

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

**Etiler / İSTANBUL**

**(Akmerkez - 28 adet bağımsız bölüm)**

## **GAYRİMENKUL KİRA DEĞERLEME RAPORU**



**Rapor No: 2016 / 1136**

# İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ .....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ .....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR .....	7
6.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI .....	8
6.1.	TAPU KAYITLARI.....	8
6.2.	TAPU TAKYİDATI .....	10
6.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI .....	10
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ .....	10
7.1.	İMAR DURUMU.....	10
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	10
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	12
7.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	14
7.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	14
8.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	15
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ .....	15
8.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	16
8.3.	ULAŞIM .....	19
8.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	20
8.5.	DÜNYADA VE ÜLKEMİZDE AVM SEKTÖRÜ VE KARMA KULLANIMLI PROJELERİN GELİŞİMİ .....	21
9.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	26
10.	AÇIKLAMALAR.....	28
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	31
12.	DEĞERLENDİRME .....	32
13.	FİYATLANDIRMA.....	32
13.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI .....	32
13.2.	GELİR İNDİRGE ME YAKLAŞIMI: .....	39
14.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	41
14.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI .....	41
14.2.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	41
14.3.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	41
14.4.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	41
14.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....	41
14.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI .....	42
14.7.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	42
14.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	42
15.	SONUÇ .....	43

## 1. RAPOR ÖZETİ

**DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN** : Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN  
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi,  
No:56, Akmerkez  
**Beşiktaş / İstanbul**

**DAYANAK SÖZLEŞME** : 15 Temmuz 2016 tarih ve 422 - 2016/014 no ile

**DEĞERLEME TARİHİ** : 01 Ağustos 2016

**RAPOR TARİHİ** : 05 Ağustos 2016

**DEĞERLENEN  
TAŞINMAZIN TÜRÜ** : Akmerkez AVM bünyesindeki Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait  
27 adet bağımsız bölüm ve 1 adet büro.

**DEĞERLENEN  
MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet

**TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ** : İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Arnavutköy Mahallesi, 83  
ada, 1 parselde, A-Otel Bloкта yer alan 27 adet bağ. böl.  
ve E-3 Bloкта yer alan 1 adet büro.(Bkz. Tapu Kayıtları)

**İMAR DURUMU ÖZETİ** : 83 ada, 1 parsel "Otel+Motel+Avm Alanı" olarak belirlenen  
alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)

**RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Akmerkez  
bünyesinde yer alan 27 adet bağımsız bölüm ile E-3 Blok  
583 nolu ofisin fiilen kiralanan kısmının kira değerinin  
tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

**RAPORUN TÜRÜ** : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu  
düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve  
"Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari  
Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

<b>GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARIÇ)</b>	
<b>AKMERKEZ BÜNYESİNDE YER ALAN 27 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İLE E-3 BLOK 583 NOLU OFİSİN FİİLEN KİRALANAN KISMININ AYLIK TOPLAM KİRA</b>	<b>469.403,-TL</b>
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	<b>Değerleme Uzmanı</b>
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

## 2. RAPOR BİLGİLERİ

<b>DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN</b>	: Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	: Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi, No: 56, Akmerkez AVM <b><u>Beşiktaş / İstanbul</u></b>
<b>DAYANAK SÖZLEŞME</b>	: 15 Temmuz 2016 tarih ve 422 - 2016/014 no ile
<b>MÜŞTERİ NO</b>	: 422
<b>RAPOR NO</b>	: <b>2016/1136</b>
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	: 01 Ağustos 2016
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 05 Ağustos 2016
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Akmerkez bünyesinde yer alan 27 adet bağımsız bölüm ile E-3 Blok 583 nolu ofisin fiilen kiralanmış kısmının kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORUN TÜRÜ</b>	: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: M. Kıvanç KILVAN Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114  Engin AKDENİZ Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030
<b>RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>	: Taşınmazların kira değeri tespiti ilk defa yapılmaktadır.

### 3. ŞİRKET BİLGİLERİ

<b>Şirket Adı</b>	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Şirket Merkezi</b>	: İstanbul
<b>Şirket Adresi</b>	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
<b>Telefon</b>	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
<b>Faks</b>	: (0216) 339 02 81
<b>ePosta</b>	: <a href="mailto:bilgi@lotusgd.com">bilgi@lotusgd.com</a>
<b>Web</b>	: <a href="http://www.lotusgd.com">www.lotusgd.com</a>
<b>Kuruluş (Tescil) Tarihi</b>	: <b>10 Ocak 2005</b>
<b>Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>	: <b>07 Nisan 2005 – 14/462</b>
<b>Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No</b>	: 12 Mart 2009 - 3073
<b>Ticaret Sicil No</b>	: 542757/490339
<b>Kuruluş Sermayesi</b>	: 75.000,-YTL
<b>Şimdiki Sermayesi</b>	: 600.000,-TL

#### 4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- ŞİRKETİN ÜNVANI** : Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : Nispetiye Caddesi, Akmerkez Ticaret Merkezi,  
E-3 Blok, Kat 1 Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
- TELEFON NO** : (212) 282 01 70
- FAKS NO** : (212) 282 01 15
- KURULUŞ TARİHİ** : 08.12.1989
- KAYITLI SERMAYE TAVANI** : 75.000.000,00 TL
- ÖDENMİŞ SERMAYESİ** : 37.264.000,00 TL
- HALKA AÇIKLIK ORANI** : % 50,82
- FAALİYET KONUSU** : Gayrimenkul ve / veya gayrimenkule dayalı hak ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir.
- PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER** : Akmerkez AVM, Ticaret Merkezi ve Residence bünyesindeki 473 adet bağımsız bölüm

## 5. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

## 6. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

### 6.1. Tapu Kayıtları

**SAHİBİ** : Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**İLİ - İLÇESİ** : İstanbul - Beşiktaş

**PAFTA NO** : 76

**ADA NO** : 83

**PARSEL NO** : 1

**NİTELİĞİ** : 4 bloklu kargir bina <sup>1</sup>

**ARSA ALANI** : 22.557 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Parsel üzerindeki Akmerkez Alışveriş Merkezi, Ticaret Merkezi ve Residence blokları için kat irtifakı kurulmuş, kat mülkiyetine geçilmiştir. Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait olan bağımsız bölümlerden rapora konu olanların, listesi Sayfa.9'da sunulmuştur.



Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m <sup>2</sup> )	Eklentisi
475	A-Otel	Birinci	+15,00	A1 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
476	A-Otel	Birinci	+15,00	B1 Daire	20800 / 25600000	18,33	---
477	A-Otel	Birinci	+15,00	C Daire	52800 / 25600000	46,52	---
478	A-Otel	Birinci	+15,00	B2 Daire	20800 / 25600000	18,33	---
479	A-Otel	Birinci	+15,00	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
480	A-Otel	İkinci	+18,03	A1 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
481	A-Otel	İkinci	+18,03	B1 Daire	20800 / 25600000	18,33	---
482	A-Otel	İkinci	+18,03	C Daire	52800 / 25600000	46,52	---
483	A-Otel	İkinci	+18,03	B2 Daire	20800 / 25600000	18,33	---
484	A-Otel	İkinci	+18,03	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
485	A-Otel	Üçüncü	+21,06	A1 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
487	A-Otel	Üçüncü	+21,06	C Daire	52800 / 25600000	46,52	---
489	A-Otel	Üçüncü	+21,06	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
490	A-Otel	Dördüncü	+24,09	A1 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
492	A-Otel	Dördüncü	+24,09	C Daire	52800 / 25600000	46,52	---
494	A-Otel	Dördüncü	+24,09	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
495	A-Otel	Beşinci	+27,12	A1 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
499	A-Otel	Beşinci	+27,12	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
504	A-Otel	Altıncı	+30,15	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
509	A-Otel	Yedinci	+33,18	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
513	A-Otel	Sekizinci	+36,21	B2 Daire	20800 / 25600000	18,33	---
514	A-Otel	Sekizinci	+36,21	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
518	A-Otel	Dokuzuncu	+39,24	B2 Daire	20800 / 25600000	18,33	---
519	A-Otel	Dokuzuncu	+39,24	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
523	A-Otel	Onuncu	+42,27	B2 Daire	20800 / 25600000	18,33	---
524	A-Otel	Onuncu	+42,27	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
537	A-Otel	Onüçüncü	+51,36	D2 Daire	63200 / 25600000	55,69	---
583	E-3	Bahçe	+13.70	Büro	230000 / 25600000	202,66	---
					<b>TOPLAM</b>	<b>1.133,14</b>	

## 6.2. Tapu Takyidatı

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Takbis Sisteminden 21 Temmuz 2016 tarihi itibariyle alınan tapu kayıt belgelerine göre rapora konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir haciz, ipotek ya da kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır. Beyanlar bölümünde müştereken aşağıdaki yönetim planı notu yer almaktadır.

### Beyanlar Bölümü (Müştereken):

- Yönetim Planı:03.03.1994

## 6.3. Takyidat Açıklamaları

Yönetim planı beyanı yasal bir gereklilik olup bu not, tapu takyidatları açısından taşınmazların Sermaye Piyasaları mevzuatı uyarınca GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

## 7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

### 7.1. İmar Durumu

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu 83 ada, 1 parsel 22.07.2011 t.t. 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 07.02.2013 t.t. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planlarında "Otel+Motel+AVM" alanında kalmakta olup uygulama Avan Projeye göre yapılacaktır.

### 7.2. İmar Dosyası İncelemesi

Kompleks için alınan ruhsat ve izinlerin listesi ayrıntılı şekilde ve kronolojik olarak aşağıda belirtilmiştir.

- 49.504 m<sup>2</sup> dükkân/mağaza alanı; 72.800 m<sup>2</sup> işhanı ve işyeri; 58.925 m<sup>2</sup> otel olmak üzere toplam 181.229 m<sup>2</sup> alanlı ve 6 bodrum, zemin, 1 normal üzeri 15, 16 ve 22 katlı büro, çarşı ve hotel B.A.K. inşaatı için alınmış 25.01.1988 tarih ve B3-28 nolu yapı ruhsatı,
- 11.04.1991 tarih ve 1991/1672 nolu garaj katları ve çarşı kısmı için düzenlenmiş onaylı mimari proje,
- 10.02.1994 tarih ve 94/691 sayılı onaylı mimari proje,
- 5 bodrum, zemin, normal ve teras (normal ve teras kat belgede 1 ve 2. Alçak çarşı katı olarak tanımlanmıştır) katın tamamlanmasına ilişkin olarak verilen 21.03.1994 tarih ve 1153 sayılı yapı kullanma izin belgesi,
- Teras kattaki bazı bağımsız bölümlerin sinemaya dönüştürülmesi (belge içeriğinde 2. Alçak çarşı katında 94 adet dükkân ve 3<sup>2</sup> adet sinema vardır denilmektedir) için verilmiş 24.10.1995 tarih ve 5102 sayılı yapı kullanma izin belgesi,

- B3 Blok (16.000 m<sup>2</sup>), E3 Blok (19.000 m<sup>2</sup>), G Blok (25.000 m<sup>2</sup>) ve +13,70 kotlu mini golf yeri (1.400 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam 61.400 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki inşaatın tamamlanmasına ilişkin olarak verilmiş 03.03.1999 tarih ve 228 sayılı yapı kullanma izin belgesi,
- Bahçe katı, teras kat, üst çarşı katı, zemin çarşı katı, 1. bodrum kat, ile garaj katlarında statik yapıda herhangi bir tadilat yapılmaksızın ve bağımsız bölümleri değiştirilmeksizin İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 15. Maddesi kapsamında yapılacak basit onarım işleri için verilmiş 20.05.2008 tarih ve 2008/2697-363145-2246 sayılı iskele belgesi,
- Bahçe katı, teras kat, üst çarşı katı, zemin çarşı katı, 1. bodrum kat, ile garaj katlarında statik yapıda herhangi bir tadilat yapılmaksızın ve bağımsız bölümleri değiştirilmeksizin İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 15. Maddesi kapsamında yapılacak basit onarım işleri için verilmiş 11.02.2009 tarih ve 2009/880-408143-606 sayılı iskele belgesi.
- Çarşı Bloğunda tadilat için düzenlenmiş 06.12.2013 tarih ve 2013/6122 nolu tadilat ruhsatı ve aynı tarihli mimari tadilat projesi.
- 06.12.2013 tarih ve 2013/6122 sayılı tadilat ruhsatının devamı niteliğindeki 03.06.2015 tarih ve 2015/130 nolu tadilat ruhsatı.<sup>3</sup>
- Akmerkez AVM'nin ilk ruhsatı 25.01.1988 tarih ve 3/28 nolu olup yapı kullanma izin belgesine ve yapılan araştırmaya göre sırasıyla 23.10.1989, 17.01.1991, 19.06.1991, 17.02.1994, 13.09.1995, 06.12.2013, 03.06.2015 tarihli ek ruhsatları bulunduğu bilgisi alınmıştır.
- Kronolojik sıralamaya göre proje tarih ve numaraları ise şöyledir; 23.12.1987/10225-19.10.1989/7008-27.11.1990/7847-11.04.1991/1672-16.02.1994/691-08.09.1995/4304-06.12.2013/6122,03.06.2015/1300

<sup>3</sup> 06.12.2013 tarihli tadilat ruhsatı çarşı bloğundaki avan projeye göre yapılan tadilat inşaatı için, 03.06.2015 tarihli tadilat ruhsatı ise 06.12.2013 tarihli ruhsatın devamı olarak çarşı bloğun zemin katında zemin terası ilavesi için verilmiştir.

### 7.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Taşınmazın, Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde bulunan dosyasında yapılan incelemelerde Akmerkez Ana Gayrimenkul Kat Malikleri Yönetim Kurulu'na hitaben düzenlenen aşağıdaki belgelerin bulunduğu görülmüştür.

- 11.02.2009 tarih ve 2009/880-408143-606 nolu iskele belgesine aykırı olarak,
  - *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 profillerin yerleştirildiği,*
  - *3 bloğu birbirine bağlayan çarşı bloğu mevcut çatı örtüsü altında çelik putreller ile çatı konstrüksiyonu kurulduğu,*
  - *Dış cepheye reklam panolarının yerleştirildiği,*hususlarının belirtildiği 08.05.2009 tarih ve 28/24 nolu yapı tatil tutanağı,
- Yapı tatil tutanağında belirtilen hususların 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 13. Maddesi'ne göre projeye uygun hale getirilmesi hakkındaki 26.05.2009 tarih ve K/84-113-428351-151 sayılı Belediye Encümen Yıkım Kararı,
- Encümen Kararı'na ilişkin hükümlerin yürütülmesinin durdurulmasına ilişkin T.C. İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 11.08.2009 tarih ve 2009/1326 sayılı kararı,
- Yapılan tadilatın yasal içeriği hakkında detay yasaları ve prosedürü açıklayan 06.10.2009 tarih ve M.34.0.İBB.0.13.24/2009/2088670 (TN) ibb:135111 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü yazısı,
- Yürütmeyi durdurma isteminin reddine ilişkin T.C. İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 09.10.2009 tarih ve 2009/1326 Esas nolu kararı,
- Danıştay'ın, İdare Mahkeme tarafından verilen yürümenin durdurulmasının reddi (08.05.2009 tarihli yapı tatil tutanağı ve 26.05.2009 tarihli encümen kararına ilişkin) kararını bozan 12.10.2010 tarihli kararı.
- Encümen Kararı'na ilişkin hükümlerin yürütülmesinin durdurulmasına ilişkin T.C. İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 11.08.2009 tarih ve 2009/1326 sayılı kararı,
- Yapılan tadilatın yasal içeriği hakkında detay yasaları ve prosedürü açıklayan 06.10.2009 tarih ve M.34.0.İBB.0.13.24/2009/2088670 (TN) ibb:135111 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü yazısı,
- Yürütmeyi durdurma isteminin reddine ilişkin T.C. İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 09.10.2009 tarih ve 2009/1326 Esas nolu kararı,
- Akmerkez çarşı bloğunun tamamında eski yıllarda yapılmış olan tadilat ve ilavelere ilişkin olarak düzenlenmiş 19.10.2009 tarih ve 29/25 nolu Yapı Tatil Tutanağı ve eki tespit tutanağı,
- 20.10.2009 tarih ve 2009/5909-452848-4625 sayılı encümene sevk için düzenlenmiş rapor,
- Tadilat ruhsatı alınması için gerekli sürenin beklenmesi hakkında verilmiş 27.10.2009 tarih ve K/150-251-455225-296 sayılı Encümen Kararı,
- İlavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve diğer konuların ruhsata bağlanması hakkında verilmiş 17.11.2009 tarih ve K/207-274-458821-317 sayılı Encümen Kararı,
- 18.11.2009 ilâ 25.11.2009 tarihleri arasında Akmerkez Çarşı Bloğu'nun kaçak ilavelerinin yıkılması işlemlerine ilişkin olarak düzenlenmiş 2009/6240 sayılı Yıkım Tutanağı,

- 28.03.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 434-435 bağımsız bölüm nolu 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.)
- Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü'ne 26.06.2012 tarihli yazısında "19.10.2009 tarih ve 29/25 cilt/sıra sayılı 2 No'lu Yapı Tatil Tutanağı düzenlenerek Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağında belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması hususunda 17.11.2009 tarih ve K/207-274-458821-317 sayılı Belediye Encümeni Kararı alınmıştır. Söz konusu yer de 17.11.2009 tarih ve K/207-274-458821-317 sayılı Belediye Encümeni Kararı gereği yıkılması gereken yerlerin yıkılması üzerine İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Zabıta Tedbir Müdürlüğü, İlçe Emniyet Müdürlüğü görevli personeli ve Başkanlığımız yıkım ekibi ile birlikte 16.08.2010 tarihli tutanak düzenlenmiştir" şeklinde belirtilmiştir
- AVM'nin Nispetiye Caddesi tarafında ön bahçesinde proje dışı yaklaşık 14 m. x 4,60 m. = 64,40 m<sup>2</sup>, 21 m. x 4,60 m. = 96,6 m<sup>2</sup> (toplam 161 m<sup>2</sup>) profil malzemedan alan oluşturulduğunun tespitini içeren 15.12.2014 tarih ve 34/007 nolu yapı tatil tutanağı.
- **17.09.2015 tarihli 35/0007 nolu**, projeye aykırı imalatların tespitini içeren **yapı tatil tutanağı**. (İçeriği aşağıda belirtilen encümen kararında belirtilen hususlarla aynıdır)
- Taşınmazın Nispetiye Caddesi tarafında mimari projesinde demontabl malzeme ile gösterilen zemin teraslarının 14 m x 4,60 m. =64,40 m<sup>2</sup> ölçülerindeki bölümün S cafe adlı işletme tarafından, 21 m. x 4,60 m. =96,60 m<sup>2</sup> ölçülerindeki bölümün Cognac ve Serafina adlı işletmeler tarafından, 12,5 m. 2,80 m. = 35 m<sup>2</sup> ölçülerindeki bölümün Strabucks adlı işletme tarafından (19, 5 m.x2 m.)+(19,5 m.x13 m.)x 5/2 =120,25 m<sup>2</sup> ölçülerindeki bölümün Strabucks adlı işletme tarafından ortak alan zemin terasında yan bölmeler yapılarak koridor geçişlerinin kapatılması sureti ile özel kullanım haline getirilmiş olduğunun görülmesi üzerine 17.09.2015 tarih ve 35/0007 sayılı yapı tati tutanağının düzenlendiği (Toplam aykırı alan: 315,25 m<sup>2</sup>) aykırılıkların giderilmesi ve aykırı kısımların 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 13. Maddesine göre projeye uygun hale getirilmesi ve yıkımına ilişkin **03.11.2015 tarih ve 948039-484 sayılı encümen kararı** bulunmaktadır. Aynı aykırılıklardan dolayı aynı tarih 948044-485 nolu encümen kararında ilgililerine para cezası verilmiştir.
- **16.12.2015 tarihi itibariyle ise Beşiktaş Belediyesi tarafından aykırılıkların giderildiğine dair tutanak tutulmuş ve "Seviye Tespit Tutanağı" düzenlenmiş (tadilat ruhsatına esas faaliyetin % 100 tamamlandığına dair) olup buna istinaden "İş Bitirme Tutanağı" alınmıştır. Yukarıda belirtilen aykırılıkların giderildiğinin tespit edilmiş ve İş Bitirme belgesi alınmış olması sebebiyle Encümen kararının hükümsüz olduğu kanaatine varılmıştır.**

#### **7.4. Yapı Denetim Firması**

Değerleme konusu taşınmazların ilk yapı ruhsatının alındığı dönemde Yapı Denetim Kanunu yürürlükte değildir. Söz konusu kanun 29.06.2001 tarihinde yürürlüğe girmiştir. Bu sebepten dolayı yapı denetim kanununa tabi değildirler. Parsel üzerindeki yapıya ait, 12.09.2013 onaylanan tadilat projesine istinaden alınan 06.12.2013 tarihli tadilat yapı ruhsatına göre yapı denetim bilgileri aşağıda verilmiştir.

**Yapı Denetim Kuruluşu:** Öz Anadolu Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. Adres: Tevfik Erdönmez Paşa Sokak, Gül Apt. No:20, Kat:2, Şişli/İSTANBUL Telefon: 0 (212) 275 89 96/97

#### **7.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim**

##### **7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri**

###### **7.5.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri**

Taşınmazlar son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamıştır.

##### **7.5.2. Belediye Bilgileri**

###### **7.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. İşlemler**

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye göre rapora konu 83 ada, 1 parsel 22.07.2011 t.t. 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 07.02.2013 t.t. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planlarında "Otel+Motel+AVM" alanında kalmakta olup uygulama Avan Projeye göre yapılacaktır.

İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye son uygulama imar planında yapılan değişiklikle taşınmazın daha öncesinde "Otel+Motel" olan lejantına "AVM" fonksiyonu eklenmiştir.



## 8. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

### 8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi ile Ahmet Adnan Saygun Caddesi'nin kesiştiği köşe parsel olan 83 ada, 1 parselde konumlu **Akmerkez AVM, Residence ve Ticaret Merkezi Kompleksi** bünyesindeki 27 adet daire ve 1 adet büro vasıflı bağımsız bölümdür.

Kuzeyde Nispetiye Caddesi, batıda Ahmet Adnan Saygun Caddesi, doğuda Arnavutköy Yolu, güneyde ise Etiler Lisesi ve Düzdere Sokak ile çevrili olan Akmerkez'in yakın çevresinde, ayırık nizamda inşa edilmiş, 8 – 10 katlı bloklardan oluşan siteler ve 2 – 3 katlı işyerleri (banka şubesi, restaurant, pastane vb.) bulunmaktadır. Akmerkez, konum itibarıyla İstanbul MİA (Merkezi İş Alanı) hattının kalbi olan Zincirlikuyu-Levent-Maslak aksının yakınında ve Etiler gibi üst gelir grubuna hitap eden bir semtte yer almaktadır.

Kompleks; merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, elit bir semtte yer alması, Boğaziçi ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'ne ve Çevreyollarına (D-100 ve E-10) yakınlığı, bölgenin yüksek ticari potansiyeli ve bölgede inşai yatırım yapılabilecek arsaların azlığı ile marka değeri olan bir işletme olması şeklinde özetlenebilecek üstünlüklere sahiptir.

Taşınmazlar, Beşiktaş Belediyesi'ne 600 m., Büyükdere Caddesi'ne 1 km., TEM Otoyolu Levent girişine 2 km., E-5 (D-100) Karayolu Zincirlikuyu Kavşağı'na 2,5 km., Boğaziçi Köprüsü'ne ise yaklaşık 4 km. mesafede yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafı

## 8.2. Bölge Analizi

### Beşiktaş İlçesi:

Beşiktaş'ın tarihi ilk çağlara uzanır. O zamanlardaki adı "Taş Beşik" anlamına gelen "Kune Petro" olarak bilinir. Ünlü Seyyah Evliya Çelebi; şehrin kurulduğu yerde, çok eskiden büyük bir kilise kuran Yaşkı adlı bir papazın, İsa'nın çocukluğunda yıkandığı taş bir tekneyi, (Beşik-Taşı) Kudüs'ten getirdiği ve buradaki kiliseye koyduğunu yazar. Öte yandan bazı tarihçiler de Barbaros Hayrettin Paşa'nın gemilerini bağlamak için bu sahile beş tane direk diktiğini, bu nedenle buraya BEŞ-TAŞ adının verildiğini, daha sonraki tarihlerde bu kelimenin değişikliğe uğrayarak BEŞİK-TAŞ olduğunu yazmışlardır.

Bir eserde de Barbaros Hayrettin Paşa'nın Beşik Kaya'da gömüldüğü kayıtlıdır. Kaya ile taşın eş anlamda oldukları göz önünde bulundurulursa sözü edilen Beşik kelimesinin önceden de burada bulunan taşlar üzerinde yeni eklerle meydana getirilen bir gemi beşiğini anlattığı ve temelinde bulunan taşlara bu nedenden dolayı Beşiktaş denildiği ve bu adın sonradan kasabanın adı olarak kaldığı söylenmektedir.

Beşiktaş'ın İstanbul'un fethi sırasındaki adı ise, "Diplokionion" idi. Çifte sütun anlamına gelir. İstanbul'un fethinden sonra Fatih Sultan Mehmet, iskan hareketine başlamış, Fatih devrinden kalma eserler arasında bulunan Fatih'in Ekmekçi Başısı Ali Ağa'ya ait türbe bu yerleşme sonrasında yapılmıştır. Kanuni Sultan Süleyman zamanında bölge daha da gelişmiş ve sonraki yıllarda bu gelişme devam ederek zaman içinde esir pazarlarının kurulması, Rumeli'den Anadolu'ya geçen askerlerin ve ticari kervanların toplandıkları ve dinlendikleri yer haline gelmesi ile artmıştır.

Beşiktaş, Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı ile kasr ve köşkların yapılmasıyla Osmanlı İmparatorluğu'nun yönetim merkezi haline gelmiştir. Cumhuriyet döneminde, İstanbul'un tarihsel bir yapıya sahip olması yanında, yeni ve modern kentleşmeye de kavuşmuştur.

Ulu Önder Atatürk ve annesi Zübeyde Hanım'ın Akaretler, Spor Caddesi, 76 numaralı evde ikamet etmiş olması ve Büyük Önder'in Dolmabahçe Sarayı'nda vefatı, Beşiktaş'a Cumhuriyet tarihinde müstesna bir yer kazandırmıştır.



Beşiktaş; 1930 yılında Beyoğlu İlçesinden ayrılarak ilçe haline getirilmiştir.

Beşiktaş, İl topraklarının Avrupa Yakasında yer alır. Kuzeyinde Sarıyer, batısında Şişli, güney batısında Beyoğlu İlçeleri ve doğusunda ise İstanbul Boğazı vardır. Çevrenin büyük yükselteleri yoktur. Fakat sahil kordonunda kurulan mahallelere nisbetle Levent, Etiler, Yıldız gibi mahalleler denizden bir hayli yüksektir.

Yüzölçümü 1.520 hektardır. Sahil uzunluğu 8375 metre olup, boğaz bu bölgede fazla girintili çıkıntılı değildir.

İkliminde Marmara Bölgesi karakteri hakimdir. Yazları sıcak ve yağışsız, kışları ılıman ve yağışlı geçer. En çok yağış Kasım ayında, en az yağış ise Temmuz ayında düşer.

İstanbul'un bazı ilçelerindeki hızlı nüfus artışı ve bölgesel gecekondulaşma Beşiktaş'ta görülmemektedir.

İlçe de üniversiteler ile çeşitli bölüm ve fakültelerinin oluşu, işyeri sayısının çokluğu ve trafiğin Boğaz Köprüsünden sonra İstanbul'un çeşitli bölgelerine bağlantı yollarının varlığı, gündüz nüfusunun sayım nüfusuna göre birkaç misli artmasına sebep olmaktadır.

İlçe konut arzı bakımından İstanbul'un nitelikli bir bölgesidir. Özellikle Levent, Etiler ve Bebek mahalleleri modern kentleşmeye örnek teşkil etmektedir.

Beşiktaş, bütünüyle bir kentsel yerleşim alanıdır. Karanfilköy dışında toplu gecekondular alanları yoktur.

Mevcut binalar genellikle betonarme ve yığma yapı tarzında olup, az sayıda eskiden kalma ahşap kargir bina vardır. Bina sayısı 17.429 bağımsız konut sayısı 79.561, işyeri sayısı ise 23.435'dir.

İlçe ulaşım, beşeri ilişkiler ve tesisler yönünden de ilgi çekmektedir. Son yıllarda düzenli bir yerleşime sahip olan Levent ve Etiler yöreleri sanayici, iş adamları ve sanatçıların ilgi duydukları yerleşim yerleri haline gelmiştir.

### **Etiler Semt:**

Etiler, İstanbul'un Beşiktaş İlçesinde yer alan bir semttir. Levent'in doğusunda, Nispetiye Caddesi'nin Bebek sırtlarına rastlayan kesiminin iki yanında kuruludur. 1947'de inşaatına başlanıp 1950'de yerleşime açılan 1. Levent'ten sonra o zamanlar bomboş olan bu bölgedeki ikinci toplu konut girişimidir. Etibank'ın ortaklığı Etiler Yapı Kooperatifi'nin 192 villalık inşaatı 1954'te başlamıştır. Etiler Mahallesi, adını burada ilk villaları yaptıran yapı kooperatifinden almıştır. İstanbul'un 1950'li yıllardan itibaren gerçekleşen kentsel yayılma ve değişmesini en iyi özetleyebilecek yerleşmelerden biridir. Etiler'de ilk konutlar yapılmaya başlandığında o zamanlar kent dışında son derece sakin bir toplu konut yerleşimi olan Levent'in güney sınırını çizen Nispetiye Yolu'nun çevresi, bütünüyle tarlalar, kırlar, yeşil tepelerle kaplıydı. Levent'in güneydoğu sınırındaki son ev ile bugünkü Ata İlkokulu noktasından başlayan Etiler villaları arasında bir Jandarma noktası ve bir sütçü kulübesi hariç hiçbir yerleşme yoktu. İlk Etiler evlerini yapan Etiler Yapı Kooperatifi'nin üyelerinin önemli bir bölümü Demokrat Parti ileri gelenleriydi.

1960'lardan itibaren Bebek sırtlarında, yeşillikler ve korular arasındaki bu ilk evlerin çevresinde, Nispetiye Caddesi'nin iki yanında ve Etiler evlerinin arkasında, bir de Küçükbebek sırtlarındaki eski Nispetiye Kasrı'nın bulunduğu Çamlık'ta özel kişiler ve kooperatiflerce çok katlı ve çok daireli apartmanlar kurulmaya başlandı. 1960 sonlarına gelindiğinde, Nispetiye Caddesi'nin, 1. Levent'in bittiği kesiminden başlayarak iki yanı, güneyde Arnavutköy dere vadisine doğru Petrol Sitesi, SSK evleri vb sitelerle, kuzey kesimi ise Etiler'e doğru o dönemin gökdelenleri sayılabilecek 10-12 katlı lüks apartmanlarla dolmaktaydı. Aynı dönemde Etiler semti, kuzeye ve doğuya doğru yeni evler, apartmanlar ve sitelerle geliyordu. Etiler'in kendisine eklenen yeni konut bölgeleriyle, Levent'ten Hisarüstü'ne kadar dört yönde aralıksız uzanan yoğun bir yerleşme bölgesi haline alması, 1970'lerin ortalarından sonra oldu ve semt 1980-1990 arasında bugünkü haline geldi. Boğaziçi sırtlarının merkeze en yakınlarından birinin üstündeki Etiler ve çevre yerleşmeleri 1980'lerde önce orta-üst ve üst gelir katmanlarının rağbet ettiği, seçkin sayılan bir konut bölgesi halinde gelişirken 1980 sonlarında, İstanbul'un gece hayatının önemli merkezlerini, lüks restoranları, şık dükkânları ve mağazaları barındıran bir semt haline geldi.

Semtin, kendisine eklenen yeni mahallelerle ve sitelerle büyüdüğü günümüzde, eğitim kurumları da semtte hızlı bir artış gösterdi. Öteden beri Küçükbebek Rumelihisarı sırtlarındaki korulukta bulunan Boğaziçi Üniversitesi'ne (eski Robert Kolej) 1980'lerde İstanbul Üniversitesi İşletme Fakültesi, Boğaziçi Üniversitesi'nin kütüphane, arşiv vb birimlerinin binaları, Özel Yıldız Koleji, Anadolu Meslek Lisesi, Özel İdeal okulları ve başka özel okullar gibi eğitim kurumları da eklendi.

Günümüzde, idari birim olarak Etiler Mahallesi daha küçük bir alanı içeriyorsa da, semt olarak Etiler, Levent'in doğu sınırından başlayarak Yıldız Blokları'nı, Basın Sitesi'ni, Uçaksavar Sitesi'ni, lüks Alkent konutlarını, Akatlar Mahallesi'ni, irili ufaklı daha pek çok site ve toplu konut bölgesini kapsamaktadır.

1993 sonunda açılan, İstanbul'un büyük ve görkemli iş ve alışveriş merkezi, içinde binlerce metrekareye yayılmış ünlü mağazaların yer aldığı Akmerkez, Levent'ten Etiler'e doğru giderken, Nispetiye Caddesi üzerinde, semtin girişinde yer almaktadır.

### **8.3. Ulaşım**

Bölge, İstanbul'un en önemli ulaşım akslarını oluşturan D100 (E-5) Karayolu'na ve TEM Otoyolu'na yakın ve kolay ulaşılabilir konumdadır.

Akmerkez, Nispetiye Caddesi ve Ahmet Adnan Saygun Caddesi'nden ayrılan servis yolu ile Mecidiyeköy - Levent aksının ana arteri olan Büyükdere Caddesi'ne ve oradan da TEM, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü, E-5 (D-100) ve Boğaziçi Köprüsü'ne ve Bağlantı Yollarına rahat ulaşılacak bir lokasyondadır. Ayrıca Levent-Hisarüstü Metro hattının faaliyete geçmesiyle ulaşım alternatifleri artmıştır.

Otopark girişi Ahmet Adnan Saygun Caddesi ve Nispetiye Caddesi olmak üzere 2 noktadan sağlanmaktadır.

#### **Konu gayrimenkullerin bazı önemli merkezlere uzaklıkları,**

Zincirlikuyu.....	2,5 km.
Mecidiyeköy.....	3 km.
Maslak.....	5 km.
Beşiktaş.....	5 km.
Taksim.....	7,5 km.
Atatürk Havaalanı.....	33 km.'dir.

#### **8.4. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler**

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

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

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

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

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ile 2015 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

## 8.5. Dünyada ve Ülkemizde AVM Sektörü ve Karma Kullanımlı Projelerin Gelişimi <sup>4</sup>

AVM kavramı 5.000 m<sup>2</sup> üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları olarak tanımlanabilir. Tüketicilerin her tür ihtiyacını karşılamak üzere birden fazla satıcının bulunduğu yapılara alışveriş merkezi denir. Alışveriş merkezleri içerisinde giyimden mobilyaya, marketten restoranlara, eğlence alanlarından teknoloji marketlerine kadar her sektörden mağaza bulundurulur.

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

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

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

Alışveriş alanlarını iki bin yıllık tarihsel süreç içerisinde incelediğimizde, sosyoekonomik ilişkilere ve teknolojiye bağlı olarak geliştirildiklerini ve kent merkezlerinin birer ögesi olduklarını görmekteyiz. Alışveriş mekanlarının gelişimi, sadece ticaretin ekonomik boyutuna bağlı olarak değil, teknolojiye ve alışverişin sosyal hayattaki yerine bağlı olarak da değişim göstermiştir. Tarih boyunca değişik mekansal formlar almış olmalarına rağmen, günümüzün alışveriş merkezleri ve mağaza formlarının ilk örneklerinin ortaya çıktığı dönem 19. yüzyıl olmuştur. 1852'de Paris'te Bon Marche isimli küçük tuhafiyeye dükkanının zaman içerisinde bünyesinde farklı pek çok ürünün satıldığı bir mağazaya dönüşerek tüm Avrupa'ya yayılması ile Bon Marche ismi büyük mağazaları tanımlamakta kullanılan bir terim haline gelmiştir. 19. yüzyılın sonlarında büyük üniteler ve zincir mağazalar oluşmaya başlamış, bilgisayar ve elektronik dünyasındaki gelişmeler bu sistemi desteklemiş ve merkez satış mağazaları kurulmuştur. Avrupa'da II. Dünya Savaşı'nda

yıkılan şehirlerin yeniden imarı aşamasında planlı olarak alışveriş merkezleri oluşturulmuştur. Günümüzde Avrupa'nın birçok ülkesinde şehirlere göç ve çekirdek aile sayısının artması, kadınların iş gücüne dahil olması, tüketim mallarına karşı artan talep, elektronik ve teknolojik devrim, araç sahipliğinin artması ve derin dondurucuların yaygınlaşması tüketim biçimlerini değiştirmiştir. Özellikle son 30 sene içerisinde artan trafik ve ticaret potansiyelinin büyümesi, alışveriş merkezlerinin gelişiminde etkili olmuştur. Tüm bu gelişmeler ve değişimler sonucunda yayaaların rahat dolaşabileceği modern alışveriş merkezleri oluşmaya başlamıştır.

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



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

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

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

### **8.5.1. Sektörün Bölgedeki Gelişimi**

1990’lı yılların başına kadar İstanbul’da büyük firmaların merkezi olan Karaköy, Eminönü, Sirkeci, Salıpazarı, Şişhane gibi semtler trafik yoğunluğu, otopark sorunu ve ofis alanlarının az olması gibi nedenlerle cazibesini yitirirken, Avrupa yakasındaki Zincirlikuyu - Levent - Maslak gibi yeni merkezler Türkiye ekonomisine yön veren büyük sanayi ve finans kuruluşlarının yer aldığı plazaları ile dikkat çeker hale gelmiştir.

Son onbeş yılda bölgeye yönelik yatırımların artmasıyla gökdelen ve plazalar da hızla çoğalmıştır. Özellikle Levent bölgesindeki yoğun sosyal imkânların yanı sıra metronun da bölgeye gelmesi, bu hattı en önemli iş ve alışveriş merkezi aksı haline getirmiştir.

Bölge, iş merkezlerinde çalışanlar ve ziyaretçilerle birlikte binlerce kişiyi çekmekte ve ana arter durumundaki Büyükdere Caddesi, Nispetiye Caddesi ve Barbaros Bulvarı'nın trafiği (özellikle mesai başlangıç ve bitim saatlerinde) aşırı derecede yoğunlaşmaktadır.

Yanı sıra, 10 ilâ 15 yıl öncesinde İstiklal Caddesi, Osmanbey, Nişantaşı gibi mağazaların yoğunlaştığı cadde ve bölgelerdeki alışveriş birimlerinin yerini, otopark ve trafik sorunlarının büyük ölçüde bertaraf edildiği; mağazaları, sinemaları, büyük marketleri ve restaurantları bir araya toplayan alışveriş merkezleri (AVM) almaya başlamış ve zamanla AVM'ler günümüzde en çok tercih edilen yaşam alanları haline gelmiştir. Bu trendin Türkiye'deki ilk örneği olan Galeria, sadece alışveriş ve eğlenceye yönelik tasarlanmıştır. Yine ilklerden olan Akmerkez ise residence/otel, iş merkezi, alışveriş ve eğlence fonksiyonlarını barındıran ilk komplekstir. Bu durum, lokasyonun da büyük olumlu katkısı ile Akmerkez'in marka değerinin, birçok benzer projeye göre öne çıkmasını sağlamıştır. Yakın çevresindeki yeni ve modern komplekslerin mevcudiyetine rağmen Akmerkez, marka değerini büyük ölçüde korumayı başarmıştır.

### **8.5.2. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri**

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



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

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

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

## 9. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

<b>İNŞAAT TARZI</b>	: B.A.K.
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	: Ayrık
<b>KAT ADEDİ</b>	: AVM: 8 (5 bodrum + zemin + normal + çatı) Ticaret Merkezi B3 Blok: <b>14</b> (h: 60,50 m.) Ticaret Merkezi E3 Blok: <b>17</b> (h: 70,00 m.) Residence G Blok: <b>23</b> (h: 86,00 m.)
<b>TİCARİ ALANI<sup>5</sup></b>	: Brüt <b>33.215,22 m<sup>2</sup></b> (AVM / 442 adet b.b.) Brüt <b>5.080,00 m<sup>2</sup></b> (24 adet Residence) Brüt <b>900,00 m<sup>2</sup></b> (E3 Blok ofis) Brüt <b>20.534,00 m<sup>2</sup></b> (Otoparklar – 2 adet b.bölüm) Brüt <b>1.663,00 m<sup>2</sup></b> (Mini golf – 1 adet b.bölüm) Brüt <b>2.377,00 m<sup>2</sup></b> (Depolar)
<b>ELEKTRİK</b>	: Şebeke
<b>TRAFO</b>	: Mevcut
<b>JENERATÖR</b>	: Mevcut
<b>ISITMA VE SOĞUTMA</b>	: Merkezi sistem ısıtma / soğutma (Residence ve ticari bloklara ait iklimlendirme sistemleri AVM'den bağımsızdır.)
<b>SU</b>	: Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	: Mevcut
<b>HİDROFOR</b>	: Mevcut
<b>KANALİZASYON</b>	: Şebeke
<b>ÇÖP ODASI</b>	: Bir adet soğutma sistemli çöp toplama odası
<b>ASANSÖR</b>	: 2 adet panoramik insan asansörü, 30 adet insan ve servis asansörleri
<b>YÜRÜYEN</b>	
<b>MERDİVEN/BANT</b>	: Mevcut (41 adet)
<b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b>	: Muhtelif yerlerde ısı ve duman dedektörleri ile yangın dolapları ve tüpleri mevcut

<sup>5</sup> Kiralanabilir alan büyüklükleri sadece Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümleri kapsamaktadır. Akmekez GYO A.Ş. mülkiyetinde olmayan bağımsız bölümler bu hesaba dahil edilmemişlerdir.

**GÜVENLİK SİSTEMİ**

: Kamera kayıt ve izleme sistemi mevcut

**PARK YERİ**

: 4., 3. ve 2. bodrum katlarda toplam 2.094 araç kapasiteli otopark alanı ve bahçede açık otopark mevcut

**YANGIN MERDİVENİ**

: Mevcut

**GAZ ALARM SİSTEMİ**

: Restoranlarda gaz dedektörleri mevcuttur

**GÜVENLİK SİSTEMİ**

: 125 istasyonlu CCTV kayıt ve izleme sistemi mevcut

**TELEFON SANTRALİ**

: Mevcut

**SES YAYIN SİSTEMİ**

: Kapalı devre anons/müzik yayın sistemi mevcut

**PARK YERİ**

: AVM için -7,90 ve -11,10 kotlarında ; ticari bloklar ve residence için ise -14,30 ve -17,50 kotlarında kapalı otopark alanları mevcuttur.

**KİRALAMA****KABİLİYETİ**

: "Kiralabilirlik" özelliğine sahiptirler.

## 10. AÇIKLAMALAR

- Yüksel İnşaat A.Ş.'nin müteahhitliğinde 22.557 m<sup>2</sup> yüzölçümlü bir parsel üzerinde inşa edilmiş olan Akmerkez, 1993 – 1994 yıllarında tamamlanmış olup 18 Aralık 1993 tarihinden bugüne kadar faaliyetini sürdürmektedir. Mimarı Fatin URAN (Di Design Group Development) olan kompleks, Alışveriş bölümü, ticari bloklar ve residence olmak üzere 3 ana bölümden oluşmaktadır.

Üçgene benzer bir geometriye sahip olan ve ana binayı teşkil eden otoparklar ile AVM Bölümü üzerinde ticari bloklar dairesel ; residence bloğu ise yine üçgen bir geometrik kesitte yükselmişlerdir. Ana bina 8; ticari bloklardan B3 Blok 14, E3 Blok 17; Residence (G Blok) Bloğu ise 23 katlıdır.

Ofis kuleleri Akmerkez'in Nispetiye Caddesi cephesinde, Residence ise Ahmet Adnan Saygun Caddesi ve Düzdere Sokak cephelerinde yer almaktadır.

AVM'nin 4 adet ana girişi bulunmaktadır. Bu girişlerden 2'si Ahmet Adnan Saygun Caddesi'nden, 2'si ise Nispetiye Caddesi'ndendir. Ayrıca Ahmet Adnan Saygun Caddesi'nin Ulus tarafında residence kullanımında olan ayrı bir giriş daha mevcuttur.

### 10.1. Rapor konusu bölümlerin genel özellikleri

#### 10.1.1. Ticari Bloklar

- Ana yapının kuzeyinde ve Nispetiye Caddesi cephesinde yer alan 2 adet dairesel kesitli 2 adet blok (B3 ve E3 Bloklar), AVM'nin üzerinde yükselmekte olup B3 Blok 14 kat (h=60 m.); E3 Blok (h= 70 m.) 17 katlıdır.
- Blokların her katında 1'er adet ofis bulunmaktadır. İki blokta toplam 31 adet ofis mevcuttur. Ofislerin her biri brüt 900 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Sadece 1 adet ofis (E3 Blok / 1 nolu) Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetindedir.

#### E3 Blok, 1 nolu bağımsız bölüm:

- Ofis, 1. Normal katta çarşı bloğunun bahçe katı hizasında konumlandırılmıştır.
- Brüt 900 m<sup>2</sup>, net 705 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir.
- Halihazırda, katın net alanının 300 m<sup>2</sup>'lik kısmı Akmerkez GYO A.Ş. tarafından ofis olarak kullanılmakta olup geri kalan net 405 m<sup>2</sup> lik kısım Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ne kiralanmıştır. Değerleme fiilen kiralanana bu kısım için yapılmıştır.
- "Giriş holü, 4 adet ofis, 2 adet yönetici ofisi, açık ofis alanları, 3 adet depo/arşiv, çay ocağı, toplantı salonu ve WC" hacimlerinden oluşmaktadır.
- Giriş holü zeminleri granit, duvarları saten boya, tavanları ise alçıpan asma tavadır.
- Ofislerin ve toplantı salonunun zemini halı, duvarları saten boya, tavanları alçıpan asma tavadır.

- WC zemin ve duvarları seramik, tavanı alçıpan asma tavanıdır. İçerilerinde vitrifiye elemanları mevcuttur. Depo/arşiv zeminleri halı ya da seramik, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır.

### 10.1.2. Residence

- Ana yapının güneyinde konumlu olan 23 katlı (h = 86 m.) üçgen formundaki bloktur. Kat irtifak listesinde "G Blok" olarak adlandırılmıştır. Ana girişi Ahmet Adnan Saygun Caddesi'nden ve zemin kattan sağlanmaktadır.
- Ekspertiz tarihinde yapılan incelemede residence girişi ve lobide tadilat çalışmalarının tamamlandığı görülmüştür.
- Binada 4 farklı tipte (A, B, C ve D) toplam 95 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 27 adedi Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait olup listesi aşağıda verilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kapı No	Alan (m <sup>2</sup> )
475	A - Hotel	1. Kat	1A1	210
476	A - Hotel	1. Kat	1B1	96
477	A - Hotel	1. Kat	1C	238
478	A - Hotel	1. Kat	1B2	96
479	A - Hotel	1. Kat	1A2	210
480	A - Hotel	2. Kat	2A1	210
481	A - Hotel	2. Kat	2B1	96
482	A - Hotel	2. Kat	2C	238
483	A - Hotel	2. Kat	2B2	96
484	A - Hotel	2. Kat	2A2	210
485	A - Hotel	3. Kat	3A1	210
487	A - Hotel	3. Kat	3C	238
489	A - Hotel	3. Kat	3A2	210
490	A - Hotel	4. Kat	4A1	210
492	A - Hotel	4. Kat	4C	238
494	A - Hotel	4. Kat	4A2	210
495	A - Hotel	5. Kat	5A1	210
499	A - Hotel	5. Kat	5A2	210
504	A - Hotel	6. Kat	6A2	210
509	A - Hotel	7. Kat	7A2	210
513 - 514	A - Hotel	8. Kat	8D2	306
518 - 519	A - Hotel	9. Kat	9D2	306
523 - 524	A - Hotel	10. Kat	10D2	306
537	A - Hotel	13. Kat	13D2	306
<b>TOPLAM</b>				<b>5.080</b>

Not: Tablodan da anlaşılacağı gibi 513 ile 514, 518 ile 519, 523 ile 524 nolu bağımsız bölümler birleştirilmiş durumdadır.

- Yerinde yalnızca 1B1 nolu (476 bağımsız bölüm nolu) ile 3A2 nolu (489 bağımsız bölüm nolu) dairelerin içerilerine girilebilmiştir. Taşınmazlarda yapılan gözlemler ve yetkiliden alınan bilgilere göre residence olarak kiraya verilen dairelerin tip bazında özellikleri ise aşağıdaki gibidir;

**Tip A (A1 ve A2):**

- Binanın doğu ve batı cephesindeki köşe dairelerdir.
- 210 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiplerdir.
- Hol, Mutfak, Salon, 2 adet suit oda, çamaşır odası, hizmetli dairesi (oda ve banyo) ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır.
- Mobilyalı olarak kiraya verilmekte olup içerisinde tüm güncel ev gereçleri mevcuttur.
- Mobilya ve yapı malzemeleri kalitelidir ve modern çizgiler taşımaktadır.
- Panoramik ya da kısmî boğaz / İstanbul manzarasına sahiptirler.

**Tip B (B1 ve B2):**

- Binadaki ara konumlu daireler olup biri doğu diğeri batı cephededir.
- 96 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptirler.
- Hol, Mutfak, Salon ve 1 adet suit oda hacimlerinden oluşmaktadır.
- Mobilyalı olarak kiraya verilmekte olup içerisinde tüm güncel ev gereçleri mevcuttur.
- Mobilya ve yapı malzemeleri kalitelidir ve modern çizgiler taşımaktadır.
- Panoramik ya da kısmî boğaz / İstanbul manzarasına sahiptirler.

**Tip C:**

- Binanın güney cephesindeki dairelerdir.
- 238 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır.
- Hol, WC, Mutfak, Salon, 1 adet suit oda, 2 adet oda, banyo-WC, çamaşır odası, hizmetli dairesi (oda ve banyo) ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır.
- Mobilyalı olarak kiraya verilmekte olup içerisinde tüm güncel ev gereçleri mevcuttur.
- Mobilya ve yapı malzemeleri kalitelidir ve modern çizgiler taşımaktadır.
- Panoramik ya da kısmî boğaz / İstanbul manzarasına sahiptirler.

**Tip D:**

- A ve B tipi dairelerin birleştirilmesi ile oluşturulmuşlardır.
- 306 m<sup>2</sup> kullanım alanlıdırlar.
- Dekorasyonsuz (mobilyasız) olarak kiraya verilmekte olup mutfaklarda ankastre ürünler mevcuttur.
- Yapı malzemeleri kalitelidir.

**11. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ**

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

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

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alındığında mevcut fonksiyonunda (büro-residence) devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

## 12. DEĞERLENDİRME

Alışveriş merkezinin değerine etki eden özet faktörler :

### **Olumlu etkenler :**

- Akmerkez kompleksinin farklı kullanım fonksiyonlarına sahip olması,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Merkezi iş alanlarına yakın ve ana ulaşım arterlerinin kesişme noktasında yer alması,
- Türkiye'nin ilk AVM komplekslerinden biri olması,
- Müşteri selbi ve reklam kabiliyeti,
- Marka değeri,
- Üst gelir grupları tarafından tercih edilen elit bir bölgede konumlanması,
- Tamamlanmış alt yapı,
- İnşai kalitesinin yüksek olması,
- Çevrede inşai yatırım yapılabilecek boş arsaların yok denecek kadar az olması,
- Yapılan son yenilemelerle birlikte daha modern bir görünüme kavuşmuş olmaları,
- Kapalı otoparkın bulunması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Son dönemde bölgede birçok rakip proje hayata geçirilmiş olmasına rağmen cazibesini koruması.

### **Olumsuz etkenler :**

- Zincirlikuyu-Levent hattında son dönemde hayata geçirilen benzer nitelikli projelerin yaratmış olduğu rekabet ortamı.

## 13. FİYATLANDIRMA

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

### **13.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı**

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

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

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.



### KANYON AVM (LEVENT)



**BRÜT KİRALANABİLİR AVM ALANI :** 38.940 m<sup>2</sup>

**KONUT ADEDİ :** 179

**KONUT-OFİS KİRA DEĞERİ:** 19-30 USD/m<sup>2</sup>/ay

31 Mayıs 2006 tarihinde hizmete giren Kanyon AVM ve ofis ve alışveriş merkezi konseptlerini bir araya getirmektedir. 4 kat ve 160 mağazadan oluşan komplekste birçok restoran, kafe, bar, sinema salonu ve spor salonları da mevcuttur. İçerisinde rezidans ve ofisler de barındırmaktadır. 179 konutun yanında kompleksin yüksek yapısı ofisler için ayrılmış 26 kattan oluşur. Şekli bir kanyonu andırdığından bu ismi alan kompleks açık, yarı açık ve kapalı mekanlardan oluşan bir alışveriş merkezidir.

### METROCİTY (LEVENT)



**BRÜT KİRALANABİLİR AVM ALANI :** Yaklaşık 60.000 m<sup>2</sup>

**KONUT-OFİS KİRA DEĞERİ:** 13-40 USD/m<sup>2</sup>/ay

30 Nisan 2003 tarihinde hizmete giren Metrocity AVM bir alışveriş merkezi ve üç kuleden oluşmaktadır. Kuleler 27, 31 ve 35 kattan oluşmaktadır. MetroCity'de yerel ve uluslararası 140 mağaza 4 katta 60.000 m<sup>2</sup> alanda hizmet vermektedir ve 2.500 araç kapasiteli otoparkı mevcuttur

## SAPPHİRE (KAĞITHANE)



**BRÜT KİRALANABİLİR AVM ALANI :** 27.000 m<sup>2</sup>

**RESİDENCE ADEDİ :** 177

**RESİDENCE KİRA DEĞERİ:** 18-30 USD/m<sup>2</sup>/ay

Levent ile Maslak aksı arasındaki Büyükdere Caddesi'nde ve Çeliktepe semtinde yükselen bir konut, alışveriş ve eğlence merkezi projesi olan İstanbul Sapphire, Türkiye'de inşa edilmiş en yüksek binadır. 261 metre yüksekliği ile İstanbul'un çoğu yerinden görülebilen bir binadır. 165.139 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanına sahip projenin 2006 yılında inşaatına başlanmış olup, 2011 yılı mart ayında tamamlanmıştır. 10 bodrum ve yer üstünde 56 kattan oluşmaktadır. 54-56. Katlarda seyir terası yer almaktadır.

## ZORLU CENTER (ZİNCİRLİKUYU)



**BRÜT KİRALANABİLİR AVM ALANI :** 70.000 m<sup>2</sup>

**KONUT KİRA DEĞERİ:** 25-30 USD/m<sup>2</sup>/ay

70.000 m<sup>2</sup>'lik kiralanabilir alanda yaklaşık 190 mağazası, 10.000 m<sup>2</sup>'lik ana meydanı ve 12.000 m<sup>2</sup>'lik parkıyla Zorlu Alışveriş Merkezi, toplamda 105.000 m<sup>2</sup>'lik inşaat alanına sahiptir. Ulaşım kolaylığıyla öne çıkan Zorlu Alışveriş Merkezi yarı açık- kapalı özelliğiyle bir kent meydanı özelliğine sahip.

**Ofis Emsalleri:**

**1-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 533 292 09 00**

Zorlu Center'da 3. katta yer alan 190 m<sup>2</sup> alanlı, 2+1 kullanımlı kısmi manzralı ofis 5.750,- USD/ay bedelle kiralık. (~30,-USD/m<sup>2</sup>)

**2-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 236 96 18**

Kanyon Business Center'da yüksek katta yer alan 128 m<sup>2</sup> alanlı ofis 4.000.-USD/ay bedelle kiralıktır. (~31-USD/m<sup>2</sup>)

**3-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 533 247 61 60**

Metro City'de 21. katta yer alan 179 m<sup>2</sup> alanlı, manzralı ofis 7.200,-USD/ay bedelle kiralıktır. (~40-USD/m<sup>2</sup>)

**Residence Emsalleri:**

**1-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 358 56 56**

Bellevue Residence'da 13. Katta konumlu, 275 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 7.250,-USD/ay bedelle kiralıktır. (~26,-USD/m<sup>2</sup>)

**2-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 545 856 54 22**

Zorlu Center'da ara katta yer alan, 190 m<sup>2</sup> alanlı, 2+1 kullanımlı residence 6.000,- USD/ay bedelle kiralıktır. (~30,-USD/m<sup>2</sup>)

**3-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK- 535 320 27 70**

Trump Towers'da yüksek katta yer alan 250 m<sup>2</sup> kullanım alanlı daire 5.500,-USD/ay bedelle kiralıktır. (~22,-USD/m<sup>2</sup>)

**4-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 532 294 50 88**

Kanyon Residence'da 6. katta yer alan 240 m<sup>2</sup> alanlı, 4+1 kullanımlı residence 4.500.- USD/ay bedelle kiralıktır. (~19-USD/m<sup>2</sup>)

## Emsal Analizi – Ofis

	Konu Mülk	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Birim Satış Fiyatı		30 USD	31 USD	40 USD
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-10% 27 USD	-10% 28 USD	-10% 36 USD
Alan Düzeltmesi		200 0%	128 0%	179 0%
Konum		0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi		0%	0%	0%
Manzara		-5%	0%	0%
Toplam Düzetme		-15%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Değer	30 USD	26 USD	28 USD	36 USD

## Emsal Analizi - Residence

	Konu Mülk	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Birim Satış Fiyatı		26 USD	30 USD	22 USD	19 USD
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-10% 23 USD	-10% 27 USD	-10% 20 USD	-10% 17 USD
Alan Düzeltmesi		275 20%	190 20%	250 20%	302 20%
Konum		0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi		0%	0%	0%	0%
Manzara		0%	0%	0%	0%
Toplam Düzetme		10%	10%	10%	10%
Düzeltilmiş Değer	26 USD	28 USD	32 USD	24 USD	20 USD

### Ulaşılan Sonuç – E-3 Blok 583 Nolu Bağımsız Bölüm

Bu tesbitlerden hareketle arşivimizdeki bilgilerden de yararlanılarak; Akmerkez'deki Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde olan rapor konusu 583 bağımsız bölüm nolu ofisin takdir olunan kira değeri aşağıda sunulmuştur. (1 USD=3,027 TL alınmıştır)

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Brüt/Net Alan (m <sup>2</sup> )	Aylık Kira Değeri (USD)	Aylık Kira Değeri (TL)(*)	Yıllık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri (TL) (*)
583	E-3	1. Kat	900/705	27.000	81.729	324.000	980.748
<b>TOPLAM</b>				<b>27.000</b>	<b>81.729</b>	<b>324.000</b>	<b>980.748</b>

(\*) 1,-USD = 3,027 TL alınmıştır.

Buna göre, net 705 m<sup>2</sup> kullanım alanlı olan E-3 Blok 583 bağımsız bölüm nolu ofisin Akmerkez GYO kullanımı dışında kalan ve fiilen Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ne kiralanmış olan net 405 m<sup>2</sup> lik kısmının aylık kira değeri;

81.729 TL x 405/705  $\cong$  **46.950 TL** olarak belirlenmiştir.

### Ulaşılan Sonuç – A Blok 27 Adet Residence

Bölgede yer alan benzer nitelikteki projelerdeki residence daireler üzerinde yapılan piyasa araştırmalarına göre m<sup>2</sup> birim kira değerlerinin 20-30 USD aralığında seyrettiği belirlenmiştir. (Bkz. Emsal Analizi)

Akmerkez bünyesinde yer alan residence dairelerin bir kısmı apart şeklinde (uzun dönem kiralama şeklinde) işletilmektedir. Yenilenmiş lüks iç dekorasyonları ve manzaralarının bulunması dikkate alınmış diğer yandan emsal gösterilen projelere göre daha eski bir yapıda yer almaları da göz önünde bulundurulmuştur.

Bu tespitlerden hareketle arşivimizdeki bilgilerden de yararlanılarak; Akmerkez'deki Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 27 adet bağımsız bölüm için takdir olunan m2 birim kira ve toplam değerleri aşağıda sunulmuştur.



Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kapı No	Alan (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> Kira Değeri (USD)	Aylık Kira Değeri (USD)	Aylık Kira Değeri (TL) (*)	Yıllık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri (TL)
475	A - Hotel	1. Kat	1A1	210	27	5.670	17.163	68.040	205.957
476	A - Hotel	1. Kat	1B1	96	25	2.400	7.265	28.800	87.178
477	A - Hotel	1. Kat	1C	238	27	6.426	19.452	77.112	233.418
478	A - Hotel	1. Kat	1B2	96	24	2.304	6.974	27.648	83.690
479	A - Hotel	1. Kat	1A2	210	26	5.460	16.527	65.520	198.329
480	A - Hotel	2. Kat	2A1	210	28	5.880	17.799	70.560	213.585
481	A - Hotel	2. Kat	2B1	96	26	2.496	7.555	29.952	90.665
482	A - Hotel	2. Kat	2C	238	27	6.426	19.452	77.112	233.418
483	A - Hotel	2. Kat	2B2	96	25	2.400	7.265	28.800	87.178
484	A - Hotel	2. Kat	2A2	210	27	5.670	17.163	68.040	205.957
485	A - Hotel	3. Kat	3A1	210	28	5.880	17.799	70.560	213.585
487	A - Hotel	3. Kat	3C	238	28	6.664	20.172	79.968	242.063
489	A - Hotel	3. Kat	3A2	210	27	5.670	17.163	68.040	205.957
490	A - Hotel	4. Kat	4A1	210	29	6.090	18.434	73.080	221.213
492	A - Hotel	4. Kat	4C	238	28	6.664	20.172	79.968	242.063
494	A - Hotel	4. Kat	4A2	210	27	5.670	17.163	68.040	205.957
495	A - Hotel	5. Kat	5A1	210	29	6.090	18.434	73.080	221.213
499	A - Hotel	5. Kat	5A2	210	27	5.670	17.163	68.040	205.957
504	A - Hotel	6. Kat	6A2	210	28	5.880	17.799	70.560	213.585
509	A - Hotel	7. Kat	7A2	210	28	5.880	17.799	70.560	213.585
513 - 514	A - Hotel	8. Kat	8D2	306	28	8.568	25.935	102.816	311.224
518 - 519	A - Hotel	9. Kat	9D2	306	28	8.568	25.935	102.816	311.224
523 - 524	A - Hotel	10. Kat	10D2	306	28	8.568	25.935	102.816	311.224
537	A - Hotel	11. Kat	13D2	306	28	8.568	25.935	102.816	311.224
<b>TOPLAM</b>						<b>139.562</b>	<b>422.453</b>	<b>1.674.744</b>	<b>5.069.449</b>

(\*) 1,-USD = 3,027 TL alınmıştır.

## SONUÇ – Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı - 28 Adet Bağımsız Bölüm

Rapor konusu taşınmazlar için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile takdir olunan değerler aşağıda sunulmuştur.

BÖLÜM ADI	SATIŞA/ KİRALAMAYA ESAS ALANI (m <sup>2</sup> )	TAKDİR OLUNAN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
Residence	5.080	422.453
Ofis	405 (Net)	46.950
	<b>TOPLAM</b>	<b>469.403</b>

### 13.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı:

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır.

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon da denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan bu yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder.

Bu yöntemde bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi incelenir daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır.

Elde edilen değer, benzer mülklerin aynı düzeyde getiri elde edeceği varsayımıyla belirlenen gelir düzeyi ile garanti edilen piyasa değeridir.

Bu analizde "Taşınmazın Değeri=Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Direkt Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Taşınmazların yıllık kira değerlerinin tespitinde ise bu formül "Taşınmazın yıllık kira Geliri=Taşınmazın Değeri x Direkt Kapitalizasyon oranı şeklinde kullanılır.

Firmamızca hazırlanan 31 Aralık 2015 tarih ve 2181 nolu gayrimenkul değerlendirme raporunda Akmerkez bünyesinde yer alan 27 adet dairenin toplam piyasa değeri 110.000.000,-TL (sayfa 40'daki tabloda bağımsız bölüm bazında verilmiştir), 1 adet ofisin değeri ise 20.850.000,-TL olarak belirlenmiştir. Yapılan piyasa araştırmaları ve bölgede faaliyet gösteren emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde benzer hedef kitleye hitap eden residence projelerinde kira çarpanınının 18-23 yıl, ofislerde ise 16-21 yıl mertebesinde olduğu öğrenilmiştir. Bu tespitlerden hareketle gelir yöntemiyle hesaplanan aylık kira değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Hesaplama daireler için kapitalizasyon oranı % 4,76 (21 yıl), ofis için ise % 5 (20 yıl) alınmıştır.

**27 adet dairenin gelir yöntemiyle hesaplanan aylık kira değerleri:**

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kapı No	Alan (m <sup>2</sup> )	M2 birim piyasa değeri (TL)	Takdir Olunan Piyasa Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri
475	A - Hotel	1. Kat	1A1	210	21.500	4.515.000	4,76	17.910
476	A - Hotel	1. Kat	1B1	96	19.650	1.885.000	4,76	7.480
477	A - Hotel	1. Kat	1C	238	21.100	5.020.000	4,76	19.910
478	A - Hotel	1. Kat	1B2	96	18.700	1.795.000	4,76	7.120
479	A - Hotel	1. Kat	1A2	210	20.500	4.305.000	4,76	17.080
480	A - Hotel	2. Kat	2A1	210	22.250	4.675.000	4,76	18.540
481	A - Hotel	2. Kat	2B1	96	20.500	1.970.000	4,76	7.810
482	A - Hotel	2. Kat	2C	238	21.500	5.115.000	4,76	20.290
483	A - Hotel	2. Kat	2B2	96	19.000	1.825.000	4,76	7.240
484	A - Hotel	2. Kat	2A2	210	21.000	4.410.000	4,76	17.490
485	A - Hotel	3. Kat	3A1	210	22.500	4.725.000	4,76	18.740
487	A - Hotel	3. Kat	3C	238	22.000	5.235.000	4,76	20.770
489	A - Hotel	3. Kat	3A2	210	21.500	4.515.000	4,76	17.910
490	A - Hotel	4. Kat	4A1	210	23.000	4.830.000	4,76	19.160
492	A - Hotel	4. Kat	4C	238	22.250	5.295.000	4,76	21.000
494	A - Hotel	4. Kat	4A2	210	21.500	4.515.000	4,76	17.910
495	A - Hotel	5. Kat	5A1	210	23.500	4.935.000	4,76	19.580
499	A - Hotel	5. Kat	5A2	210	21.500	4.515.000	4,76	17.910
504	A - Hotel	6. Kat	6A2	210	22.000	4.620.000	4,76	18.330
509	A - Hotel	7. Kat	7A2	210	22.250	4.675.000	4,76	18.540
513 - 514	A - Hotel	8. Kat	8D2	306	21.500	6.580.000	4,76	26.100
518 - 519	A - Hotel	9. Kat	9D2	306	21.500	6.580.000	4,76	26.100
523 - 524	A - Hotel	10. Kat	10D2	306	22.250	6.810.000	4,76	27.010
537	A - Hotel	11. Kat	13D2	306	21.750	6.655.000	4,76	26.400
<b>TOPLAM</b>					<b>514.700</b>	<b>110.000.000</b>		<b>436.330</b>

**1 adet büronun gelir yöntemiyle hesaplanan aylık kira değeri:**

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Toplam Alanı (Net m <sup>2</sup> )	Fiilen Kiralanan Alanı (Net m <sup>2</sup> )	Takdir Olunan Piyasa Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Yuvarlatılmış Aylık Toplam Kira Değeri (TL)	Kiralanan Kısımın Aylık Kira Değeri (TL)
583	E-3	1. Kat	705	405	20.850.000	5	86.880	49.910



## 14. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görülebileceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

AKMERKEZ AVM BÜNYESİNDEKİ 28 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERLERİNİN KARŞILAŞTIRMASI		
KULLANILAN YÖNTEMLER	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ
A BLOK - 27 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	422.453	436.330
E-3 BLOK - 1 ADET OFİSİN FİİLEN KİRALANAN KISMI	46.950	49.910
<b>TOPLAM</b>	<b>469.403</b>	<b>486.240</b>

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığından rapora konu taşınmazlar için "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların toplam kira değeri 469.403,-TL olarak belirlenmiştir.

### 14.2. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

### 14.3. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

### 14.4. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

### 14.5. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirme analizi

Değerlemeye konu taşınmazlar, Akmerkez Alışveriş, Ticaret Merkezi ve Residence Kompleksi bünyesinde A-Hotel Bloğunda yer alan 27 adet bağımsız bölüm ve E-3 Bloкта yer alan 1 adet ofistir. Mevcut durumda 513 ile 514, 518 ile 519 ve 523 ile 524 nolu daireler birleştirilmiş olup halihazır daire sayısı 24'dür. Değerleme bağımsız bölüm bazında yapılmıştır. E-3 Bloкта konumlu ofisin ise fiilen kiralanan kısmı (katın geri kalanı Akmerkez GYO tarafından ofis olarak kullanılmaktadır) net 405 m<sup>2</sup> olup kira değeri bu kısım için belirlenmiştir.

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

**14.7. Yasal Gereklere yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı**

Akmerkez Alışveriş, Ticaret Merkezi ve Residence Kompleksi tamamlanmıştır. Taşınmazın yapı kullanma izin belgesi mevcut olup kat mülkiyeti kurulmuştur. 07.02.2013 tarihli 1/1000 Ölçekli uygulama imar planına istinaden 06.12.2013 tarih-2013/6122 nolu ve 03.06.2015 tarih 1300 nolu tadilat ruhsatları alınmış olup tadilat işlemleri tamamen bitirilerek İş Bitirme belgesi alınmıştır.

**14.8. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller Akmerkez Alışveriş, Ticaret Merkezi ve Residence Kompleksi bünyesinde yer alan 28 adet bağımsız bölümdür. Konu gayrimenkullerin portföyde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

## 15. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Akmerkez Alışveriş, Ticaret Merkezi ve Residence Kompleksi bünyesindeki **A Bloкта yer alan 27 adet bağımsız bölüm ile E-3 Bloкта konumlu 583 nolu ofisin fiilen kiralanın kısmının** yerinde ve projeleri üzerinde yapılan incelemeleri sonucunda, konumlarına, mimari ve inşai özelliklerine ve emsal teşkil eden komplekslerde yapılan piyasa rayiç araştırmalarına göre **toplam aylık kira değeri için,**

**469.403,-TL** (Dörtüzyaltmışdokuzbindörtüzyüz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(469.403,-TL ÷ 3,027 TL/USD (\*) ≅ **155.072,-USD**)

(469.403,-TL ÷ 3,369 TL/Euro (\*) ≅ **139.330,-Euro**)

(\*) 05.08.2016 tarihli TCMB Döviz Satış Kuru 1 USD = 3,027 TL; 1 Euro = 3,369 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV dahil (%18) toplam kira değeri 553.895,54 TL'dir.

**Rapor konusu taşınmazlar Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer alabilirler.**

İşbu rapor, **Akmerkez Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 05 Ağustos 2016

(Değerleme tarihi: 01 Ağustos 2016)

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

### Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Görseller
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Proje resimleri
- Kat Planları
- Vaziyet Planı
- İmar planı
- Tutanaklar-Resmi yazılar
- Seviye tespit ve iş bitirme tutanağı
- TAKBİS çıktıları (28 adet)
- Tapu suretleri
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri



**Kıvanç KILVAN**  
**Sorumlu Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 400114)

**Engin AKDENİZ**  
**Değerleme Uzmanı**  
(Lisans No: 403030)