



**AKMERKEZ GYO A.Ş.**

---

**GAYRİMENKUL KİRA DEĞERLEME RAPORU**

Akmerkez AVM\_Sinema  
2021/AKMERKEZGYO/003



## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Ter Ra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 01 Aralık 2021 tarih ve 003 kayıt no'lu
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 16.12.2021
<b>Rapor Tarihi</b>	: 23.12.2021
<b>Raporlama Süresi</b>	: 5 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2021/AKMERKEZGYO/003
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor; Akmerkez GYO A.Ş.'nin talebine istinaden sinemanın Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

### GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: Akmerkez Alışveriş Merkezi, Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi, No: 54, sinema (7 adet bağımsız bölüm) Beşiktaş/İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Arnavutköy Mahallesi, 76 pafta, 83 ada, 22.557 m <sup>2</sup> yüzölçümlü 1 no'lu parselde kayıtlı, Çarşı Blok, Teras katı, 413, 414, 415, 416, 417, 418 ve 420 no'lu bağımsız bölümler
<b>Sahibi</b>	: Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Mevcut Kullanım</b>	: Bkz. Rapor / 5.4. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
<b>Tapu İncelemesi</b>	: Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
<b>İmar Durumu</b>	: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile otel, motel-AVM yapılabilen "Turizm Tesis (Otel-Motel-AVM) Alanı" alanında kalmaktadır.
<b>En Verimli ve En İyi Kullanımı</b>	: İşyeri

### GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞER

	KDV Hariç	KDV Dahil
<b>Sinemanın Aylık Pazar Kira Değeri</b>	<b>38.700,-TL</b>	<b>45.666,-TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Alican KOÇALİ (SPK Lisans Belge No: 401880)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI .....	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI .....	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ .....	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU .....	7
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ .....	7
4.1.3.	KADASTRO İNCELEMESİ .....	7
4.1.4.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ .....	8
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	8
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	13
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ .....	14
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	14
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	14
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	14
4.3.4.	HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	14
4.4.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER .....	14
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR .....	14
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER.....	14
4.7.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	15
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ .....	15
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA .....	15
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	15
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	16
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	16
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ .....	17
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	19
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	20

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA NO

5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	20
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	20
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	20
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	20
6.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	31
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	31
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ .....	32
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	33
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	33
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	35
7.3.	PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ .....	35
7.4.	FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI ...	36
7.5.	KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMESİNE KONU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER .....	37
7.6.	EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR .....	37
7.7.	PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ.....	38
7.8.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ .....	39
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	39
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI .....	39
8.2.	ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMİYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	39
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	39
8.4.	VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ .....	40
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	40
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	40
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	40
8.8.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	40
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	41
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ .....	41
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	41



## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- Raporun Tarihi ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 23.12.2021 tarihinde, 2021/AKMERKEZGYO/003 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
- Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı** : Alican KOÇALİ – SPK Lisans No: 401880 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
- Değerleme Tarihi** : Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 16.12.2021 tarihinde çalışmalara başlamış ve 23.12.2021 tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 003 no'lu ve 01 Aralık 2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.
- Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler** : Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce SPK mevzuatına göre hazırlanan dört adet değerlendirme raporu mevcut olup, son üç rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.



## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Küçükbakkalköy Mahallesi, Sevda Sokak, Seven Tower, No: 1, Kat: 5, Ofis: 4, Ataşehir / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (216) 784 41 10
<b>FAKS NO</b>	: +90 (216) 784 41 20
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 13 Ağustos 2014
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 1.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 934372
<b>SPK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
<b>BDDK LİSANS TARİHİ</b>	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi, Akmerkez, No: 56/1 Beşiktaş / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (212) 282 01 70
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 282 01 15
<b>TESCİL TARİHİ</b>	: 08 Aralık 1989
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 37.264.000,-TL
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 75.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 260139-207711
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak ve esas sözleşmesinde yer alan faaliyet alanları.

### 2.3. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI

Bu rapor, Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden değerlemeye konu 7 adet bağımsız bölümün oluşturduğu sinemanın Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İşbu değerlendirme raporu amacına uygun olarak hazırlanmış olup başka amaçla kullanılamaz. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama tarafımıza getirilmemiştir.

### **3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI**

#### **3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

**Pazar Kirası:** Taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayıcı ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Kiracı ve kiralayıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün kiralanması işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

#### **3.2. UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

### 4.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ

#### 4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

<b>SAHİBİ</b>	: Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	: Beşiktaş
<b>MAHALLESİ</b>	: Arnavutköy
<b>PAFTA NO</b>	: 76
<b>ADA NO</b>	: 83
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: Dört bloklu kargir bina (*)
<b>ARSA ALANI</b>	: 22.557 m <sup>2</sup>
<b>YEVMIYE NO</b>	: 8535
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 28.07.2009

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

#### DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	Çarşı	413	Teras	Dükkan	50400/25600000	28	2730
2	Çarşı	414	Teras	Dükkan	20800/25600000	28	2731
3	Çarşı	415	Teras	Dükkan	4800/25600000	28	2732
4	Çarşı	416	Teras	Dükkan	31600/25600000	28	2733
5	Çarşı	417	Teras	Dükkan	38000/25600000	28	2734
6	Çarşı	418	Teras	Dükkan	4000/25600000	28	2735
7	Çarşı	420	Teras	Sinema 2-3	191600/25600000	28	2737

#### 4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

25.11.2021 tarihinde Webtapu Portal Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu tespit edilmiştir.

#### **Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:**

#### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim planı: 03.03.1994 tarihli.

#### 4.1.3. KADASTRO İNCELEMESİ

Değerlemeye konu taşınmazın kadastral sınırları, alan ve konum tespiti Beşiktaş Kadastro Müdürlüğü'nde bulunan paftalar üzerinden ve <https://parselorgu.tkgm.gov.tr> online parsel sorgu sisteminden yapılan incelemeler suretiyle tespit edilmiştir.



#### **4.1.4. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ**

T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 20.10.2021 tarih ve E-24864664-115-7591/13051 sayılı imar durumu yazısında yazan açıklamalar aşağıdaki gibidir.

- Beşiktaş İlçesi, Kültür Mahallesi, 76 pafta, 83 ada, 1 parsel, 22.07.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 07.02.2013 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "**Turizm Tesis (Otel + Motel + Avm) Alanı**"nda kalmakta olup, plan notları;
  - 16.02.1994 tasdik tarihli mimari projede belirlenen bina cephe konturuna ek olarak ve kullanım alanını arttırmamak kaydıyla yalnızca estetik ve kentsel tasarım amacına yönelik, açıklığı 1,20 metreyi, üst kodu + 13,40 metreyi geçmeyen değişik şekillerde giydirme cephe uygulamaları, bina içi tadilatlar ile yükselen bloklar haricindeki bina gabarisine ek 5,00 metreyi geçmeyecek şekilde şeffaf tepe ışıklık örtüsü uygulamaları İlçe Belediyesince onaylanacak avan proje tadilatı ile yapılabilir.
  - Bina içi tadilatlarla ve giydirme cephe uygulamaları ile binanın 24.04.1999 tarih ve 288 sayılı yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskan edilebilir inşaat alanı arttırılmaz.
  - Her türlü uygulamada Tabiat Varlıkları Bölge Komisyonunun olumlu görüşü alınacaktır. şeklindedir.
- Yukarıdaki açıklamalar imar durumu yazılı bilgisi olup, plan bilgilerinin tamamını içermez ve buna göre uygulama yapılamaz.

#### **Plan notlarının tamamı aşağıdaki şekildedir:**

- Plan onama sınırı Beşiktaş ilçesi, 76 pafta, 83 ada, 1 parsel sınırındır.
- Plan onama sınırı içerisinde kalan alanın fonksiyonu OM (Turizm tesis alanı) alanıdır. OM alanında otel, motel-AVM (alışveriş merkezi) yapılabilir.
- 16.02.1994 tasdik tarihli mimari projede belirlenen bina cephe uygulamaları, bina içi tadilatlar ile yükselen bloklar haricindeki bina gabarisine ek 5.00 metreyi geçmeyecek şekilde şeffaf tepe ışıklık örtüsü (skylight) uygulamaları ilçe belediyesince onaylanacak avan proje tadilatı ile yapılabilir.
- Bina içi tadilatlarla ve giydirme cephe uygulamaları ile binanın 24.04.1999 tarih ve 228 sayılı yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskân edilebilir, inşaat alanı arttırılmaz.
- Açıklanmayan hususlarda mer'i imar planı şartları ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.
- Her türlü uygulamada Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonu'nun uygun görüşü alınacaktır.

#### **4.1.5. GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER**

Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- **Mimari Projeler:**
  - 23.12.1987 tarih ve 10225 sayılı mimari proje
  - 19.10.1989 tarih ve 7008 sayılı mimari proje
  - 27.12.1990 tarih ve 7847 sayılı mimari proje
  - 11.04.1991 tarih ve 1672 sayılı mimari proje
  - 16.02.1994 tarih ve 691 sayılı mimari proje (kat irtifak projesidir.)
  - 08.09.1995 tarih ve 95/4304 sayılı mimari proje
  - 06.12.2013 tarih ve 2013/6122 sayılı ruhsatın eki olan 04.12.2013 tarihli tadilat projesi
  - 24.02.2015 onay tarihli 2015/130 sayılı mimari proje



• **Yapı Ruhsatları:**

- 49.504 m<sup>2</sup> dükkan-mağaza alanı, 72.800 m<sup>2</sup> işhanı-işyeri ve 58.925 m<sup>2</sup> otel fonksiyonlu olmak üzere toplam 181.229 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş 25.01.1988 tarih ve B3-28 sayılı yapı ruhsatı
- Taşınmazın dosyasındaki resmi evraklardan taşınmaz üzerinde aşağıdaki tarih ile ek-ilave yapı ruhsatları olduğu anlaşılmıştır.
  - 23.10.1989 tarihli yapı ruhsatı
  - 17.01.1991 tarihli yapı ruhsatı
  - 19.06.1991 tarihli yapı ruhsatı
  - 17.02.1994 tarihli yapı ruhsatı
  - 13.09.1995 tarihli yapı ruhsatı
- 42.205 m<sup>2</sup> alan (iş yeri) için düzenlenmiş 06.12.2013 tarih ve 2013/6122 sayılı tadilat yapı ruhsatı
- 35.149,68 m<sup>2</sup> ofis ve işyeri alanı ile 7.055,32 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 42.205 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş 03.06.2015 tarih ve 2015/130 sayılı tadilat yapı ruhsatı

• **Yapı Kullanma İzin Belgeleri:**

- 5 bodrum kat, zemin kat, 2 alçak çarşı katının inşaatının tamamlanarak kullanılabilir durumda olduğuna dair, 474 adet bağımsız bölümü içeren 16.03.1994 tarih ve 1153 sayılı yapı kullanma izin belgesi
- 2. alçak çarşı katındaki dükkânın tadil edilerek, sinemaya dönüştürüldüğü ve kullanılabilmesine dair 24.10.1995 tarih ve 95/5102 sayılı yapı kullanma izin belgesi (Bu belgede "2. alçak çarşı katında 94 adet dükkan ve 3 adet sinema vardır." ibaresi yer almaktadır.)
- B3 büro bloğunda 14 adet, E3 büro bloğunda 17 adet, G blokta 94 adet ünite içeren, G Apart Otel Bloğu ve 13.70 kotunda mini golf yerinin tamamlandığına dair, toplam 126 üniteyi kapsadığına dair 03.03.1999 tarih ve 228 sayılı yapı kullanma izin belgesi
- 35.149,68 m<sup>2</sup> ofis ve işyeri alanı ile 7.055,32 m<sup>2</sup> ortak alan olmak üzere toplam 42.205 m<sup>2</sup> alan için düzenlenmiş 19.12.2016 tarih ve 2016/565 sayılı yapı kullanma izin belgesi

• **Yapı Tatil Tutanakları ve Encümen Kararları**

- **08.05.2009 Tarihli ve 24 Sıra No ve 28 Cilt No'lu Yapı Tatil Tutanağı**
  - 08.05.2009 tarih ve 2009/880-408143-606 sayılı İskele Belgesine aykırı olarak;
  - Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nün 07.05.2009 tarih ve 4531 sayılı yazı ve eki tespit tutanağı gereği mahallinde yapılan tetkikte Müdürlüğümüzce düzenlenmiş 11.02.2009 tarih ve 2009/880-408143-606 sayılı İskele Belgesine aykırı olarak anılan yazı eki tespit tutanağında bahsedildiği şekilde; mevcut ve kullanılabilir durumdaki yapının çarşı katlarında korkuluk, döşeme kaplaması, dış cephe kaplaması yenileme faaliyetleri ile birlikte;
  - Mevcut galeri boşluklarının kısmen kapatıldığı,
  - Son kattan çarşı katına çıkan ilave yürüyen merdiven imal edildiği,
  - Çarşı bloğuna ait terasa çelik profillerin kurularak kısmen camekan ile kapatıldığı,
  - Çarşı bloğu dış cephesinde cam giydirme cepheye ait çelik profillerin yerleştirildiği,
  - 3 Bloğu birbirine bağlayan çarşı bloğu mevcut çatı örtüsü altında çelik putreller ile çatı konstrüksiyonu kurulduğu,
  - Dış cepheye reklam panolarının yerleştirildiğinin tespit edilmesi üzerine inşaat faaliyeti durdurularak binada iskele belgesine aykırı yapılan tüm faaliyetleri temsilen çarşı binasının teras kısmına mühür atılmıştır.



- **26.05.2009 Tarihli ve K1-84-113-428351-151 No'lu Encümen Kararı**
  - 08.05.2009 tarihli ve 24 sıra no ve 28 cilt no'lu yapı tatil tutanağında tespit edilen bölümlerin 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 13. maddesine göre yıkılarak projeye uygun hale getirilmesine karar verilmiştir.
- **19.10.2009 Tarihli, 25 Sıra No'lu ve 29 Cilt No'lu Yapı Tatil Tutanağı**
  - İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nün 06.10.2009 tarih ve M.34.0.İBB.0.13.24/2009/2088670 (TN) ibb:135111 sayılı yazısı gereği mahallinde yapılan tetkik sonucu Akmerkez çarşı bloğu kısmında eski yıllarda yapılmış olan tadilat ve ilaveler 2009/5909 sayılı tespit tutanağı ile tespit edilip yasal işlemlere esas teşkil etmek üzere iş bu yapı tatil tutanağı tanzim ve imza edilmiştir.
- **17.11.2009 Tarihli ve K1-207-274-458821-317 No'lu Encümen Kararı**
  - 19.10.2009 tarihli ve 25 sıra no'lu ve 29 cilt no'lu yapı tatil tutanağında tespit edilen bölümlerin projeye uygun hale getirilmesine ve raporda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanmasına karar verilmiştir.
- **Beşiktaş Belediyesi'nin Yıkım Tutanakları**
  - Yukarıda belirtilen 17.11.2009 tarihli encümen kararına ilişkin 18.11.2009, 19.11.2009, 20.11.2009, 23.11.2009 ve 24.11.2009 tarihli yıkım tutanakları bulunmakta olup rapor ekinde yer verilmiştir.
- **17.09.2015 Tarihli 35 Cilt No ve 0007 Sıra No'lu Yapı Tatil Tutanağı**
  - Akmerkez AVM'nin Nispetiye Caddesi ve Adnan Saygun Caddesi tarafındaki tasdikli mimari projesinde demontabl malzeme ile gösterilen ortak alan zemin teraslarında yan bölmeler yapılarak koridor geçişlerinin kapatılması sureti ile özel kullanım haline getirilmiş olduğunun görülmesi üzerine yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Toplam projesine aykırı kullanılan alan 316,25 m<sup>2</sup>'dir.
- **03.11.2015 Tarihli 050.02.04-277 Karar No'lu, 444 Kayıt No'lu ve 948039-484 Çıkış No'lu Encümen Kararı**
  - 17.09.2015 tarihli 35 cilt no ve 0007 sıra no'lu yapı tatil tutanağında tespit edilen bölümlerin 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 13. maddesine göre projesine uygun hale getirilmesine ve yıkımına karar verilmiştir.
- **03.11.2015 Tarihli 050.02.04-278 Karar No'lu, 445 Kayıt No'lu ve 948044-485 Çıkış No'lu Encümen Kararı**
  - 17.09.2015 tarihli 35 cilt no ve 0007 sıra no'lu yapı tatil tutanağında tespit edilen bölümlerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi uyarınca mal sahibi Akmerkez GYO A.Ş.'ye toplam 9.383,77 TL para cezası verilmesine karar verilmiştir.
- **05.07.2017 Tarih ve 37 Cilt No ve 0049 Sıra No'lu Yapı Tatil Tutanağı**
  - Akmerkez AVM'nin Nispetiye Caddesi tarafında tasdikli mimari projesinde demontabl malzeme ile gösterilen zemin teraslarının, ortak alan zemin teraslarında yan bölmeler yapılarak koridor geçişlerinin kapatılması sureti ile özel kullanım alanı haline getirilmiş olduğunun görülmesi üzerine yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Toplam projesine aykırı kullanılan alan 419,21 m<sup>2</sup>'dir.



- **10.08.2017 Tarih ve 2017/233 Sayılı Encümen Kararı**
  - 05.07.2017 tarih ve 37 cilt no ve 0049 sıra no'lu yapı tatil tutanağında belirtilen yerlerin 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 13. maddesi uyarınca projesine uygun hale getirilmesine ve yıkımına karar verilmiştir.
- **Yapı Tatil Tutanaqları İle Encümen Kararlarına İstinaden Açılan Davalara Ait Mahkeme Kararları**
  - **Söz konusu 08.05.2009 tarihli ve 24 sıra no ve 28 cilt no'lu yapı tatil tutanağı ve 26.05.2009 tarihli ve K1-84-113-428351-151 no'lu encümen kararı sonrasında 2009 yılı içerisinde 2 adet mahkeme kararı görülmüş olup, dava adları aşağıdaki gibidir. (Ayrıntılar İçin / Bkz. Ekler: Mahkeme Kararları)**
    - İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2009/1326 Esas No'lu 11.08.2009 Tarihli Kararı
    - İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2009/1326 Esas No'lu 09.10.2009 Tarihli Kararı
  - **Söz konusu 05.07.2017 tarih ve 37/0049 cilt/sıra sayılı Yapı Tatil Tutanağı ve 10.08.2017 Tarih 2017/233 numaralı Beşiktaş Belediye Başkanlığı Encümen Kararı sonrasında çok sayıda mahkeme kararı görülmüş olup, dava adları aşağıdaki gibidir. Ancak söz konusu mahkemeler devam ederken davaya konu bağımsız bölümler ile ilgili yapı kayıt belgeleri düzenlenmiştir. (Ayrıntılar İçin / Bkz. Ekler: Mahkeme Kararları)**
    - İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2018/35 esas no'lu 11.01.2018 tarihli kararı
    - İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/41 esas no'lu 11.01.2018 tarihli kararı
    - İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2018/40 no'lu 12.01.2018 tarihli kararı
    - İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2018/58 esas no'lu 12.01.2018 tarihli kararı
    - İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/82 esas no'lu 2018/52 karar no'lu 12.01.2018 tarihli kararı
    - İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/168 Y.D. itiraz no'lu 06.02.2018 tarihli kararı
    - İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/224 Y.D. itiraz no'lu 13.02.2018 tarihli kararı
    - İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/248 Y.D. itiraz no'lu 14.02.2018 tarihli kararı
    - İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/354 Y.D. itiraz no'lu 27.02.2018 tarihli kararı
    - İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2018/35 esas no'lu 2018/621 karar no'lu 27.03.2018 tarihli gönderme kararı
    - İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2018/58 esas no'lu 18.04.2018 tarihli bağlantı nedeniyle gönderme kararı
    - İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/1419 Y.D. itiraz no'lu 03.07.2018 tarihli kararı
    - İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2018/40 no'lu 16.08.2018 tarihli kararı
    - İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/1756 Y.D. İtiraz no'lu 25.09.2018 tarihli kararı



- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/1822 Y.D. İtiraz no'lu 02.10.2018 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/669 no'lu 12.10.2018 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/929 no'lu 12.10.2018 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/930 no'lu 12.10.2018 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/41 esas no'lu 15.10.2018 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/2153 Y.D. itiraz no'lu 14.11.2018 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/2237 Y.D. itiraz no'lu 21.11.2018 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/2239 Y.D. itiraz no'lu 21.11.2018 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/2256 Y.D. itiraz no'lu 28.11.2018 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/41 esas no'lu 2019/162 karar no'lu 30.01.2019 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/669 esas no'lu 2019/163 karar no'lu 30.01.2019 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/930 esas no'lu 2019/164 karar no'lu 30.01.2019 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/929 esas no'lu 2019/165 karar no'lu 30.01.2019 tarihli kararı
- İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2018/40 esas no'lu 2019/195 karar no'lu 31.01.2019 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Beşinci İdare Dava Dairesi'nin 2019/2250 esas no'lu 2019/2586 karar no'lu 24.09.2019 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2019/1723 esas no'lu 2020/140 karar no'lu 27.01.2020 tarihli kararı
- Danıştay 6. Daire'nin 2019/10946 esas no'lu 2020/9852 karar no'lu 21.10.2020 tarihli kararı
- Danıştay 6. Daire'nin 2020/2855 esas no'lu 2020/9853 karar no'lu 21.10.2020 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2020/1005 esas no'lu, 2020/2471 karar no'lu 30.12.2020 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2020/1009 esas no'lu, 2020/2464 karar no'lu 30.12.2020 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2020/1004 esas no'lu, 2020/2465 karar no'lu 30.12.2020 tarihli kararı



Son olarak; değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumlandığı Çarşı Blok için temin edilen yapı kayıt belgelerinin düzenleme tarihi, belge numarası ve başvuru numarası bilgileri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Ayrıca; yapı kayıt belgelerine ilişkin Akmerkez GYO tarafından paylaşılan ilgili alanları gösterir krokilere rapor ekinde yer verilmiştir.

YAPI KAYIT BELGELERİ			
DÜZENLEME TARİHİ	BELGE NO	BAŞVURU NUMARASI	BAŞVURU ALANI (m <sup>2</sup> )
08.09.2018	OO6N73KG	1314191	383,80
26.09.2018	50NE0JBY	1832064	571,87
26.09.2018	BB82MHUA	1842688	261,65
26.09.2018	YK9ZZ5HR	1842798	444,10
26.09.2018	MD3KB3CI	1866466	267,97
26.09.2018	Y1T8ELMK	1866551	910,10
26.09.2018	ZZFIL8GI	1866790	326,90
26.09.2018	OA2ZFSH6	1867144	336,03
02.01.2019	NBR243D1	3724078	415,89
02.01.2019	G4T58TSM	3724357	415,89
02.01.2019	YML5JNPH	3724594	377,18
02.01.2019	5NRZY6PZ	3724740	775,55
04.01.2019	TLA5ARTL	3723782	121,95
04.01.2019	MZHJ6CF4	3725250	1.678,87
29.01.2019	715UPRRF	4907686	1.307,27
TOPLAM			<b>8.595,02</b>

06.06.2018 tarih ve 30443 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe giren Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar’ın “Yapı Kayıt Belgesinin Kullanım Yerleri” başlıklı 6. Maddesinin 3 bendi “**Yapı Kayıt Belgesi verilen yapılarla ilgili 3194 sayılı Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir.**” şeklindedir. **Bu nedenle yapı kayıt belgelerinden önce gayrimenkuller ile ilgili düzenlenmiş tüm yapı tatil tutanakları ile encümen kararları konusuz kalarak geçerliliğini yitirmiştir.**

Değerleme konusu taşınmazlar ve konumlandıkları yapı için yapı kayıt belgelerinden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

#### **4.2. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planının, kira şerhinin ve eklenti alanların kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “binalar” başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**



### **4.3. GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULUN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ**

#### **4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

#### **4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

#### **4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

#### **4.3.4. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parsel için arşiv dosyası içerisinde; 08.05.2009 tarihli ve 24 sıra no ve 28 cilt no'lu yapı tatil tutanağı, 26.05.2009 tarihli ve K1-84-113-428351-151 no'lu encümen kararı, 05.07.2017 tarih ve 37/0049 cilt/sıra sayılı Yapı Tatil Tutanağı ve 10.08.2017 Tarih 2017/233 numaralı Beşiktaş Belediye Başkanlığı Encümen Kararı ile ilgili olarak açılmış davalar ile ilgili çok sayıda mahkeme kararı bulunmakta olup, mahkeme kararlarının açıklaması raporun "4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında bulunmaktadır. Dava süreçleri devam etmekte olup, mahkeme kararlarının örnekleri rapor ekinde sunulmuştur. Ancak söz konusu mahkemeler devam ederken davaya konu bağımsız bölümler ile ilgili yapı kayıt belgeleri düzenlenmiştir.

### **4.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER**

Taşınmaz; "Turizm Tesis (Otel + Motel + Avm) Alanı" içerisinde kalmaktadır. Bölgede genel olarak aynı aks üzerinde; konut ve ticaret alanı lejantına sahip üzerlerinde yapılar bulunan parseller bulunmaktadır.

### **4.5. GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR**

Raporun "4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında tüm ayrıntıları verilen yapı tatil tutanakları ve encümen kararları bulunmaktadır. Ancak söz konusu kararlar ile ilgili daha sonradan yapı kayıt belgeleri alınmış olup, yapı kayıt belgelerinden sonra düzenlenmiş herhangi bir olumsuz evrak (durdurma kararı, yıkım kararı ve riskli yapı tespiti) bulunmamaktadır.

### **4.6. GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu taşınmazlar için düzenlenmiş herhangi bir gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi, kat karşılığı inşaat sözleşmesi ve hasılat paylaşımı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiştir.



#### **4.7. GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." şeklindedir.

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapılar için gerekli izinleri alınmış, ruhsata aykırı olan bölümler için ise 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi gereğince imar barışı kapsamında yapı kayıt belgeleri düzenlenmiştir. Raporun "4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlıklı bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.

#### **4.8. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ**

Değerlemesi yapılan gayrimenkul proje aşamasında değildir. Parsel üzerinde yapı kullanma izin belgeleri ve yapı kayıt belgeleri alınmış yapılar bulunmakta olup, mevcut yapıların yapı denetim ile ilgili ilişkisi bulunmamaktadır.

#### **4.9. EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA**

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

#### **4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Rapora konu taşınmazların konumlandığı binaya ait enerji verimlilik sertifikası bulunmakta olup, belge rapor ekinde sunulmuştur.



## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

### 5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi üzerinde, 54 kapı numaralı yerde konumlu Akmerkez Alışveriş Merkezi bünyesinde bulunan 7 adet bağımsız bölümün oluşturduğu sinemadır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Akmerkez Alışveriş Merkezi'ne ulaşım İstanbul'un en önemli ticaret merkezlerinin, plazaların, alışveriş merkezlerinin ve rezidans projelerinin üzerinde bulunduğu Büyükdere Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir. Akmerkez Alışveriş Merkezi; Büyükdere Caddesi'ni Beşiktaş – Maslak yönü istikametinde ilerlerken sağ tarafta konumlu Aytar Caddesi'nin devamı niteliğindeki Nispetiye Caddesi üzerinde istikamet yönüne göre yolun sağ tarafında konumlanmaktadır.

Akmerkez Alışveriş Merkezi'nin bitişiğinde Etiler Anadolu Lisesi bulunmakta olup, yakın çevresinde Belediye Sitesi, Levent Meslek ve Teknik Anadolu Lisesi, Hisarüstü-Levent Metrosu Nispetiye Durağı, zemin katları işyeri normal katları ofis veya konut olarak kullanılan 7-8 katlı binalar, ve üst gelir seviyesine sahip aileler tarafından kullanılan villalar ve konut siteleri bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması, çevrenin yüksek ticari potansiyeli ve tamamlanmış altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Beşiktaş Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



## 5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

### 5.2.1. BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

<b>YAPI TARZI</b>	Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık (Blok)
<b>YAPININ YAŞI</b>	~ 28
<b>KAT ADEDİ</b>	Onaylı mimari projesi ve mevcut duruma göre: Alışveriş Merkezi: 8 kat (5 bodrum + zemin + 2 normal kat) Rezidans: 23 kat Ofis: B3 Blok: 14 kat Ofis: E3 Blok: 17 kat
<b>BİNANIN TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	181.229 m <sup>2</sup> (25.01.1988 tarihli yapı ruhsatına göre)
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	CAT marka 3 adet 1.100 KVA kapasiteli, Cummins marka 2 adet 1000 KVA, 2 adet 530 KVA, 1 adet 1.400, KVA kapasiteli, AKSA marka 1 adet 400 KVA kapasiteli
<b>PARATONER</b>	Mevcut (Faraday Kafesi)
<b>ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ</b>	Chiller grubu YORK, TRANE ve DAIKIN marka 3 adet santrüf, 2 adet su soğutmalı vidalı, 6 adet hava soğutmalı, 2 adet 4900 kw, 2 adet 2092 kw, 2 adet 2558 kw, 2 adet 1433 kw, 1 adet 870 kw kapasiteli sıcak su kazanı ile 2 adet 2000 kw, 2 adet 1400 kw, 3 adet 490 kw, 3 adet 540 kw ve 1 adet 300 kw kapasiteli soğutma grubu
<b>KLİMA SANTRALLERİ</b>	33 Adet Flakt, 9 Adet Alarko 1 Adet Ventas olmak üzere toplam 43 adet
<b>ASANSÖR / YÜRÜYEN MERDİVEN</b>	31 tane Buga Otis Asansör / 35 Yürüyen Merdiven
<b>SU-KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>SICAK SU KAZANI</b>	7 adet Selnikel marka, 2 adet Buderus marka
<b>SU DEPOSU</b>	Mevcut (Toplam 1.200 ton kapasiteli)
<b>HİDROFOR</b>	Wilo marka 25 adet hidrafor
<b>GÜVENLİK</b>	Kapalı devre CCTV sistemi (463 adet kamera ve 30 adet DVR), CCTV hariç olan yerler (40 adet kamera ve 3 adet DVR), kartlı geçiş sistemi, 8 adet X-Ray cihazı, 8 kapı tipi metal dedektör cihazı ve 26 adet manyetik kapı. Ayrıca "Entegre Güvenlik Çözümleri Sistemi" kapsamında; 15 adet izleme kamerası, 5 adet Pts izleme kamerası ve buna bağlı diyafon sistemi ve 4 adet sisteme bağlı otomatik açılan bariyer
<b>YANGIN TESİSATI</b>	Binanın tamamında sulu söndürme sprinkler sistemi ve hidrant mevcut. Elektrik odalarında FM 200 gazlı söndürme mevcut.
<b>YANGIN SİSTEMİ</b>	Yangın panelleri, duman ve ısı detektörleri, yangın telefonları ve anons üniteleri
<b>OTOMASYON SİSTEMİ</b>	Honeywell Otomasyon Sistemi (23 adet IPC haberleşme hattına bağlı 22 adet otomasyon panosu ve bunlara bağlı 116 tane kontrolör)
<b>OTOPARK</b>	Kapalı otopark alanı mevcuttur.

### 5.2.2. BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Akmerkez kompleksi Mimar Fatin URAN – Di Design Group Development tarafından tasarlanmış ve Yüksel İnşaat A.Ş. tarafından inşa edilmiştir. Alışveriş merkezi ve diğer blokların inşaatı 1993 – 1994 yıllarında tamamlanmıştır.
- Kompleks betonarme karkas olarak inşa edilmiştir. Yüksek bloklarda alüminyum giydirme cephe kullanılmıştır.
- Akmerkez kompleksi 18 Aralık 1993 yılından bu yana çok amaçlı alışveriş merkezi, ofis ve rezidans olarak hizmet görmektedir.
- 14 ve 17 katlı iki adet ofis kulesi, 23 katlı bir rezidans binası ve 4 katlı bir çarşının üçgen bir alan üzerine oturduğu Akmerkez, Etiler bölgesinde Nispetiye Caddesi ile Ulus yoluna ön cephe merkezi ve prestijli bir konuma sahiptir.
- B ve E Blok olarak bilinen 2 adet ofis kulesinden B Blok'ta 14 adet ofis mevcut olup tamamı üçüncü kişilere aittir. E blok'ta ofis olarak kullanılan 1 no'lu kat hariç, tamamı üçüncü kişilere aittir.
- G Blok olarak bilinen ve rezidans amaçlı olan blok ise, 23 katlı olup, rezidans bağımsız bölümlerinin sadece 27 adedi Akmerkez GYO A.Ş.'ne aittir.
- Akmerkez'in işletimi Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmakta olup, söz konusu şirket E blok ofislerinin 1. katının bir kısmında Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kiracısıdır.
- Otoparklarda, bağımsız bölümlere eklenti niteliğinde olan ticari depo alanları mevcuttur.
- Alışveriş merkezinin Ahmet Adnan Saygun Caddesi üzerinde 2 adet, Nispetiye Caddesi üzerinde 2 adet girişi mevcuttur. Ofis bloklarının ana girişleri alışveriş merkezinin zemin katında bulunmaktadır. Rezidans bloğun ana girişi Ahmet Adnan Saygun Caddesi üzerindedir. Ofis ve rezidans bloklarına aynı zamanda otopark ve alışveriş merkezi katlarından da güvenlik kartları ile giriş sağlanmaktadır.
- Gayrimenkul üzerinde bulunan alışveriş merkezi ülkemizdeki türünün ilk örneklerinden olduğundan renovasyona ilk ihtiyacı olan projelerden biri olmuştur. Bu nedenle 2013-2015 yıllarında renovasyon süreci geçirmiştir.
- Değerleme konusu taşınmaza toplu ulaşım araçları ile rahatlıkla ulaşılabilen ve M6 Levent Hisarüstü Metrosuna yürüme mesafesindedir.

### 5.2.3. AVM BLOĞU

- Mağazaların bulunduğu blok otopark hariç 4 katlıdır. AVM'nin Akmerkez GYO mülkiyetindeki toplam kiralanabilir alanı 33.054,52 m<sup>2</sup>'dir. Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan Bağımsız Bölümler toplamda 445 adettir.
- AVM ticari alanları dışında bağımsız bölümlere eklenti olan ya da olmayan ve çoğunlukla bodrum katlarda bulunan toplamda değerlendirme tarihi itibarı ile 2.207,59 m<sup>2</sup> depo alanı bulunmaktadır. Akmerkez'de ayrıca satılmış; Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde olmayan 1.227 m<sup>2</sup> mağaza alanı bulunmaktadır. Tadilat sırasında bazı mağazalar tamamen veya kısmen birleştirilerek kullanılmaktadır.
- Alışveriş merkezinin altındaki 4 bodrum katta otopark alanı yer almaktadır. Otopark alanı olarak kullanılan 2. ve 3. bodrum katlar tapuda Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir.

- Mağazalara günün perakende trendlerine uygun olarak daha büyük kullanım alanı vermek için bazı bağımsız bölümler birleştirilerek kullanılmaktadır.
- Zeminler; sirkülasyon alanlarında seramik kaplı, garaj alanlarında ise beton kaplıdır. Duvarlar; sirkülasyon alanlarında saten boyalı, garaj alanlarında ise plastik boyalıdır.
- Tavanlar; sirkülasyon alanlarında plastik boyalı, garaj alanlarında ise beton kaplıdır.
- Dış cephe; alüminyum doğrama ve camdır.
- Aydınlatma; sirkülasyon alanlarında spot, garaj alanlarında ise floresan aydınlatmadır.
- Akmerkez AVM’de kira bedelleri içinde genel giderler de dâhil tutulmakta olup, kiracılardan ayrıca bir genel gider alınmamaktadır.
- Ayrıca ortalama kiralama alanına bakıldığında kiralanan hacimlerin emsallerine göre ortalamalarının altında büyüklüklerde olduğu gözlemlenmektedir. Bu açıdan bakıldığında Akmerkez AVM’nin kiracı sayısının aynı büyüklükteki AVM’lerdeki mağaza adedinden daha fazla olduğunu söylemek mümkündür.

#### **5.2.4. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ**

- Değerlemeye konu bağımsız bölümler Çarşı Blok’ta yer almakta olup, kiracılara ince inşaat işleri natamam (zeminler şap, duvar ve tavanlar sıvalı) haliyle teslim edilmektedir. Her kiracı, mağazalar içerisinde, tesisin mimarisine uygun olma ve AVM yönetiminin izni doğrultusunda kendi ticari faaliyetine uygun biçimde dekorasyon ve tadilat yapabilmektedir. Her türlü sökülebilir dekorasyon malzemesi kiracı tarafından yapılmaktadır.
- İç mekânlarda yapılan bu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu imalatlar sadece taşınmazları kiralamak amacıyla yapılmış olup kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebilecek niteliktedir.
- Değerlemesi talep edilen, yeni düzenleme ile oluşacak değerlemeye konu sinemanın; adı, bulunduğu kat, bağımsız bölüm numaraları ve kiraya esas brüt alanları aşağıdaki şekildedir.

ADI	KAT ADI	BAĞ. BÖL. NO	KİRAYA ESAS BRÜT ALAN (M <sup>2</sup> )
Cinema Pink	Teras	413-414-415-416-417-418-420	1.075,10

- 420 no’lu bağımsız bölümün (420B olarak adlandırılan) bir bölümü sinema alanının içerisinde kalmakta olup, sinemanın vaziyet panı rapor ekinde sunulmuştur.

#### **5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bina için; 3194 Sayılı Kanun’un geçici 16. maddesi doğrultusunda 15 adet “**Yapı Kayıt Belgesi**” düzenlenmiştir. 3194 Sayılı Kanun’a göre Yapı Kayıt Belgesi, yapının yeniden yapılmasına veya kentsel dönüşüm uygulamasına kadar geçerlidir. Yapı Kayıt Belgesi düzenlenen yapıların yenilenmesi durumunda yürürlükte olan imar mevzuatı hükümleri uygulanır. Yapının depreme dayanıklılığı ve yapının fen ve sanat norm ve standartlarına aykırılığı hususu yapı malikinin sorumluluğundadır.



#### **5.4. VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER**

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü imar arşivinde değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemede; gayrimenkuller için alınmış çok sayıda yapı tatile tutanağı ve encümen kararı bulunmaktadır. Daha sonra söz konusu aykırılık olduğu iddia edilen alanlar ile ilgili düzenlenmiş yapı kayıt belgeleri düzenlenmiş olup, aykırılıklar yasal hale getirilmiştir. Söz konusu tutanaklar ve kararlar ile sonraki süreçte düzenlenmiş olan yapı kayıt belgelerinin ayrıntılı bilgileri raporun "4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema Vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlığı altında ayrıntıları ile belirtilmiştir.

#### **5.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapılar için gerekli izinleri alınmış, ruhsata aykırı olan bölümler için ise 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi gereğince imar barışı kapsamında yapı kayıt belgeleri düzenlenmiştir.

#### **5.6. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme tarihi itibarıyla değerlemeye konu taşınmaz üzerinde bulunan tüm yapılar ile ilgili yapı kullanma izin belgeleri ve yapı kayıt belgeleri bulunmakta olup, kullanım amaçları mevcut nitelikleri ile uyumludur.

### **6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER**

#### **6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM**

2021 üçüncü çeyrekte dünya genelinde COVID-19 salgını delta varyantlı vakalarla dalgalı bir seyir izlerken, aşılamanın hızına ve kısıtlamaların boyutuna göre ülkeden ülkeye ayrışma yaşanmıştır. Ülkeler arasındaki salgın kaynaklı ayrışma ekonomik performansa da yansırken, tedarik zincirinde süren aksamalar kısa vadede aşağı yönlü riskleri beslemektedir. Bu nedenle dünya ekonomisinde dönemsel ve ılımlı bir yavaşlama görülmektedir. Orta vadede ise, aşılamanın devam etmesi sayesinde ekonomik aktivite üzerindeki yavaşlatıcı etkilerin sınırlı kalması beklenirken, küresel görünüm açısından salgın yönetiminin önemi sürmektedir.

Türkiye'de aşılama devam ederken, COVID-19 vaka sayıları yüksek seyretmiştir. İkinci çeyrek büyüme verileri iç talepteki yavaşlamanın sınırlı kalması ve yurtdışı talebin gücünü koruması ile güçlü bir performansa işaret etmiştir. 2021 yılı ikinci çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme göre %0,9 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış yıllık büyüme hızı %21,9, arındırılmamış verilerde %21,7 olarak gerçekleşmiştir. Dolar bazında dört çeyreklik toplam GSYH ise 2021 ilk çeyrekteki 729,2 milyar dolardan 765,1 milyar dolara yükselmiştir. Harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden gelirken, finans dışındaki faaliyet kollarının tamamında yıllık olarak büyüme kaydedilmiştir.

2021 üçüncü çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomideki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedirler. Sanayi üretimi Temmuz ayında %3,4 daraldıktan sonra Ağustos ayında %1,3 büyümüştür. Aynı dönemde perakende satışlarda sırasıyla %1,2 ve %0,3 oranında düşüşler yaşanmıştır. Öte yandan, ciro endeksleri Temmuz'da %1,5 daralırken, Ağustos ayında %4,0 artmıştır. Bu eğilimlerle uyumlu olarak işgücü piyasasında karışık bir seyir ortaya çıkmıştır.

Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 ikinci çeyrek sonunda %10,7 olan genel işsizlik oranı %12,1'e çıktıktan sonra yatay kalmıştır. Geniş tanımlı işsizlik göstergeleri Temmuz'daki yükselişin ardından Ağustos'ta yeniden gerilemiştir. Bununla birlikte, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI), kapasite kullanım oranı, güven endeksleri ve bankacılık sektörü kredi hacmi Eylül ayı ve Ekim ayı ilk yarı sonuçları, iç talepteki zayıflamanın sınırlı kaldığını, dış talebin ekonomik aktiviteyi desteklemeye devam ettiğini teyit etmiştir.

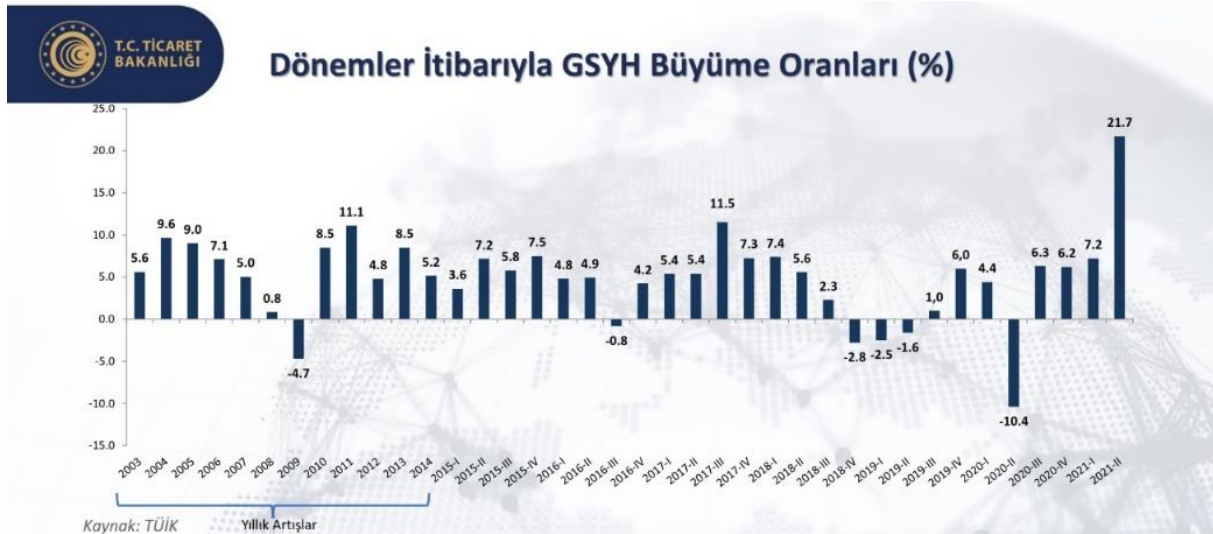
2021 üçüncü çeyrekte küresel emtia fiyatlarının tetiklediği birikimli maliyetlerle ve gıda fiyatlarındaki yüksek artışlarla enflasyon yükselmeye devam etmiştir. 2021 Haziran'da %17,5 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu kademeli olarak yükselişle Eylül ayında %19,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde karışık bir seyir gözlenmektedir. Yıllık çekirdek enflasyon (C endeks) Haziran ayındaki 517,5'ten Temmuz ve Ağustos'ta sırasıyla %17,2 ve %16,8'e geriledikten sonra Eylül'de %17,0 değerini almıştır. 2021 Haziran'da %42,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Temmuz'da %44,9'a, Ağustos'ta %45,5'e yükseldikten sonra Eylül itibarıyla %44,0'a geri çekilmiştir. Küresel enerji fiyatlarındaki seyir yanında kamu fiyat ayarlamaları, birikimli maliyetler, döviz kurlarındaki oynaklık ve beklentiler enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskleri canlı tutmaktadır.

Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler nedeniyle TCMB Temmuz ve Ağustos aylarında politika faizini %19,0 seviyesinde sabit tutarken, Eylül'de 100 baz puanlık indirimde gitmiştir. Ayrıca TCMB, enflasyondaki yükselişte gıda ve enerji fiyatlarındaki artışların, tedarik süreçlerindeki aksaklıkların, yönetilen/yönlendirilen fiyatlardaki artışların ve açılmaya bağlı talep gelişmelerinin etkili olduğunu belirtmiştir. Enflasyondaki yükselişin para politikasının kontrol alanı dışından geldiğini değerlendiren TCMB parasal duruşun krediler ve iç talep üzerindeki yavaşlatıcı etkilerine dikkat çekmiştir. Bununla birlikte TCMB, Ekim ayı toplantısında %18,0 olan haftalık repo faizini, beklentilerin ötesinde 200 baz puan indirerek %16,00'a düşürmüştür. Makro ihtiyati politika çerçevesinde yapılan güçlendirme sayesinde tüketici kredilerinin de ılımlı yönde geliştiğini dile getiren TCMB, arz yönlü geçici unsurlar kaynaklı olarak politika faizinde yapılan aşağı yönlü düzeltme için yılın kalanında sınırlı bir alan kaldığının altını çizmiştir.

Not: Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 - 3. Çeyrek Raporu

### 6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

Türkiye ekonomisi 2021 yılının ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %21,7 oranında büyümüştür. 2003-2020 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama %5,2 oranında büyüme kaydedilmiştir.

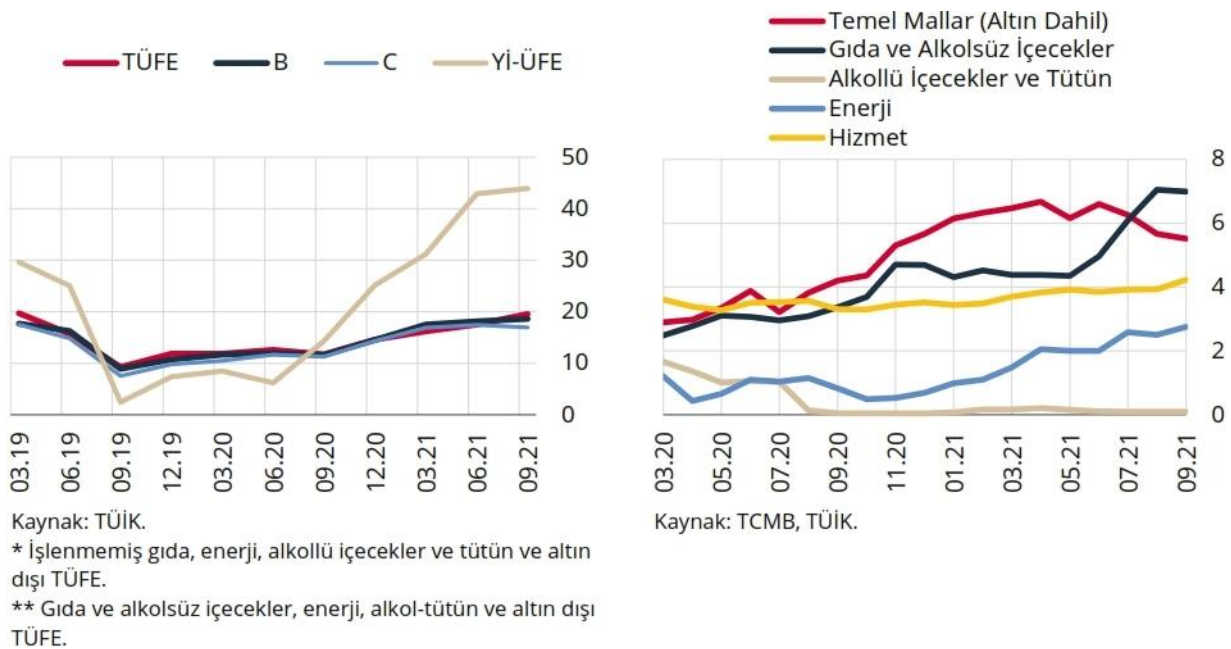


Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Ekim 2021 - Son Güncelleme Tarihi: 08.11.2021

### 6.1.2. ENFLASYON

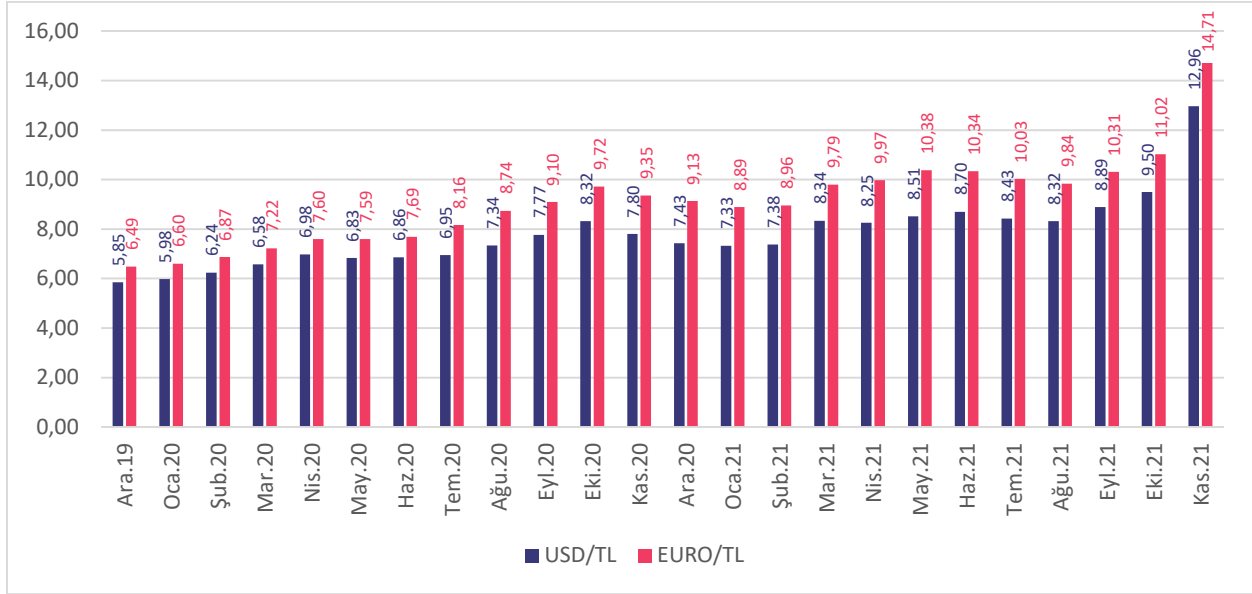
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yayınlamış olduğu 28 Ekim 2021 tarihli Enflasyon Raporu'na göre; 2021 yılının üçüncü çeyreğinde tüketici enflasyonu yüzde 19,58 ile Temmuz Enflasyon Raporu'nda sunulan tahmin aralığının üst sınırının üzerinde, B enflasyonu ise yüzde 18,63 ile tahmin aralığının içinde gerçekleşmiştir. Bu farklılaşmada büyük ölçüde işlenmemiş gıda fiyatlarındaki artış eğilimi belirleyici olmuştur. Yurt içinde iktisadi faaliyet üçüncü çeyrekte hem açılma hem de dış talebin etkisiyle güçlü bir görünüm sergilemiş; ithalat ve uluslararası gıda fiyatlarındaki artışların yanı sıra taşımacılık maliyetleri, tarımsal kuraklık, tedarik sürecindeki aksaklıklar gibi arz yönlü unsurlar da enflasyon görünümünü olumsuz etkilemiştir. Bu dönemde enflasyon beklentileri artarken, yayılım endeksi fiyat artışlarında genele yayılan bir görünüme işaret etmiştir. Yönetilen/yönlendirilen fiyat ayarlamalarının (elektrik, doğal gaz, şebeke suyu, çiğ süt) tüketici enflasyonuna etkisi bir önceki çeyreğe kıyasla artmıştır. Vergi ayarlamaları (alkollü içecekler ve tütünde Yİ-ÜFE artışının yansıtılmaması, otomobillerde matrah düzenlemesi) ve eşel mobil uygulamasından gelen destek ise enflasyonist etkiyi dengelemiştir. Bu gelişmelerle tüketici fiyatlarında mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artış yüzde 4,65 olmuştur. Üretici fiyatlarındaki artışlarda dış fiyat baskıları, enerji fiyat gelişmeleri ve süregelen arz kısıtları ile taşımacılık maliyetleri belirleyici olmaya devam ederken, tüketici fiyatları üzerinde üretici fiyatları kaynaklı baskıların etkisi sürmüştür.

Tüketici enflasyonunun ikinci çeyrekteki yüzde 17,53 seviyesinden üçüncü çeyrekte yüzde 19,58'e yükselmesinde gıda ve enerji öne çıkan gruplar olmuştur. Bu dönemde gıda grubunun yıllık enflasyona katkısı 2,03 puan artışla 6,99 puana ulaşırken, enerji grubunun katkısı 0,75 puan yükselişle 2,75 puan olmuştur. Üçüncü çeyrekte açılma süreciyle beraber hizmet enflasyonunun katkısı 0,38 puan artışla 4,23 puana ulaşmıştır. Bu dönemde, temel mal grubu ile alkol-tütün ve altın gruplarının katkısı ise tüketici enflasyonunu sınırlayıcı yönde olmuştur.



### 6.1.3. DÖVİZ KURLARI

2020 yılının 4. çeyreğini 7,43 TL ile kapatan Amerikan Doları 2021 Kasım ayını 12,96 TL seviyesinde, 2020 yılının 4. çeyreğini 9,13 TL ile kapatan Euro ise; 2021 Kasım ayını 14,71 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

### 6.1.4. BEKLENTİ VE GÜVEN ENDEKSLERİ

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2021 - 3. Çeyrek Raporu'na göre; beklenti endeksi geçen senenin aynı dönemine göre %7 artış ile 113,4 değerine, güven endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre %10 azalış ile 79,60 değerine gelmiştir.



Kaynak: TCMB

### 6.1.5. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

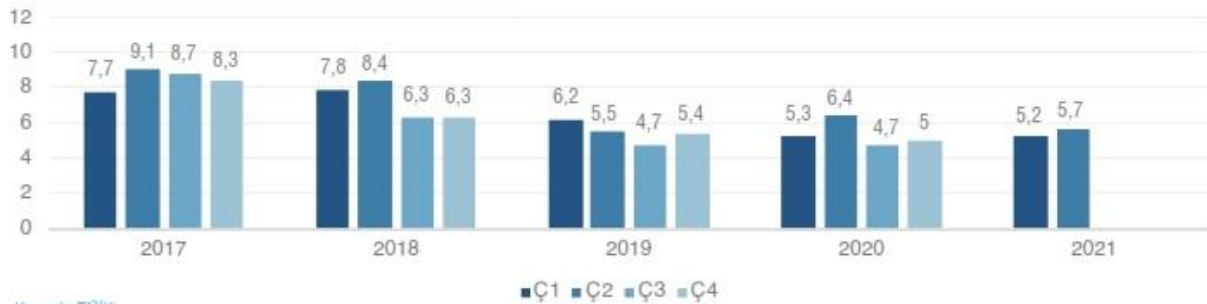
Üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2021 2. çeyrek dönem itibariyle %5,5 olmuştur. Aynı dönemde inşaat sektörü % 31,4, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı %12,2 olmuştur. GSYH ise, %40,8 artarak 1 trilyon 581 milyar 120 milyon TL olmuştur.



### GSYH İçindeki Pay (%) ve Büyüme Hızı - (Yıllık Bazda)



### Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



### Çeyrek Bazda Büyüme (%)\*



### İnşaat Sektörü - Milli Gelir Büyüme Rakamları Karşılaştırması (%)\*



### 6.1.6. KONUT SATIŞLARININ DURUMU

2021 yılı üçüncü çeyrek konut satışları, bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %36,8 oranında bir artış göstererek 396.328 adet olmuştur. Geçtiğimiz yıl üçüncü çeyrekte konut kredisi faiz oranlarının daha düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle geçen yılın aynı dönemine göre ise %26,1 gerileme gözlemlenmiştir.

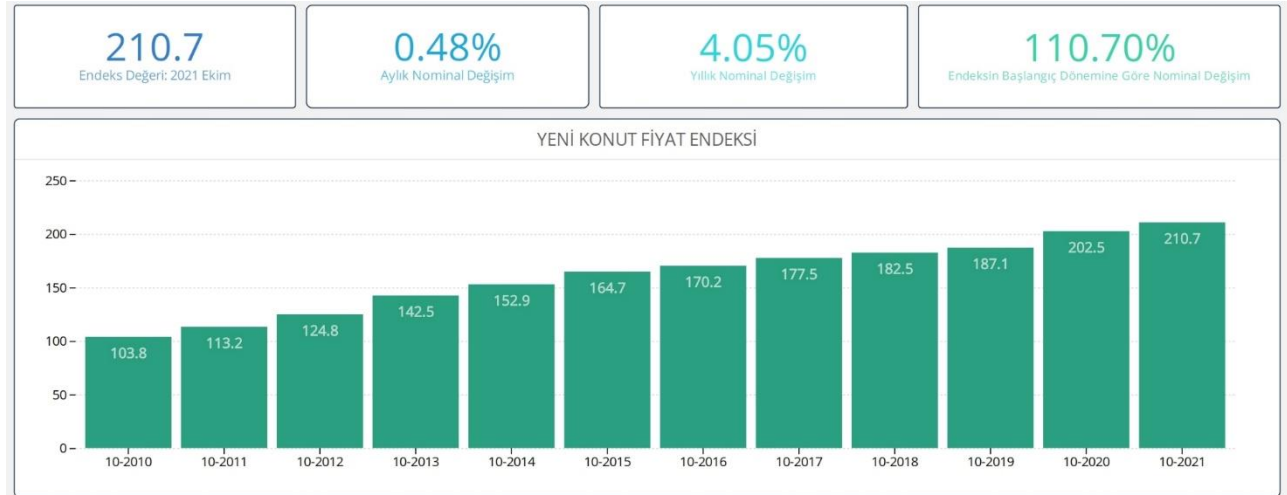
İlk satışlarda toplam satışlarla benzer şekilde bir önceki çeyreğe göre %36,3 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme gerçekleşmiş ve 119.278 adet konut ilk defa satılmıştır. İkinci el satışlarda da bir önceki çeyreğe göre %37,0 oranında artış, geçen yılın aynı dönemine göre %26,1 oranında gerileme görülmüş olup üçüncü çeyrekte 277.050 adet ikinci el konut el değiştirmiştir. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise ikinci çeyrekteki %30,2 seviyesinden %30,1'e gerilemiştir.

Konut kredisi faiz oranları bir önceki çeyrekle benzer düzeylerde olmasına karşın ipotekli satışlarda bir önceki çeyreğe göre %36,4 artış görülmüştür. 77.687 adet konut ipotekli olarak satılırken diğer satışlar 318.647 adet olarak gerçekleşmiştir. Geçen yılın aynı dönemine göre konut kredisi faiz oranlarının düşük seviyelerde olmasının da etkisiyle, ipotekli satışlarda %67,9 oranında gerileme görülürken diğer satışlar %8,3 oranında artış kaydetmiştir.

Yabancılara yapılan satışlar ise döviz kurundaki artışın da etkisiyle bir önceki çeyreğe göre %60,2, geçen yılın aynı dönemine göre ise %42,7 oranında artış kaydetmiştir. Üçüncü çeyrekte yabancılara 16.991 adet satış gerçekleşmiştir. Eylül ayında yabancılara 6.630 adet konut satışı gerçekleştirilmiş olup bu veri, veri tarihindeki en yüksek aylık satış verisi olmuştur. Üçüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %45,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %19,2 pay ile Antalya bulunmaktadır.

2021 yılı ağustos ayı itibarıyla konut fiyatlarında ve yeni konut fiyatlarında da veri tarihindeki en yüksek artış oranları gözlemlenmiştir. Türkiye genelinde konut fiyatları aylık bazda %3,88, yıllık bazda %33,38 oranında artış gösterirken yeni konut fiyatları ise aylık bazda %5,20, yıllık bazda ise %40,17 oranında artış göstermiştir. Konut fiyatlarında reel değişim %11,85 olurken yeni konut fiyatlarında reel değişim veri setindeki en yüksek seviyesini yakalamış ve %17,55 olmuştur.

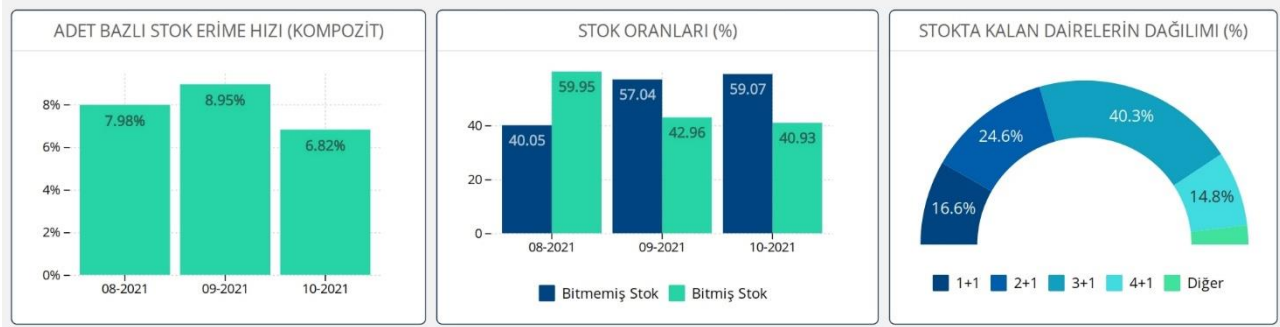
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre 0,48 %, geçen yılın aynı dönemine göre 4,05 % ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise 110,70 % oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



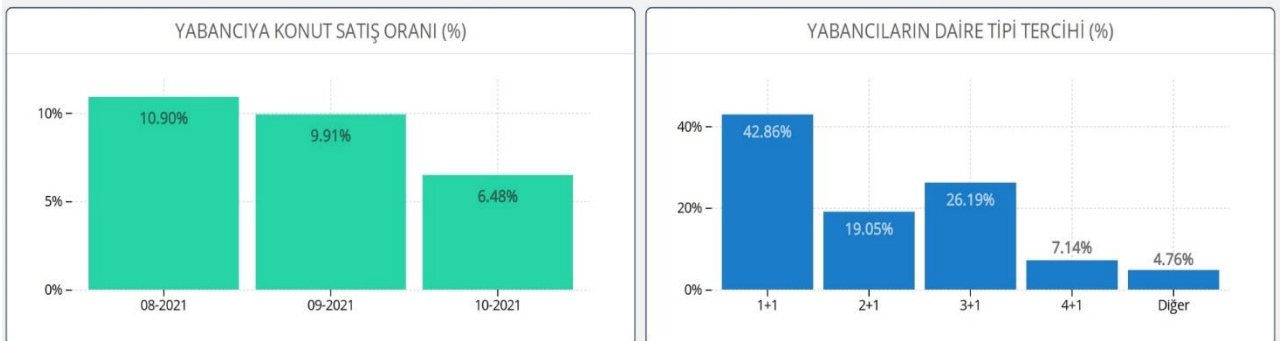
Yeni Konut Fiyat Endeksi'nde, Ekim ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde 0,05% oranında nominal azalış, 2+1 konut tipinde 0,93%, 3+1 konut tipinde 0,29% ve 4+1 konut tipinde 0,52% oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



Ekim ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında 6,82% oranında erime gözlenmiştir. Ekim ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların 40,93%'ü bitmiş konut stoklarından, 59,07%'si bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



Ekim ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların 6,48%'lik (son 6 aylık ortalama 7,04%) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlenmiştir. Ekim ayında, ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların 42,86%'lık tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir.

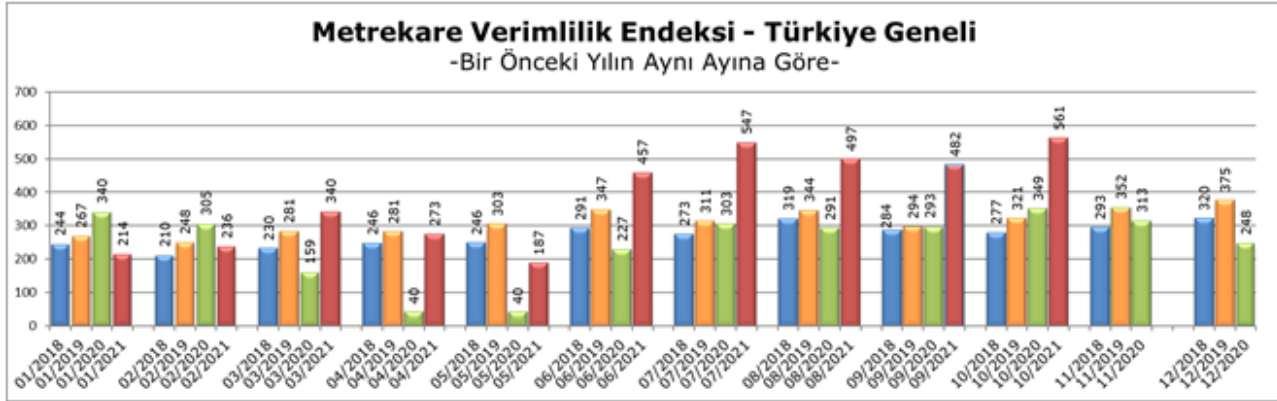


Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı 51,84%, banka kredisi kullanım oranı 18,41% ve senet kullanım oranı 29,75% olarak gerçekleşmiştir.

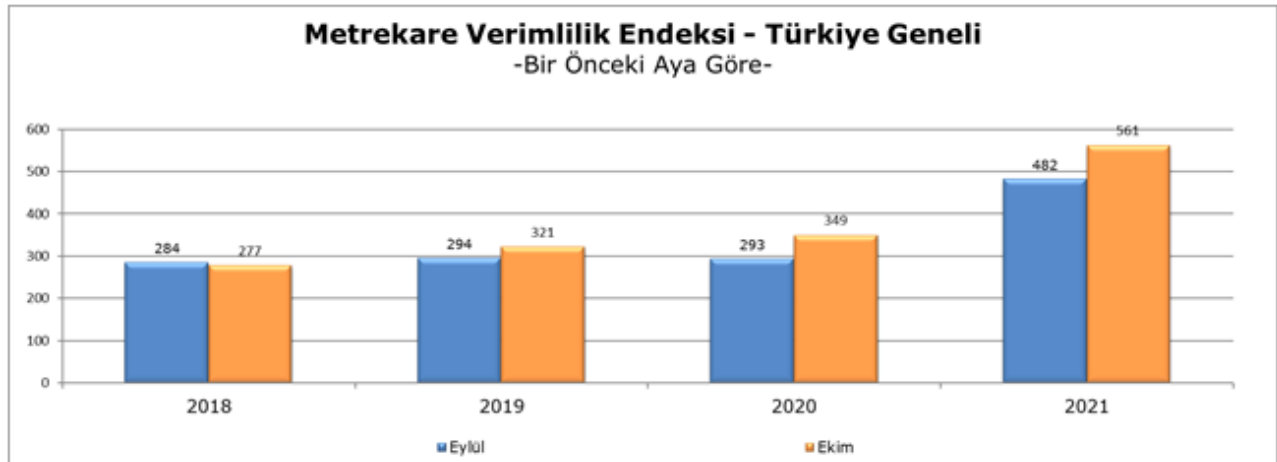


### 6.1.7. TÜRKİYE PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

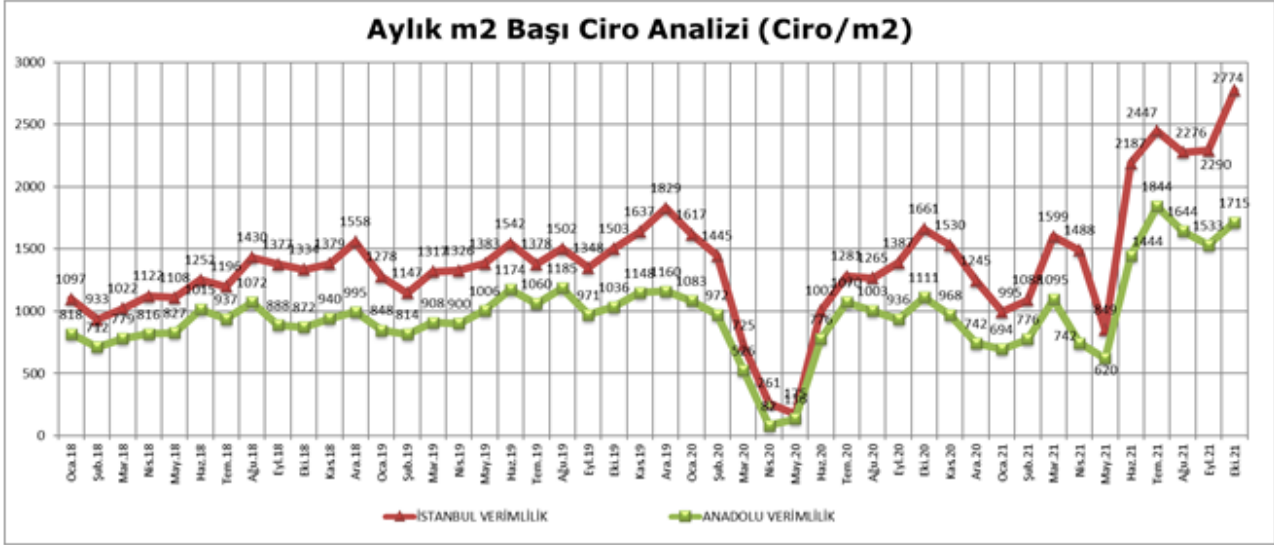
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin 2021 Ekim ayı sonuçlarına göre; ciro endeksi Ekim 2021 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 60,7 oranında artarak 561 puana ulaşmıştır. Ekim 2021 döneminde metrekare verimlilik endeksi, bir önceki ay olan Eylül 2021 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde de yüzde 16,4 oranında artarak 561 puana yükselmiştir.



\* Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırılarak hesaplanmıştır.



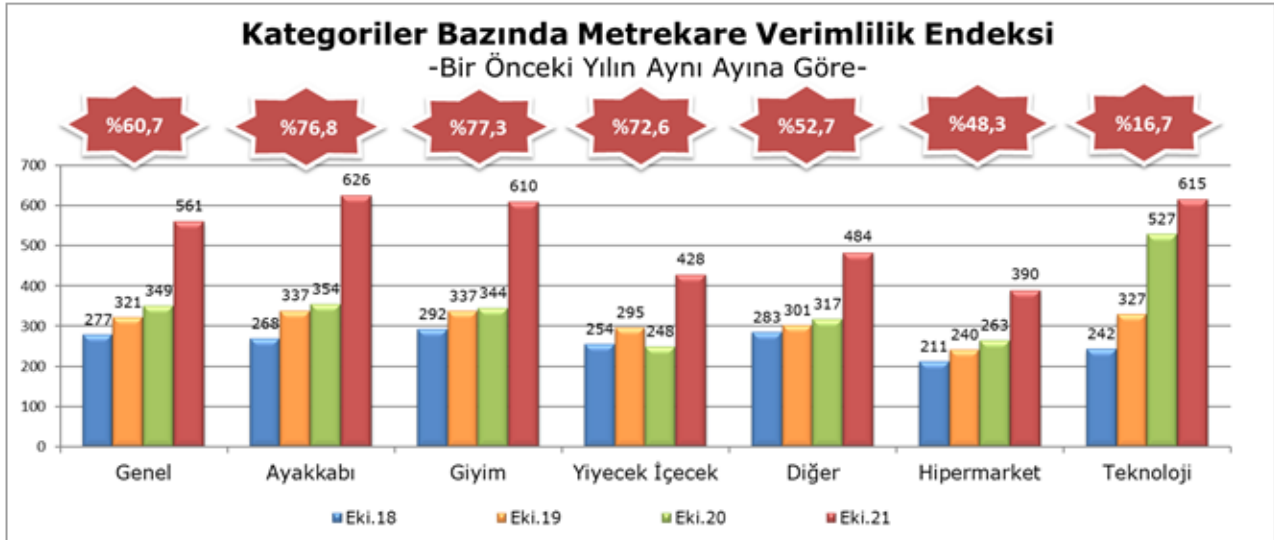
AVM'lerde kiralanabilir alan (m<sup>2</sup>) başına düşen cirolar Ekim 2021'de İstanbul'da 2.774 TL, Anadolu'da 1.715 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Ekim 2021'de 2.139 TL olarak gerçekleşmiştir.



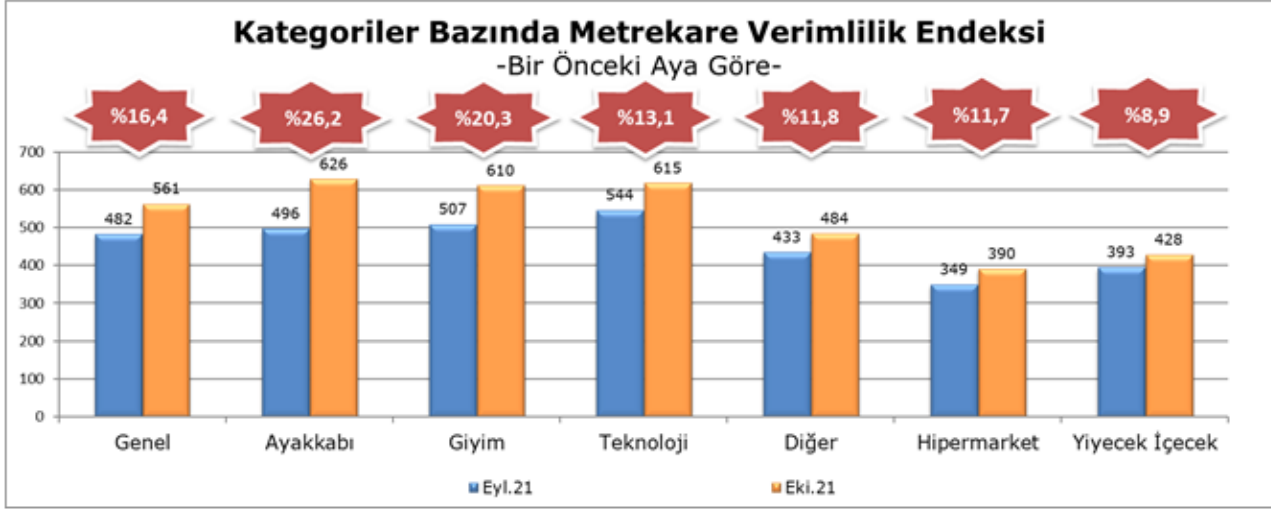
Kategoriler bazında metrekare verimlilik endeksi geçtiğimiz yılın Ekim ayı ile karşılaştırıldığında ayakkabı-çanta kategorisinde yüzde 76,8, giyim kategorisinde yüzde 77,3, yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 72,6, AVM'lerdeki diğer alanlar kategorisinde yüzde 52,7, hipermarket kategorisinde yüzde 48,3 ve teknoloji kategorisinde yüzde 16,7'lik bir artış yaşandığı görülmektedir.

Ekim 2021 dönemi, Eylül 2021 dönemi ile karşılaştırıldığında ayakkabı kategorisinde yüzde 26,2, giyim kategorisinde yüzde 20,3, teknoloji kategorisinde yüzde 13,1, diğer kategorisinde yüzde 11,8, hipermarket kategorisinde yüzde 11,7 ve yiyecek-içecek kategorisinde yüzde 8,9'luk bir artış yaşandığı görülmektedir.

Ziyaret sayısı endeksinde üçüncü çeyrek bazında geçtiğimiz yılın aynı dönemle karşılaştırıldığında yüzde 31,2'lik bir artış olduğu gözlemlenmiştir.

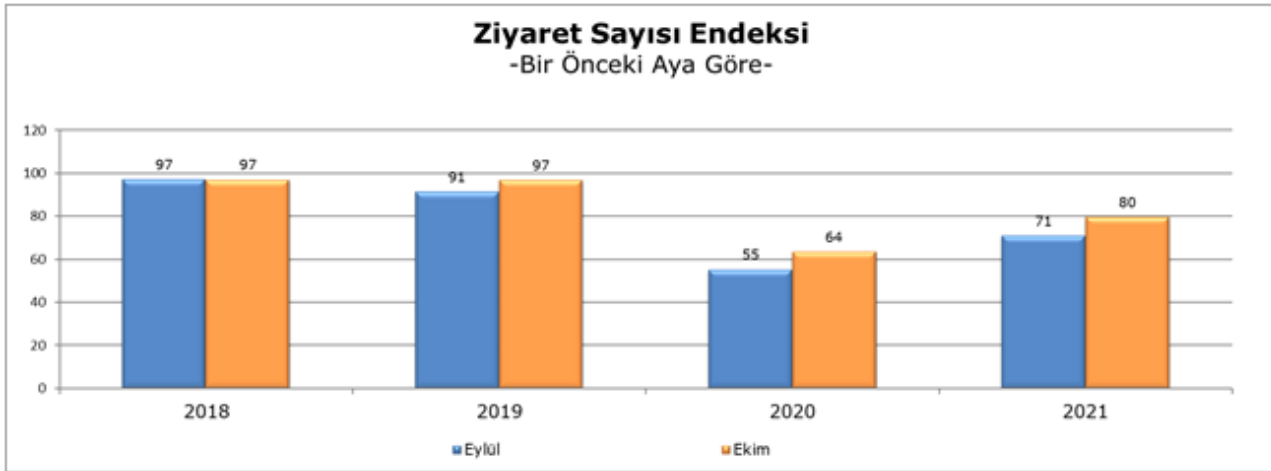
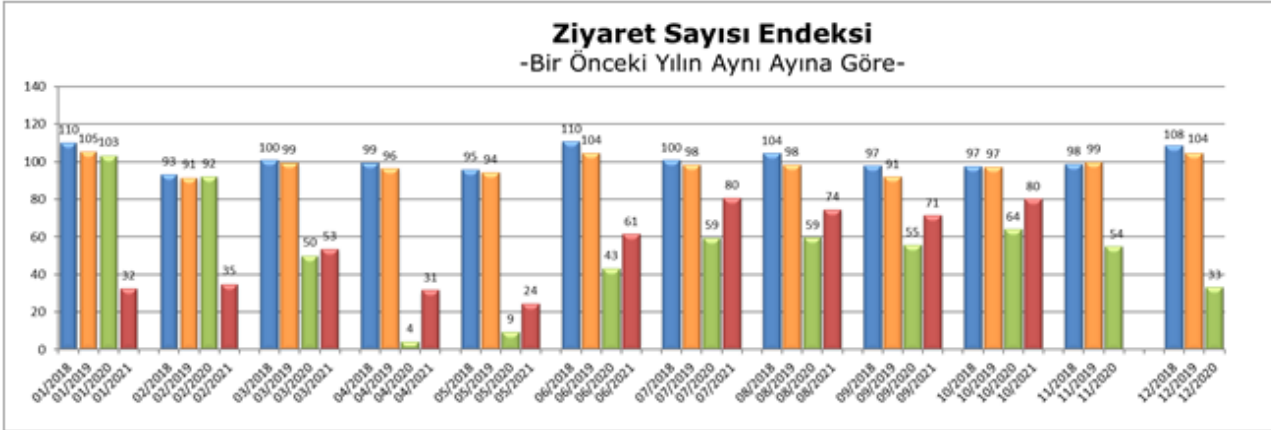


\*(Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.)



Ekim 2021 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi yüzde 25,0'lık bir artışla 80 puana yükselmiştir.

Ekim 2021 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Eylül 2021 ile karşılaştırıldığında da yüzde 12,7 oranında bir artış olduğu gözlemlenmiştir.



Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi tarafından oluşturulan ve Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği tarafından da kabul gören ve uygulanan standartlar ve bu standartlara uygun alışveriş merkezleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ STANDARTLARI		
AVM Tipi	Büyüklüğü	Kıralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )
GELENEKSEL	Çok Büyük	80.000 ve Üstü
	Büyük	40.000-79.999
	Orta	20.000-39.999
	Küçük	5.000-19.999
ÖZELLİKLİ	Perakende Parkı Büyük	20.000 ve Üstü
	Perakende Parkı Orta	10.000-19.999
	Perakende Parkı Küçük	5.000-9.999
	Outlet	5.000 ve Üstü
	Temalı (Eğlence Odaklı)	5.000 ve Üstü
	Merkez (Eğlence Odaklı Olmayan)	5.000 ve Üstü

İstanbul'da yer alan bazı alışveriş merkezlerine ait bilgiler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

ALIŞVERİŞ MERKEZİ	MAĞAZA SAYISI	AÇILIŞ TARİHİ	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	STANDARTLARINA GÖRE PROJE TİPİ
Marmara Forum	320	31.03.2011	135.000	Çok geniş
İstanbul Cevahir AVM	330	15.10.2005	117.972	Çok geniş
Marmara Park	250	18.10.2012	100.000	Çok geniş
İstinye Park	279	21.09.2007	86.026	Çok geniş
Meydan	50	15.08.2007	70.000	Geniş
Zorlu Center AVM	185	26.10.2013	66.600	Geniş
Tepe Nautilus	117	24.09.2002	51.776	Geniş
CarrefourSA İçerenköy	129	01.04.1996	47.250	Geniş
Maxi City - Silivri	36	14.07.1998	45.000	Geniş
Aqua Florya	140	04.10.2012	45.000	Geniş
Galleria	149	14.07.1988	42.974	Geniş
M1 Tepe Kartal	42	06.07.2000	41.000	Geniş
Profilo AVM	207	09.05.1998	40.800	Geniş
Kanyon	160	01.05.2006	40.600	Orta
Nişantaşı City's	126	18.01.2008	36.800	Orta
Palladium	233	25.09.2008	35.809	Orta
Akmerkez	164	18.12.1993	33.048	Orta
Migros Beylikdüzü	105	13.12.1997	33.000	Orta
Metrocity	141	30.04.2003	32.638	Orta
Capitol	158	18.09.1993	31.000	Orta
CarrefourSA Maltepe	106	01.06.2005	30.500	Orta
Sapphire	245	04.03.2011	27.000	Orta
CarrefourSA Bayrampaşa	73	01.06.2003	25.030	Orta
Astoria	110	23.01.2008	25.000	Orta
Carousel	117	29.01.1995	24.400	Orta
Beylicium	128	01.06.2006	20.000	Orta
CarrefourSA Haramidere	60	01.10.2001	17.831	Küçük
MKM	21	24.09.2005	15.000	Küçük
Atrium	193	12.08.1989	11.232	Küçük
Atirus	80	17.12.2005	11.000	Küçük
Maxi City İstinye	19	11.09.2003	11.000	Küçük

## **6.2. BÖLGE ANALİZİ**

### **6.2.1. BEŞİKTAŞ İLÇESİ**

Beşiktaş ilçesi; İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda konumlanmaktadır. İlçenin kuzeyinde Sarıyer, batısında Şişli ve Kağıthane, güney batısında Beyoğlu ilçeleri ve doğusunda ise İstanbul Boğazı vardır. Çevrenin büyük yükseltileri yoktur. Fakat, sahil kordonunda kurulan mahallelere nispetle Levent, Etiler, Yıldız gibi mahalleler denizden bir hayli yüksektir. Yüzölçümü 11 km<sup>2</sup> olup, sahil uzunluğu 8.375 metredir.

Beşiktaş, Bizans döneminde Boğaziçi kıyılarındaki en belli başlı yerleşim merkezidir. Beşiktaş bir yerleşim yeri kimliğini Osmanlı döneminde kazanmıştır. Beşiktaş'ın Osmanlı döneminde bir yerleşim yeri kimliği kazanması Karadeniz'in geniş ölçüde Osmanlı Devleti'nin denetimi altına girmesi sayesinde olmuştur. Beşiktaş ilçesi imparatorluğun yıkılmasına kadar Osmanlı tahtına ev sahipliği yapmıştır. Önceleri Beyoğlu'na bağlı bir bölge olan Beşiktaş 1930 yılında ilçe yapılmıştır. Beşiktaş 1930'da ilçe olduğunda 14 mahalleden oluşmaktadır. Son 50 yılda oluşan yeni yerleşmelerle mahalle sayısı 23'e ulaşmıştır. Beşiktaş İlçesi'nin çekirdeğini oluşturan Beşiktaş, Ortaköy, Kuruçeşme, Arnavutköy ve Bebek gibi tarihsel semtler dışındaki yerleşim yerleri son elli yıl içinde ortaya çıkmışlardır. 1950'de tarihi Levent Çiftliği arazisi üzerinde bahçeli evler düzeninde başlatılan toplu konut uygulamasıyla Levent mahallesi'nin temelleri atılmış, son 40 yılda Etiler, Konaklar, Akatlar, Nispetiye, Levazım ve Kültür mahalleleri oluşmuştur.

Beşiktaş merkez ilçe olduğundan ulaşımı rahatlıkla yapılmaktadır. İlçe merkezine ulaşım karayolu ve deniz yolu ile sağlanmaktadır. Şişhane – Hacıosman Metro'sunun Beşiktaş ilçesi içerisinde Levent ve 4. Levent olmak üzere iki adet istasyonu bulunmaktadır.

Sınırları içinde Boğaziçi, Yıldız Teknik ve Galatasaray Üniversiteleri'nin merkez kampüsleri ile Bahçeşehir, Beykent, İstanbul Teknik ve Mimar Sinan Üniversiteleri'nin bazı ana birimlerini bulundurmaktadır. 1994'te Necati Akpınar ve Yılmaz Erdoğan tarafından kurulan Beşiktaş Kültür Merkezi tiyatro, televizyon, sinema ve organizasyon alanlarında zamanla adından söz ettirmiştir. Bunun dışında Ortaköy, Mustafa Kemal, Levent ve Akatlar Kültür Merkezleri önemli şov ve gösteri mekanları arasındadır.

İlçe konut yapımı bakımından İstanbul'un özenilen bir bölgesi niteliğine sahiptir. Özellikle Levent, Etiler ve Bebek mahalleleri modern kentleşmeye örnek teşkil etmektedir. Mevcut binalar genellikle betonarme ve yığma yapı cinsinde olup, pek az da eskiden kalma ahşap kargir binalar vardır. Ayrıca, gökdelen türü iş merkezleri bulunmaktadır. Bu işyerleri Etiler ve Levent bölgesinde yer almaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 176.513 kişidir.

## **6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER**

### **Olumlu faktörler:**

- Merkezi konumu ve ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyeti,
- Müşteri celbi,
- Kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması,
- Alışveriş merkezi içerisinde yer alması,
- Çevrenin yüksek ticaret potansiyeli,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.



#### **Olumsuz faktörler:**

- Yaşanan pandemi süreci ile birlikte sinema ve tiyatro gibi uzun süre kapalı ortamlarda oturlan alanların cirolarının ve doluluk oranlarının ciddi anlamda olumsuz etkilenmesi,
- Dijital eğlence, dizi ve film platformlarının çok daha fazla talep görmesinden dolayı sinemaya olan ilginin azalması,
- Pandemiden dolayı; yeni sinema filmlerinin daha az çekilmesi ve çekilen filmlerin de genelde dijital eğlence, dizi ve film platformları işbirliği ile yapılması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

#### **6.4. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ**

İnşaat ve Gayrimenkul Sektörü 2020 yılından itibaren küresel bir risk olan salgından etkilenmiş olmasına rağmen 2021 başı itibarıyla toparlanmaya başlamıştır. Diğer sektörlerde olduğu gibi inşaat ve gayrimenkul sektörleri de gerek iş yapış gerekse talep yönlü olarak salgından etkilenmiştir. Talep yapısının değişimi ile üretim süreçlerinin aksaması karşımıza küresel olarak yaşanan tedarik ve lojistik sorunlarını çıkarmıştır. Bununla birlikte hammadde maliyetlerinin artması ve oldukça dalgalı bir seyir izlemesi dünya genelinde maliyet enflasyonunu artırmıştır. Uluslararası Para Fonu (IMF), Dünya Ekonomik Görünüm Raporu'nun Ekim 2021 sayısını "Salgın Sırasında Toparlanma: Sağlık Sorunları, Arz Kesintileri ve Fiyat Baskıları" başlığı ile yayımlanan sayısında küresel ekonomik toparlanmanın devam ettiğine vurgu yapılmıştır. Raporla göre, Türk ekonomisinin 2021 yılına ilişkin büyüme tahmini yüzde 5,8'den yüzde 9'a yükseltilirken, 2022 için büyüme beklentisi yüzde 3,3'te sabit tutulmuştur. Türkiye'de ortalama enflasyonun ise 2021'de yüzde 17 ve 2022'de yüzde 15,4 seviyelerinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. Ticari gayrimenkullerde ise uzunca bir süredir yaşanan zayıflık devam ediyor görünmektedir. Bu süreçte değişen ticaret anlayışı, salgının etkileri ve arzın göreceli olarak fazla olmasının etkileri bulunmaktadır. Türk inşaat ve konut sektörü büyüyen Türkiye'nin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir. 2021 Yılı 3. çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı; 445 alışveriş merkezinde 13,7 milyon m<sup>2</sup> seviyesine gelmiştir. İstanbul %37'lik pay ile mevcut arzın çoğunluğuna ev sahipliği yapmaktadır. Mevcutta 37 alışveriş merkezinde yaklaşık 1,2 milyon m<sup>2</sup> inşaat halinde kiralanabilir alan bulunurken, toplam arzın 2024 sonu itibarıyla 482 alışveriş merkezinde 14,9 milyon m<sup>2</sup> seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğuna bakıldığında ise ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan olduğu görülmektedir. İstanbul 330 m<sup>2</sup> perakende yoğunluğu ile ülke genelinin yaklaşık iki katı yoğunluğa sahip görünürken, Ankara 303 m<sup>2</sup> seviyesinde perakende yoğunluğuna sahip diğer bir şehir olarak öne çıkmaktadır.

Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazların konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen kiralama bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde sinema kira fiyatlarında bir önceki yıla veya pandemi öncesi dönemine göre yarı yarıya azalış olduğu gözlenmiştir. Bölgede yer alan taşınmazlar konumları, tipleri, ticari potansiyelleri, reklam kabiliyetleri ve raporda "Gayrimenkullün Değerine Etki Eden Özet Faktörler" bölümünde belirtilen özellikler dikkate alınarak taşınmazlara bir bütün halinde aylık pazar kira değeri takdirinde bulunulmuştur.

## **7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ**

### **7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI**

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

#### **7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI**

Pazar yaklaşımı; varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

#### **7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeye giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

### **7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- Varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması,
- Kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kısmen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katlanılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilecektir.

## **7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte kiralık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazların ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölüm olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların aylık pazar kira değerlerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

## **7.3. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ**

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.1'e Pazar Yaklaşımı "Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder." şeklindedir.



Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için aylık m<sup>2</sup> birim kira değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 20.2 maddesi'nin b ve c bentlerine göre; "değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması" pazar yaklaşımı yönteminin uygulanmasını sağlamaktadır.

Bölge genelinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaza emsal olabilecek kiralık emsallerinin yeterli olması ve bölgedeki fiyatların kendi içerisinde istikrarlı hareket etmesi sebebiyle pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

#### **7.4. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI**

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık işyerlerine ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Ortaköy Mahallesi'nde bulunan 750 m<sup>2</sup> alana ve 500 kişilik kapasiteye sahip sinema ve tiyatro oyun salonu aylık 75.000,-TL bedelle kiralıktır. Kapasite olarak değerlemeye konu taşınmazdan daha büyüktür. Pazarlık payı yüksektir. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 100,-TL)  
İlgili tel.: 0532 327 63 41
- 2) İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Zeytinlik Mahallesi, Bakırköy Capacity AVM karşısında bulunan, 2.400 m<sup>2</sup> alana ve 1.000 kişilik kapasiteye sahip sinema ve tiyatro oyun salonu aylık 60.000,-TL bedelle kiralıktır. Kapasite olarak değerlemeye konu taşınmazdan daha büyüktür. Pazarlık payı vardır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 25,-TL)  
İlgili tel.: 0212 542 71 74
- 3) İstanbul ili, Fatih ilçesi, Topkapı Mahallesi'nde bulunan, 800 m<sup>2</sup> alana ve 250 kişilik kapasiteye sahip sinema ve tiyatro oyun salonu aylık 30.000,-TL bedelle kiralıktır. Kapasite olarak değerlemeye konu taşınmazdan daha büyüktür. Pazarlık payı vardır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 38,-TL)  
İlgili tel.: 0552 000 70 51
- 4) İstanbul ili, Kadıköy ilçesi, Caferağa Mahallesi'nde bulunan, 400 m<sup>2</sup> alana ve 90 kişilik kapasiteye sahip sinema ve tiyatro oyun salonu aylık 12.000,-TL bedelle kiralıktır. (Aylık m<sup>2</sup> birim kira fiyatı ~ 30,-TL)  
İlgili tel.: 0532 383 43 72

## 7.5. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnu GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

Kullanılan emsallerin sanal ortamdaki haritalarından çıkartılmış, değerlemeye konu taşınmaza yakınlığını gösteren kroki aşağıdaki gibidir.



## 7.6. EMSALLERİN NASIL DİKKATE ALINDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA, EMSAL BİLGİLERİNDE YAPILAN DÜZELTMELER, DÜZELTMELERİN YAPILMA NEDENİNE İLİŞKİN DETAYLI AÇIKLAMALAR VE DİĞER VARSAYIMLAR

### 7.6.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

Rapor konusu taşınmazın aylık pazar kira değerinin tespiti için yakın bölgedeki benzer nitelikte olan işyerleri araştırılmıştır. Emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde ve incelemelerde yakın tarihte kiralaması gerçekleşmiş verilere ulaşılamamış olup halihazırda piyasada kiralık olarak pazarlanan taşınmazların bilgileri alınmıştır. Alınan bilgiler şirket arşivimizde bulunan diğer bilgiler ile karşılaştırılmış olup emlak pazarlama firmalarından alınan emsal bilgilerinin tutarlı oldukları görülmüştür. Emsal araştırması yapılırken aşağıdaki hususlar dikkate alınmıştır.

- Bu raporda taşınmazlarla aynı pazar koşullarına sahip emsaller tercih edilmiştir.
- Bu raporda taşınmazlarla aynı veya çok yakın konumda yer alan emsaller tercih edilmiş olup emsal bilgileri bölümünde detaylı konum bilgileri sunulmuştur. Varsa farklı konumda / lokasyonda yer alan emsallerin şerefiye farklılıkları ise belirtilerek değerlemede dikkate alınmışlardır.
- Bu raporda emsal taşınmazların fiziksel özellikleri (arsalar için; büyüklük, topografik, imar hakları ve geometrik özellikleri vb., bağımsız bölümler ve binalar için; ünite tipi, kullanım alanı büyüklüğü, yapı yaşı, inşaat kalitesi, teknik özellikleri vb. unsurlar) dikkate alınmış, farklı olması durumunda emsal analizi kapsamında karşılaştırmaları yapılmıştır.
- Bu raporda tam mülkiyet devrine ilişkin emsaller seçilmiş olup farklı bir durum olması halinde (hisseli mülkiyet, üst hakkı devri, devre mülk vs.) emsallerde belirtilmiş ve şerefiyede bu durumları dikkate alınmıştır.
- Emsal olarak seçilen gayrimenkullerde değeri etkileyen özel kira koşullarının (pazarlama süresi, genel pazar ortalamasının üzeri / aşağısı gibi durumlar vd.) olması durumunda piyasa araştırması bölümünde belirtilerek değere etkisi analiz edilmiştir.

### 7.6.2. EMSALLERİN ANALİZİ

Kiralık işyeri emsalleri; değerlemeye konu sinema için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri hesaplanmıştır.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.3.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin inşaat kalitesi kriterinde; binanın yapılış tarzı, tadilat ihtiyacı, kat sayısı, yapım yılı vb. kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri, değerlemeye konu bağımsız bölümlerin sinema olarak kullanılıyor olması ve reklam kabiliyeti göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin büyüklük kriterinde; emsallerin alanları göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Emsallerin pazarlık payı kriterinde; emlak pazarlama firmalarından alınan pazarlık payı bilgileri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

Kiralık emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, değerlemeye konu sinema için aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
<b>Emsal 1</b>	100	-15%	-5%	-5%	-5%	-30%	40
<b>Emsal 2</b>	25	10%	10%	10%	5%	-5%	33
<b>Emsal 3</b>	38	5%	0%	5%	-5%	-10%	36
<b>Emsal 4</b>	30	5%	10%	10%	-10%	-5%	33
<b>Ortalama</b>							<b>36</b>

Değerlemeye konu sinema; mevcut corona önlemlerinden dolayı 2021 Temmuz ayında açılabilmiştir. Sinema sektörünün corona virüsün olumsuz etkilerinden önce de düşüş eğiliminde olduğu gözlemlenmiştir. Mal sahibi firma yetkililerinden edinilen verilere göre alınan önlemlerden sonra da doluluk oranlarının ve ciroların çok düşük olduğu gözlemlenmiştir. Tüm bu veriler ışığında değerlemeye konu sinema alanına değer takdir edilmiştir.

### 7.7. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Piyasa bilgileri, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, inşaat kalitesi, mimari özellikleri ve büyüklüğü dikkate alınarak takdir olunan aylık m<sup>2</sup> birim pazar kira değeri ile aylık pazar kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ			
ADI	KİRAYA ESAS BRÜT ALANI (M <sup>2</sup> )	AYLIK M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
Cinema Pink	1.075,10	36	38.700

## **7.8. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ**

En verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır. En verimli ve en iyi kullanımın fiziksel olarak mümkün (uygulanabilir olduğunda) finansal olarak kârlı, yasal olarak izin verilen ve en yüksek değer ile sonuçlanan kullanım olması gerekir. Bir varlığın en verimli ve en iyi kullanımı optimal bir kullanımın söz konusu olması halinde cari veya mevcut kullanımı olabilir. Ancak, en verimli ve en iyi kullanım cari kullanımdan farklılaşacağı gibi bir düzenli tasfiye hali de olabilir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin **"işyeri"** olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## **8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ**

### **8.1. FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI**

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın aylık pazar kira değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre değerlemeye konu sinemanın aylık pazar kira değeri için **38.700,-TL (Otuzsekizbinyediyüz Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

### **8.2. ASGARİ HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ**

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### **8.3. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendi "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." şeklindedir.

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan yapılar için gerekli izinleri alınmış, ruhsata aykırı olan bölümler için ise 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. maddesi gereğince imar barışı kapsamında yapı kayıt belgeleri düzenlenmiştir. Raporun "4.1.5. Gayrimenkulün Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanları Hakkında Bilgiler" başlıklı bölümünde yasal belgeler hakkında detaylı bilgiler anlatılmıştır.



#### **8.4. VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planının kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

#### **8.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde; devredilmelerinde (satışına) herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

#### **8.6. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİR BİLGİ**

Rapor konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir.

#### **8.7. DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Rapor konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

#### **8.8. GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (r) bendi; "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır. Ortaklığın mülkiyetinde bulunan arsa ve araziler üzerinde metruk halde bulunan, herhangi bir gelir getirmeyen veya tapu kütüğünün beyanlar hanesinde riskli yapı olarak belirtilmiş yapıların bulunması halinde, söz konusu durumun hazırlatılacak bir gayrimenkul değerlendirme raporuyla tespit ettirilmiş olması ve söz konusu yapıların yıkılacağı ve gerekmesi halinde gayrimenkulün tapudaki niteliğinde gerekli değişikliğin yapılacağı Kurula beyan edilmesi halinde ilk cümlede belirtilen şart aranmaz." şeklindedir.

**Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" başlığı altında bulunmalarında, devredilmelerinde (satışına) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

## 9. BÖLÜM SONUÇ

### 9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmalarında, devredilmelerinde (satışlarında) ve kiralanmalarında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

### 9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen sinemanın yerinde yapılan incelemesinde, konumuna, büyüklüğüne, mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir olunan aylık pazar kira değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
SİNEMANIN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	38.700,-TL	45.666,-TL

- KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır. Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır. KDV oranı; % 18 olarak alınmıştır.
- Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz ve hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez. Rapor kopyalarının kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 23.12.2021

(Değerleme tarihi: 16.12.2021)

Saygılarımızla,

Alican KOÇALI  
(SPK Lisans Belge No: 401880)  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Nurettin KULAK  
(SPK Lisans Belge No: 401814)  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

#### **Ekler:**

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- Sinema Alanı Vaziyet Planı
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri
- İmar Durumu Yazısı
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Belediyede İncelenen Diğer Evraklar
- Mahkeme Kararları
- Yapı Kayıt Belgeleri ve Krokileri
- Enerji Verimlilik Sertifikaları
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri