

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Etiler / İSTANBUL

(Akmerkez - 473 adet bağımsız bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2015 / 2181

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	7
6.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....	8
6.1.	TAPU KAYITLARI.....	8
6.2.	TAPU TAKYİDATI.....	24
6.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI.....	24
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	24
7.1.	İMAR DURUMU.....	24
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	24
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	26
7.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	28
7.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	28
8.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	29
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	29
8.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	30
8.3.	ULAŞIM.....	33
8.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	34
8.5.	DÜNYADA VE ÜLKEMİZDE AVM SEKTÖRÜ VE KARMA KULLANIMLI PROJELERİN GELİŞİMİ.....	35
9.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	40
10.	AÇIKLAMALAR.....	42
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	53
12.	DEĞERLENDİRME.....	54
13.	FİYATLANDIRMA.....	55
13.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI.....	55
13.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	56
13.3.	GELİR YÖNTEMİ.....	62
14.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	67
14.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	67
14.2.	KIRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	68
14.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	70
14.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	70
14.5.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	70
14.6.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	70
14.7.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	70
14.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	70
14.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	70
15.	SONUÇ.....	72

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN : Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

DAYANAK SÖZLEŞME : 25 Kasım 2015 tarih ve 422 - 2015/042 no ile

DEĞERLEME TARİHİ : 28 Aralık 2015

RAPOR TARİHİ : 31 Aralık 2015

**REVİZE RAPOR TARİHİ
VE GEREKÇESİ** : 06 Haziran 2016
Sermaye Piyasası Kurulu'nun 26.05.2016 tarih ve 12233903-325.07-E.6224 nolu yazısına istinaden revizyon yapılmış olup değer tespitine ilişkin yeni bir çalışma yapılmamıştır.

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

**DEĞERLENEN
MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet

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

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

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Akmerkez bünyesinde yer alan 473 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
AKMERKEZ ALIŞVERİŞ MERKEZİNDE YER ALAN 473 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	1.537.950.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN	: Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi, No: 56, Akmerkez AVM <u>Beşiktaş / İstanbul</u>
DAYANAK SÖZLEŞME	: 25 Kasım 2015 tarih ve 422 - 2015/042 no ile
MÜŞTERİ NO	: 422
RAPOR NO	: 2015/2181
DEĞERLEME TARİHİ	: 28 Aralık 2015
RAPOR TARİHİ	: 31 Aralık 2015
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Akmerkez bünyesinde yer alan 473 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: M. Kıvanç KILVAN Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Taşınmazların değer tespiti ilk defa yapılmaktadır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Merkezi	: İstanbul
Şirket Adresi	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
Telefon	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
Faks	: (0216) 339 02 81
ePosta	: bilgi@lotusgd.com
Web	: www.lotusgd.com
Kuruluş (Tescil) Tarihi	: 10 Ocak 2005
Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 07 Nisan 2005 – 14/462
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 12 Mart 2009 - 3073
Ticaret Sicil No	: 542757/490339
Kuruluş Sermayesi	: 75.000,-YTL
Şimdiki Sermayesi	: 300.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- ŞİRKETİN ÜNVANI** : Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : Nispetiye Caddesi, Akmerkez Ticaret Merkezi,
E-3 Blok, Kat 1 Etiler - Beşiktaş / İSTANBUL
- TELEFON NO** : (212) 282 01 70
- FAKS NO** : (212) 282 01 65
- KURULUŞ TARİHİ** : 08.12.1989
- KAYITLI SERMAYE TAVANI** : 75.000.000,00 TL
- ÖDENMİŞ SERMAYESİ** : 37.264.000,00 TL
- HALKA AÇIKLIK ORANI** : % 50,82
- FAALİYET KONUSU** : Gayrimenkul ve / veya gayrimenkule dayalı hak ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir.
- PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER** : Akmerkez AVM, Ticaret Merkezi ve Residence bünyesindeki 473 adet bağımsız bölüm

5. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

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

6. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

6.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ : Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İLİ - İLÇESİ : İstanbul - Beşiktaş

PAFTA NO : 76

ADA NO : 83

PARSEL NO : 1

NİTELİĞİ : 4 bloklu kargir bina ¹

ARSA ALANI : 22.557 m²

¹ Parsel üzerindeki Akmerkez Alışveriş Merkezi, Ticaret Merkezi ve Residence blokları için kat irtifakı kurulmuş, kat mülkiyetine geçilmiştir. Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait olan bağımsız bölümlerin listesi Sayfa.9'da itibaren sunulmuştur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m ²)	Eklentisi
460	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	8400 / 25600000	7,40	---
461	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
462	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
463	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	8400 / 25600000	7,40	---
464	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	8400 / 25600000	7,40	---
465	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
466	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	6400 / 25600000	5,64	---
467	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	8000 / 25600000	7,05	4. Bodrumda -14,30 kotlu 1 adet depo
468	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	25600 / 25600000	22,56	4. Bodrumda -14,30 kotlu 5 adet depo
469	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	54000 / 25600000	47,58	5. Bodrumda -17,50 kotlu 1 adet depo
470	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	24400 / 25600000	21,50	4. Bodrumda -14,30 kotlu 3 adet depo
471	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	4400 / 25600000	3,88	---
472	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	5200 / 25600000	4,58	---
473	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	7600 / 25600000	6,70	---
474	Çarşı	Teras	+9,20	Dükkan	197200 / 25600000	173,76	---
475	A-Otel	Birinci	+15,00	A1 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
476	A-Otel	Birinci	+15,00	B1 Daire	20800 / 25600000	18,33	---
477	A-Otel	Birinci	+15,00	C Daire	52800 / 25600000	46,52	---
478	A-Otel	Birinci	+15,00	B2 Daire	20800 / 25600000	18,33	---
479	A-Otel	Birinci	+15,00	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
480	A-Otel	İkinci	+18,03	A1 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
481	A-Otel	İkinci	+18,03	B1 Daire	20800 / 25600000	18,33	---
482	A-Otel	İkinci	+18,03	C Daire	52800 / 25600000	46,52	---
483	A-Otel	İkinci	+18,03	B2 Daire	20800 / 25600000	18,33	---
484	A-Otel	İkinci	+18,03	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
485	A-Otel	Üçüncü	+21,06	A1 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
487	A-Otel	Üçüncü	+21,06	C Daire	52800 / 25600000	46,52	---
489	A-Otel	Üçüncü	+21,06	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
490	A-Otel	Dördüncü	+24,09	A1 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
492	A-Otel	Dördüncü	+24,09	C Daire	52800 / 25600000	46,52	---
494	A-Otel	Dördüncü	+24,09	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
495	A-Otel	Beşinci	+27,12	A1 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
499	A-Otel	Beşinci	+27,12	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı	Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m ²)	Eklentisi
504	A-Otel	Altıncı	+30,15	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
509	A-Otel	Yedinci	+33,18	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
513	A-Otel	Sekizinci	+36,21	B2 Daire	20800 / 25600000	18,33	---
514	A-Otel	Sekizinci	+36,21	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
518	A-Otel	Dokuzuncu	+39,24	B2 Daire	20800 / 25600000	18,33	---
519	A-Otel	Dokuzuncu	+39,24	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
523	A-Otel	Onuncu	+42,27	B2 Daire	20800 / 25600000	18,33	---
524	A-Otel	Onuncu	+42,27	A2 Daire	42400 / 25600000	37,36	---
537	A-Otel	Onüçüncü	+51,36	D2 Daire	63200 / 25600000	55,69	---
583	E-3	Bahçe	+13.70	Büro	230000 / 25600000	202,66	---
600	Çarşı	Bahçe	+13.70	Mini Golf	408400 / 25600000	359,85	---
TOPLAM						13.112,65	

6.2. Tapu Takyidatı

İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 24 Kasım 2015 itibariyle Akmerkez GYO tarafından alınan Beşiktaş Tapu Müdürlüğü onaylı takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Takyidat yazısı ve örnek olarak üç adet bağımsız bölüme ait tapu suretleri ile tarafımızca alınan 3 adet örnek TAKBİS çıktılarını rapor ekinde sunulmuş olup taşınmazların tamamına ait (473 adet bağımsız bölüm) tapu suretleri klasör halinde rapora ilave edilmiştir.

Şerhler Bölümü:

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

Beyanlar Bölümü (Müştereken):

- Yönetim Planı:03.03.1994

6.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan T.E.K. lehine kira şerhi parsel üzerinde yer alan trafoya ilişkindir. 89 nolu bağımsız bölüm üzerinde yer alan kira şerhinin süresi dolmuş olup taraflar arasında yapılmış olan kira sözleşmesine istinaden tapu siciline kaydedilmiştir. Son olarak yönetim planı beyanı yasal bir gereklilik olup bu notlar, tapu takyidatları açısından taşınmazların Sermaye Piyasaları mevzuatı uyarınca GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

7.1. İmar Durumu

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

7.2. İmar Dosyası İncelemesi

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

- 49.504 m² dükkân/mağaza alanı; 72.800 m² işhanı ve işyeri; 58.925 m² otel olmak üzere toplam 181.229 m² alanlı ve 6 bodrum, zemin, 1 normal üzeri 15, 16 ve 22 katlı büro, çarşı ve hotel B.A.K. inşaatı için alınmış 25.01.1988 tarih ve B3-28 nolu yapı ruhsatı,
- 11.04.1991 tarih ve 1991/1672 nolu garaj katları ve çarşı kısmı için düzenlenmiş onaylı mimari proje,

- 10.02.1994 tarih ve 94/691 sayılı onaylı mimari proje,
- 5 bodrum, zemin, normal ve teras (normal ve teras kat belgede 1 ve 2. Alçak çarşı katı olarak tanımlanmıştır) katın tamamlanmasına ilişkin olarak verilen 21.03.1994 tarih ve 1153 sayılı yapı kullanma izin belgesi,
- Teras kattaki bazı bağımsız bölümlerin sinemaya dönüştürülmesi (belge içeriğinde 2. Alçak çarşı katında 94 adet dükkân ve 3² adet sinema vardır denilmektedir) için verilmiş 24.10.1995 tarih ve 5102 sayılı yapı kullanma izin belgesi,
- B3 Blok (16.000 m²), E3 Blok (19.000 m²), G Blok (25.000 m²) ve +13,70 kotlu mini golf yeri (1.400 m²) olmak üzere toplam 61.400 m² büyüklüğündeki inşaatın tamamlanmasına ilişkin olarak verilmiş 03.03.1999 tarih ve 228 sayılı yapı kullanma izin belgesi,
- Bahçe katı, teras kat, üst çarşı katı, zemin çarşı katı, 1. bodrum kat, ile garaj katlarında statik yapıda herhangi bir tadilat yapılmaksızın ve bağımsız bölümleri değiştirilmeksizin İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 15. Maddesi kapsamında yapılacak basit onarım işleri için verilmiş 20.05.2008 tarih ve 2008/2697-363145-2246 sayılı iskele belgesi,
- Bahçe katı, teras kat, üst çarşı katı, zemin çarşı katı, 1. bodrum kat, ile garaj katlarında statik yapıda herhangi bir tadilat yapılmaksızın ve bağımsız bölümleri değiştirilmeksizin İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 15. Maddesi kapsamında yapılacak basit onarım işleri için verilmiş 11.02.2009 tarih ve 2009/880-408143-606 sayılı iskele belgesi.
- Çarşı Bloğunda tadilat için düzenlenmiş 06.12.2013 tarih ve 2013/6122 nolu tadilat ruhsatı ve aynı tarihli mimari tadilat projesi.
- 06.12.2013 tarih ve 2013/6122 sayılı tadilat ruhsatının devamı niteliğindeki 03.06.2015 tarih ve 2015/130 nolu tadilat ruhsatı. ³
- Akmerkez AVM'nin ilk ruhsatı 25.01.1988 tarih ve 3/28 nolu olup yapı kullanma izin belgesine ve yapılan araştırmaya göre sırasıyla 23.10.1989, 17.01.1991, 19.06.1991, 17.02.1994, 13.09.1995, 06.12.2013, 03.06.2015 tarihli ek ruhsatları bulunduğu bilgisi alınmıştır.
- Kronolojik sıralamaya göre proje tarih ve numaraları ise şöyledir; 23.12.1987/10225-19.10.1989/7008-27.11.1990/7847-11.04.1991/1672-16.02.1994/691-08.09.1995/4304-06.12.2013/6122,03.06.2015/1300

² Yerinde teras katta 8 adet sinema salonu mevcuttur.

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

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

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

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

- 28.03.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 434-435 bağımsız bölüm nolu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir. (2010 yılında bu kapsamda ve çeşitli mağazalar için yazılmış, çok sayıda yazı bulunmaktadır.)
- Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü'ne 26.06.2012 tarihli yazısında "19.10.2009 tarih ve 29/25 cilt/sıra sayılı 2 No'lu Yapı Tatil Tutanağı düzenlenerek Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağında belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması hususunda 17.11.2009 tarih ve K/207-274-458821-317 sayılı Belediye Encümeni Kararı alınmıştır. Söz konusu yer de 17.11.2009 tarih ve K/207-274-458821-317 sayılı Belediye Encümeni Kararı gereği yıkılması gereken yerlerin yıkılması üzerine İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Zabıta Tedbir Müdürlüğü, İlçe Emniyet Müdürlüğü görevli personeli ve Başkanlığımız yıkım ekibi ile birlikte 16.08.2010 tarihli tutanak düzenlenmiştir" şeklinde belirtilmiştir
- AVM'nin Nispetiye Caddesi tarafında ön bahçesinde proje dışı yaklaşık 14 m. x 4,60 m. = 64,40 m², 21 m. x 4,60 m. = 96,6 m² (toplam 161 m²) profil malzemedan alan oluşturulduğunun tespitini içeren 15.12.2014 tarih ve 34/007 nolu yapı tatil tutanağı.
- **17.09.2015 tarihli 35/0007 nolu**, projeye aykırı imalatların tespitini içeren **yapı tatil tutanağı**. (İçeriği aşağıda belirtilen encümen kararında belirtilen hususlarla aynıdır)
- Taşınmazın Nispetiye Caddesi tarafında mimari projesinde demontabl malzeme ile gösterilen zemin teraslarının 14 m x 4,60 m. =64,40 m² ölçülerindeki bölümün S cafe adlı işletme tarafından, 21 m. x 4,60 m. =96,60 m² ölçülerindeki bölümün Cognac ve Serafina adlı işletmeler tarafından, 12,5 m. 2,80 m. = 35 m² ölçülerindeki bölümün Strabucks adlı işletme tarafından (19, 5 m.x2 m.)+(19,5 m.x13 m.)x 5/2 =120,25 m² ölçülerindeki bölümün Strabucks adlı işletme tarafından ortak alan zemin terasında yan bölmeler yapılarak koridor geçişlerinin kapatılması sureti ile özel kullanım haline getirilmiş olduğunun görülmesi üzerine 17.09.2015 tarih ve 35/0007 sayılı yapı tati tutanağının düzenlendiği (Toplam aykırı alan: 315,25 m²) aykırılıkların giderilmesi ve aykırı kısımların 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 13. Maddesine göre projeye uygun hale getirilmesi ve yıkımına ilişkin **03.11.2015 tarih ve 948039-484 sayılı encümen kararı** bulunmaktadır. Aynı aykırılıklardan dolayı aynı tarih 948044-485 nolu encümen kararında ilgililerine para cezası verilmiştir.
- **16.12.2015 tarihi itibariyle ise Beşiktaş Belediyesi tarafından aykırılıkların giderildiğine dair tutanak tutulmuş ve "Seviye Tespit Tutanağı" düzenlenmiş (tadilat ruhsatına esas faaliyetin % 100 tamamlandığına dair) olup buna istinaden "İş Bitirme Tutanağı" alınmıştır. Yukarıda belirtilen aykırılıkların giderildiğinin tespit edilmiş ve İş Bitirme belgesi alınmış olması sebebiyle Encümen kararının hükümsüz olduğu kanaatine varılmıştır.**

7.4. Yapı Denetim Firması

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

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

7.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

7.5.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

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

7.5.2. Belediye Bilgileri

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

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

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

8. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmazlar, İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi ile Ahmet Adnan Saygun Caddesi'nin kesiştiği köşe parsel olan 83 ada, 1 parselde konumlu **Akmerkez AVM, Ticaret Merkezi ve Residence** kompleksi bünyesindeki 473 adet bağımsız bölümdür.

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

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

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



8.2. Bölge Analizi

Beşiktaş İlçesi:

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

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

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

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

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

Beşiktaş; 1930 yılında Beyoğlu İlçesinden ayrılarak ilçe haline getirilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Etiler Senti:

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

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

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

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

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

8.3. Ulaşım

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

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

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

Konu gayrimenkullerin bazı önemli merkezlere uzaklıkları,

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

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

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

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

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

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

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ila 2014 yıllarında da devam etmiştir.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

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

AVM kavramı 5.000 m² üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları olarak tanımlanabilir. Tüketicilerin her tür ihtiyacını karşılamak üzere birden fazla satıcının bulunduğu yapılara alışveriş merkezi denir. Alışveriş merkezleri içerisinde giyimden mobilyaya, marketten restoranlara, eğlence alanlarından teknoloji marketlerine kadar her sektörden mağaza bulundurulur.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.5.1. Sektörün Bölgedeki Gelişimi

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

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

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

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

8.5.2. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri

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

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

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

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

9. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: AVM: 8 (5 bodrum + zemin + normal + çatı)

Ticaret Merkezi B3 Blok: **14** (h: 60,50 m.)

Ticaret Merkezi E3 Blok: **17** (h: 70,00 m.)

Residence G Blok: **23** (h: 86,00 m.)

TİCARİ ALANI⁵	: Brüt 33.215,22 m² (AVM / 442 adet b.b.)
---------------------------------	---

Brüt **5.080,00 m²** (24 adet Residence)

Brüt **900,00 m²** (E3 Blok ofis)

Brüt **20.534,00 m²** (Otoparklar)

Brüt **1.663,00 m²** (Mini golf)

Brüt **2.377,00 m²** (Depolar)

ELEKTRİK	: Şebeke
-----------------	----------

TRAFO	: Mevcut
--------------	----------

JENERATÖR	: Mevcut
------------------	----------

ISITMA VE SOĞUTMA	: Merkezi sistem ısıtma / soğutma (Residence ve ticari bloklara ait iklimlendirme sistemleri AVM'den bağımsızdır.)
--------------------------	--

SU	: Şebeke
-----------	----------

SU DEPOSU	: Mevcut
------------------	----------

HİDROFOR	: Mevcut
-----------------	----------

KANALİZASYON	: Şebeke
---------------------	----------

ÇÖP ODASI	: Bir adet soğutma sistemli çöp toplama odası
------------------	---

ASANSÖR	: 2 adet panoramik insan asansörü, 30 adet insan ve servis asansörleri
----------------	---

YÜRÜYEN

MERDİVEN/BANT	: Mevcut (41 adet)
----------------------	--------------------

YANGIN İHBAR SİSTEMİ	: Muhtelif yerlerde ısı ve duman dedektörleri ile yangın dolapları ve tüpleri mevcut
-----------------------------	--

⁵ Kiralanabilir alan büyüklükleri sadece Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümleri kapsamaktadır. Akmekez GYO A.Ş. mülkiyetinde olmayan bağımsız bölümler bu hesaba dahil edilmemişlerdir. Toplam kiralanabilir alan 61.609,67 m²'dir.

GÜVENLİK SİSTEMİ	: Kamera kayıt ve izleme sistemi mevcut
PARK YERİ	: 4., 3. ve 2. bodrum katlarda toplam 2.094 araç kapasiteli otopark alanı ve bahçede açık otopark mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
GAZ ALARM SİSTEMİ	: Restoranlarda gaz dedektörleri mevcuttur
GÜVENLİK SİSTEMİ	: 125 istasyonlu CCTV kayıt ve izleme sistemi mevcut
TELEFON SANTRALİ	: Mevcut
SES YAYIN SİSTEMİ	: Kapalı devre anons/müzik yayın sistemi mevcut
PARK YERİ	: AVM için -7,90 ve -11,10 kotlarında ; ticari bloklar ve residence için ise -14,30 ve -17,50 kotlarında kapalı otopark alanları mevcuttur.
SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik ve kiralanabilirlik" özelliğine sahiptir.

10. AÇIKLAMALAR

- Yüksel İnşaat A.Ş.'nin müteahhitliğinde 22.557 m² yüzölçümlü bir parsel üzerinde inşa edilmiş olan Akmerkez, 1993 - 1994 yıllarında tamamlanmış olup 18 Aralık 1993 tarihinden bugüne kadar faaliyetini sürdürmektedir. Mimarı Fatin URAN (Di Design Group Development) olan kompleks, 3 ana bölümden oluşmaktadır.

I- Alışveriş bölümü

II- Ticari Bloklar

III- Residence

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

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

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

I- Alışveriş Bölümü:

- 5 bodrum kat (5. bodrum kat ısı merkezi), zemin kat, normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 8 kattan oluşan alışveriş bölümü binanın ana bölümünü oluşturmaktadır. Diğer 3 blok bu bölümün üzerinde yükselmektedir.
- Toplam 474 adet bağımsız bölümden oluşan bloktaki bağımsız bölümlerden 445 adedi Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetindedir. AVM bünyesinde günümüze kadar yapılan değişikliklerle bağımsız bölümlerin kullanım alanları farklılaşmış (bazı bağımsız bölümler bölünmüş, birleştirilmiş, bölünen parçalar başka bölünen parçalarla ya da bağımsız bölümlerle birleştirilmiş vs.) ve Akmerkez GYO'na ait toplam dükkân sayısı mevcut durumda 198 olmuştur. Halihazırda bu dükkânlardan 24 adedi boş 12 adedi ise tadilat halindedir.
- Son yapılan tadilat işlemleri kapsamında food court katından (teras kat) yürüyen iç merdivenle projesinde mini golf olarak belirtilen alana çıkış yapılmış olup burası açık teras olarak kullanıma alınmıştır.
- AVM'nin doluluk oranı kiralanabilir alan üzerinden değerlendirildiğinde %94 mertebesinde (Bu oransal dağılımda tadilat halindeki mağazalar dolu olarak kabul edilmiştir. Bu mağazaların kiracılarıyla kira sözleşmeleri yapılmış olup 2016 yılı ekim ayından itibaren kira geliri elde edilemeye başlanacaktır. Tadilat işlemlerinin 2016 eylül ayında tamamlanması planlanmaktadır.)
- Alışveriş bölümünün mevcut kullanıma göre bölümlendirilmesi ve katlara göre dağılımı şöyledir.

Bağımsız Bölüm No	Kat	Kira Sözleşmesindeki Kullanım Alanı (m ²)	Mağaza No
12-13-14-15	Garaj 1 (2. Bodrum)	131,42	4-6-7
10-11	Garaj 2 (3. Bodrum)	70,62	8
8	Garaj 3 (4. Bodrum)	31,21	9
9	Garaj 4 (5. Bodrum)	36,41	10
5-6	Garaj 3 (4. Bodrum)	70,62	12
3	Garaj 3 (4. Bodrum)	32,21	13
4	Garaj 3 (4. Bodrum)	17,37	14
	Garaj 1 (2. Bodrum)	24,00	16
23-...-26 176-...-182, 276-...-282 383-384	Alt Çarşı (1. Bodrum)	1.139,45	101
	Zemin Çarşı, Üst Çarşı (Zemin+Normal)	2.953,55	201-202-301-302
	Food Court (Teras)	701,34	401
27	Alt Çarşı (1. Bodrum)	64,97	102
28-29	Alt Çarşı (1. Bodrum)	142,01	103-104
30	Alt Çarşı (1. Bodrum)	107,96	105
31-32	Alt Çarşı (1. Bodrum)	158,60	106-107
33-34	Alt Çarşı (1. Bodrum)	182,50	108-109
35-36-37	Alt Çarşı (1. Bodrum)	418,00	110-111
38-39-40-41	Alt Çarşı (1. Bodrum)	119,70	112-113
42	Alt Çarşı (1. Bodrum)	213,77	114
43	Alt Çarşı (1. Bodrum)	102,50	115
44	Alt Çarşı (1. Bodrum)	80,23	116
54-...-61, 64-...-74	Alt Çarşı (1. Bodrum)	775,55	117
75-76	Alt Çarşı (1. Bodrum)	109,66	118-119
78	Alt Çarşı (1. Bodrum)	41,17	120 B
77	Alt Çarşı (1. Bodrum)	94,17	120 A
79-80	Alt Çarşı (1. Bodrum)	151,22	121
81-82	Alt Çarşı (1. Bodrum)	204,76	122
83-84	Alt Çarşı (1. Bodrum)	198,72	123
85	Alt Çarşı (1. Bodrum)	97,79	124
86	Alt Çarşı (1. Bodrum)	135,17	125
123	Alt Çarşı (1. Bodrum)	151,72	126
87	Alt Çarşı (1. Bodrum)	60,00	127
89	Alt Çarşı (1. Bodrum)	275,00	129
104-105	Alt Çarşı (1. Bodrum)	57,64	130

Bağımsız Bölüm No	Kat	Kira Sözleşmesindeki Kullanım Alanı (m ²)	Mağaza No
108-109	Alt Çarşı (1. Bodrum)	40,09	132
110-111-112-113	Alt Çarşı (1. Bodrum)	98,62	133-134
114-115-116-117	Alt Çarşı (1. Bodrum)	69,05	135-136
98	Alt Çarşı (1. Bodrum)	23,12	142
99	Alt Çarşı (1. Bodrum)	15,75	143
100	Alt Çarşı (1. Bodrum)	15,76	144
101	Alt Çarşı (1. Bodrum)	23,12	145
95	Alt Çarşı (1. Bodrum)	169,16	148
124	Alt Çarşı (1. Bodrum)	48,37	149
125	Alt Çarşı (1. Bodrum)	95,31	150
126	Alt Çarşı (1. Bodrum)	98,40	151
127	Alt Çarşı (1. Bodrum)	93,90	152
128-129	Alt Çarşı (1. Bodrum)	182,42	153-154
130	Alt Çarşı (1. Bodrum)	75,42	155
131	Alt Çarşı (1. Bodrum)	73,55	156
132	Alt Çarşı (1. Bodrum)	73,55	157
133	Alt Çarşı (1. Bodrum)	82,55	158
134	Alt Çarşı (1. Bodrum)	40,00	159
20-21	Alt Çarşı (1. Bodrum)	188,62	160-161
22	Alt Çarşı (1. Bodrum)	63,54	162
173-174	Alt Çarşı (1. Bodrum)	57,94	164
171-172	Alt Çarşı (1. Bodrum)	92,38	165
153-154	Alt Çarşı (1. Bodrum)	1.329,58	166-167-178-192
165	Alt Çarşı (1. Bodrum)	45,25	168
163-164	Alt Çarşı (1. Bodrum)	67,99	169
162-161	Alt Çarşı (1. Bodrum)	69,47	171-172
159	Alt Çarşı (1. Bodrum)	47,13	174
158	Alt Çarşı (1. Bodrum)	46,02	175
157	Alt Çarşı (1. Bodrum)	76,56	176
156-155	Alt Çarşı (1. Bodrum)	76,56	177
152	Alt Çarşı (1. Bodrum)	52,80	179
151	Alt Çarşı (1. Bodrum)	10,00	180
150	Alt Çarşı (1. Bodrum)	45,18	181
146-147-148-149	Alt Çarşı (1. Bodrum)	126,26	182-183
145	Alt Çarşı (1. Bodrum)	70,94	184

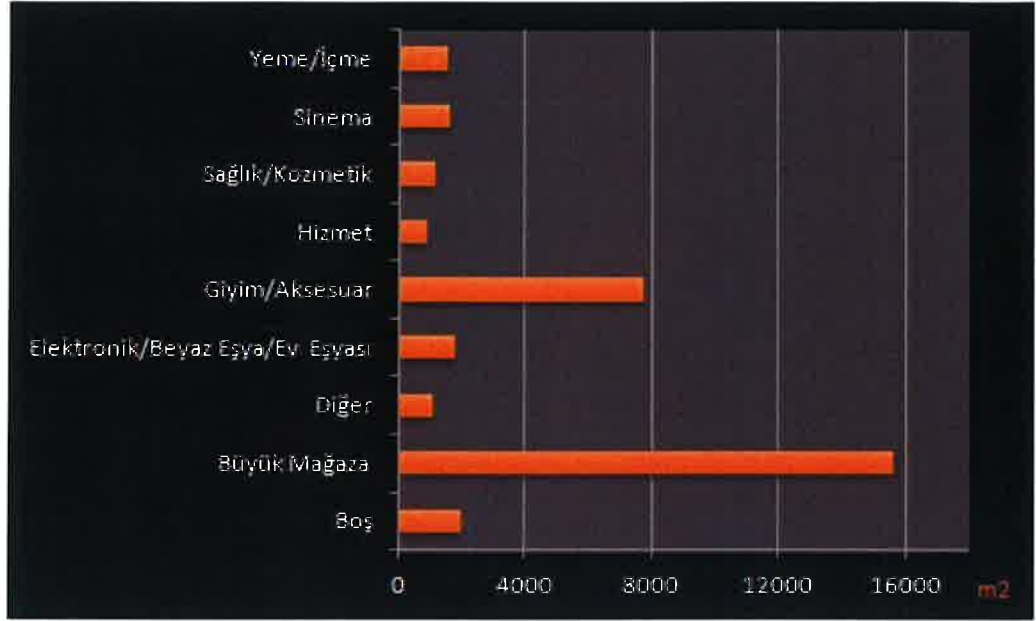
Bağımsız Bölüm No	Kat	Kira Sözleşmesindeki Kullanım Alanı (m ²)	Mağaza No
143	Alt Çarşı (1. Bodrum)	41,65	185
142	Alt Çarşı (1. Bodrum)	41,85	186
140-141	Alt Çarşı (1. Bodrum)	77,68	187
138-139	Alt Çarşı (1. Bodrum)	92,38	188
137	Alt Çarşı (1. Bodrum)	57,94	189
16-17-18-19	Alt Çarşı (1. Bodrum)	153,03	191
62	Alt Çarşı (1. Bodrum)	15,50	193
88	Alt Çarşı (1. Bodrum)	15,50	194
63	Alt Çarşı (1. Bodrum)	15,50	195
183	Zemin Çarşı (Zemin)	72,08	203
184-185-186-187	Zemin Çarşı (Zemin)	391,74	204-205-206-207
188-189-190	Zemin Çarşı (Zemin)	270,01	208-209
191	Zemin Çarşı (Zemin)	132,68	210
192-...-195, 291-292	Zemin Çarşı, Üst Çarşı (Zemin+Normal)	546,49	211-310
196-197-198-199-200	Zemin Çarşı (Zemin)	616,57	212
201-202	Zemin Çarşı (Zemin)	149,21	213-214
203 204-205	Zemin Çarşı (Zemin)	310,73	215-216
206-207	Zemin Çarşı (Zemin)	163,15	217
208	Zemin Çarşı (Zemin)	95,60	218
209-210	Zemin Çarşı (Zemin)	137,81	219
211-212	Zemin Çarşı (Zemin)	211,61	220
213-214	Zemin Çarşı (Zemin)	84,49	221-222
215	Zemin Çarşı (Zemin)	343,63	223
216	Zemin Çarşı (Zemin)	613,00	224
217	Zemin Çarşı (Zemin)	393,30	225
219	Zemin Çarşı (Zemin)	23,91	227
220	Zemin Çarşı (Zemin)	44,58	228
221	Zemin Çarşı (Zemin)	45,77	229
222-223	Zemin Çarşı (Zemin)	135,90	230
224-225	Zemin Çarşı (Zemin)	131,02	231
226	Zemin Çarşı (Zemin)	134,84	232
227	Zemin Çarşı (Zemin)	35,00	233
228	Zemin Çarşı (Zemin)	191,39	234
229	Zemin Çarşı (Zemin)	90,00	235

Bağımsız Bölüm No	Kat	Kira Sözleşmesindeki Kullanım Alanı (m ²)	Mağaza No
232	Zemin Çarşısı (Zemin)	79,00	236
230	Zemin Çarşısı (Zemin)	44,00	238
233	Zemin Çarşısı (Zemin)	28,03	239
272	Zemin Çarşısı (Zemin)	37,25	240
271	Zemin Çarşısı (Zemin)	50,29	241
268-269	Zemin Çarşısı (Zemin)	196,70	243-244
267	Zemin Çarşısı (Zemin)	90,82	245
266	Zemin Çarşısı (Zemin)	45,91	246
264-265	Zemin Çarşısı (Zemin)	102,03	247
263	Zemin Çarşısı (Zemin)	46,40	248
261-262	Zemin Çarşısı (Zemin)	33,06	249
260	Zemin Çarşısı (Zemin)	41,25	250
259	Zemin Çarşısı (Zemin)	22,93	251
257-258	Zemin Çarşısı (Zemin)	100,69	252
255-256	Zemin Çarşısı (Zemin)	137,46	253
253-254	Zemin Çarşısı (Zemin)	137,46	254
251-252	Zemin Çarşısı (Zemin)	142,32	255
250	Zemin Çarşısı (Zemin)	38,00	256
248-249	Zemin Çarşısı (Zemin)	54,90	257
246-247	Zemin Çarşısı (Zemin)	77,00	258
245	Zemin Çarşısı (Zemin)	55,87	259
244	Zemin Çarşısı (Zemin)	57,43	260
243	Zemin Çarşısı (Zemin)	47,54	261
241-242	Zemin Çarşısı (Zemin)	149,24	262
239	Zemin Çarşısı (Zemin)	85,77	264
237-238	Zemin Çarşısı (Zemin)	91,11	265
235-236	Zemin Çarşısı (Zemin)	46,05	266/A
283	Üst Çarşısı (Normal kat)	62,65	303
285	Üst Çarşısı (Normal kat)	117,86	305
286-287	Üst Çarşısı (Normal kat)	239,58	306-307
288	Üst Çarşısı (Normal kat)	123,87	308
289-290	Üst Çarşısı (Normal kat)	120,00	309
293-...297	Üst Çarşısı (Normal kat)	251,30	311-312-313
298-...-302	Üst Çarşısı (Normal kat)	880,30	314-315
303-...-308	Üst Çarşısı (Normal kat)	974,25	316

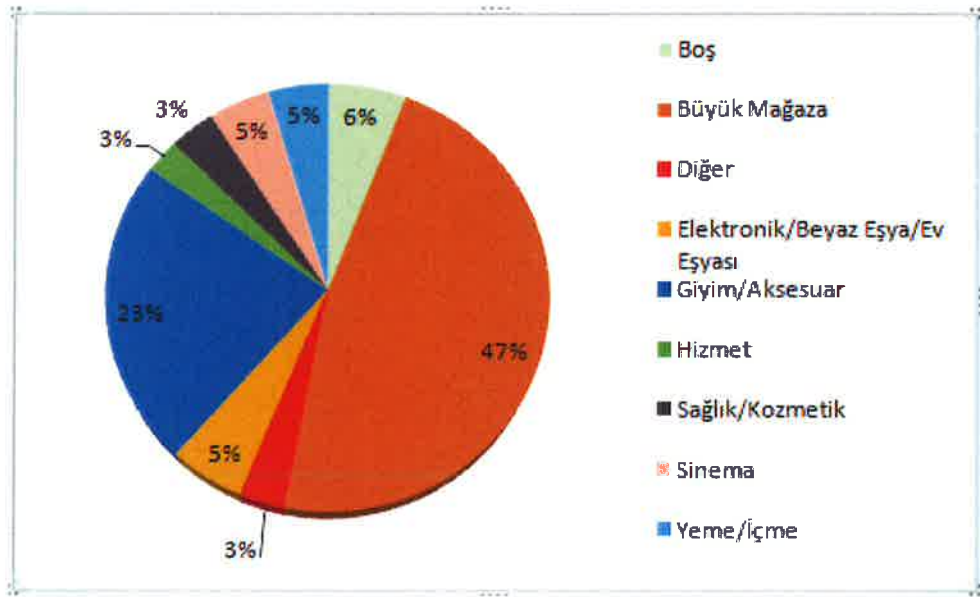
Bağımsız Bölüm No	Kat	Kira Sözleşmesindeki Kullanım Alanı (m ²)	Mağaza No
310	Üst Çarşı (Normal kat)	76,10	321
311-312	Üst Çarşı (Normal kat)	206,08	322-323
313-...-331	Üst Çarşı (Normal kat)	2.168,44	324-325-326-327
332	Üst Çarşı (Normal kat)	23,71	328
332	Üst Çarşı (Normal kat)	43,34	329
333	Üst Çarşı (Normal kat)	74,67	330
334	Üst Çarşı (Normal kat)	98,96	331
335-...-339	Üst Çarşı (Normal kat)	527,90	332-333-334-335
340	Üst Çarşı (Normal kat)	122,39	336
341	Üst Çarşı (Normal kat)	62,20	337
273-274 275	Üst Çarşı (Normal kat)	254,76	338-339
342	Üst Çarşı (Normal kat)	28,17	340
372-373-374	Üst Çarşı (Normal kat)	292,64	344-345-346
371	Üst Çarşı (Normal kat)	53,39	347
370	Üst Çarşı (Normal kat)	63,92	348
368-369	Üst Çarşı (Normal kat)	117,68	349-350
367	Üst Çarşı (Normal kat)	15,70	351
365-366	Üst Çarşı (Normal kat)	54,21	352-353
364	Üst Çarşı (Normal kat)	44,31	354
363	Üst Çarşı (Normal kat)	39,73	355
362	Üst Çarşı (Normal kat)	103,50	356
361	Üst Çarşı (Normal kat)	103,50	357
360	Üst Çarşı (Normal kat)	103,50	358
359	Üst Çarşı (Normal kat)	116,06	359
358	Üst Çarşı (Normal kat)	38,70	360
356-357	Üst Çarşı (Normal kat)	54,90	361
354-355 353	Üst Çarşı (Normal kat)	123,10	362-363
352	Üst Çarşı (Normal kat)	49,73	364
351	Üst Çarşı (Normal kat)	44,36	365
350	Üst Çarşı (Normal kat)	109,48	366
348-349	Üst Çarşı (Normal kat)	175,69	367-368
347 345-346	Üst Çarşı (Normal kat)	154,28	369 370-371
343	Üst Çarşı (Normal kat)	28,17	373
378-...-382	Food Court (Teras)	152,70	402-403

Bağımsız Bölüm No	Kat	Kira Sözleşmesindeki Kullanım Alanı (m ²)	Mağaza No
385-...-391	Food Court (Teras)	251,90	404-405-406
392-393	Food Court (Teras)	51,94	407
394	Food Court (Teras)	32,06	408
395	Food Court (Teras)	31,86	409
396-...-401	Food Court (Teras)	121,09	410-411-412-413
402-...-406	Food Court (Teras)	282,30	414
407-...-411	Food Court (Teras)	233,91	415
412-...-418, 420-421	Food Court (Teras)	1.540,10	416-417-418
422	Food Court (Teras)	20,00	420
432-433	Food Court (Teras)	63,50	422
434-435-436	Food Court (Teras)	75,92	423-424
437	Food Court (Teras)	32,00	425A
438-439	Food Court (Teras)	32,00	425B
440-441	Food Court (Teras)	37,00	426
442-443	Food Court (Teras)	58,90	427-428
444	Food Court (Teras)	40,26	429
471-472	Food Court (Teras)	40,56	431
473	Food Court (Teras)	20,86	432
464	Food Court (Teras)	24,76	434
466	Food Court (Teras)	24,73	435
458	Food Court (Teras)	24,75	436
459	Food Court (Teras)	29,30	437
460	Food Court (Teras)	32,00	438
461-462-463	Food Court (Teras)	63,22	439-440
463	Food Court (Teras)	36,60	441
473	Food Court (Teras)	8,62	443
474	Food Court (Teras)	639,18	445
453	Food Court (Teras)	20,70	446
Toplam		33.215,22	

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



Kategorilere göre alansal dağılım



Kategorilere göre yüzdesel dağılım

İç Mekan Özellikleri:

- Sirkülasyon alanlarında zeminler seramik, duvarlar saten boyalıdır. Betonarme kolonlarına kaplama yapılmış olup bir bölümüne dijital info ekranları monte edilmiştir.
- Atrium ve ortak alanlarda zeminler ve duvarlar doğal taşla kaplanmıştır. Tavanlarda doğal ışık sağlayan aydınlatma sistemli asma tavan bulunmaktadır.
- Koridor ve atriumlarda dekoratif oturaklar, figürler kullanılmıştır.
- Atrium boşluklarındaki korkuluklar ise koryan küpeşteli securit camdır.
- Diğer ortak alanlar da nitelikli yapı malzemeleri ile dekore edilmiştir.
- Otopark bölümünde zeminler beton, duvarlar boyalı, tavanlar kaset tipi tavandır. Ziyaretçi ve personel girişlerinde X-ray cihazları ile kapı tipi metal dedektörler mevcuttur.
- Akmerkez AVM 2009-2013 yılları arasında kapsamlı bir iç ve dış yenileme/tadilat çalışmasından geçmiştir.

II- Ticari Bloklar:

- Ana yapının kuzeyinde ve Nispetiye Caddesi cephesinde yer alan 2 adet dairesel kesitli 2 adet blok (B3 ve E3 Bloklar), AVM'nin üzerinde yükselmekte olup B3 Blok 14 kat (h=60 m.); E3 Blok (h= 70 m.) 17 katlıdır.
- Blokların her katında 1'er adet ofis bulunmaktadır. İki blokta toplam 31 adet ofis mevcuttur. Ofislerin her biri 900 m² kullanım alanına sahiptir. Sadece 1 adet ofis (E3 Blok / 1 nolu) Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetindedir.

E3 Blok, 1 nolu bağımsız bölüm:

- Ofis, 1. Normal katta çarşı bloğunun bahçe katı hizasında konumlandırılmıştır.
- Brüt 900 m² kullanım alanına sahiptir.
- Halihazırda, Akmerkez GYO A.Ş. tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.
- "Giriş holü, 4 adet ofis, 2 adet yönetici ofisi, açık ofis alanları, 3 adet depo/arşiv, çay ocağı, toplantı salonu ve WC" hacimlerinden oluşmaktadır.
- Giriş holü zeminleri granit, duvarları saten boya, tavanları ise alçıpan asma tavandır.
- Ofislerin ve toplantı salonunun zemini halı, duvarları saten boya, tavanları alçıpan asma tavandır.
- WC zemin ve duvarları seramik, tavanı alçıpan asma tavandır. İçerilerinde vitrifiye elemanları mevcuttur. Depo/arşiv zeminleri halı ya da seramik, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır.

III- Residence:

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

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

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

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

Tip A (A1 ve A2):

- Binanın doğu ve batı cephesindeki köşe dairelerdir.
- 210 m² kullanım alanına sahiplerdir.
- Hol, Mutfak, Salon, 2 adet suit oda, çamaşır odası, hizmetli dairesi (oda ve banyo) ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır.
- Mobilyalı olarak kiraya verilmekte olup içerisinde tüm güncel ev gereçleri mevcuttur.
- Mobilya ve yapı malzemeleri kalitelidir ve modern çizgiler taşımaktadır.
- Panoramik ya da kısmî boğaz / İstanbul manzarasına sahiptirler.

Tip B (B1 ve B2):

- Binadaki ara konumlu daireler olup biri doğu diğeri batı cephededir.
- 96 m² kullanım alanına sahiptirler.
- Hol, Mutfak, Salon ve 1 adet suit oda hacimlerinden oluşmaktadır.
- Mobilyalı olarak kiraya verilmekte olup içerisinde tüm güncel ev gereçleri mevcuttur.
- Mobilya ve yapı malzemeleri kalitelidir ve modern çizgiler taşımaktadır.
- Panoramik ya da kısmî boğaz / İstanbul manzarasına sahiptirler.

Tip C:

- Binanın güney cephesindeki dairelerdir.
- 238 m² kullanım alanlıdırlar.
- Hol, WC, Mutfak, Salon, 1 adet suit oda, 2 adet oda, banyo-WC, çamaşır odası, hizmetli dairesi (oda ve banyo) ve balkon hacimlerinden oluşmaktadır.
- Mobilyalı olarak kiraya verilmekte olup içerisinde tüm güncel ev gereçleri mevcuttur.
- Mobilya ve yapı malzemeleri kalitelidir ve modern çizgiler taşımaktadır.
- Panoramik ya da kısmî boğaz / İstanbul manzarasına sahiptirler.

Tip D:

- A ve B tipi dairelerin birleştirilmesi ile oluşturulmuşlardır.
- 306 m² kullanım alanlıdırlar.
- Dekorasyonsuz (mobilyasız) olarak kiraya verilmekte olup mutfaklarda ankastre ürünler mevcuttur.
- Yapı malzemeleri kalitelidir.

11. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin yüksek ticari potansiyeli dikkate alındığında AVM+Ofis+Residence olarak karma kullanım fonksiyonunda devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

12. DEĞERLENDİRME

Alışveriş merkezinin değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- Farklı kullanım fonksiyonlarına sahip olması,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Merkezi iş alanlarına yakın ve ana ulaşım arterlerinin kesişme noktasında yer alması,
- Türkiye'nin ilk AVM'lerinden biri olması,
- Müşteri celbi ve reklam kabiliyeti,
- Marka değeri,
- Üst gelir grupları tarafından tercih edilen elit bir bölgede konumlanması,
- Tamamlanmış alt yapı,
- İnşai kalitesinin yüksek olması,
- Çevrede inşai yatırım yapılabilecek boş arsaların yok denecek kadar az olması,
- Yapılan son yenilemelerle birlikte AVM'nin daha modern bir görünüme kavuşmuş olması,
- Kapalı otoparkın bulunması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Piyasadan elde edilen çıkarımlara göre satın almalı ziyaretçi çıkış oranı en yüksek ve ziyaret süresi en uzun AVM'lerden biri olması,
- Son dönemde bölgede birçok rakip proje hayata geçirilmiş olmasına rağmen cazibesini koruması.

Olumsuz etkenler :

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

13. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- 13.1. İkame Maliyet Yaklaşımı
- 13.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- 13.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

13.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde taşınmazların arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşeni esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Ancak bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

Ancak taşınmazın yer aldığı bölgenin İstanbul'un en tercih edilen semtlerinden biri olması, gayrimenkullerin yüksek kâr oranları ile alınıp satılması, gayrimenkul rayiçlerinin her dönemde yüksek seyretmesi ve boş arsaların azlığı sebepleriyle emsal tutulabilecek satılık arsa bulunamamıştır.

Ayrıca Akmerkez AVM, Ticaret Merkezi ve Residence Kompleksi bünyesinde yer alan ve mülkiyeti Akmerkez GYO'na ait 473 adet bağımsız bölüm rapora konu edilmektedir. Karma nitelikte olan bu projenin tamamı ekspertize konu edilmediğinden ikame maliyet yönteminin uygulanmasında zorluklar ortaya çıkmaktadır.

Bu sebeplerle İkame Maliyet Yaklaşımı yönteminin sağlıklı şekilde uygulanması mümkün olmamıştır.

13.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

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

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Ofis Emsalleri:

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 532 626 27 67

Metrocity’de ara katta yer alan boğaz manzaralı, 720 m² kullanım alanlı ofis 7.800.000,-USD bedelle satılıktır. (~ 10.833,-USD/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 272 42 62

Astoria’da 10. Katta yer alan 650 m² alanlı tam kat ofis 5.000.000,-USD bedelle satılıktır. (~7.692,-USD/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 532 201 79 15

Sapphire Residence’da yüksek katta yer alan 240 m² alanlı ofis 1.600.000,-USD bedelle satılıktır. (~6.666,-USD/m²)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 532 497 95 42

Zorlu Center’da 9. katta yer alan 166 m² alanlı, 2+1 kullanımlı ofis kullanımına uygun daire 1.750.000,-USD bedelle satılıktır. (~10.542,-USD/m²)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 963 12 01

Kanyon Business Center’da yüksek katta yer alan 570 m² alanlı ofis 27.000.-USD/ay bedelle kiralıktır. (~47-USD/m²)

6-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 532 491 83 93

Metro City'de 20. katta yer alan 720 m² alanlı, manzaralı ofis 22.000,-USD/ay bedelle kiralıktır. (~31-USD/m²)

7-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 531 420 88 00

Zorlu Center'da yer alan 1000 m² alanlı plaza katı 38.000.-USD/ay bedelle kiralıktır. (~38-USD/m²)

Residence Emsalleri:

1-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 351 72 75

Bellevue Residence'da 7. Katta konumlu, 355 m² kullanım alanlı dekorasyonlu daire 2.000.000,-USD bedelle satılıktır. (~5.633,-USD/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 532 590 74 05

Zorlu Center'da ara katta yer alan, 170 m² alanlı, 3+1 kullanımlı daire 1.650.000,-USD bedelle satılıktır. (~9.706,-USD/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 555 647 48 22

Trump Towers'da 15. katta yer alan 215 m² kullanım alanlı daire 1.550.000,-USD bedelle satılıktır. (~7.209,-USD/m²)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ - SATILIK - 212 278 90 92

Metrocity'de 14. katta yer alan, 302 m² kullanım alanlı daire 1.650.000,-USD bedelle satılıktır. (~ 5.463,-USD/m²)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 532 251 24 88

Metro City'de 7. katta yer alan 282 m² alanlı, 3+1 kullanımlı daire 4.500,-USD/ay bedelle kiralıktır. (~16-USD/m²)

6-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 532 394 88 04

Zorlu Center'da 17. katta yer alan 320 m² alanlı, 5+1 kullanımlı boğaz manzaralı daire 15.000,-USD/ay bedelle kiralıktır. (~33-USD/m²)

7-Emsal: EMLAK OFİSİ - KİRALIK - 212 319 77 50

Kanyon Residence'da 5. katta yer alan 87 m² alanlı, 1+1 kullanımlı daire 2.500.-USD/ay bedelle kiralıktır. (~29-USD/m²)

Emsal Analizi - Ofis

Satılık Ofis Emsalleri Dikkate Alınarak

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Birim Satış Fiyatı		10.833 USD	7.692 USD	6.666 USD	10.542 USD
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-10% 9.750 USD	-10% 6.923 USD	-10% 5.999 USD	-10% 9.488 USD
Alan Düzeltmesi		720 10%	650 % 10	240 10%	160 10%
Konum		0%	5%	15%	0%
İnşaat Kalitesi		-10%	-5%	-10%	-10%
Manzara		-10%	0%	-10%	0%
Toplam Düzetme		-20%	0%	-5%	-10%
Düzeltilmiş Değer	7.956 USD	8.687 USD	7.596 USD	6.147 USD	9.393 USD

Kiralık Ofis Emsalleri Dikkate Alınarak

	Konu Mülk	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Birim Satış Fiyatı		47 USD	31 USD	38 USD
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-10% 42 USD	-10% 28 USD	-10% 34 USD
Alan Düzeltmesi		570 0%	720 0%	1140 0%
Konum		-5%	-5%	0%
İnşaat Kalitesi		-10%	-10%	-10%
Manzara		0%	0%	0%
Toplam Düzetme		-25%	-25%	-20%
Düzeltilmiş Değer	30 USD	36 USD	24 USD	31 USD

Ulaşılan Sonuç – E-3 Blok 583 Nolu Bağımsız Bölüm

Bu tesbitlerden hareketle arşivimizdeki bilgilerden de yararlanılarak; Akmerkez'deki Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde olan rapor konusu 583 bağımsız bölüm nolu ofisin takdir olunan m² birim ve toplam değeri aşağıda sunulmuştur. (1 USD=2,913 TL alınmıştır)

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Alan (m ²)	Kullanım Fonksiyonu	Birim Satış Değeri (TL/m ²)	Satış Değeri (TL/m ²)
583	E-3	1. Kat	900	Ofis	23.175	20.850.000

Emsal Analizi - Residence

Satılık Residence Emsalleri Dikkate Alınarak

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Birim Satış Fiyatı		5.633 USD	9.706 USD	7.209 USD	5.463 USD
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-10% 5.070 USD	-10% 8.735 USD	-10% 6.488 USD	-10% 4.917 USD
Alan Düzeltmesi		355 20%	170 20%	215 20%	302 20%
Konum		10%	0%	20%	0%
İnşaat Kalitesi		-10%	-10%	-10%	0%
Manzara		0%	0%	0%	0%
Toplam Düzetme		10%	0%	20%	0%
Düzeltilmiş Değer	7.441 USD	6.023 USD	9.434 USD	8.408 USD	5.900 USD

Kiralık Residence Emsalleri Dikkate Alınarak

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		16 USD	33 USD	29 USD
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-10% 14,4 USD	-10% 29,7 USD	-10% 26,1 USD
Alan Düzeltmesi		370 20%	320 20%	87 20%
Konum		0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi		0%	-10%	-10%
Manzara		15%	0%	15%
Toplam Düzetme		25%	0%	-5%
Düzeltilmiş Değer	28 USD	20 USD	32 USD	32,5 USD

Ulaşılan Sonuç - A Blok 27 Adet Residence

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

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kapı No	Alan (m ²)	Birim Satış Değeri (TL/m ²) ⁶	Takdir Olunan Satış Değeri (TL)
475	A - Hotel	1. Kat	1A1	210	21.500	4.515.000
476	A - Hotel	1. Kat	1B1	96	19.650	1.885.000
477	A - Hotel	1. Kat	1C	238	21.100	5.020.000
478	A - Hotel	1. Kat	1B2	96	18.700	1.795.000
479	A - Hotel	1. Kat	1A2	210	20.500	4.305.000
480	A - Hotel	2. Kat	2A1	210	22.250	4.675.000
481	A - Hotel	2. Kat	2B1	96	20.500	1.970.000
482	A - Hotel	2. Kat	2C	238	21.500	5.115.000
483	A - Hotel	2. Kat	2B2	96	19.000	1.825.000
484	A - Hotel	2. Kat	2A2	210	21.000	4.410.000
485	A - Hotel	3. Kat	3A1	210	22.500	4.725.000
487	A - Hotel	3. Kat	3C	238	22.000	5.235.000
489	A - Hotel	3. Kat	3A2	210	21.500	4.515.000
490	A - Hotel	4. Kat	4A1	210	23.000	4.830.000
492	A - Hotel	4. Kat	4C	238	22.250	5.295.000
494	A - Hotel	4. Kat	4A2	210	21.500	4.515.000
495	A - Hotel	5. Kat	5A1	210	23.500	4.935.000
499	A - Hotel	5. Kat	5A2	210	21.500	4.515.000
504	A - Hotel	6. Kat	6A2	210	22.000	4.620.000
509	A - Hotel	7. Kat	7A2	210	22.250	4.675.000
513 - 514	A - Hotel	8. Kat	8D2	306	21.500	6.580.000
518 - 519	A - Hotel	9. Kat	9D2	306	21.500	6.580.000
523 - 524	A - Hotel	10. Kat	10D2	306	22.250	6.810.000
537	A - Hotel	11. Kat	13D2	306	21.750	6.655.000
Toplam						110.000.000

Emsal Analizi – AVM

Bölgede yapılan piyasa araştırmaları neticesinde bölgedeki AVM'lerde yalnızca kiralama ların söz konusu olduğu tespit edilmiştir. Bu sebepten dolayı emsal karşılaştırma yöntemi çerçevesinde bölgede faaliyet gösteren AVM'lerdeki ortalama birim kira değerleri üzerinden yapılan analizler kullanılmıştır. Yapılan araştırmalarda bölgede yer alan AVM'lerde kira gelirlerinin satış değerine dönüş sürelerinin 13-15 yıl aralığında seyrettiği görülmüş olup brüt kira çarpanı Akmerkez AVM için 14 yıl olarak alınmıştır. Fiyatlandırma yapılırken dükkanların kullanım larına ve büyüklüklerine göre m² birim kira fiyatlarındaki ayrışma baz alınarak büyük mağaza, yeme- içme, sinema ve diğer mağazalar olarak kategorize edilmiştir.

Yapılan piyasa araştırmalarından aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

ALIşVERİş MERKEZİ	LOKASYON	MAĞAZA KİRA DEĞERİ (USD/m ² /ay)	FAST FOOD KİRA DEĞERİ (USD/m ² /ay)
Kanyon	Levent	20 - 150	150 - 200
Metrocity	Levent	25 - 60	55 - 85
Özdilek Park	Levent	25 - 70	65 - 100
Profilo	Mecidiyeköy	20- 50	60 - 80
Sapphire	Kağıthane	28 - 50	50 - 65
Zorlu Center	Zincirlikuyu	50 - 170	150 - 250

Ulaşılan Sonuç – AVM 445 Adet Bağımsız Bölüm

Bu tespitlerden hareketle arşivimizdeki bilgilerden de yararlanılarak; rapor konusu Akmerkez Alışveriş Merkezi'nde yer alan Akmerkez GYO A.ř. mülkiyetindeki 445 adet dükkanın ortalama m² birim ve toplam değerleri aşağıda sunulmuştur. Değerlendirmede alışveriş merkezinde yer alan Akmerkez GYO ait taşınmazların kiralanabilir alanları dikkate alınmıştır.

MAĞAZA TİPİ	KİRAYA ESAS TOPLAM ALANI (m ²)	TAKDİR OLUNAN m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL) ⁷	YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ (TL)	BRÜT KİRA ÇARPANI (YIL)	TOPLAM SATIş DEĞERİ (TL)	M2 BİRİM SATIş DEĞERİ (TL)
Büyük Mağazalar	15.627,67	140	26.255.000	14	367.570.000	23.500
Yeme-içme	1.504,05	395	7.130.000	14	99.820.000	66.350
Sinema	1.540,10	35	645.000	14	9.030.000	5.850
Diğer Mağazalar	14.543,40	333	58.115.000	14	813.610.000	55.950
TOPLAM	33.215,22		92.145.000		(1.290.030.000) 1.290.000.000	

SONUÇ – Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı - 473 Adet Bağımsız Bölüm

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

BÖLÜM ADI	SATIŞA/ KİRALAMAYA ESAS ALANI (m ²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)
Alışveriş Merkezi	33.215,22	1.290.000.000
Residence	5.080	110.000.000
Ofis	900	20.850.000
TOPLAM	39.175,22	1.420.850.000

13.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

13.3.1. A-Otel Bloкта yer alan 27 adet taşınmazın gelir yöntemine göre değer tespiti

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazların değer tesbitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tespit edilebilir olması sebebiyle **Doğrudan İndirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

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

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

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

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

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

Ortalama m² satış değeri : 7.441 USD

Ortalama m² kira değeri : 28 USD

Satış Değeri / kira değeri : 7.441 / 28 = 265,75 Ay /12 Ay = 22,15 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 22,15 = % 4,51 olarak belirlemiştir.

Bu hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan aylık kira ve satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

Kapı No	Alan (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (USD/m ²)	Aylık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri (USD)	Direkt Kapitalizasyon oranı	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (TL) ⁸
1A1	210	27	5.670	68.040	0,0451	1.509.000	4.395.000
1B1	96	25	2.400	28.800	0,0451	639.000	1.860.000
1C	238	27	6.426	77.112	0,0451	1.710.000	4.980.000
1B2	96	24	2.304	27.648	0,0451	613.000	1.785.000
1A2	210	26	5.460	65.520	0,0451	1.453.000	4.235.000
2A1	210	28	5.880	70.560	0,0451	1.565.000	4.560.000
2B1	96	26	2.496	29.952	0,0451	664.000	1.935.000
2C	238	27	6.426	77.112	0,0451	1.710.000	4.980.000
2B2	96	25	2.400	28.800	0,0451	639.000	1.860.000
2A2	210	27	5.670	68.040	0,0451	1.509.000	4.395.000
3A1	210	28	5.880	70.560	0,0451	1.565.000	4.560.000
3C	238	28	6.664	79.968	0,0451	1.773.000	5.165.000
3A2	210	27	5.670	68.040	0,0451	1.509.000	4.395.000
4A1	210	29	6.090	73.080	0,0451	1.620.000	4.720.000
4C	238	28	6.664	79.968	0,0451	1.773.000	5.165.000
4A2	210	27	5.670	68.040	0,0451	1.509.000	4.395.000
5A1	210	29	6.090	73.080	0,0451	1.620.000	4.720.000
5A2	210	27	5.670	68.040	0,0451	1.509.000	4.395.000
6A2	210	28	5.880	70.560	0,0451	1.565.000	4.560.000
7A2	210	28	5.880	70.560	0,0451	1.565.000	4.560.000
8D2	306	28	8.568	102.816	0,0451	2.280.000	6.640.000
9D2	306	28	8.568	102.816	0,0451	2.280.000	6.640.000
10D2	306	28	8.568	102.816	0,0451	2.280.000	6.640.000
13D2	306	28	8.568	102.816	0,0451	2.280.000	6.640.000
TOPLAM	5.080		139.562	1.674.744		37.139.000	108.180.000

13.3.2. E3 Bloкта yer alan 583 bağımsız bölüm nolu "Büro" vasıflı taşınmazın gelir yöntemine göre değer tespiti

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazın değer tespitinde kira bedelinin ve kapitalizasyon oranının kolay tesbit edilebilir olması sebebiyle **Doğrudan İndirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

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

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

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

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

Kapitalizasyon oranı ise satılık ve kiralık emsallerin ortalama birim fiyatlarından hareketle (Bkz. Emsal Analizi) şu şekilde belirlenmiştir.

Ortalama m² satış değeri : 7.955 USD

Ortalama m² kira değeri : 30 USD

Satış Değeri / kira değeri : 7.955 / 30 = 265,17 Ay /12 Ay = 22,10 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı : 100 / 22,10 = % 4,525 olarak belirlemiştir.

Bu araştırmalar ve hesaplamalar neticesinde rapora konu taşınmazlar için takdir olunan aylık kira ve satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

B.B No	Alan (m ²)	Aylık Birim Kira Değeri (USD/m ²)	Aylık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri (USD)	Direkt Kapitalizasyon oranı	Satış Değeri (USD)	Satış Değeri (TL) ⁹
583	900	30	27.000	324.000	0,04525	7.160.000	20.850.000

13.3.3. Çarşı Bloğunda yer alan 445 adet bağımsız bölümün gelir yöntemine göre değer tespiti

Bu yaklaşımda, *Doğrudan İndirgeme (Direkt Kapitalizasyon)* ve *Gelir İndirgeme (en önemli örneği İndirgenmiş Nakit Akımları analizidir)* olarak adlandırılan iki yöntem kullanılmaktadır. Rapor konusu taşınmazlar sürekli gelir getiren mülkler olmaları sebebiyle değer tespitinde **İndirgenmiş Nakit Akımları Analizi** yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer taşınmazın, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar :

Reel İskonto Oranı :

Reel iskonto oranı, % 5,6 mertebesindeki Eurobond faizi ile ülkenin, bölgenin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesi ve uzun süreli kira sözleşmelerinin mevcudiyeti de dikkate alınarak % 10,00 olarak belirlenmiştir.

Kira Gelirleri ve Doluluk Oranları :

GYO yetkililerinden temin edilen alışveriş merkezinin 9 aylık gerçekleşen gelirleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur. Mağaza ve depo gelirlerinde 2015 yılının ilk 8 ayında % 10 indirim ve sonrasında kur sabitlemesi (1 USD=2,50 TL) uygulanmış olup doluluk oranı % 94 mertebesindedir. 2015 yılında ortalama kur indirimi % 11,50 mertebesindedir. 2016 yılında da kur sabitlemesi yapılacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda gelirler % 100 doluluk oranına ve kur sabitlemesi/indirim oranı uygulanmaksızın alınmış ve ancak 2016 yılı ve sonrasında doluluk oranı % 95, 2016 yılı için kur fiksleme etkisi % 10 kabul edilmiştir.

GELİRLER (USD)	9 Aylık Gerçekleşme	12 Aylık Tahmini	Kur İndirimi % 0	%100 doluluk oranı ve Kur indirimi % 0
MAĞAZA KİRA GELİRLERİ	26.612.756	35.484.000	40.095.000	42.654.000
CİRO KİRA GELİRLERİ	112.101	149.000	149.000	149.000
DEPO GELİRLERİ	533.864	712.000	805.000	856.000
DİĞER GELİRLER	1.053.900	1.405.000	1.405.000	1.405.000
TOPLAM	28.312.621	37.750.000	42.454.000	45.064.000

Kira gelirlerinin 2016 yılından itibaren % 3 mertebesinde artacağı varsayılmıştır.

Giderler :

GYO yetkililerinden temin edilen ilk 9 aylık gerçekleşen toplam gider 7.999.821,-USD olup 12 aylık toplam gider yaklaşık 10.435.000,-USD olarak belirlenmiştir. (9 aylık gerçekleşen giderler TL bazında olup 12 aylık tahmini toplam gider aylık ortalama kurlar üzerinden USD bazında belirlenmiştir) Giderlerin 2016 yılı ve sonrasında her yıl % 3 oranında artacağı varsayılmıştır.

Ayrıca her yıl 500.000,-USD mertebesinde yenileme gideri olacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 71’de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere Akmerkez Çarşı Bloğunda yer alan 445 adet bağımsız bugünkü finansal değeri yaklaşık **1.407.100.000,-TL** olarak bulunmuştur.

SONUÇ – Gelir İndirgeme Yaklaşımı - 473 Adet Bağımsız Bölüm

Bu hesaplamalar neticesinde Akmerkez’deki Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde olan rapor konusu taşınmazlar için gelir yöntemine göre takdir olunan toplam değerler aşağıda sunulmuştur.

BÖLÜM ADI	SATIŞA/ KİRALAMAYA ESAS ALANI (m²)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)
Alışveriş Merkezi	33.215,22	1.407.100.000
Residence	5.080	108.180.000
Ofis	900	20.850.000
TOPLAM	39.175,22	1.536.130.000

14. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan üç yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır. .

AKMERKEZ AVM'DE YER ALAN 473 ADET B.B. İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI		
	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ
445 ADET MAĞAZA	1.290.000.000	1.407.100.000
27 ADET DAİRE	110.000.000	108.180.000
1 ADET OFİS	20.850.000	20.850.000
TOPLAM	1.420.850.000	1.536.130.000

AVM bölümü için, tesisin sürekli gelir getirici bir ticari işletme olması dikkate alınarak nihai değer için gelir yöntemiyle (indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı) bulunan bedelin alınması uygun görülmüş ve Çarşı Bloğunda yer alan 445 adet bağımsız bölümün değeri **1.407.100.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

E-3 Blok ile A-Otel Bloкта yer alan ofis ve daire niteliğindeki 28 adet taşınmaz için ise, kira gelirleri, başta piyasa koşulları olmak üzere çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebileceği ve gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemiyle bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların toplam değeri **130.850.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan sonuçlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

AKMERKEZ AVM'DE YER ALAN 473 ADET B.B. İÇİN SEÇİLEN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TAKDİRİ		
DEĞERLEMESİNE KONU TAŞINMAZLAR	SEÇİLEN DEĞERLEME YÖNTEMİ	DEĞER TAKDİRİ
445 ADET MAĞAZA	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ (İNİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI)	1.407.100.000
27 ADET DAİRE	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	110.000.000
1 ADET OFİS	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	20.850.000
	TOPLAM	1.537.950.000

14.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

14.2.1. A-Otel Bloкта yer alan 27 adet bağımsız bölümün kira değeri analizi

Bölgede yer alan benzer nitelikteki projelerdeki residence daireler üzerinde yapılan piyasa araştırmalarına göre m² birim kira değerlerinin 16-30 USD aralığında seyrettiği belirlenmiştir. (Bkz. Emsal Analizi)

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

Taşınmazlar için belirlenen kira değerleri aşağıda sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kapı No	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri (TL)
475	A - Hotel	1. Kat	1A1	210	5.670	68.040	198.000
476	A - Hotel	1. Kat	1B1	96	2.400	28.800	84.000
477	A - Hotel	1. Kat	1C	238	6.426	77.112	225.000
478	A - Hotel	1. Kat	1B2	96	2.304	27.648	81.000
479	A - Hotel	1. Kat	1A2	210	5.460	65.520	191.000
480	A - Hotel	2. Kat	2A1	210	5.880	70.560	206.000
481	A - Hotel	2. Kat	2B1	96	2.496	29.952	87.000
482	A - Hotel	2. Kat	2C	238	6.426	77.112	225.000
483	A - Hotel	2. Kat	2B2	96	2.400	28.800	84.000
484	A - Hotel	2. Kat	2A2	210	5.670	68.040	198.000
485	A - Hotel	3. Kat	3A1	210	5.880	70.560	206.000
487	A - Hotel	3. Kat	3C	238	6.664	79.968	233.000
489	A - Hotel	3. Kat	3A2	210	5.670	68.040	198.000
490	A - Hotel	4. Kat	4A1	210	6.090	73.080	213.000
492	A - Hotel	4. Kat	4C	238	6.664	79.968	233.000
494	A - Hotel	4. Kat	4A2	210	5.670	68.040	198.000
495	A - Hotel	5. Kat	5A1	210	6.090	73.080	213.000
499	A - Hotel	5. Kat	5A2	210	5.670	68.040	198.000
504	A - Hotel	6. Kat	6A2	210	5.880	70.560	206.000
509	A - Hotel	7. Kat	7A2	210	5.880	70.560	206.000
513 - 514	A - Hotel	8. Kat	8D2	306	8.568	102.816	300.000
518 - 519	A - Hotel	9. Kat	9D2	306	8.568	102.816	300.000
523 - 524	A - Hotel	10. Kat	10D2	306	8.568	102.816	300.000
537	A - Hotel	11. Kat	13D2	306	8.568	102.816	300.000
TOPLAM					139.562	1.674.744	4.883.000

(*) 1,-USD = 2,913 TL alınmıştır.

14.2.2. E3 Bloкта Yer Alan 583 Nolu Büro Vasıflı Taşınmazın Kira Değeri Tespiti

Bölgede yer alan benzer nitelikteki projelerdeki ofisler üzerinde yapılan piyasa araştırmalarına göre m² birim kira değerlerinin 31-36 USD aralığında seyrettiği belirlenmiştir. (Bkz. Emsal Analizi)

Emsal olarak gösterilen taşınmazların daha yeni projelerde yer almaları, Akmerkeze kıyasla görece daha merkezi iş alanlarında konumlu olmaları dikkate alınmış olup konu taşınmazın kullanım alanının büyük olması göz önünde bulundurulmuştur. Buna göre taşınmazın m² birim kira değerinin 30 USD/m² mertebesinde olacağı kanaatine varılmıştır.

Taşınmaz için belirlenen kira değeri aşağıda sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri (USD)	Yıllık Kira Değeri (TL) (*)
583	E-3	1. Kat	900	27.000	324.000	943.810
TOPLAM				27.000	324.000	943.810

(*) 1,-USD = 2,913 TL alınmıştır.

14.2.3. Çarşı Bloğunda Yer Alan 445 Adet Bağımsız Bölümün Kira Değeri Tespiti

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarına göre AVM lerde yer alan mağazaların m² birim kira bedelleri 20-250/USD/m²/ay aralığında değişmekte olup bu değer yelpazesi AVM'lerin kendi iç dinamiklerine, mimari dağılımına, büyüklüklere ve fonksiyon ayrışmalarına göre kademelenmektedir.

Akmerkez AVM yönetiminden alınan bilgilere göre kompleksteki mağazaların m² birim kira bedelleri 17-220 USD arasında değişmektedir. En yüksek ortalama kira değerleri yiyecek-içecek bölümünde olup alışveriş bölümünde konuma ve büyüklüğe göre bedeller değişmektedir. En düşük kira bedeli sinema bölümü için belirlenmiştir.

Bu analizlerden ve piyasa bilgilerinden yola çıkarak AVM yönetimi tarafından belirlenen kira bedellerinin piyasanın bugünkü koşullarına göre normal sınırlar içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Bu çerçevede yeniden bir kira değeri takdiri yapılmamış olup kira sözleşmelerinden edinilen değerler alınmıştır.

Aşağıdaki tablolarda 94% ve 100% doluluk oranlarına göre kira değerleri yansıtılmıştır. Kur indiriminin yalnızca mağaza ve depo gelirlerine uygulandığı belirtilmiştir.

GELİRLER (USD)	9 Aylık Gerçekleşme	12 Aylık Tahmini	Kur İndirimi % 0	%100 doluluk oranı ve Kur indirimi % 0
MAĞAZA KİRA GELİRLERİ	26.612.756	35.484.000	40.095.000	42.654.000
CİRO KİRA GELİRLERİ	112.101	149.000	149.000	149.000
DEPO GELİRLERİ	533.864	712.000	805.000	856.000
DİĞER GELİRLER	1.053.900	1.405.000	1.405.000	1.405.000
TOPLAM	28.312.621	37.750.000	42.454.000	45.064.000

14.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

14.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

14.5. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

14.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

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

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

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

14.8. Yasal Gereklilerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

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

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

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller Akmerkez Alışveriş, Ticaret Merkezi ve Residence Kompleksi bünyesinde yer alan 473 adet bağımsız bölümdür. Konu gayrimenkullerin portföyde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

AKMERKEZ AVM

(USD)

2015 Yılı Toplam Geliri (USD)	45.064.000
2015 Yılı Mağaza Kira Geliri (USD)	42.654.000
2015 Yılı Ciro Kira Geliri (USD)	149.000
2015 Yılı Depo Geliri (USD)	856.000
2015 Yılı Diğer Gelirler (USD)	1.405.000
2015 Yılı Toplam Gider (USD)	10.435.000
2016 Yılı ve sonrası yıllık gelir artışı	3%
2016 Yılı ve sonrası yıllık gider artışı	3%
Yıllık Toplam Brüt Gelir (USD)	
Doluluk Oranı (Mağaza ve Depo Gelirleri için)	

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
46.415.920	47.808.398	49.242.650	50.719.929	52.241.527	53.808.773	55.423.036	57.085.727	58.798.299	60.562.248
95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%	95,0%

31/12/2015 USD/TL	2,913
Reel İskonto Oranı	10,00%

Reel İskonto Oranı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
1 / İskonto Faktörü	1,05	1,15	1,27	1,40	1,54	1,69	1,86	2,04	2,25

Etkin Vergi Oranı	0%								
-------------------	----	--	--	--	--	--	--	--	--

Toplam Gelir (Doluluk oranı itibarıyla)	44.175.155	45.500.410	46.865.422	48.271.385	49.719.526	51.211.112	52.747.445	54.329.869	55.959.765	57.638.558
Kur Fikslene Etkisi (Mağaza ve depo kiraları için)	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Yıllık Gelir (Kur fikslene etkisi sonrası)	39.917.702	45.500.410	46.865.422	48.271.385	49.719.526	51.211.112	52.747.445	54.329.869	55.959.765	57.638.558
Yıllık Toplam Gider	10.748.050	11.070.492	11.402.606	11.744.684	12.097.025	12.459.936	12.833.734	13.218.746	13.615.308	14.023.767
Yıllık Yenileme Gideri	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
Serbest Nakit Akımı	28.669.652	33.929.918	34.962.816	36.026.700	37.122.501	38.251.176	39.413.711	40.611.123	41.844.457	43.114.790
Uç Değer										615.925.575
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	27.331.871	29.406.076	27.546.599	25.804.377	24.172.048	22.642.706	21.209.878	19.867.497	18.609.873	17.431.673
Uç Değerin Bugünkü Değeri										249.023.897

31/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	483.046.496
31/12/2015 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	1.407.114.443

15. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen Akmerkez Alışveriş, Ticaret Merkezi ve Residence Kompleksi bünyesindeki **473 adet bağımsız bölümün** yerinde ve projeleri üzerinde yapılan incelemeleri sonucunda, konumlarına, mimari ve inşai özelliklerine ve emsal teşkil eden komplekslerde yapılan piyasa rayiç araştırmalarına göre **arsa payları dahil toplam değeri için,**

1.537.950.000,-TL (Birmilyarbeşyüzotuzyedimilyondokuzyüzellibin Türk Lirası)

(1.537.950.000,-TL ÷ 2,913 TL/USD (*) \cong **527.960.865,-USD**)

(1.537.950.000,-TL ÷ 3,183 TL/Euro (*) \cong **483.176.249,-Euro**)

(*) 30.12.2015 tarihli TCMB Döviz Satış Kuru 1 USD = 2,913 TL; 1 Euro = 3,183 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV dahil (%18) toplam değeri 1.814.781.000,-TL dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2015

(Değerleme tarihi: 28 Aralık 2015)

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

Eki:

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



Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)