

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Etiler / İSTANBUL

(Akmerkez - 473 adet bağımsız bölüm)

KİRA DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2017 / 611

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.....	24
6.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	24
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	24
7.1.	İMAR DURUMU.....	24
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	24
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	26
7.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	28
7.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	28
8.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	29
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	29
8.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	30
8.3.	ULAŞIM.....	36
8.4.	2017 YILINDA DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ.....	37
8.5.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	38
5.1.1.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	39
8.6.	DÜNYADA VE ÜLKEMİZDE AVM SEKTÖRÜ VE KARMA KULLANIMLI PROJELERİN GELİŞİMİ.....	40
9.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	48
10.	AÇIKLAMALAR.....	50
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	59
12.	DEĞERLENDİRME.....	60
13.	FİYATLANDIRMA.....	61
13.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	61
13.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI.....	71
14.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	74
14.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	74
14.2.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	75
14.3.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	75
14.4.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	75
14.5.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	75
14.6.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	75
14.7.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	75
14.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	75
15.	SONUÇ.....	76

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 : 01 Aralık 2017 tarih ve 422 - 2017/037 no ile

DEĞERLEME TARİHİ : 26 Aralık 2017

RAPOR TARİHİ : 30 Aralık 2017

**DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ** : Akmerkez AVM bünyesindeki Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait
473 adet bağımsız bölüm.

**DEĞERLENEN
MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet

TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ : İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Arnavutköy Mahallesi, 83
ada, 1 parselde, Çarşı, A-Otel ve E3 Bloklarda yer alan
473 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)

İMAR DURUMU ÖZETİ : 83 ada, 1 parsel "Otel+Motel+AVM Alanı" olarak belirlenen
alandadır. (Bkz. İmar Durumu)

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Akmerkez bünyesinde
yer alan 473 adet bağımsız bölümün 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.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
AKMERKEZ BÜNYESİNDE YER ALAN 473 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ	8.726.929,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Uygar TOST (SPK Lisans Belge No: 401681)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN

: Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ**

: Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi,
No: 56, Akmerkez
Beşiktaş / İstanbul

DAYANAK SÖZLEŞME

: 01 Aralık 2017 tarih ve 422 - 2017/037 no ile

MÜŞTERİ NO

: 422

RAPOR NO

: **2017/611**

DEĞERLEME TARİHİ

: 26 Aralık 2017

RAPOR TARİHİ

: 30 Aralık 2017

RAPORUN KONUSU

: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Akmerkez bünyesinde yer alan 473 adet bağımsız bölümün 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.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

: M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114

Uygar TOST
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 401681

**RAPORA KONU GAYRİMENKUL
İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN
YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE
İLİŞKİN BİLGİLER**

:

RAPOR TARİHİ	05.08.2016	30.12.2016	26.05.2017
RAPOR NUMARASI	2016/1136	2016/1824	2017/088
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
TAKDİR OLUNAN DEĞER 7(TL) (KDV HARİÇ)	469.403 (Akmerkezde yer alan 27 adet b.b. ile 583 nolu ofisin fiilen kiralanan kısmının toplam kira değeri)	1.571.500.000 (473 adet b.b. toplam değeri)	8.993.674 (Akmerkezde yer alan 473 adet b.b. toplam kira değeri)

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Merkezi	: İstanbul
Şirket Adresi	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
Telefon	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
Faks	: (0216) 339 02 81
ePosta	: bilgi@lotusgd.com
Web	: www.lotusgd.com
Kuruluş (Tescil) Tarihi	: 10 Ocak 2005
Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 07 Nisan 2005 – 14/462
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 12 Mart 2009 - 3073
Ticaret Sicil No	: 542757/490339
Kuruluş Sermayesi	: 75.000,-YTL
Şimdiki Sermayesi	: 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 65
- 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

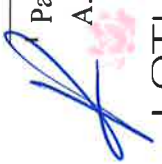
Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- 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 aletsel 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
MAHALLESİ : Arnavutköy
PAFTA NO : 76
ADA NO : 83
PARSEL NO : 1
NİTELİĞİ : 4 bloklu kargir bina ¹
ARSA ALANI : 22.557 m²



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 bölümlerin listesi Sayfa.9'da itibaren sunulmuştur.

LOTUS

2017/611



Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m ²)	Eklentisi
1	Çarşı	2. Bodrum	-7,90	Garaj 1	2105600 / 25600000	1.855,31	2. bodrumda -7,90 kotlu 9 adet depo
2	Çarşı	3. Bodrum	-11,10	Garaj 2	2437200 / 25600000	2.147,50	3. bodrumda -11,10 kotlu 14 adet depo
3	Çarşı	4. Bodrum	-14,30	Dükkân	8400 / 25600000	7,40	---
4	Çarşı	4. Bodrum	-14,30	Dükkân	5200 / 25600000	4,58	---
5	Çarşı	4. Bodrum	-14,30	Dükkân	9200 / 25600000	8,11	---
6	Çarşı	4. Bodrum	-14,30	Dükkân	8400 / 25600000	7,40	---
7	Çarşı	2. Bodrum ve 4. Bodrum	-14,30 ve -11,10	Dubleks Dükkân	118400 / 25600000	104,33	---
8	Çarşı	3. Bodrum	-11,10	Dükkân	8800 / 25600000	7,75	---
9	Çarşı	3. Bodrum	-11,10	Dükkân	9200 / 25600000	8,11	---
10	Çarşı	3. Bodrum	-11,10	Dükkân	9200 / 25600000	8,11	---
11	Çarşı	3. Bodrum	-11,10	Dükkân	8800 / 25600000	7,75	---
12	Çarşı	2. Bodrum	-7,90	Dükkân	8800 / 25600000	7,75	---
13	Çarşı	2. Bodrum	-7,90	Dükkân	9200 / 25600000	8,11	---
14	Çarşı	2. Bodrum	-7,90	Dükkân	9200 / 25600000	8,11	---
15	Çarşı	2. Bodrum	-7,90	Dükkân	8800 / 25600000	7,75	---
16	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	6000 / 25600000	5,29	---
17	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	13600 / 25600000	11,98	---
18	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	13600 / 25600000	11,98	---
19	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	6000 / 25600000	5,29	---
20	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	27200 / 25600000	23,97	---
21	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	18800 / 25600000	16,57	---
22	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	16800 / 25600000	14,80	---
23	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	98400 / 25600000	86,70	---
24	Çarşı	1. Bodrum	-4,60 ilâ +9,20	4 Katlı Dükkân	113600 / 25600000	100,10	---
25	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	49200 / 25600000	43,35	---
26	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	24400 / 25600000	21,50	---
27	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	16400 / 25600000	14,45	---
28	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	16800 / 25600000	14,80	---
29	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	18400 / 25600000	16,21	---
30	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	26000 / 25600000	22,91	---
31	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	10000 / 25600000	8,81	---
32	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	28800 / 25600000	25,38	---
33	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	23600 / 25600000	20,79	---

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m ²)	Eklentisi
34	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	23600 / 256000000	20,79	---
35	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	25200 / 256000000	22,20	---
36	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	25200 / 256000000	22,20	---
37	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	25200 / 256000000	22,20	---
38	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	24400 / 256000000	21,50	---
39	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	23200 / 256000000	20,44	---
40	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	24400 / 256000000	21,50	---
41	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	24800 / 256000000	21,85	---
42	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	26000 / 256000000	22,91	---
43	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	24000 / 256000000	21,15	---
44	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	18400 / 256000000	16,21	---
45	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	4400 / 256000000	3,88	---
46	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	4400 / 256000000	3,88	---
47	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	4400 / 256000000	3,88	---
48	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	2800 / 256000000	2,47	---
49	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	2800 / 256000000	2,47	---
50	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	4400 / 256000000	3,88	---
51	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	4400 / 256000000	3,88	---
52	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	4400 / 256000000	3,88	---
53	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	2800 / 256000000	2,47	---
54	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	5200 / 256000000	4,58	---
55	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	4800 / 256000000	4,23	---
56	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	4000 / 256000000	3,52	---
57	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	3600 / 256000000	3,17	---
58	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	2400 / 256000000	2,11	---
59	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	3200 / 256000000	2,82	---
60	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	4400 / 256000000	3,88	---
61	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	4800 / 256000000	4,23	---
62	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	1200 / 256000000	1,06	---
63	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	1200 / 256000000	1,06	---
64	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	12800 / 256000000	11,28	---
65	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	8000 / 256000000	7,05	---
66	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkân	6400 / 256000000	5,64	---

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m ²)	Eklentisi
67	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	6000 / 25600000	5,29	---
68	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
69	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	15200 / 25600000	13,39	---
70	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	23600 / 25600000	20,79	---
71	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	13600 / 25600000	11,98	---
72	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	9600 / 25600000	8,46	---
73	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	4400 / 25600000	3,88	---
74	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	8800 / 25600000	7,75	---
75	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	14800 / 25600000	13,04	---
76	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	12000 / 25600000	10,57	---
77	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	14000 / 25600000	12,34	---
78	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	20400 / 25600000	17,98	---
79	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	19200 / 25600000	16,92	---
80	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	20800 / 25600000	18,33	---
81	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	26400 / 25600000	23,26	---
82	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	26000 / 25600000	22,91	---
83	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	25600 / 25600000	22,56	---
84	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	25600 / 25600000	22,56	---
85	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	25600 / 25600000	22,56	---
86	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	38400 / 25600000	33,84	---
87	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	15600 / 25600000	13,75	---
88	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	1200 / 25600000	1,06	---
89	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	76800 / 25600000	67,67	---
95	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	51200 / 25600000	45,11	---
98	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	5200 / 25600000	4,58	---
99	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	4000 / 25600000	3,52	---
100	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	4000 / 25600000	3,52	---
101	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	5200 / 25600000	4,58	---
104	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	1600 / 25600000	1,41	---
105	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	8800 / 25600000	7,75	---
108	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	5200 / 25600000	4,58	---
109	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	4800 / 25600000	4,23	---
110	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	5200 / 25600000	4,58	---

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m ²)	Eklentisi
111	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
112	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
113	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	4400 / 25600000	3,88	---
114	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	3600 / 25600000	3,17	---
115	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	4000 / 25600000	3,52	---
116	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	4000 / 25600000	3,52	---
117	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	4000 / 25600000	3,52	---
123	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	33200 / 25600000	29,25	1. bodrumda -4,60 kotlu 1 adet depo
124	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	23600 / 25600000	20,79	---
125	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	23200 / 25600000	20,44	---
126	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	26000 / 25600000	22,91	---
127	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	23600 / 25600000	20,79	---
128	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	22400 / 25600000	19,74	---
129	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	23200 / 25600000	20,44	---
130	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	18800 / 25600000	16,57	---
131	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	18800 / 25600000	16,57	---
132	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	18800 / 25600000	16,57	---
133	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	20800 / 25600000	18,33	---
134	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	9600 / 25600000	8,46	---
137	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	14400 / 25600000	12,69	---
138	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	12800 / 25600000	11,28	---
139	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	10400 / 25600000	9,16	---
140	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	10000 / 25600000	8,81	---
141	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	10000 / 25600000	8,81	---
142	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	10400 / 25600000	9,16	---
143	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	9600 / 25600000	8,46	---
144	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	129600 / 25600000	114,19	---
145	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	8800 / 25600000	7,75	---
146	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	8000 / 25600000	7,05	---
147	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	8000 / 25600000	7,05	---
148	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	16800 / 25600000	14,80	---
149	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
150	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	7200 / 25600000	6,34	---

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m ²)	Eklentisi
151	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	8000 / 25600000	7,05	---
152	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	13200 / 25600000	11,63	---
153	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	12400 / 25600000	10,93	---
154	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	12000 / 25600000	10,57	---
155	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	12400 / 25600000	10,93	---
156	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	14400 / 25600000	12,69	---
157	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	12400 / 25600000	10,93	---
158	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	12000 / 25600000	10,57	---
159	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	12400 / 25600000	10,93	---
161	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	12400 / 25600000	10,93	---
162	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	5600 / 25600000	4,93	---
163	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	18400 / 25600000	16,21	---
164	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	8000 / 25600000	7,05	---
165	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	12000 / 25600000	10,57	---
166	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	127200 / 25600000	112,08	---
167	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	11600 / 25600000	10,22	---
168	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	14400 / 25600000	12,69	---
169	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	10000 / 25600000	8,81	---
170	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	10000 / 25600000	8,81	---
171	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	10400 / 25600000	9,16	---
172	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	13200 / 25600000	11,63	---
173	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	8400 / 25600000	7,40	---
174	Çarşı	1. Bodrum	-4,60	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
175	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	23600 / 25600000	20,79	---
176	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	59600 / 25600000	52,52	---
177	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	49200 / 25600000	43,35	---
178	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	24400 / 25600000	21,50	---
179	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	18400 / 25600000	16,21	---
180	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	21200 / 25600000	18,68	---
181	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	10000 / 25600000	8,81	---
182	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	12000 / 25600000	10,57	---
183	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	21200 / 25600000	18,68	---
184	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	26800 / 25600000	23,61	---

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m ²)	Eklentisi
185	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	26400 / 25600000	23,26	---
186	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	4800 / 25600000	4,23	---
187	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	32400 / 25600000	28,55	---
188	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	23600 / 25600000	20,79	---
189	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	21600 / 25600000	19,03	---
190	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	24000 / 25600000	21,15	---
191	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	34000 / 25600000	29,96	---
192	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	26000 / 25600000	22,91	---
193	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	34400 / 25600000	30,31	---
194	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	5200 / 25600000	4,58	---
195	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	6000 / 25600000	5,29	---
196	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	16400 / 25600000	14,45	---
197	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	63200 / 25600000	55,69	---
198	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	54400 / 25600000	47,93	---
199	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	15200 / 25600000	13,39	---
200	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	7200 / 25600000	6,34	---
201	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	18400 / 25600000	16,21	---
202	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	17600 / 25600000	15,51	---
203	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	37200 / 25600000	32,78	---
204	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	21600 / 25600000	19,03	---
205	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	20800 / 25600000	18,33	---
206	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	20800 / 25600000	18,33	---
207	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	20800 / 25600000	18,33	---
208	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	24000 / 25600000	21,15	---
209	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	16800 / 25600000	14,80	---
210	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	17600 / 25600000	15,51	---
211	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	22000 / 25600000	19,38	---
212	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	31600 / 25600000	27,84	---
213	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	15200 / 25600000	13,39	---
214	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	9200 / 25600000	8,11	---
215	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	76800 / 25600000	67,67	---
216	Çarşı	Zemin	±0,00	Lokanta	160800 / 25600000	141,69	---
217	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	76800 / 25600000	67,67	---

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m ²)	Eklentisi
219	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	6000 / 25600000	5,29	---
220	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	11200 / 25600000	9,87	---
221	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	11600 / 25600000	10,22	---
222	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	19200 / 25600000	16,92	---
223	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	14400 / 25600000	12,69	---
224	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	20400 / 25600000	17,98	---
225	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	12800 / 25600000	11,28	---
226	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	34000 / 25600000	29,96	---
227	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	24000 / 25600000	21,15	---
228	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	32400 / 25600000	28,55	---
229	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	21600 / 25600000	19,03	---
230	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	12400 / 25600000	10,93	---
232	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	20000 / 25600000	17,62	---
233	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	6800 / 25600000	5,99	---
235	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	6000 / 25600000	5,29	---
236	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	8000 / 25600000	7,05	---
237	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	10800 / 25600000	9,52	---
238	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	12000 / 25600000	10,57	---
239	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	21200 / 25600000	18,68	---
241	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	17600 / 25600000	15,51	---
242	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	19600 / 25600000	17,27	---
243	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	12000 / 25600000	10,57	---
244	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	13200 / 25600000	11,63	---
245	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	12400 / 25600000	10,93	---
246	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	14400 / 25600000	12,69	---
247	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	7600 / 25600000	6,70	---
248	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	8000 / 25600000	7,05	---
249	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	5200 / 25600000	4,58	---
250	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	9200 / 25600000	8,11	---
251	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	18400 / 25600000	16,21	---
252	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	17200 / 25600000	15,16	---
253	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	17600 / 25600000	15,51	---
254	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkan	17600 / 25600000	15,51	---

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m ²)	Eklentisi
255	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	17600 / 25600000	15,51	---
256	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	17600 / 25600000	15,51	---
257	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	14000 / 25600000	12,34	---
258	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	11600 / 25600000	10,22	---
259	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	6400 / 25600000	5,64	---
260	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	10800 / 25600000	9,52	---
261	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	4000 / 25600000	3,52	---
262	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	4000 / 25600000	3,52	---
263	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	12000 / 25600000	10,57	---
264	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	13600 / 25600000	11,98	---
265	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	13600 / 25600000	11,98	---
266	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	12000 / 25600000	10,57	---
267	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	23200 / 25600000	20,44	---
268	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	28800 / 25600000	25,38	---
269	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	21600 / 25600000	19,03	---
271	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	13200 / 25600000	11,63	---
272	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	9600 / 25600000	8,46	---
273	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	24000 / 25600000	21,15	---
274	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	19600 / 25600000	17,27	---
275	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	17600 / 25600000	15,51	---
276	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	112800 / 25600000	99,39	---
277	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	75600 / 25600000	66,61	---
278	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	28800 / 25600000	25,38	---
279	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	13600 / 25600000	11,98	---
280	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	13200 / 25600000	11,63	---
281	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	19200 / 25600000	16,92	---
282	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	24000 / 25600000	21,15	---
283	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	15600 / 25600000	13,75	---
285	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	29600 / 25600000	26,08	---
286	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	28800 / 25600000	25,38	---
287	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	26000 / 25600000	22,91	---
288	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	22400 / 25600000	19,74	---
289	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	20800 / 25600000	18,33	---

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m ²)	Eklentisi
290	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	22800 / 25600000	20,09	---
291	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	26400 / 25600000	23,26	---
292	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	29600 / 25600000	26,08	---
293	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	25600 / 25600000	22,56	---
294	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	20400 / 25600000	17,98	---
295	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	8000 / 25600000	7,05	---
296	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	9600 / 25600000	8,46	---
297	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	9200 / 25600000	8,11	---
298	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	21200 / 25600000	18,68	---
299	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	110000 / 25600000	96,92	---
300	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	71200 / 25600000	62,74	---
301	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	15200 / 25600000	13,39	---
302	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	6800 / 25600000	5,99	---
303	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	28800 / 25600000	25,38	---
304	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	24400 / 25600000	21,50	---
305	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	26400 / 25600000	23,26	---
306	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	51200 / 25600000	45,11	---
307	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	48400 / 25600000	42,65	---
308	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	48400 / 25600000	42,65	---
310	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	33600 / 25600000	29,61	---
311	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	46800 / 25600000	41,24	---
312	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	13600 / 25600000	11,98	---
313	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	86400 / 25600000	76,13	---
314	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	14000 / 25600000	12,34	---
315	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	13600 / 25600000	11,98	---
316	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	10000 / 25600000	8,81	---
317	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	5600 / 25600000	4,93	---
318	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	12000 / 25600000	10,57	---
319	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	9200 / 25600000	8,11	---
320	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	11600 / 25600000	10,22	---
321	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	10000 / 25600000	8,81	---
322	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	16000 / 25600000	14,10	---
323	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkân	10000 / 25600000	8,81	---

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m ²)	Eklentisi
324	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	12000 / 25600000	10,57	---
325	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	8400 / 25600000	7,40	---
326	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	14800 / 25600000	13,04	---
327	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
328	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	7200 / 25600000	6,34	---
329	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	7200 / 25600000	6,34	---
330	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	36800 / 25600000	32,43	---
331	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	62000 / 25600000	54,63	---
332	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	17600 / 25600000	15,51	---
333	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	18000 / 25600000	15,86	---
334	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	26000 / 25600000	22,91	---
335	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	23600 / 25600000	20,79	---
336	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	26800 / 25600000	23,61	---
337	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	23200 / 25600000	20,44	---
338	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	25600 / 25600000	22,56	---
339	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	29600 / 25600000	26,08	---
340	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	36800 / 25600000	32,43	---
341	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	15600 / 25600000	13,75	---
342	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	6800 / 25600000	5,99	---
343	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	6800 / 25600000	5,99	---
345	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	11600 / 25600000	10,22	---
346	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	12000 / 25600000	10,57	---
347	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	14800 / 25600000	13,04	---
348	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	17200 / 25600000	15,16	---
349	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	27600 / 25600000	24,32	---
350	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	27600 / 25600000	24,32	---
351	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	11200 / 25600000	9,87	---
352	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	12400 / 25600000	10,93	---
353	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	11600 / 25600000	10,22	---
354	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	12400 / 25600000	10,93	---
355	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	8400 / 25600000	7,40	---
356	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	8000 / 25600000	7,05	---
357	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	4400 / 25600000	3,88	---

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m ²)	Eklentisi
358	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	9600 / 25600000	8,46	---
359	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	26400 / 25600000	23,26	---
360	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	26400 / 25600000	23,26	---
361	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	26400 / 25600000	23,26	---
362	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	26400 / 25600000	23,26	---
363	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	10000 / 25600000	8,81	---
364	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	12000 / 25600000	10,57	---
365	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	5600 / 25600000	4,93	---
366	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	8400 / 25600000	7,40	---
367	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	4400 / 25600000	3,88	---
368	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	10800 / 25600000	9,52	---
369	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	19200 / 25600000	16,92	---
370	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	16400 / 25600000	14,45	---
371	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	14000 / 25600000	12,34	---
372	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	27200 / 25600000	23,97	---
373	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	26400 / 25600000	23,26	---
374	Çarşı	Birinci	+4,60	Dükkan	21600 / 25600000	19,03	---
378	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	4400 / 25600000	3,88	---
379	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
380	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	4400 / 25600000	3,88	---
381	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	12800 / 25600000	11,28	---
382	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	8000 / 25600000	7,05	---
383	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	36400 / 25600000	32,07	---
384	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	36400 / 25600000	32,07	---
385	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	14000 / 25600000	12,34	---
386	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	11200 / 25600000	9,87	---
387	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	10400 / 25600000	9,16	---
388	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	10800 / 25600000	9,52	---
389	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6800 / 25600000	5,99	---
390	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	7200 / 25600000	6,34	---
391	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	4400 / 25600000	3,88	---
392	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	5600 / 25600000	4,93	---
393	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	7200 / 25600000	6,34	---

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m ²)	Eklentisi
394	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	11200 / 25600000	9,87	---
395	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	10000 / 25600000	8,81	---
396	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	7200 / 25600000	6,34	---
397	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6800 / 25600000	5,99	---
398	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
399	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	7600 / 25600000	6,70	---
400	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6800 / 25600000	5,99	---
401	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	7200 / 25600000	6,34	---
402	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	11200 / 25600000	9,87	---
403	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	11200 / 25600000	9,87	---
404	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	11200 / 25600000	9,87	---
405	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	11200 / 25600000	9,87	---
406	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	14800 / 25600000	13,04	---
407	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	7600 / 25600000	6,70	---
408	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	10000 / 25600000	8,81	---
409	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	10000 / 25600000	8,81	---
410	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	10000 / 25600000	8,81	---
411	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	10000 / 25600000	8,81	---
412	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	67600 / 25600000	59,56	---
413	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	50400 / 25600000	44,41	---
414	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	20800 / 25600000	18,33	---
415	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	4800 / 25600000	4,23	---
416	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	31600 / 25600000	27,84	---
417	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	38000 / 25600000	33,48	---
418	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	4000 / 25600000	3,52	---
419	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
420	Çarşı	Teras	+9,20	Sinema 2-3	191600 / 25600000	168,82	---
421	Çarşı	Teras	+9,20	Sinema 1	67600 / 25600000	59,56	---
422	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6800 / 25600000	5,99	---
423	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	9200 / 25600000	8,11	---
424	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6800 / 25600000	5,99	---
425	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
426	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m ²)	Eklentisi
427	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
428	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
429	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
430	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
431	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	5600 / 25600000	4,93	---
432	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	5600 / 25600000	4,93	---
433	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	11200 / 25600000	9,87	---
434	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	7600 / 25600000	6,70	---
435	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	7600 / 25600000	6,70	---
436	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	7600 / 25600000	6,70	---
437	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	7600 / 25600000	6,70	---
438	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	7600 / 25600000	6,70	---
439	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	7600 / 25600000	6,70	---
440	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	7600 / 25600000	6,70	---
441	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	7600 / 25600000	6,70	---
442	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	10000 / 25600000	8,81	---
443	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	11200 / 25600000	9,87	---
444	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	10000 / 25600000	8,81	---
445	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	53600 / 25600000	47,23	5. Bodrumda -17,50 kotlu 6 adet depo
446	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	50400 / 25600000	44,41	4. Bodrumda -14,30 kotlu 3 adet depo
447	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	74000 / 25600000	65,20	5. Bodrumda -17,50 kotlu 1 adet depo
448	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	52000 / 25600000	45,82	5. Bodrumda -17,50 kotlu 1 adet depo
449	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	22400 / 25600000	19,74	4. Bodrumda -14,30 kotlu 2 adet depo
450	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	18400 / 25600000	16,21	5. Bodrumda -17,50 kotlu 1 adet depo
451	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	20000 / 25600000	17,62	4. Bodrumda -14,30 kotlu 1 adet depo
452	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	12400 / 25600000	10,93	4. Bodrumda -14,30 kotlu 1 adet depo
453	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	18400 / 25600000	16,21	4. Bodrumda -14,30 kotlu 1 adet depo
454	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	25600 / 25600000	22,56	5. Bodrumda -17,50 kotlu 5 adet depo
455	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	15600 / 25600000	13,75	5. Bodrumda -17,50 kotlu 6 adet depo
456	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	12800 / 25600000	11,28	4. Bodrumda -14,30 kotlu 1 adet depo
457	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	7600 / 25600000	6,70	4. Bodrumda -14,30 kotlu 1 adet depo
458	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
459	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	5600 / 25600000	4,93	---

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m ²)	Eklentisi
460	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	8400 / 25600000	7,40	---
461	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
462	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
463	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	8400 / 25600000	7,40	---
464	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	8400 / 25600000	7,40	---
465	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
466	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
467	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	8000 / 25600000	7,05	4. Bodrumda -14,30 kotlu 1 adet depo
468	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	25600 / 25600000	22,56	4. Bodrumda -14,30 kotlu 5 adet depo
469	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	54000 / 25600000	47,58	5. Bodrumda -17,50 kotlu 1 adet depo
470	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	24400 / 25600000	21,50	4. Bodrumda -14,30 kotlu 3 adet depo
471	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	4400 / 25600000	3,88	---
472	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	5200 / 25600000	4,58	---
473	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	7600 / 25600000	6,70	---
474	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	197200 / 25600000	173,76	---
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	---
496	A-Otel	Beşinci	+27,12	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m ²)	Eklentisi
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	---
600	Çarşı	Bahçe	+13,70	Mini Golf	408400 / 25600000	359,85	---
					TOPLAM	13.112,65	

6.2. Tapu Takyidatı

İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 20 Aralık 2017 itibariyle Akmerkez GYO tarafından alınan Beşiktaş Tapu Müdürlüğü onaylı takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Takyidat yazısı ve örnek olarak üç adet bağımsız bölüme ait tapu suretleri ile tarafımızca alınan 2 adet örnek TAKBİS çıktılarını rapor ekinde sunulmuş olup taşınmazların tamamına ait (473 adet bağımsız bölüm) tapu suretleri klasör halinde rapora ilave edilmiştir.

Serhler Bölümü:

- **Kira şerhi (Müştereken):** TEK lehine kira şerhi: 31.12.1992 tarih 5538 yevmiye
- **89 nolu bağımsız bölüm:** Kira şerhi; 17.04.1995 gün ve 1315 yevmiye (Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 5 yıl müddetle)

Beyanlar Bölümü (Müştereken):

- Yönetim Planı:03.03.1994

6.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan T.E.K. lehine kira şerhi parsel üzerinde yer alan trafoya ilişkindir. 89 nolu bağımsız bölüm üzerinde yer alan kira şerhinin süresi dolmuş olup taraflar arasında yapılmış olan kira sözleşmesine istinaden tapu siciline kaydedilmiştir. Son olarak yönetim planı beyanı yasal bir gereklilik olup bu notlar, 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 m² dükkân/mağaza alanı; 72.800 m² işhanı ve işyeri; 58.925 m² otel olmak üzere toplam 181.229 m² 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 3² adet sinema vardır denilmektedir) için verilmiş 24.10.1995 tarih ve 5102 sayılı yapı kullanma izin belgesi,
- B3 Blok (16.000 m²), E3 Blok (19.000 m²), G Blok (25.000 m²) ve +13,70 kotlu mini golf yeri (1.400 m²) olmak üzere toplam 61.400 m² 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. ³
- 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
- 19.12.2016 tarih, 2016/565 nolu dış cephe ve tadilatlarla ilgili yapı kullanma izin belgesi

² Yerinde teras katta 8 adet sinema salonu mevcuttur.

³ 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,
- 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.
- 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 m², 21 m. x 4,60 m. = 96,6 m² (toplam 161 m²) profil malzemeden 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 m² ölçülerindeki bölümün S cafe adlı işletme tarafından, 21 m. x 4,60 m. =96,60 m² ölçülerindeki bölümün Cognac ve Serafina adlı işletmeler tarafından, 12,5 m. 2,80 m. = 35 m² ölçülerindeki bölümün Strabucks adlı işletme tarafından (19, 5 m.x2 m.)+(19,5 m.x13 m.)x 5/2 =120,25 m² 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 m²) 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 giderildiği tespit edilmiş ve İş Bitirme belgesi alınmıştır. Beşiktaş Belediyesi Yapı Denetim Müdürlüğü yetkilisi (Gökhan Bey) ile yapılan temaslarda, taşınmazdaki aykırılıkların giderildiği, Encümen kararının hükümsüz olduğu öğrenilmiştir. Akmerkez GYO yetkililerinden tarafımıza iletilen 19.12.2016 tarih, 2016/565 nolu dış cephe ve tadilatlarla ilgili yapı kullanma izin belgesi EKte sunulmuştur.**

- **29.12.2017 tarihinde Beşiktaş Belediyesi'nde yapılan incelemelerde dosyası teftişte olduğundan incelememiş olup Yapı Denetim Müdürlüğü ile yapılan görüşmede yukarıda bahsedilen dış cephedeki sökülebilir malzemelerle yapılan imalatlarla ilgili şikayet üzerine 05 Temmuz 2017 tarihinde tekrar yapı tatil tutanağı düzenlendiği ve aykırılıkların giderilmesine dair encümen kararı (tarih ve sayısı öğrenilememiştir) alındığı öğrenilmiştir. GYO yetkilileri karara itiraz edildiğini belirtmiştir. Dış cephede yer alan söz konusu aykırılıklar yapının bütünü ve değerini etkilemediğinden ve daha önce olduğu gibi düzeltilebilir olduğundan taşınmazların GYO portföyünde yer almasına engel teşkil etmediği 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.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'nda özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik - Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim İstanbul ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir. Ancak 2016 yılı itibariyle turizm sektöründe gerileme dönemi başlamıştır.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. İlin kuzeyinde 3. Havalimanı inşaatı devam etmektedir. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından Atatürk Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Bakırköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Atatürk Havalimanı ilde alanında ilk olup, hava ulaşımında en büyük paya sahiptir. Kent merkezine metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır. Anadolu Yakası'nda Harem Otogarı, Avrupa Yakası'ndaysa Büyük İstanbul Otogarı hizmet vermektedir. İstanbul Otogarı da metroyla kent merkezine bağlanmaktadır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan, İran, Suriye ve Irak gibi dış merkezlere tren seferleri vardır. Yüksek hızlı tren Pendik ilçesinden hareket etmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir

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 üze rinde 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 sütün 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 yükseltileri 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. 2015 verilerine göre 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 Semtli:

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 halini 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. 2017 yılında dünya ekonomisine genel bakış

Son dönemde hız kazanan küresel ekonomik büyüme, büyük ekonomilerin pozitif yönde gelişme göstermesi ile daha dengeli bir hale gelmiş olup bu trendin 2018 yılında da devam edeceği öngörülmektedir.

Beklenenin üzerinde büyüme oranları yakalayan OECD ülkelerinin etkisiyle küresel ekonomik büyüme tahminleri 2018 yılı için aynı kalırken 2017 yılı için %3,5 olarak revize edilmiştir. OECD ülkelerinin ortalama büyüme oranı tahmini 2017 yılı için %2,2 ye revize edilmiş, 2018 yılı için ise önceki tahmin olan %2 olarak kalmıştır. Bu artış, büyük oranda Euro bölgesinin güçlü büyüme dinamikleri ve ABD ekonomisinin 2017 yılı ilk yarısında göstermiş olduğu performansa dayanmaktadır. Buna ek olarak Çin ve Hindistan gibi gelişmekte olan büyük ekonomilerin beklenenden yüksek performanslar göstermesinin de etkisi olduğunu unutmamak gerekir, zira Çin ekonomisinin 2017 yılında %6,3, 2018 yılında ise %6,7 büyümesi beklenmektedir. Hindistan'ın büyüme dinamikleri yapısal reformlardan negatif etkilenmiş olsa da ülke ekonomisinin yılsonunda %6,9 büyümesi, 2018 yılında ise %7,5'lik büyüme oranı ile çıkışa geçmesi beklenmektedir.

Rusya ve Brezilya 2017 yılında %1,5 ve %0,50, 2018 de ise %1,4 ve %1,5 büyüme beklentisiyle canlanma sürecinde olup bu gelişmeler büyük ölçüde emtia fiyatları, politik gelişmeler ve iki ülkede yapılacak başkanlık seçimlerinin etkisine bağlıdır.

2017 yılının 2. yarısında büyümenin devam edeceği beklentisinin yanı sıra 2017 ve 2018 de beklenen değerlerin yakalanması ve hatta aşılması şaşırtıcı olmayacaktır. Ne var ki küresel politik gelişmeler ve özellikle ABD ve Euro Bölgesinde izlenecek para politikalarının yaratacağı belirsizlikler devam etmekte. Merkez bankalarının parasal teşvikleri azaltmaya meyilli olduğu bir dönemde öz sermaye ve tahvil piyasalarındaki yüksek fiyatlar ve düşük volatilité risk teşkil etmekte. Özellikle ABD'de faiz oranları kademeli olarak artmaya devam ederse bazı kilit ülke ekonomilerdeki yüksek borçlanma seviyeleri de sorun teşkil edebilecektir.

8.5. 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 ila 2016 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasında durgunluk yaşanacağı düşünülmektedir.

Tablo: OECD ve IMF Büyüme Tahminleri

	OECD Mart 2017 Ara Dönem Tahminleri (Yüzde)			Kasım 2016 Ara Dönem Tahminlerinden Fark (Yüzde Puan)		IMF Nisan 2017 Tahminleri			Ocak 2017 Ara Dönem Tahminlerinden Fark (Yüzde Puan)	
	2016	2017	2018	2017	2018	2016	2017	2018	2017	2018
Dünya Büyümesi	3,0	3,3	3,6	0,0	0,0	3,1	3,5	3,6	0,1	0,0
ABD	1,6	2,4	2,8	0,1	-0,2	1,6	2,3	2,5	0,0	0,0
Avro Bölgesi	1,7	1,6	1,6	0,0	-0,1	1,7	1,7	1,6	0,1	0,0
Japonya	1,0	1,2	0,8	0,2	0,0	1,0	1,2	0,6	0,4	0,1
Almanya	1,8	1,8	1,7	0,1	0,0	1,8	1,6	1,5	0,1	0,0
Fransa	1,1	1,4	1,4	0,1	-0,2	1,2	1,4	1,6	0,1	0,0
İtalya	1,0	1,0	1,0	0,1	0,0	0,9	0,8	0,8	0,1	0,0
İngiltere	1,8	1,6	1,0	0,4	0,0	1,8	2,0	1,5	0,5	0,1
Çin	6,7	6,5	6,3	0,1	0,2	6,7	6,6	6,2	0,1	0,2
Hindistan	7,0	7,3	7,7	-0,3	0,0	6,8	7,2	7,7	0,0	0,0
Brezilya	-3,5	0,0	1,5	-0,1	0,0	-3,6	0,2	1,7	0,0	0,2
Rusya	-	-	-	-	-	-0,2	1,4	1,4	0,3	0,2
Türkiye	-	-	-	-	-	2,9	2,5	3,3	-	-

Kaynak: Ekonomik Modeller ve Stratejik Araştırmalar Genel Müdürlüğü Ocak-Mart 2017 Bülteni

8.5.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

8.6. Dünyada ve Ülkemizde AVM Sektörü ve Karma Kullanımlı Projelerin Gelişimi ⁴

AVM kavramı 5.000 m² 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 tuhafiyeci 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

⁴ Hande Gör (2011), Emel Erçetin Barlas (2010), GYODER

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 yaygınlaştırılmış 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 öneminin 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 perakendeci 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 için 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 güvenliğin 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 sahipliğinin 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.

8.6.1. 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.

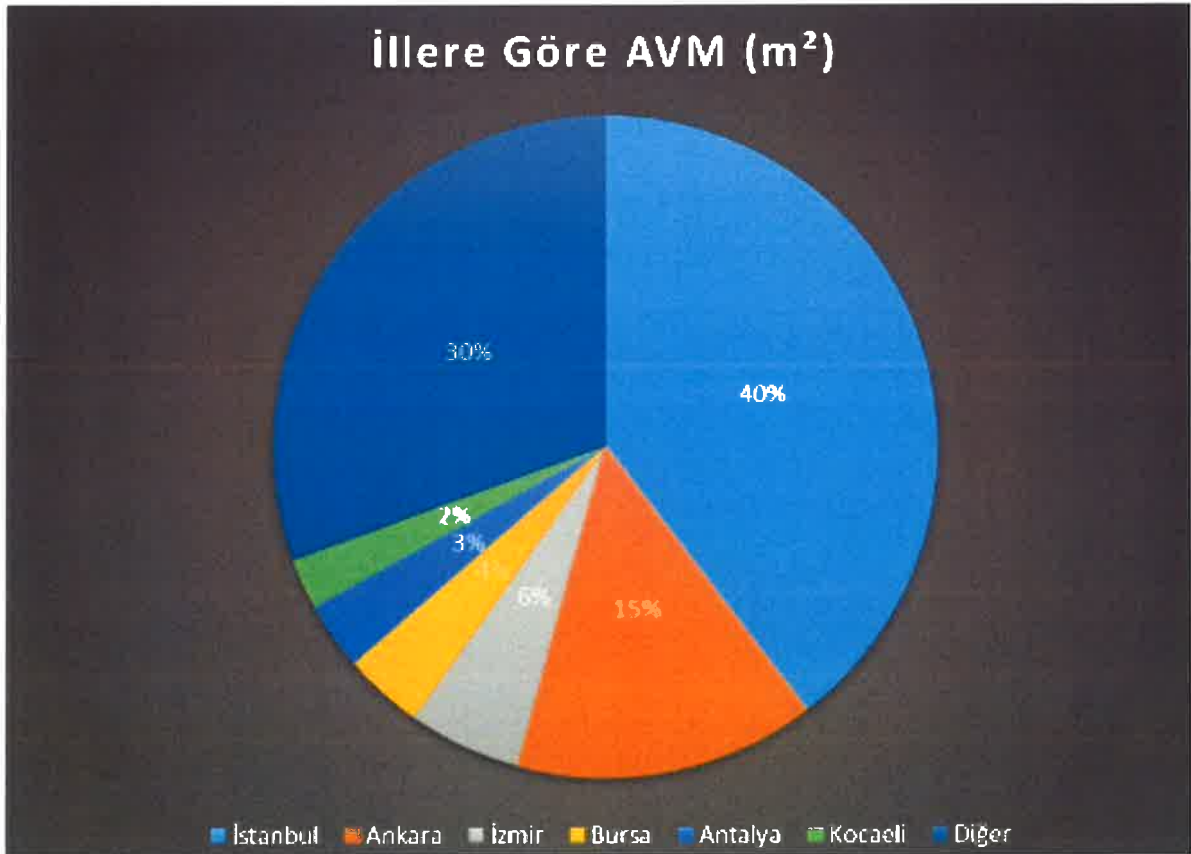
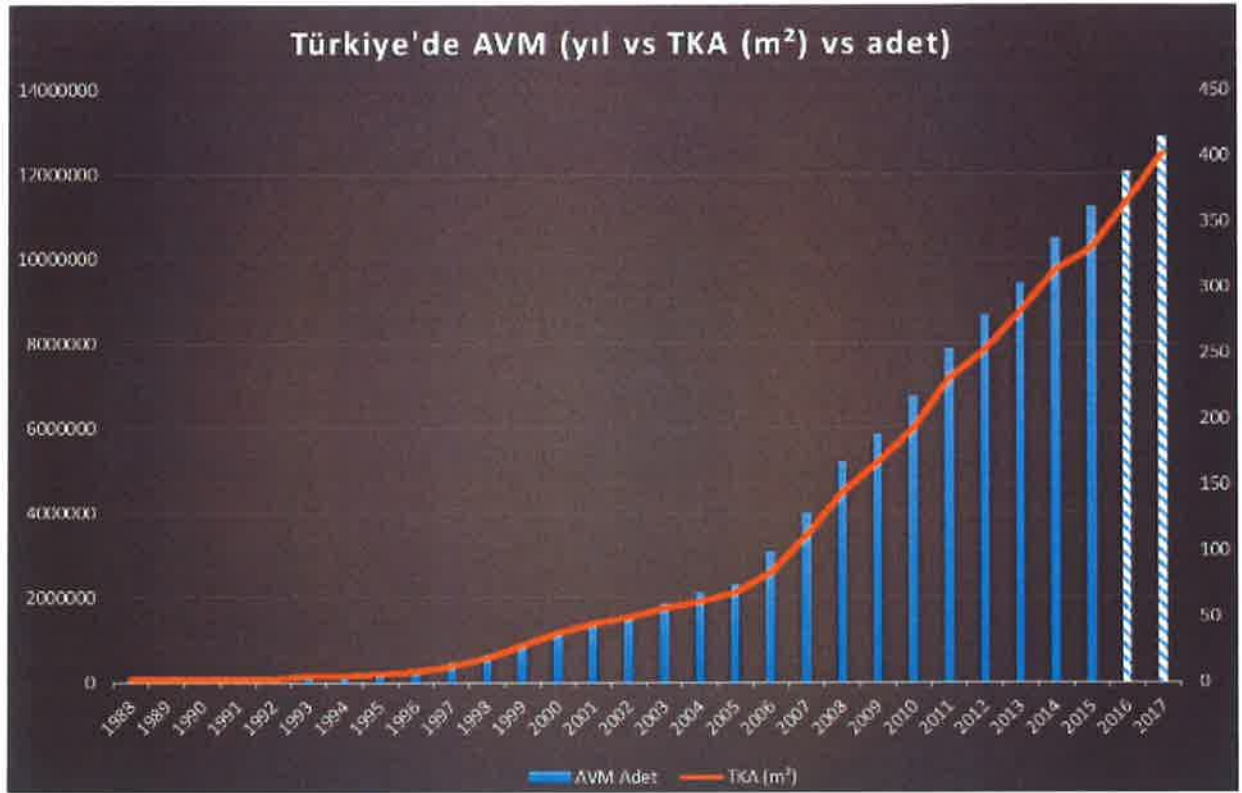
8.6.2. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri

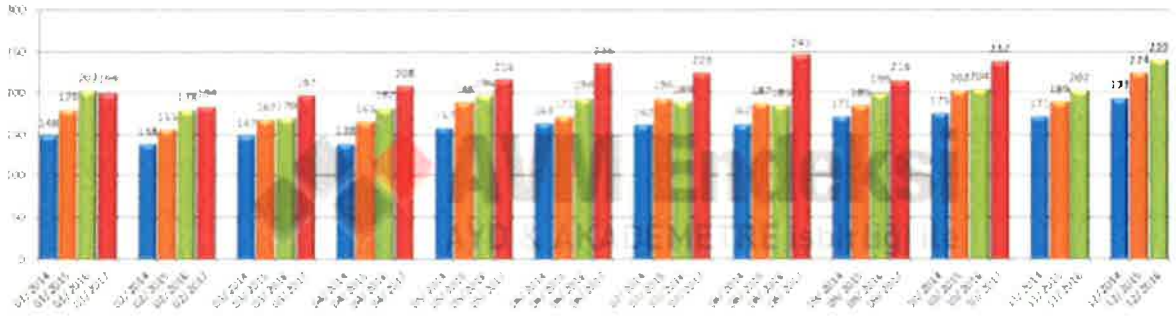
Günümüzde karma kullanımlı gayrimenkul projeleri geliştirilerek yeni bir arazi kullanım metodu oluşturulmaktadır. Kentleşme sürecinde, gayrimenkulün inşaatından mümkün olan en fazla karı elde edecek şekilde yapılaşmak için var olan alanlarda optimum yapılaşma şartları gündeme gelmiştir. Tüm dünya kentleri 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.

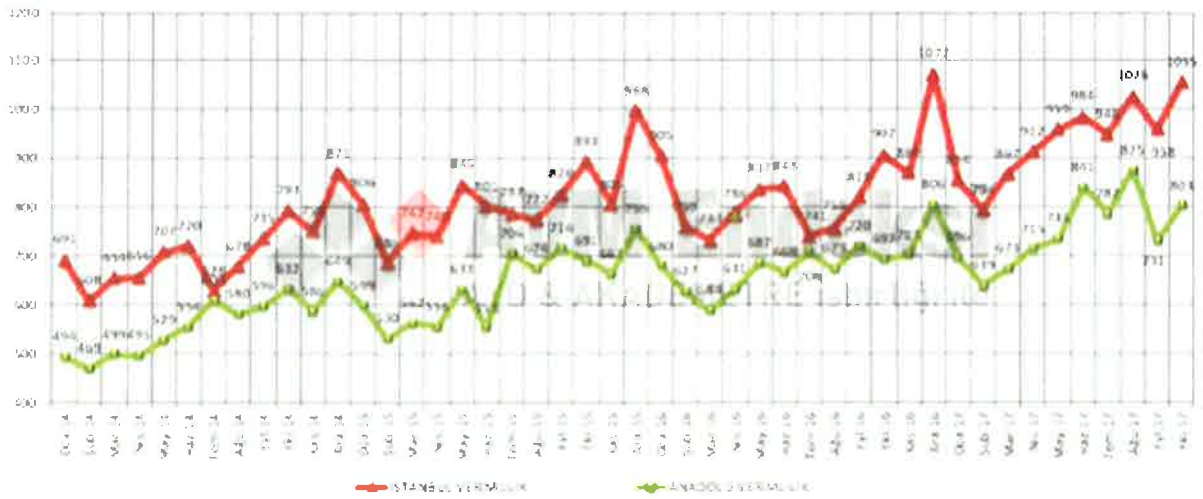
Karma kullanımlı projeler farklı fiziksel şekillerde geliştirilebilir; tek bir bina ya da birkaç binadan oluşabilirler. Yaygın olarak günümüzde yapılan karma kullanım projeleri, tek bir binadan oluştuğunda; giriş katında perakende, orta katlarda ofisler, üst katlarda konutlar ve zemin altında otoparklar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





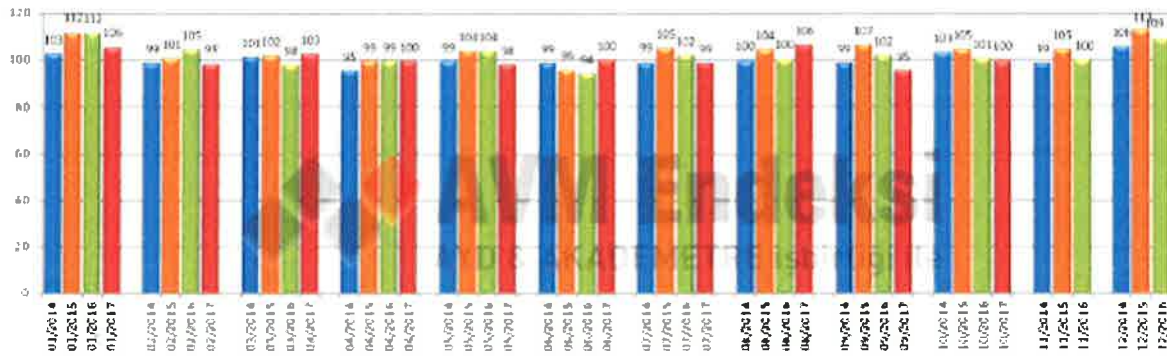
Türkiye Geneli Ciro Endeksi (Ekim 2017)



Ciro Verimlilik Endeksi (Ekim 2017)



Kategorik Ciro Endeksi (Ekim 2017)



Ziyaretçi Sayısı Endeksi (Ekim 2017)

Tablo Kaynak: AYD

9. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: AVM: 8 (5 bodrum + zemin + normal + çatı) Ticaret Merkezi B3 Blok: 14 (h: 60,50 m.) Ticaret Merkezi E3 Blok: 17 (h: 70,00 m.) Residence G Blok: 23 (h: 86,00 m.)
TİCARİ ALANI⁵	: Brüt 33.215,22 m² (AVM / 442 adet b.b.) Brüt 5.080,00 m² (Residence / 27 adet b.b.) Brüt 900,00 m² (E3 Blok ofis / 1 adet b.b.) Brüt 20.534,00 m² (Otoparklar – 2 adet b.bölüm) Brüt 1.663,00 m² (Mini golf – 1 adet b.bölüm) Brüt 2.377,00 m² (Depolar)
ELEKTRİK	: Şebeke
TRAFO	: Mevcut
JENERATÖR	: Mevcut
ISITMA VE SOĞUTMA	: Merkezi sistem ısıtma / soğutma (Residence ve ticari bloklara ait iklimlendirme sistemleri AVM'den bağımsızdır.)
SU	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
KANALİZASYON	: Şebeke
ÇÖP ODASI	: Bir adet soğutma sistemli çöp toplama odası
ASANSÖR	: 2 adet panoramik insan asansörü, 26 adet insan ve servis asansörleri
YÜRÜYEN	
MERDİVEN/BANT	: Mevcut (45 adet)
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	: Muhtelif yerlerde ısı ve duman dedektörleri ile yangın dolapları ve tüpleri mevcut

⁵ 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	: 385 istasyonlu CCTV kayıt ve izleme sistemi mevcut
PARK YERİ	: 5., 4., 3. ve 2. bodrum katlarda toplam 1.255 araç kapasiteli otopark alanı ve bahçede açık otopark mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
GAZ ALARM SİSTEMİ	: Restoranlarda gaz dedektörleri mevcuttur
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.
SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik ve kiralanabilirlik" özelliğine sahiptirler.

10. AÇIKLAMALAR

- Yüksel İnşaat A.Ş.'nin müteahhitliğinde 22.557 m² 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, 3 ana bölümden oluşmaktadır.

I- Alışveriş bölümü

II- Ticari Bloklar

III- Residence

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.

I- Alışveriş Bölümü (Çarşı Bloğu):

- 5 bodrum kat (5. bodrum kat ısı merkezi), zemin kat, normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 8 kattan oluşan alışveriş bölümü binanın ana bölümünü oluşturmaktadır. Diğer 3 blok bu bölümün üzerinde yükselmektedir.
- Toplam 475 adet bağımsız bölümden oluşan bloktaki bağımsız bölümlerden 445 adedi Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetindedir. AVM bünyesinde günümüze kadar yapılan değişikliklerle bağımsız bölümlerin kullanım alanları farklılaşmış (bazı bağımsız bölümler bölünmüş, birleştirilmiş, bölünen parçalar başka bölünen parçalarla ya da bağımsız bölümlerle birleştirilmiş vs.) ve Akmerkez GYO'na ait toplam dükkân sayısı mevcut durumda 157 olmuştur. Halihazırda bu dükkânlardan 21 adedi boştur.
- Son yapılan tadilat işlemleri kapsamında food court katından (teras kat) yürüyen iç merdivenle projesinde mini golf olarak belirtilen alana çıkış yapılmış olup burası açık teras olarak kullanıma alınmıştır.
- AVM'nin doluluk oranı kiralanabilir alan üzerinden değerlendirildiğinde % 94 mertebesindedir.
- Alışveriş bölümünün mevcut kullanıma göre bölümlendirilmesi ve katlara göre dağılımı şöyledir.

BAĞIMSIZ BÖLÜM	KAT NO	SÖZLEŞME M2	MAĞAZA NO
12-13-14-15	B2	131,42	4-6-7
10-11	B3	70,62	8
8	B4	31,21	9
9	B5	36,41	10
5-6	B4	70,62	12
3	B4	32,21	13
4	B4	17,37	14
	B2	24,00	16
16-...-30-175-...-182-230- 232-233-273-...-283-340- ...-343-378-...-391	B1-L1-L2-L3	6.630,24	101
31-32	B1	158,60	106-107
33-34	B1	182,50	108-109
35-36-37	B1	418,00	110-111
38-39-40-41	B1	119,70	112-113
42	B1	213,77	114
43	B1	102,50	115
44	B1	81,20	116
54-55-56-57-58-59-60-61- 64-65-66-67-68-69-70-71- 72-73-74	B1	775,55	117
75-76	B1	109,66	118-119
78	B1	41,17	120B
77	B1	94,17	120A
79-80-81-82	B1	355,98	121-122
83-84	B1	198,72	123
85	B1	97,79	124
86	B1	135,17	125
123	B1	181,50	128
87	B1	60,00	127
89	B1	275,00	129
104-105	B1	57,64	130
108-109	B1	40,09	132
110-111-112-113	B1	98,62	133-134
114-115-116-117	B1	69,05	135-136
98-99	B1	38,87	142-143
100	B1	15,76	144
101	B1	23,12	145
95	B1	169,16	148

124	B1	48,37	149
125	B1	95,31	150
126-127-128-129	B1	374,72	151-152-153-154
130	B1	75,42	155
131-132	B1	147,10	156-157
133	B1	82,55	158
134	B1	40,00	159
173-174	B1	57,94	164
171-172	B1	92,38	165
140-141-166	B1	514,02	166-187
144	B1	488,18	167
165	B1	45,25	168
163-164	B1	67,99	169
161-162	B1	69,47	171-172
159	B1	47,13	174
158	B1	46,02	175
155-156-157	B1	153,12	176-177
153-154-167-168-169-170	B1	335,06	178
152	B1	52,80	179
151	B1	10,00	180
150	B1	45,18	181
145-146-147-148-149	B1	197,20	182-183-184
143	B1	41,65	185
142	B1	41,85	186
138-139	B1	92,38	188
137	B1	57,94	189
62	B1	15,50	193
88	B1	15,50	194
63	B1	15,50	195
183	L1	72,80	203
184-185	L1	229,50	204-205
186-187	L1	136,36	206-207
188-189-190	L1	270,01	208-209
191	L1	132,68	210
192-193-194-195-291-292	L1, L2	546,49	211-310
196-197-198-199-200	L1	616,57	212
201-202	L1	149,21	213-214
203-204-205	L1	310,73	215-216
206-207	L1	163,15	217

208	L1	95,60	218
209-210	L1	137,81	219
211-212	L1	209,66	220
213-214	L1	126,04	221-222
215	L1	343,63	223
216	L1	613,00	224
217	L1	393,30	225
219	L1	23,91	227
220	L1	44,58	228
221	L1	45,77	229
222-223	L1	135,90	230
224-225-226-227	L1	300,86	231-232-233
228	L1	191,39	234
229	L1	158,00	235-236
272	L1	37,25	240
271	L1	50,29	241
267-268-269	L1	287,52	243-244-245
266	L1	45,91	246
264-265	L1	102,03	247
263	L1	50,67	248
261-262	L1	33,06	249
260	L1	41,25	250
259	L1	22,93	251
257-258	L1	100,69	252
253-254-255-256	L1	274,92	253-254
251-252	L1	142,32	255
250	L1	38,00	256
248-249	L1	54,90	257
246-247	L1	77,00	258
245	L1	55,87	259
244	L1	57,43	260
243	L1	47,54	261
241-242	L1	149,24	262
239	L1	85,77	264
237-238	L1	91,11	265
235-236	L1	46,05	266A
285	L2	117,86	305
286-287	L2	239,58	306-307
288-289-290	L2	243,87	308-309

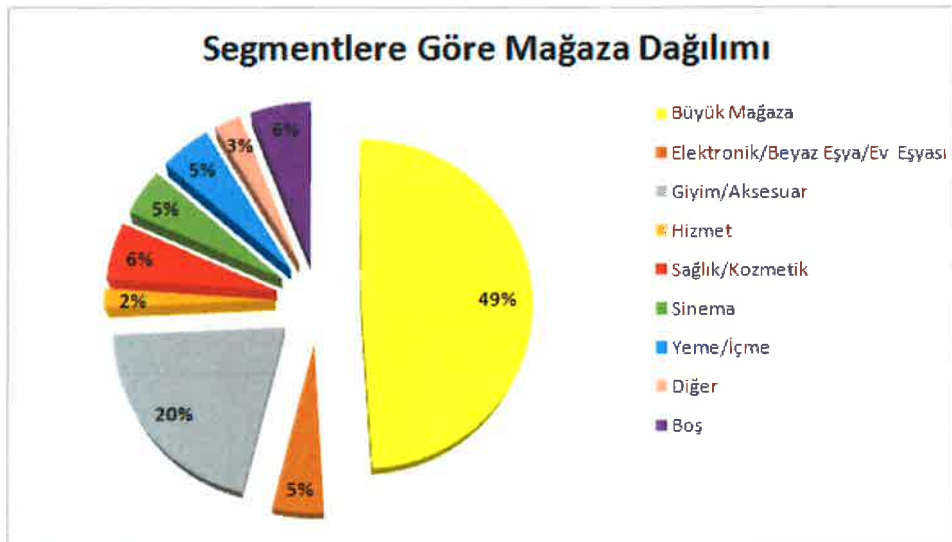
293-294-295-296-297- 298-299-300-301-302- 303-304-305-306-307-308	L2	2.105,85	311-312-313-314- 315-316
310-311-312	L2	284,89	321-322-323
313-314-315-316-317- 318-319-320-321-322- 323-324-325-326-327- 328-329-330-331	L2	2.168,44	324-325-326-327
332	L2	24,13	328
332	L2	43,34	329
333-334-368-369-370	L2	355,23	330-331-348-349- 350
335-336-337-338-339	L2	527,90	332-333-334-335
372-373-374	L2	292,64	344-345-346
371	L2	53,39	347
367	L2	15,70	351
365-366	L2	54,21	352-353
364	L2	44,31	354
363	L2	39,73	355
362	L2	103,50	356
361	L2	103,50	357
360	L2	103,50	358
359	L2	116,06	359
358	L2	38,70	360
356-357	L2	54,90	361
353-354-355	L2	123,10	362-363
352	L2	49,73	364
351	L2	44,36	365
348-349-350	L2	285,18	366-367-368
345-346-347	L2	154,28	369-370-371
392-393-394-395-396- 397-398-399-400-401- 402-403-404-405-406- 471-472	L3	595,69	407-408-409-410- 411-414-431
407-408-409-410-411	L3	136,77	415
412-413-414-415-416- 417-418-419-421	L3	1.540,10	416-417-418
422	L3	28,00	420
432-433	L3	63,50	422
434-435-436	L3	75,92	423-424
437	L3	32,00	425A
438-439	L3	32,00	425B
440-441	L3	37,00	426

442-443	L3	58,90	427-428
444	L3	40,26	429
473	L3	20,86	432
464-465	L3	24,76	434
458-466	L3	49,48	435-436
459	L3	22,78	437
460	L3	32,00	438
461-462-463	L3	107,20	433-439-440-441
473	L3	8,62	443
474	L3	639,18	445
453	L3	20,70	446
TOPLAM		33.215,22	

- Aşağıda AVM'de yer alan mağazaların kategorilerine göre dağılımları grafiklere yansıtılmış şekilde sunulmuştur.



Kategorilere göre alansal dağılım



Kategorilere göre yüzdesel dağılım

İç Mekan Özellikleri:

- Sirkülasyon alanlarında zeminler seramik, duvarlar saten boyalıdır. Betonarme kolonlarına kaplama yapılmış olup bir bölümüne dijital info ekranları monte edilmiştir.
- Atrium ve ortak alanlarda zeminler ve duvarlar doğal taşla kaplanmıştır. Tavanlarda doğal ışık sağlayan aydınlatma sistemli asma tavan bulunmaktadır.
- Koridor ve atriumlarda dekoratif oturaklar, figürler kullanılmıştır.
- Atrium boşluklarındaki korkuluklar ise koryan küpeşteli securit camdır.
- Diğer ortak alanlar da nitelikli yapı malzemeleri ile dekore edilmiştir.
- Otopark bölümünde zeminler beton, duvarlar boyalı, tavanlar kaset tipi tavadır. Ziyaretçi ve personel girişlerinde X-ray cihazları ile kapı tipi metal dedektörler mevcuttur.
- Akmerkez AVM 2009-2015 yılları arasında kapsamlı bir iç ve dış yenileme/tadilat çalışmasından geçmiştir.

II- 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. E3 Blok 1. Kat 583 bağımsız bölüm nolu ofis, Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetindedir.

E3 Blok, 583 nolu bağımsız bölüm:

- Ofis, 1. Normal katta çarşı bloğunun bahçe katı hizasında konumlandırılmıştır.
- Brüt 900 m², net 705 m² kullanım alanına sahiptir.
- Halihazırda, katın net alanının 300 m²'lik kısmı Akmerkez GYO A.Ş. tarafından ofis olarak kullanılmakta olup geri kalan net 405 m² lik kısım Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ne kiralanmıştır. Değerleme fiilen kiralanana bu kısım için yapılmıştır.
- "Giriş holü, yönetici ofisleri, açık ofis alanları, depo/arşiv alanları, toplantı salonları, çay ocağı ve WC" hacimlerinden oluşmaktadır.
- Ofis, 2017 yılı içerisinde tadilat görmüş olup iç mekanlar kullanım fonksiyonuna uygun şekilde yenilenmiştir.

III- 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.
- Binada 4 farklı tipte (A, B, C ve D) toplam 94 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 ²)
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
TOPLAM				5.080

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

- Yerinde yalnızca 4C nolu (492 bağımsız bölüm nolu) ile 4A2 nolu (494 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 m² 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 m² 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 m² kullanım alanlıdırlar.
- 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 m² 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 AVM+Ofis+Residence olarak karma kullanım fonksiyonunda devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

12. DEĞERLENDİRME

Alışveriş merkezinin değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- Farklı kullanım fonksiyonlarına sahip olması,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Merkezi iş alanlarına yakın ve ana ulaşım arterlerinin kesişme noktasında yer alması,
- Türkiye'nin ilk AVM'lerinden biri olması,
- Müşteri celbi 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 AVM'nin daha modern bir görünüme kavuşmuş olması,
- Kapalı otoparkın bulunması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Piyasadan elde edilen çıkarımlara göre satın almalı ziyaretçi çıkış oranı en yüksek ve ziyaret süresi en uzun AVM'lerden biri 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,
- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk.

13. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların kira değerlerinin tespiti, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmış olup değerlendirme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

13.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

13.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

13.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

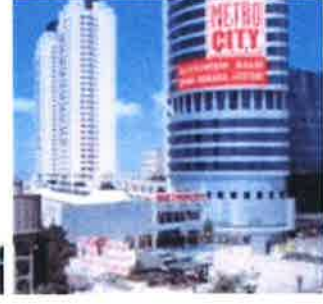
Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Mağaza Emsalleri:

KANYON AVM (LEVENT)	
	
BRÜT KİRALANABİLİR ALAN : 38.940 m ²	
MAĞAZA ADEDİ : 160	
MAĞAZA KİRA DEĞERİ: 25-125 USD/m ² /ay	
FAST FOOD KİRA DEĞERİ: 120-170 USD/m ² /ay	
31 Mayıs 2006 tarihinde hizmete giren Canyon 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 andırıldığından bu ismi alan kompleks açık, yarı açık ve kapalı mekanlardan oluşan bir alışveriş merkezidir.	

METROCİTY (LEVENT)



BRÜT KİRALANABİLİR ALAN : Yaklaşık 60.000 m²

MAĞAZA ADEDİ : 140

MAĞAZA KİRA DEĞERİ: 20-55 USD/m²/ay

FAST FOOD KİRA DEĞERİ: 50-75 USD/m²/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 m² alanda hizmet vermektedir ve 2.500 araç kapasiteli otoparkı mevcuttur

ÖZDİLEK PARK AVM (LEVENT)



BRÜT KİRALANABİLİR ALAN : Yaklaşık 40.000 m²

MAĞAZA ADEDİ : 140

MAĞAZA KİRA DEĞERİ: 20-60 USD/m²/ay

FAST FOOD KİRA DEĞERİ: 55-85 USD/m²/ay

Özdilek Park İstanbul AVM Levent Büyükdere Caddesi üzerinde 5 katlı ve toplam 40.000 m² kiralabilir alanlı olarak inşa edildi. 140 adet yerli ve yabancı markanın yer aldığı mağazalar, çocuk eğlence alanları ve sinema salonlarını bünyesinde barındırmakta. Kompleks bünyesinde ayrıca 32 katlı otel ve 33 katlı plaza yer almakta.

PROFİLO AVM (MECİDİYEKÖY)



TOPLAM ALAN : Yaklaşık 117.000 m²

MAĞAZA ADEDİ : 232

MAĞAZA KİRA DEĞERİ: 15-45 USD/m²/ay

FAST FOOD KİRA DEĞERİ: 55-70 USD/m²/ay

1998 yılında 75 bin m² alanı ile ziyaretçilerine kapılarını açan Profilo Alışveriş Merkezi, bu gün bünyesine kattığı yeni yaşam alanlarıyla 117 bin m² alana hizmet veriyor. 1300 araç kapasiteli otoparkı, 2200 m² alan üzerine kurulu kapalı yüzme havuzlu spor klübü ve sanat galerisi bulunmaktadır.

SAPPHİRE ÇARŞI (KAĞITHANE)



BRÜT KİRALANABİLİR AVM ALANI : 27.000 m²

MAĞAZA ADEDİ : 245

MAĞAZA KİRA DEĞERİ: 25-50 USD/m²/ay

FAST FOOD KİRA DEĞERİ: 40-55 USD/m²/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 m² 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 m²

MAĞAZA ADEDİ : 190

MAĞAZA KİRA DEĞERİ: 40-145 USD/m²/ay

FAST FOOD KİRA DEĞERİ: 130-200 USD/m²/ay

70.000 m²'lik kiralanabilir alanda yaklaşık 190 mağazası, 10.000 m²'lik ana meydanı ve 12.000 m²'lik parkıyla Zorlu Alışveriş Merkezi, toplamda 105.000 m²'lik inşaat alanına sahiptir. Ulaşım kolaylığıyla öne çıkan Zorlu Alışveriş Merkezi yarı açık- kapalı özelliğiyle bir kent meydanı özelliğine sahip.

Konut-Ofis Emsal Bilgileri:

KANYON (LEVENT)



BRÜT KİRALANABİLİR AVM ALANI : 38.940 m²

KONUT ADEDİ : 179

KONUT-OFİS KİRA DEĞERİ: 20-30 USD/m²/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 andırıldığından bu ismi alan kompleks açık, yarı açık ve kapalı mekanlardan oluşan bir alışveriş merkezidir.

METROCİTY (LEVENT)



BRÜT KİRALANABİLİR AVM ALANI : Yaklaşık 60.000 m²

KONUT-OFİS KİRA DEĞERİ: 13-40 USD/m²/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 m² alanda hizmet vermektedir ve 2.500 araç kapasiteli otoparkı mevcuttur

SAPPHİRE (KAĞITHANE)



BRÜT KİRALANABİLİR AVM ALANI : 27.000 m²

RESİDENCE ADEDİ : 177

RESİDENCE KİRA DEĞERİ: 15-25 USD/m²/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 m² 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 m²

KONUT KİRA DEĞERİ: 15-30 USD/m²/ay

70.000 m²'lik kiralanabilir alanda yaklaşık 190 mağazası, 10.000 m²'lik ana meydanı ve 12.000 m²'lik parkıyla Zorlu Alışveriş Merkezi, toplamda 105.000 m²'lik inşaat alanına sahiptir. Ulaşım kolaylığıyla öne çıkan Zorlu Alışveriş Merkezi yarı açık- kapalı özelliğiyle bir kent meydanı özelliğine sahip.

Ofis Emsalleri:

51-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 216 310 06 34

Kanyon Business Center'da yüksek katta yer alan 300 m² alanlı ofis 11.500.-USD/ay bedelle kiralıktır. (~38,-USD/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 351 17 17

Metro City'de 10 üzeri katta yer alan 720 m² alanlı, manzaralı ofis 18.000,-USD/ay bedelle kiralıktır. (25-USD/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 284 17 04

Zorlu Center'da Teras Evler bloğunda 2. katta yer alan 500 m² alanlı ofis 25.000.-USD/ay bedelle kiralıktır. (50-USD/m²)

Residence Emsalleri:

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 532 497 95 42

Metro City'de 21. katta yer alan 302 m² kullanım alanlı, 3+1 kullanımlı daire 3.750,-USD/ay bedelle kiralıktır. (~12-USD/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 351 72 75

Zorlu Center'da 4. katta yer alan 230 m² alanlı, 3+1 kullanımlı Boğaz manzaralı daire 7.000,-USD/ay bedelle kiralıktır. (~30-USD/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 324 93 24

Kanyon Residence'da 16. katta yer alan 220 m² alanlı, 4+1 kullanımlı daire 5.500.-USD/ay bedelle kiralıktır. (25-USD/m²)

Emsal Analizi (Residence)

Konu	Birim Satış Fiyatı (USD)	Pazarlık Birim Fiyatı (USD)		Alan Düzeltmesi		İnşaat kalitesi		Manzara		Konum	Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (USD)
		Bis. Oran	Bis. Fiyat Değer	Düzeltilme Oran	Düzeltilme Değer	Düzeltilme Oran	Düzeltilme Değer	Bis. Varlık Oran	Bis. Varlık Değer			
Konu												22
Emsal 1	12	-20%	10	20%	12	10%	13	0%	13	10%	14	14
Emsal 2	30	-20%	24	20%	29	5%	30	-15%	26	0%	26	26
Emsal 3	25	-20%	20	20%	24	-5%	23	0%	23	10%	25	25

Emsal Analizi (Ofis)

Konu	Birim Satış Fiyatı (USD)	Pazarlık Birim Fiyatı (USD)		İnşaat kalitesi		Manzara		Konum	Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (USD)	
		Düzeltilme Oran	Düzeltilme Değer	Düzeltilme Oran	Düzeltilme Değer	Düzeltilme Oran	Düzeltilme Değer				
Konu										26	
Emsal 5	38	-20%	30	0%	30	-10%	27	0%	27	-5%	26
Emsal 6	25	-20%	20	0%	20	-10%	18	-10%	16	-5%	15
Emsal 7	50	-20%	40	0%	40	-10%	36	0%	36	0%	36

Emsal Analizi – AVM

Yapılan piyasa araştırmaları neticesinde aynı bölgede yer alan ve benzer hedef kitleye hitap eden alışveriş merkezlerinde kira değerlerinin aşağıdaki tabloda belirtilen seviyelerde seyrettiğı tespit edilmiştir.

ALİŐVERİŐ MERKEZİ	LOKASYON	MAĞAZA KİRA DEĞERİ (USD/m ² /ay)	FAST FOOD KİRA DEĞERİ (USD/m ² /ay)
Kanyon	Levent	25 - 125	120 – 170
Metrocity	Levent	20 – 55	50 – 75
Özdilek Park	Levent	20 – 60	55 – 85
Profilo	Mecidiyeköy	15- 45	55 – 70
Sapphire	Kağıthane	25 - 50	40 - 55
Zorlu Center	Zincirlikuyu	40 - 145	130 - 200

Emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde bölgede faaliyet gösteren AVM'lerdeki ortalama birim kira değerleri üzerinden yapılan analizler kullanılmıştır. Yapılan araştırmalarda bölgede yer alan AVM'lerde m² birim mağaza kira değerlerinin 15-145 USD, fast food kira değerlerinin ise 40-200 USD aralığında seyrettiğı görülmüş olup Akmerkez AVM'nin mevcut mağaza dağılımına göre takdir edilen kira değerleri rapor ekinde belirtilmiştir.

Taşınmazların kira değerleri yukarıda yapılan analizin ve benzer kitleye hitap eden AVM lerde yer alan mağazaların ortalama kiralarına göre belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç – AVM 445 Adet Bağımsız Bölüm

Değerlemesi yapılan taşınmazlar mevcut durumda mimari projesinden farklı olarak bitişiklerindeki mağazalarla birleştirilmiş halde yer yer de bölünmüş olarak kullanılmaktadır. Halihazırda Akmerkez AVM Çarşı Bloğu bünyesinde 157 adet mağaza bulunmakta olup toplam kiralanabilir alan 33.215,22 m² dir. Ekspertiz tarihinde yürürlükte olan kira sözleşmelerine göre 1.936,56 m² boş kapasite bulunmaktadır. Buna göre çarşı bloğunun halihazır doluluk oranı yaklaşık %94 olarak tespit edilmiştir.

Taşınmazlardan mimari projede Garaj 1, Garaj 2 vasıflı olan taşınmazlar otopark, mini golf vasıflı taşınmaz ise çarşı bloğu dahilinde ortak teras alanı olarak kullanıldığından değerlemeye dahil edilmemiştir.

Kira değeri takdirinde mağazaların farklı sektör gruplarında yer almalarından kaynaklanan şerefiye farkları, konumları, reklam kabiliyetleri, cepheleri ve büyüklükleri dikkate alınmıştır.

Akmerkez AVM'de yer alan mağazalara ait kira değerleri Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı başlığı altında verilen piyasa araştırmalarından hareketle, benzer özellikler taşıyan AVM lerdeki kira bedelleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Bu tespitlerden hareketle arşivimizdeki bilgilerden de yararlanılarak; rapor konusu Akmerkez Alışveriş Merkezi'nde yer alan Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetindeki 445 adet bağımsız bölümün aylık ve yıllık kira değerleri ile ortalama m² birim kira değerleri ekte tablo halinde sunulmuştur. **Buna göre taşınmazların aylık kira değerleri toplamı 2.180.745,-USD olarak tespit edilmiş olup rapor tarihli USD kuru (*) itibariyle 8.240.381,-TL olarak takdir edilmiştir.** Değerlendirmede alışveriş merkezinde yer alan Akmerkez GYO ait dükkanların kiralanabilir alanları dikkate alınmıştır.

Ulaşılan Sonuç – E-3 Blok 583 Nolu Bağımsız Bölüm

Bu tespitlerden 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=3,7787 TL alınmıştır)

B.B. No	Blok No	Kat No	Brüt/Net Alan (m ²)	Fiilen Kir.Alanı (Net m ²)	Aylık Kira Değeri (USD)	Aylık Kira Değeri (TL)(*)	Kir. Kısımın Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri (TL) (*)	Kir. Kısımın Yıllık Kira Değeri (TL)
583	E-3	1. Kat	900/705	405	23.400	88.422	50.796	280.800	1.061.059	609.545
TOPLAM					23.400	88.422	50.796	280.800	1.069.059	609.545

Buna göre, net 705 m² 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 m² lik kısmının aylık kira değeri;

88.422 TL x 405/705 \cong **50.796 TL** olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç – A Blok 27 Adet Residence Bağımsız Bölüm

Bölgede yer alan benzer nitelikteki projelerdeki residence daireler üzerinde yapılan piyasa araştırmalarına göre m² birim kira değerlerinin 11-26 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 residence bağımsız bölümü için takdir olunan m² birim kira ve toplam değerleri aşağıda sunulmuştur.

(*) Rapor tarihi itibariyle 1 USD = 3,7787 TL dir.

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kapı No	Alan (m ²)	M ² 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	23	4.830	18.251	57.960	219.000
476	A - Hotel	1. Kat	1B1	96	21	2.016	7.618	24.192	91.000
477	A - Hotel	1. Kat	1C	238	23	5.474	20.685	65.688	248.000
478	A - Hotel	1. Kat	1B2	96	20	1.920	7.255	23.040	87.000
479	A - Hotel	1. Kat	1A2	210	22	4.620	17.458	55.440	209.000
480	A - Hotel	2. Kat	2A1	210	23	4.830	18.251	57.960	219.000
481	A - Hotel	2. Kat	2B1	96	22	2.112	7.981	25.344	96.000
482	A - Hotel	2. Kat	2C	238	22	5.236	19.785	62.832	237.000
483	A - Hotel	2. Kat	2B2	96	20	1.920	7.255	23.040	87.000
484	A - Hotel	2. Kat	2A2	210	22	4.620	17.458	55.440	209.000
485	A - Hotel	3. Kat	3A1	210	23	4.830	18.251	57.960	219.000
487	A - Hotel	3. Kat	3C	238	23	5.474	20.685	65.688	248.000
489	A - Hotel	3. Kat	3A2	210	22	4.620	17.458	55.440	209.000
490	A - Hotel	4. Kat	4A1	210	24	5.040	19.045	60.480	229.000
492	A - Hotel	4. Kat	4C	238	23	5.474	20.685	65.688	248.000
494	A - Hotel	4. Kat	4A2	210	23	4.830	18.251	57.960	219.000
495	A - Hotel	5. Kat	5A1	210	24	5.040	19.045	60.480	229.000
499	A - Hotel	5. Kat	5A2	210	22	4.620	17.458	55.440	209.000
504	A - Hotel	6. Kat	6A2	210	23	4.830	18.251	57.960	219.000
509	A - Hotel	7. Kat	7A2	210	23	4.830	18.251	57.960	219.000
513 - 514	A - Hotel	8. Kat	8D2	306	23	7.038	26.594	84.456	319.000
518 - 519	A - Hotel	9. Kat	9D2	306	23	7.038	26.594	84.456	319.000
523 - 524	A - Hotel	10. Kat	10D2	306	23	7.038	26.594	84.456	319.000
537	A - Hotel	13. Kat	13D2	306	23	7.038	26.594	84.456	319.000
TOPLAM						115.318	435.752	1.383.816	5.226.000

(*) Rapor tarihi itibariyle 1 USD = 3,7787 TL dir.

SONUÇ – Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı - 473 Adet Bağımsız Bölüm

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

BÖLÜM ADI	SATIŞA/ KİRALAMAYA ESAS ALANI (m ²)	TAKDİR OLUNAN AYLIK DEĞERİ (TL)
Alışveriş Merkezi	33.215,22	8.240.381
Residence	5.080	435.752
Ofis (Kiralanan kısım)	405	50.796
TOPLAM	38.700,22	8.726.929

13.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

13.2.1. Akmerkez AVM Bünyesinde yer alan 445 adet bağımsız bölüm

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 gelirin 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 30 Aralık 2017 tarih ve 610 nolu gayrimenkul değerlendirme raporunda Akmerkez AVM’de yer alan 445 adet bağımsız bölümün piyasa değeri 1.257.000.000,-TL olarak belirlenmiştir. Buna göre ortalama m² birim satış değeri $1.257.000.000,-TL / 33.215,22 m^2 = 37.844,-TL/m^2$ dir. Yapılan piyasa araştırmaları ve bölgede faaliyet gösteren emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde benzer hedef kitleye hitap eden AVM’lerde kira çarpanının 13-15 yıl mertebesinde olduğu öğrenilmiştir. Bu tespitlerden hareketle gelir yöntemiyle hesaplanan aylık kira değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Hesaplama da kapitalizasyon oranı % 7,14 (14 yıl) alınmıştır.

NİTELİĞİ	TOPLAM KİRALANBİLİR ALAN (M ²)	M ² PİYASA DEĞERİ (TL)	TAKDİR OLUNAN PİYASA DEĞERİ (TL)	KAPİTALİZASYON ORANI (%)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
445 adet b.b. (157 adet dükkan)	33.215,22	37.844,09	1.257.000.000	7,14	7.479.150

13.2.2. A-Otel Bloкта yer alan 27 adet taşınmaz ve E3 Bloкта Yer Alan 583 Nolu Büro Vasıflı Taşınmazın gelir yöntemine göre değer tespiti

Firmamızca hazırlanan 30 Aralık 2017 tarih ve 610 nolu gayrimenkul değerlendirme raporunda Akmerkez bünyesinde yer alan 27 adet residence bağımsız bölümün toplam piyasa değeri 128.270.000,-TL (sayfa 66’deki tabloda bağımsız bölüm bazında verilmiştir), 1 adet ofisin değeri ise 24.300.000,-TL olarak belirlenmiştir. Yapılan piyasa araştırmaları ve bölgede faaliyet gösteren emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde benzer hedef kitleye hitap eden residence projelerinde kira çarpanının 19-24 yıl, ofislerde ise 17-23 yıl mertebesinde olduğu öğrenilmiştir. Bu tespitlerden hareketle gelir yöntemiyle hesaplanan aylık kira değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Hesaplama da daireler için kapitalizasyon oranı % 4,55 (22 yıl), ofis için ise % 4,76 (21 yıl) alınmıştır.

27 adet residence bağımsız bölümün gelir yöntemiyle hesaplanan aylık kira değerleri:

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kapı No	Alan (m ²)	M2 birim piyasa değeri (TL)	Takdir Olunan Piyasa Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)	Yuvarlatılmış Aylık Kira Değeri
475	A - Hotel	1. Kat	1A1	210	25.000	5.250.000	4,55	19.906
476	A - Hotel	1. Kat	1B1	96	23.000	2.210.000	4,55	8.380
477	A - Hotel	1. Kat	1C	238	24.500	5.830.000	4,55	22.105
478	A - Hotel	1. Kat	1B2	96	21.750	2.090.000	4,55	7.925
479	A - Hotel	1. Kat	1A2	210	24.000	5.040.000	4,55	19.110
480	A - Hotel	2. Kat	2A1	210	26.000	5.460.000	4,55	20.703
481	A - Hotel	2. Kat	2B1	96	24.000	2.305.000	4,55	8.740
482	A - Hotel	2. Kat	2C	238	25.000	5.950.000	4,55	22.560
483	A - Hotel	2. Kat	2B2	96	22.750	2.185.000	4,55	8.285
484	A - Hotel	2. Kat	2A2	210	24.500	5.145.000	4,55	19.508
485	A - Hotel	3. Kat	3A1	210	26.250	5.515.000	4,55	20.911
487	A - Hotel	3. Kat	3C	238	25.750	6.130.000	4,55	23.243
489	A - Hotel	3. Kat	3A2	210	25.000	5.250.000	4,55	19.906
490	A - Hotel	4. Kat	4A1	210	26.750	5.620.000	4,55	21.309
492	A - Hotel	4. Kat	4C	238	26.000	6.190.000	4,55	23.470
494	A - Hotel	4. Kat	4A2	210	25.000	5.250.000	4,55	19.906
495	A - Hotel	5. Kat	5A1	210	27.000	5.670.000	4,55	21.499
499	A - Hotel	5. Kat	5A2	210	25.000	5.250.000	4,55	19.906
504	A - Hotel	6. Kat	6A2	210	25.750	5.410.000	4,55	20.513
509	A - Hotel	7. Kat	7A2	210	26.000	5.460.000	4,55	20.703
513 - 514	A - Hotel	8. Kat	8D2	306	25.000	7.650.000	4,55	29.006
518 - 519	A - Hotel	9. Kat	9D2	306	25.000	7.650.000	4,55	29.006
523 - 524	A - Hotel	10. Kat	10D2	306	26.000	7.955.000	4,55	30.163
537	A - Hotel	13 Kat	13D2	306	25.500	7.805.000	4,55	29.594
TOPLAM						128.270.000		486.357

1 adet büronun gelir yöntemiyle hesaplanan aylık kira değeri:

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Toplam Alanı (Net m ²)	Fiilen Kiralanan Alanı (Net m ²)	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	24.300.000	4,76	96.390	55.373

SONUÇ – Gelir İndirgeme Yaklaşımı - 473 Adet Bağımsız Bölüm

Rapor konusu taşınmazlar için Gelir İndirgeme Yaklaşımı ile takdir olunan değerler aşağıda sunulmuştur.

BÖLÜM ADI	KİRALAMAYA ESAS ALANI (m ²)	TAKDİR OLUNAN AYLIK DEĞERİ (TL)
Alışveriş Merkezi	33.215,22	7.479.150
Residence	5.080	486.357
Ofis (Kiralanan kısım)	405	55.373
TOPLAM	38.700,22	8.020.880

14. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirinden farklıdır.

AKMERKEZ'DE YER ALAN 473 ADET B.B. İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ KİRA DEĞERLERİNİN KARŞILAŞTIRMASI		
	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ
AVM - 445 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	8.240.381	7.479.150
RESİDENCE - 27 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	435.752	486.357
E-3 BLOK 1 ADET OFİSİN FİİLEN KİRALANAN KISMI	50.796	55.373
TOPLAM	8.726.929	8.020.880

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 8.726.929,-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 bünyesindeki 473 adet bağımsız bölümdür. Bunlardan 445 adedi Çarşı Bloğu (AVM) bünyesinde konumlu olup ticari ünite olarak AVM'nin gelir-gider akımı çerçevesinde bir bütün olarak değerlendirilmiş olup ortak alan değerleri yansıtılmıştır. E-3 Bloкта yer alan "büro" vasıflı taşınmaz ofis olarak kullanılmakta olup emsal teşkil edilebilecek taşınmazların piyasa verileri üzerinden emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilmiştir. A-Otel Bloğunda yer alan 27 adet bağımsız bölüm mevcut durumda Akmerkez GYO tarafından kiralama şeklinde tasarruf edilmekte olup taşınmazlar piyasa verileri üzerinden emsal karşılaştırma yöntemine göre değerlendirilmiştir.

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 Gereklerin 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 mevcuttur. Buna istinaden 19.12.2016 tarih, 2016/565 nolu dış cephe ve tadilatlarla ilgili yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Halihazırda dış cephedeki sökülebilir malzemelerle yapılan imalatların kaldırılmasına yönelik Belediye encümen kararı mevcuttur. Bu kısımların kaldırılması/yasal hale getirilmesi gerekmekte olup binanın bütünü ve değerini etkilememektedir.

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 473 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 **AVM bloğunda yer alan 445 adet bağımsız bölüm ile A Bloкта konumlu 27 adet bağımsız bölüm ve E-3 Bloкта konumlu 1 adet bağımsız bölümün fiilen kiralanan 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,**

8.726.929,-TL (Sekizmilyonyediyüzyirmialtıbindokuzyüzyirmidokuz Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(8.726.929,-TL ÷ 3,7787 TL/USD (*) ≅ **2.309.505,-USD**)

(8.726.929,-TL ÷ 4,5237 TL/Euro (*) ≅ **1.929.157,-Euro**)

(*) 30.12.2017 tarihli TCMB Döviz Satış Kuru 1 USD = 3,7787 TL; 1 Euro = 4,5237 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV dahil (%18) toplam kira değeri 10.297.776,22-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. 30 Aralık 2017

(Değerleme tarihi: 26 Aralık 2017)

Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Görseller
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgei
- Proje resimleri
- Kat Planları
- Vaziyet Planı
- İmar planı
- Tutanaklar-Resmi yazılar
- Seviye tespit ve iş bitirme tutanağı
- Tapu Takyidat Yazısı – Bağımsız Bölüm Listesi (Tapu Sicil Müdürlüğü Onaylı)
- TAKBİS çıktısı (3 adet örnek olarak)
- Tapu suretleri (Örnek olarak 3 adet – tamamı klasör halinde)
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

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

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Çarşı Sok. No: 37
Akmerkez İş Merkezi Kat: 3/B
34718 Acıbadem Kadıköy/İST/ TÜRKİYE
Kadıköy V.D. 609 031 8479
T.C.O. Sic. No: 542757/49033

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Uygur TOST
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401681)