngörülmüştür.
- 2011 senesi tahmini işletme giderleri 12 aya tamamlandığından 13 milyon USD'ye yakın tutacaktır.
- 2012 senesinde gelirlerin %33 'ünün giderler olacağı ve bu rakamın takip eden yılda %32; 2014 de %31'e düşeceği; 2015 den itibaren %30' da stabilize olacağı öngörülmüştür.

GELİR-GİDER & DİĞER FAALİYET GELİRİ HESAPLARI

USD Kur Ortalaması (1 USD = TL)	1,340	1,43	1,330	1,305	1,546	1,510	1,61742	1,6346
GERÇEKLEŞEN BİLANÇO VERİLERİ								TAHMİN
Mali Tablolara Üzerinden Gerçekleşmiş Rakamlar (TL)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011- 9 AY	TL 2011
Gelirler Toplamı	64.113.311	73.887.213	72.414.291	70.431.354	61.971.358	57.532.782	48.830.388	65.107.184
AVM Kira Gelirleri	64.113.311	71.704.348	67.425.772	65.093.301	54.647.873	52.509.177	45.086.625	60.115.500
Mağaza ve Depo Kira Gelirleri	59.198.528	66.334.308	63.627.837	63.397.245	53.371.725	50.867.059	43.306.249	57.741.665
Apartment Otel Kira Geliri	1.248.372	1.529.326	1.842.288	1.696.056	1.276.148	1.642.118	1.780.376	2.373.835
Otopark Geliri*	3.666.411	3.840.714	1.955.647	0	0	0	0	0
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar (TL)	2.182.865	4.988.519	5.338.053	7.323.485	5.023.605	3.743.763	4.991.684	4.991.684
Giderler Toplamı	16.676.330	16.903.045	17.759.780	21.230.473	20.772.111	24.001.876	15.924.448	21.232.597
Hizmet Maliyeti (Amortismanlı)	10.960.860	11.869.489	12.423.824	13.823.038	14.965.522	18.688.074	13.273.997	17.698.663
Faaliyet Giderleri	5.715.470	5.033.556	5.335.956	7.407.435	5.806.589	5.313.802	2.650.451	3.533.935
Net Nakit Akışları	47.436.981	56.984.168	54.654.511	49.200.881	41.199.247	33.530.906	32.905.940	43.874.587
GOP (TL ÜZERİNDEN) (kar/gelir)	74%	77%	75%	70%	66%	58%	67%	67%
GİDERLERİN ORANI	26%	23%	25%	30%	34%	42%	33%	33%

Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar (USİ)	0	1.526.479	3.750.766	4.090.462	4.737.973	3.326.891	3.053.765
Giderler Toplamı (USD)	12.445.022	11.820.311	13.353.218	16.268.562	13.438.643	15.895.282	12.989.476
Net Gelirler Toplamı (USD)	47.845.754	51.669.380	54.446.835	53.970.386	40.092.746	38.101.180	39.830.652

*Alış ve satışlar, kira gelirleri, hizmet alım-satımı, faiz gelir ve gideri gibi unsurlardan oluşmaktadır. Şirket, güvenlik, bakım, onarım, temizlik, yönetim gibi hizmetleri ilişkili taraf olan Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'den sağlamaktadır. 1 Temmuz 2007 tarihinden itibaren Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. otopark işletmeciliğini de yapmaya başlamıştır. Bu nedenle, satış gelirlerinde yer alan otopark gelirleri 1 Temmuz 2007 tarihinden itibaren 30 Eylül 2007 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait gelir tablosunda diğer faaliyetler kaleminde gelirler olarak yer almıştır.