



KİRA BEDELİ TESPİT RAPORU



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

**İSTANBUL
BEŞİKTAŞ-ETİLER**

2014_300_12

"AKMERKEZ"

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
4.	GENEL ANALİZ VE VERİLER.....	6
4.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	6
4.2.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	9
5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER	13
5.1.	GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU	13
5.2.	GAYRİMENKULÜN TANIMI VE ÖZELLİKLERİ	16
5.2.1.	GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	18
5.2.2.	FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ.....	18
5.2.3.	GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ	18
5.3.	GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ.....	19
5.3.1.	TAPU İNCELEMELERİ	19
5.3.1.1.	TAPU KAYITLARI.....	19
5.3.1.2.	TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR.....	19
5.3.2.	BELEDİYE İNCELEMESİ	20
5.3.2.1.	İMAR DURUMU	20
5.3.2.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ	21
5.3.2.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR	21
5.3.2.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	23
5.3.3.	SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM	23
5.4.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE	23
6.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARI.....	24
6.1.	KAVRAMLAR.....	24
6.2.	DEĞER TANIMI	24
6.3.	DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER	25
6.4.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER.....	26
6.5.	TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER – SWOT ANALİZİ	26
6.6.	KİRA DEĞERİ TESPİTİ İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ	27
6.7.	KİRA DEĞERİ TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI	27
6.8.	KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER	28
6.9.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	28
6.10.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	28
7.	SONUÇ.....	29
7.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	29
7.2.	KİRA DEĞERİ TAKDİRİ	29

EK 1 – FOTOĞRAFLAR**EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER****EK 3 – TAPU VE TAKYİDAT BİLGİLERİ****EK 4 – PİYASA ARAŞTIRMASI****EK 5 – LİSANSLAR****EK 6 – KİRA DEĞERİ LİSTESİ**

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	:	Alışveriş Merkezi, Ofis, Rezidans Daire/Apart Otel fonksiyonlarında kullanılan kat mülkiyeti tesis edilmiş yapının "Çarşı Bloğu"nda yer alan 445 adet bağımsız bölümdür.
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN KISA TANIMI	:	Değerleme konusu taşınmazlar; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Arnavutköy Mahallesi, 83 ada 1 parsel üzerinde yer alan 600 adet bağımsız bölümden oluşan "DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA" vasıflı ana gayrimenkulde yer alan, alışveriş merkezi kullanım fonksiyonlarına sahip "Çarşı Bloğu"nda yer alan 445 adet bağımsız bölümdür.
ARSA ALANI	:	22.557 m²
KAPALI KULLANIM ALANI	:	TOPLAM: 166.624 m² (2013 tarihli tadilat yapı ruhsatına göre parsel üzerindeki yapının toplam inşaat alanı)
MEVCUT KULLANIM ŞEKLİ	:	Değerleme konusu taşınmazlar 83 ada 1 parsel üzerindeki yapının Çarşı bloğunda yer alan alışveriş merkezi fonksiyonunda kullanılan 445 adet bağımsız bölümdür.
TAŞINMAZIN İMAR DURUMU	:	83 ada 1 numaralı parsel 22.07.2011 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı ve 07.02.2013 tarihi ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile "Otel-Motel-AVM" alanında yer almaktadır.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	:	Emsal Karşılaştırma Yöntemi
DEĞERLEME TARİHİ	:	30.12.2014
TESPİT EDİLEN DEĞER	:	Değerleme konusu taşınmazların takdir edilen KDV hariç aylık brüt kira bedeli; 8.646.992-TL (SekizmilyonAltıyüzkırkıaltıbinDokuzyüzdoksaniki - Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

2. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TARİHİ	:	31.12.2014
RAPORUN NUMARASI	:	2014_300_12
DEĞERLEME TARİHİ	:	30.12.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİHİ	:	17.11.2014
DAYANAK SÖZLEŞMENİN NUMARASI	:	2014_300_12
RAPORUN KULLANIM AMACI VE YERİ	:	<p>Rapor Rapor, Sermaye Piyasası Kurul Düzenlemeleri kapsamında GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI portföyü için hazırlanmış olup 28.05.2013 tarih, 48.1 ve 28.01.2014 tarihinde yapılan değişikliklerin yer aldığı 48.1 A numaralı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde hazırlanmıştır.</p> <p>12/8/2001 tarihli ve 24491 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VIII, No: 35 sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Değerleme Hizmeti Verecek Şirketler İle Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ’i ile tebliğdeki son değişiklikleri kapsayan, 02.08.2007 tarih 26601 sayılı resmi gazetede yayımlanan Seri: VIII, No:53 Tebliğ’inin ekinde belirtilen bilgileri asgari olarak içerecek şekilde ve 20/7/2007 tarih 27/781 sayılı Kurul kararında yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde düzenlenmiştir.</p>
DEĞERLEMENİN KONUSU VE AMACI	:	<p>İş bu rapor; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Arnavutköy Mahallesi, 83 ada 1 parsel üzerinde yer alan 600 adet bağımsız bölümden oluşan “DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA” vasıflı ana gayrimenkulde “Çarşı Bloğu”nda yer alan alışveriş merkezi fonksiyonunda kullanılan, Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 445 adet bağımsız bölümün mevcut kullanımları baz alınarak, kira bedeli tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.</p>
RAPORU HAZIRLAYAN	:	NAZEN TÖMEN SPK Lisans No: 400645 Değerleme Uzmanı-Yük. Mimar
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	:	Mustafa NURAL SPK Lisans No: 400604 Harita Mühendisi Genel Müdür Yardımcısı
DAHA ÖNCE DEĞERLEMESİNİN YAPILIP YAPILMADIĞINA İLİŞKİN BİLGİ	:	Değerleme konusu taşınmaza yönelik tarafımızca daha önceden bir kira bedeli tespit raporu hazırlanmamıştır.

3. ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN UNVANI	:	VEKTÖR GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	:	Ihlamurkuyu Mahallesi, Aytaşı Sokak, No:4 ÜMRANIYE / İSTANBUL
MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	:	AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	:	Nispetiye Caddesi, Ulus E3 Blok, Kat:1 34337 ETİLER / BEŞİKTAŞ / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	:	İş bu raporun amacı, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Arnavutköy Mahallesi, 83 ada 1 parsel üzerinde yer alan 600 adet bağımsız bölümden oluşan "Dört Blokluk Kargir Bina" vasıflı ana gayrimenkul Çarşı bloğunda yer alan alışveriş merkezi fonksiyonunda kullanılan, Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde olan 445 adet bağımsız bölümün piyasa rayiç kira bedeli tespiti ve sermaye piyasası mevzuatı gereğince, değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar" çerçevesinde değerlendirme raporunun hazırlanması olup, müşteri tarafından getirilen bir kapsam ve sınırlama bulunmamaktadır. Değer tespiti mağazaların mevcut kullanımları dikkate alınarak yapılmıştır.

4. GENEL ANALİZ VE VERİLER

4.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayırımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul Kentini de ikiye bölmektedir.



İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin

Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra İlçeleriyle, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi İlçeleriyle, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu Çerkezköy ve Saray İlçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize İlçesi topraklarıyla çevrilidir.

İstanbul nüfusunun;

- Ekim 2000 sayım sonuçları itibariyle 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile %15'dir. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1 milyon 133 bin kişi, 2000-2010 döneminde yılda ortalama 431.171 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibariyle taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oran %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır.
- Aralık 2007 sayım sonuçları itibariyle 70.586.256 kişilik Türkiye nüfusu içinde 12.573.836 kişi ile %17,8'dir.
- 2010 sayım sonuçları itibariyle 73.722.988 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.120.596 kişi ile %17,7'e olarak saptanmıştır. 2010 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %4,90 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında ise % 2.5, 2010 yılında ise % 4,90 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.120.596 (% 98,98) kent nüfusu, 135.089 da (% 1,02) kırsal nüfustur. 2010 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 64,66'sı (8.571.374) Avrupa Yakası; % 35,33'ü de (4.684.311) Anadolu Yakasında yaşamaktadır
- 2011 sayım sonuçları itibariyle 74.724.269 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.624.240 kişi ile %18,2'e olarak saptanmıştır. 2011 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %3,8 olmuştur. Nüfus artış hızı artmakta olup, 2000 yılında ortalama %2.88, 2005 yılında % 2.5, 2010 yılında % 4,90, 2011 yılında ise % 3,8 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.483.052 (% 98,93) kent nüfusu, 141.188 da (% 1,03) kırsal nüfustur. 2011 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 746.650 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.883 kişi ile Adalar olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,06 (8.319.273) Avrupa Yakası; % 38,93'ü de (5.304.967) Anadolu Yakasında yaşamaktadır.
- 2012 sayım sonuçları itibariyle 75.627.384 kişilik Türkiye nüfusu içinde 13.854.740 kişi ile %18,3 olarak saptanmıştır. 2012 yılında İstanbul'un nüfus artış oranı %1,7 olmuştur. Toplam nüfus içerisinde 13.710.512 (% 98,96) kent nüfusu, 144.228 da (% 1,04) kırsal nüfustur. 2012 yılı

verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi 749.024 kişi ile Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi ise 13.260 kişi ile Şile olmuştur.

- 2013 yılı sayımlarına göre, Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.160.467 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık % 61,14'ü (8.657.729) Avrupa Yakası; % 38,86'sı (5.502.738) Anadolu Yakasında yaşamaktadır. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2013 yılı verilerine göre incelendiğinde en yüksek nüfusa sahip ilçesi Bağcılar, en az nüfusa sahip ilçesi de Adalar olmuştur.

İstanbul İli Nüfus Verileri						
Yıllar	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Şehir	12.569.041	12.782.960	13.120.596	13.483.052	13.710.512	14.160.467
Kır	128.123	132.198	135.089	141.188	144.228	0
Toplam	12.697.164	12.915.158	13.255.685	13.624.240	13.854.740	14.160.467
Artış oranı		0,017	0,026	0,028	0,017	0,022

İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. Bunlar Batıda; Avcılar, Küçükçekmece, Büyükçekmece, Arnavutköy, Çatalca, Silivri, Bakırköy, Bahçelievler, Bağcılar, Güngören, Esenler, Bayrampaşa, Başakşehir, Beylikdüzü, Zeytinburnu, Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli, Kağıthane, Sarıyer, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Sancaktepe, Silivri, Doğuda ise; Üsküdar, Beykoz, Şile, Kadıköy, Kartal, Pendik, Tuzla, Ümraniye, Adalar, Maltepe, Sultanbeyli, Çekmeköy, Ataşehir bulunmaktadır.

Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır.

BEŞİKTAŞ İLÇESİ

İstanbul'un, sur dışındaki en eski semtlerinden biridir. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında, Tophane ile Ortaköy'ün arasındadır. Batı'da Şişli, güneyde Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ile komşudur.1930 yılına kadar Beyoğlu'na bağlı bir nahiye olan Beşiktaş'ın yüzölçümü 11.000 kilometrekaredir.



Beşiktaş İlçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nispetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir.

Beşiktaş'ın iklimi doğal olarak İstanbul'un ikliminin bir parçasıdır. Ancak kıyı kesiminde nem oranı daha yüksektir. Akdeniz iklimi ile kara iklimi arasında kalan İstanbul'un bu karma özelliği Beşiktaş'ta da kendini gösterir. Yazları sıcak ve yağışsız, kışları ılıman ve yağışlı geçer. Yağış en çok kasımda en az temmuz ayında düşer. Yıllık ortalama karla örtülü gün sayısı 7'dir. Kar yağışının en çok görüldüğü ay şubattır. Yıllık ortalama sıcaklık 13°C'dir. En sıcak ay ağustos, en soğuk ay ocaktır. Gece ile gündüz sıcaklık farkı büyük değildir. Bu farkın en yüksek olduğu ay nisan olarak ölçülmüştür.

Nüfusu: İlçe, genellikle bir yerleşim yeri niteliği taşımaktadır. Osmanlı İmparatorluğu döneminde hızlanan tercih günümüzde de yüksek noktaya varmıştır. Bugün Beşiktaş tümüyle bir kentsel yerleşme alanıdır.

Beşiktaş İlçesi Nüfus Verileri

Yıllar	:	1965	1970	1975	1980	1985	1990	2000	2010	2013
Nüfus	:	107.442	136.105	174.931	188.117	204.911	192.210	190.813	184.390	186.570

Eğitim ve Kültür: İlçe sınırları içinde Boğaziçi Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Galatasaray Üniversitesi'nin merkez kampüsleri ile Bahçeşehir Üniversitesi, Beykent Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi ve Mimar Sinan Üniversitesi'nin bazı ana birimlerini bulunduran Beşiktaş ilçesinde 14'ü özel 44 ilköğretim okulu ve 7'si Anadolu lisesi olmak üzere 25 lise bulunmaktadır.1994'te Necati Akpınar ve Yılmaz Erdoğan tarafından kurulan Beşiktaş Kültür Merkezi tiyatro, televizyon, sinema ve organizasyon alanlarında zamanla adından söz ettirmiştir. Bunların dışında Ortaköy, Mustafa Kemal, Levent ve Akatlar Kültür Merkezleri ile Kuruçeşme Arena önemli şov ve gösteri mekânları arasındadır.

Ticari Özellikleri: İlçe hareketli ve çok canlı bir ticaret hayatına sahiptir.130 bine yakın ufak alışveriş merkezi, 2 bin şirket merkezi, 85 banka şubesi, sermaye piyasasında faaliyet gösteren kuruluşlar, Avrupa standartlarına uygun alışveriş merkezleri (Akmerkez) , plazalar ve uluslararası otel işletmeleri yanı sıra, Nobel ve Pfizer ilaç fabrikaları ile Yıldız Porselen işletmesiyle ilçe önemli bir işlev görmektedir.

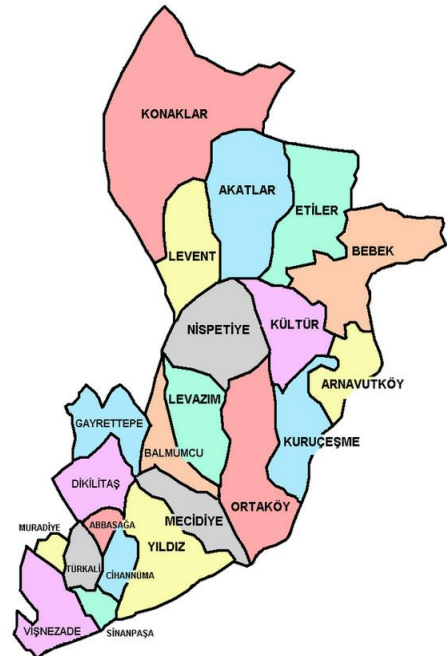
ETİLER MAHALLESİ

Etiler, 1957'de yerleşime açılan 1.Levent'ten sonra kurulan ikinci toplu konut yerleşimidir. İstanbul'un en çok tercih edilen yerlerinden biri olan mahallede yaklaşık 13.000 kişi yaşamaktadır. Eğlence merkezlerinin yoğunlaştığı Etiler, İstanbulluların tercih ettiği mekânlardan biridir.

Semt, kendisine eklenen yeni mahallelerle ve sitelerle büyüdüğü günümüzde, eğitim kurumları da semtte hızlı bir artış gösterdi. Öteden beri Küçük Bebek 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 bloklarını, Basın sitesini, Uçaksavar sitesini, lüks Alkent konutlarını, Akatlar Mahallesi'ni, irili ufaklı daha pek çok site ve toplu konut bölgesini kapsamaktadır.

1993 sonunda açılan, İstanbul'un büyük ve görkemli iş ve alışveriş merkezi, içinde binlerce metrekareye yayılmış ünlü mağazaların yer aldığı Akmerkez, Levent'ten Etiler'e doğru giderken, Nispetiye Caddesi üzerinde, semtin girişine yakındır. Özellikle Nispetiye Caddesi üzerinde çok sayıda eğlence merkezi yoğunlaşmıştır.



4.2. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER

DÜNYA EKONOMİSİNDE GELİŞMELER

2009-2010-2011-2012-2013 yılı, ekonomik göstergelerin şekillenmesinde uluslararası koşullar önemli belirleyiciler olmuştur.

2014 yılı dünya genel ekonomi görünümü ile ilgili OECD'nin Eylül'de yayımladığı ara dönem küresel ekonomik görünüm değerlendirme raporunda, dünya ekonomisinde ılımlı bir hızla devam eden iyileşme yaşanmaktadır.

Son dönemde açıklanan veriler de genel olarak ekonomik aktivitede olumlu bir görünüme işaret etmektedir. ABD'de daha önce %4,2 seviyesinde açıklanan ikinci çeyrek yıllık GSYH büyümesi nihai olarak %4,6'ya revize edilmiştir. Böylece büyüme oranı 2011 yılının son çeyreğinden bu yana görülen en yüksek seviyede gerçekleşmiştir.

Büyüme:

OECD GSYH Büyüme Tahminleri

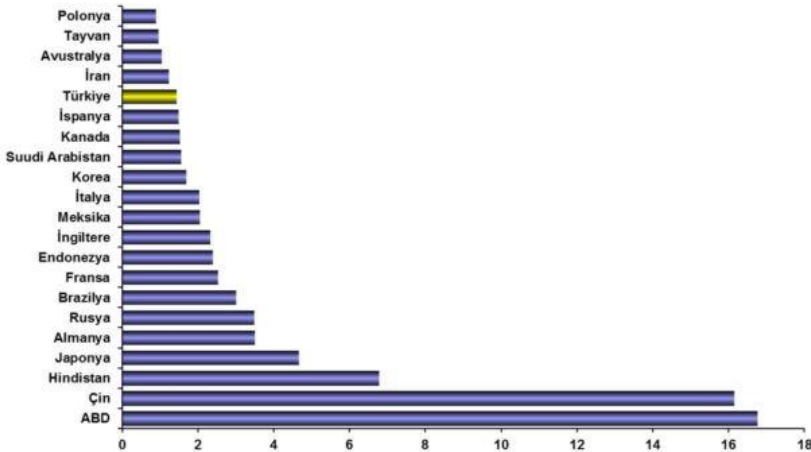
%	2013G	2014	2015	Mayıs Ayı Tahminleri	
				2014	2015
ABD	2,2	2,1	3,1	-0,5	-0,4
Euro Alanı	-0,4	0,8	1,1	-0,4	-0,6
Japonya	1,6	0,9	1,1	-0,3	-0,2
Çin	7,7	7,4	7,3	0,0	0,0

(G) Gerçekleşme

Dünyanın En Büyük Ekonomileri ve Türkiye'nin Dünya Ekonomisindeki Yeri

Dünyanın En Büyük Ekonomileri

(Satın Alma Gücü Paritesine Göre GSYH, Trilyon Dolar, 2013)



Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünümü Raporu, Ekim 2014

TÜRKİYE EKONOMİSİ

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında iç ve dış talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler sonucunda 2012 yılında büyüme hızı yavaşlamıştır. 2012 yılında beklenen büyüme oranı %3,2 iken %2,2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılında Türkiye %4 oranında büyümüştür. IMF, Türkiye'nin 2014 yılında %2,3 oranında büyüyeceğini tahmin etmektedir. Türkiye ekonomisi 2013 yılında Orta Vadeli Program'da (2014-2016) belirtilen %3,6'lık gerçekleşme tahmininin üstünde %4 oranında büyümüştür.

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2003-2013 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5 olmuştur. 2014 ilk çeyrekte Türkiye ekonomisi %4,3 oranında büyümüştür.

Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)									
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2014	3,4	2,3	1,1	1,7	1,3	0,2	5,4	7,4
	2015	4,0	3,1	1,5	3,0	2,0	1,0	6,4	7,1
OECD	2014	3,4	3,3	1,2	2,6	1,8	0,5	4,9	7,4
	2015	3,9	4,0	1,7	3,5	2,2	1,8	5,9	7,3
DB	2014	2,8	3,5	1,1	2,1	1,5	0,5	5,5	7,6
	2015	3,4	3,5	1,8	3,0	2,7	1,5	6,3	7,5

Kaynak: IMF, OECD, Dünya Bankası

2014-2016 Yılı Orta Vadeli Program Hedefleri

2014-2016 dönemini kapsayan Orta Vadeli Programın temel amacı; potansiyel büyüme hızına ulaşmak, cari işlemler açığını daha da azaltmak, enflasyonu düşürmek, kamu mali dengelerini iyileştirmek ve böylece makroekonomik ve finansal istikrarı güçlendirmektir.

	2013*	2014	2015	2016
<i>GSYH (Milyar \$, Cari Fiyatlarla)</i>	820	867	928	996
<i>Kişi Başına Milli Gelir (GSYH, \$)</i>	10.782	11.277	11.927	12.670
<i>GSYH Büyümesi (1)</i>	4,0	4,0	5,0	5,0
<i>İşsizlik Oranı (%)</i>	9,7	9,4	9,2	8,9
<i>Turizm Gelirleri (Milyar \$)</i>	28,0	31,0	32,0	34,5
<i>Cari İşlemler Dengesi (Milyar \$)</i>	-65,1	-55,5	-55,0	-55,0
<i>Cari İşlemler Dengesi /GSYH (%)</i>	-7,9	-6,4	-5,9	-5,5

* Gerçekleşme
2014-2016 Orta Vadeli Program, Kalkınma Bakanlığı - 08/10/2013
(1) Sabit Fiyatlarda yüzde değişimi göstermektedir.

2013 yılında; Gayrisafi Milli Hâsıla 820 milyar dolar, kişi başına milli gelir 10.782 dolar, GSYH büyümesi %4, işsizlik oranı %9,7, turizm gelirleri 28 milyar dolar, cari işlemler dengesi -65,1 milyar dolar olarak açık vermiş olup, cari işlemler dengesinin gayrisafi yurtiçi hasılaya oranı -7,9 olarak gerçekleşmiştir.

İmalat Sanayi Kapasite Kullanım Oranı (KKO) ve Mevsimsel Etkilerden Arındırılmış KKO* (Ağırlıklı Ortalama - %)

	Yıllar	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
KKO	2007	77,9	77,3	80,3	80,5	80,8	81,7	82	79,6	80,8	81,6	80,8	79,2
	2008	77,9	78	76,9	78,6	79,2	80,3	79,8	80	77,3	75,8	71,8	64,9
	2009	61,6	60,9	58,7	59,7	64	67,5	67,9	68,9	68	68,2	69,8	67,7
	2010	68,6	67,8	67,3	72,7	73,3	73,3	74,4	73	73,5	75,3	75,9	75,6
	2011	74,6	73	73,2	74,9	75,2	76,7	75,4	76,1	76,2	77	76,9	75,5
	2012	74,7	72,9	73,1	74,7	74,7	74,6	74,8	74,3	74	74,9	74	73,6
	2013	72,4	72,2	72,7	73,6	74,8	75,3	75,5	75,5	75,4	76,4	75,6	76
	2014	73,9	73,3	73,1	74,4	74,4	75,3	74,9	74,7	74,4	74,9		
KKK - MA	2007	79,7	79,5	82,3	81,2	80,6	80,7	80,5	77,8	80,1	80	80	79,8
	2008	79,8	80,2	79,1	79,2	78,9	79,2	78,2	78,3	76,5	74,2	71	65,6
	2009	63,5	63,3	61,2	60,5	63,9	66,5	66,4	67,2	67,2	66,7	68,7	68,1
	2010	70,1	70	69,6	73,3	73,1	72,5	73,2	71,9	72,9	74	75	75,6
	2011	75,9	74,8	75,1	75,4	75	76	74,6	75,2	75,8	75,7	76	75,5
	2012	75,8	74,8	75	75	74,3	73,7	74	73,6	73,7	73,9	73,4	73,7
	2013	73,7	73,8	74,3	74	74,5	74,6	74,6	74,9	75	75,4	75	75,9
	2014	75	74,8	74,6	74,8	74,2	74,6	74,2	74,0	74,0	74,0		

*KKO verilerinin mevsimsel etkilerden arındırılmasında hesaplama yöntemi ve model yapısının değiştirilmesi nedeniyle ser, 2007 Ocak ayından itibaren revize edilmiştir. Ayrıntılı bilgi için: <http://www.tcmb.gov.tr/imalat/KKO-Yontemsel-aciklama.pdf>

Tüfe:

TÜFE'de (2003=100) 2014 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,14, bir önceki yılın Aralık ayına göre %6,43, bir önceki yılın aynı ayına göre %8,86 ve on iki aylık ortalamalara göre %8,54 artış gerçekleşti.

Tüketici fiyat Endeksi Değişim Oranları (2003=100), Eylül 2014		
	Eyl.14	Eyl.13
Bir Önceki Aya Göre Değişim Oranı (%)	0,14	0,77
Bir Önceki Yılın Aralık Ayına Göre Değişim Oranı (%)	6,43	5,01
Bir Önceki Yılın Aynı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	8,86	7,88
Oniki Aylık Ortalamalara Göre Değişim Oranı (%)	8,54	7,32

Türkiye'nin Kredi Notu:

Türkiye ilk olarak Fitch'in, 5 Kasım 2012'de ülkenin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notu "BB+"dan "BBB-"ye çıkarılmasıyla "yatırım yapılabilir" seviyeye yükseltirken, Moody's 16 Mayıs 2013'te ülkenin "Ba1" yabancı para cinsinden uzun vadeli kredi notunu bir basamak artırarak "Baa3" yapmıştı.

Japon Kredi Derecelendirme Kuruluşunun da (JCR), 23 Mayıs'ta Türkiye'nin kredi notunu iki basamak artırarak yatırım yapılabilir seviye olan "BBB-"ye yükseltirken, Kanada merkezli uluslararası kredi derecelendirme kuruluşu Dominion Bond Rating Services'den (DBRS), Türkiye'nin uzun vadeli yabancı para cinsinden kredi notunu "BBB-" ile "yatırım" seviyesine çıkardı.

Standard and Poor's'a (S&P) 27 Mart 2013'te Türkiye'nin kredi notunu "BB"den "BB+"ya yükseltmiş, ancak yatırım yapılabilir seviyenin bir basamak altında bırakmıştı.

Ekim 2014 tarihinde Fitch Ratings Türkiye'nin "BBB-" olan "yatırım yapılabilir notunu" ve "durağan" not görünümünü teyit etti.

Yapı İzin İstatistikleri, Ocak - Haziran 2014

YAPI RUHSATLARI, OCAK-HAZİRAN AYLARI TOPLAMI, 2014					
GÖSTERGELER	Yıl			Bir Önceki Yılın İlk Altı Ayına Göre Değişim Oranı (%)	
	2014	2013 [®]	2012 [®]	2014	2013
Bina Sayısı (adt.)	74.214	59.551	51.358	24,6%	16,0%
Yüzölçümü (m ²)	112.617.603	82.902.610	77.774.234	35,8%	6,6%
Değer (TL)	88.321.452.674	58.717.544.830	53.509.640.592	50,4%	9,7%
Daire Sayısı (adt.)	525.520	412.346	375.229	27,4%	9,9%

[®]: Yapı izin istatistikleri 2012 ve 2013 yılları revize edilmiştir.

2014 yılının ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,6, yüzölçümü %35,8, değeri %50,4, daire sayısı %27,4 oranında arttı.

Sonuç:

Birkaç yıldır süren aşırı zayıflıkların ardından gelişmiş ülkeler ekonomik krizi atlatıyor görünmektedir. Gelişmiş ülkelerin ekonomik krizi atlatmasıyla birlikte dünya ekonomisinde genel bir iyileşme beklenmektedir.

Türkiye'deki bankacılık sisteminin mevcut yapısal özelliği ve piyasadaki aktörlerin kriz sırasındaki davranış biçimleri Türkiye'nin bu krizi görece az hasarla atlatmasına neden olmuştur. Buna göre özellikle 2001 krizinden sonra atılan adımlar Türkiye'deki bankacılık sistemini sağlamlaştırmış ve bir istikrara kavuşturmuştur.

Türkiye'de ekonomik büyümenin kazandığı ivme ile birlikte ekonominin daha güçleneceği beklentisi ile birlikte, Arap dünyasında yaşanan değişiklikler ve özellikle Irak-Suriye-Mısır ile ilgili karışıklığın sonucunun ne olacağı belirsizliğini korumaktadır.

Kaynak: TÜİK, SPK, DPT, TÜSİAD, TCMB, IMF, OECD

5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1. GAYRİMENKULÜN YERİ VE KONUMU

Değerleme konusu taşınmaz, İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Etiler Mahallesi'nde Nispetiye Caddesi ile Ahmet Adnan Saygun Caddesi kesişiminde bulunan; tapu kayıtlarına göre 83 Ada 1 parselde yer alan Akmerkez Alışveriş ve Ticaret Merkezi projesidir.



TAŞINMAZLARIN MERKEZLERE KUŞ UÇUŞU UZAKLIKLARI

Boğaziçi Köprüsü	3 km	Büyükdere Caddesi	1 km
FSM Köprüsü	3 km	Atatürk Havalimanı	2 km

Taşınmazların konumlu bulunduğu Etiler bölgesi, İstanbul'un merkezi iş alanı (MİA) olarak gelişmiş Büyükdere Caddesi aksının doğu yönünde kalmaktadır. İstanbul Avrupa yakası MİA gelişimi tarihi yarımadadan başlayıp, zamanla kentin gelişimi, nüfus yoğunluğu, yeni ulaşım akslarının açılması ile Maslak bölgesine kadar gelişme göstermiştir. Bu kronoloji içerisinde Haliç, Saraçhane ve Aksaray bölgelerini kapsayan MİA, 1946 yılında açılan Tarihi Yarımada ve Beyoğlu'nu birleştiren Galata Köprüsü ile birlikte Beyoğlu'na doğru gelişme göstermiştir. 1950-1970 yıllarında Beyoğlu ve Eminönü ticari fonksiyonların yoğun olduğu MİA aksını oluşturmuştur. 1973'de Boğaz Köprüsü'nün açılması ve çevre yollarının gelişmesi ile birlikte günümüz MİA aksı şekillenmeye başlamıştır. Bu tarihten itibaren Şişli ve Beşiktaş'ta ofis binalarının sayısı hızla artmış ve Esentepe MİA'nın kalbi durumuna gelmiştir. 1988 yılında Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün açılması ile birlikte merkezi iş alanı aksı Levent'e doğru gelişme göstermiştir. Levent aksı üzerinden Maslak'a kadar uzanmaktadır. MİA, Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu – Esentepe – Gayrettepe ve Beşiktaş – Balmumcu bölgelerini kapsamakta olup günümüzde Levent merkezi iş alanının en önemli aksı olarak gelişme göstermiştir.

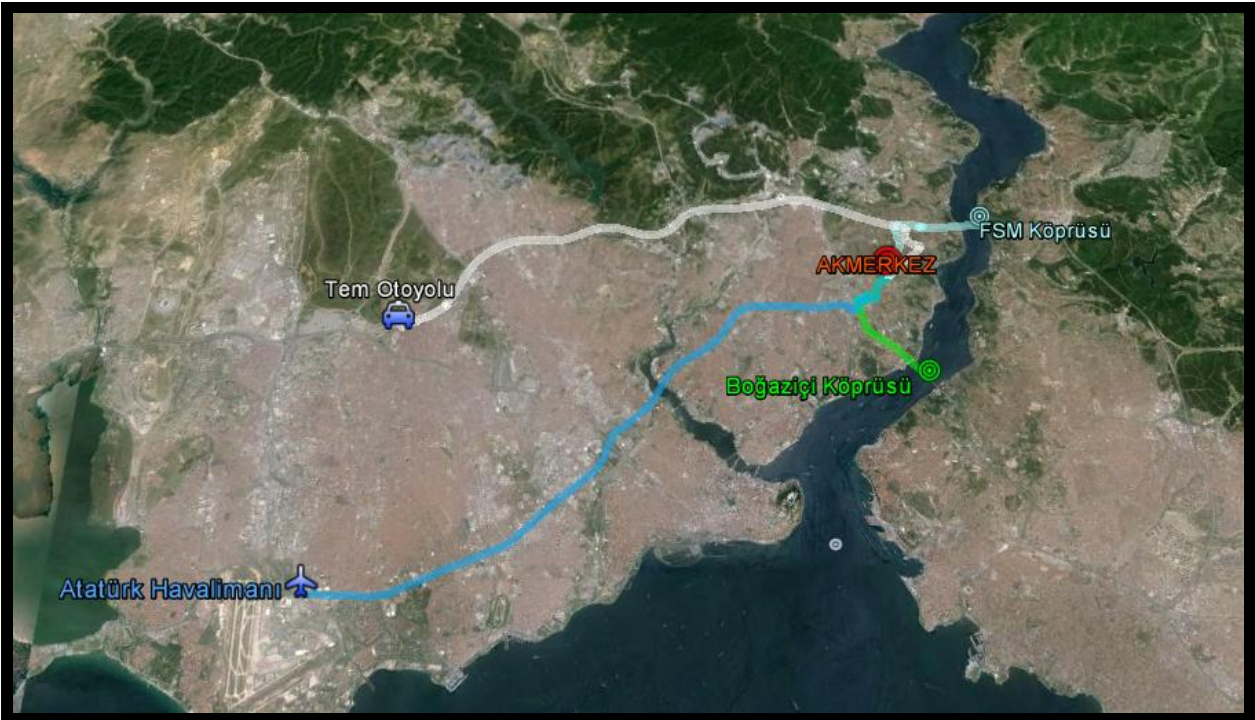
MİA aksının gelişmesine bağlı olarak, bu aksın çevresinde yer alan bölgeler yaşam alanları olarak talep görmeye başlamıştır. Taşınmazların konumlu bulunduğu Etiler bölgesi, MİA aksı üzerinde özellikle Levent bölgesinin gelişimine bağlı olarak, talebin iş alanı ve yaşam alanı olarak gelişme göstermiştir.

Taşınmazın yakın çevresi ağırlıklı olarak 5-6 katlı eski konut siteleri ile çevrilidir. Değerleme konusu taşınmaz; Levent-Etiler bölgesinde konumlandığından, bölgede konut, ofis, ticaret vb. yapılaşmalar yoğunluktadır. Bölge özellikle konut fonksiyonlu olarak gelişmiş olup, bu konut yerleşim birimlerinin büyük çoğunluğu minimum 15-20 yıllıktır. Bölgenin batısında bulunan Büyükdere Caddesi sınırı itibarıyla konut fonksiyonu hakim olup, cadde cephesinde ofis-rezidans-avm tipi gelişmeye devam etmektedir. Taşınmaz Etiler bölgesinin ana ulaşım akslarından olan ve özellikle iş alanı olarak gelişme gösteren Nispetiye Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde Akatlar Kültür Merkezi, Şair Behçet Kemal Çağlar İlköğretim Okulu, Özel Açı İlköğretim Okulu, Terakki Vakfı Özel Şişli Terakki Okulları, Hasan Ali Yücel İlköğretim Okulu, Etiler Camii, Etiler Lisesi, Sanatçılar Parkı, Sarıkonaklar Sitesi, Akatlar Maya Sitesi, Alkent Sitesi, Maya Residences, Petrol Sitesi ve Boğaziçi Üniversitesi Hisarüstü Kampüsü gibi donatı alanları ve siteler bulunmaktadır. Değerlemeye konu taşınmaz Nispetiye Caddesi üzerinde yer almakta olup erişimi karayolu ile rahatlıkla sağlanmaktadır. Taşınmazın önemli noktalara kuş uçuşu mesafesi tabloda verilmiştir.

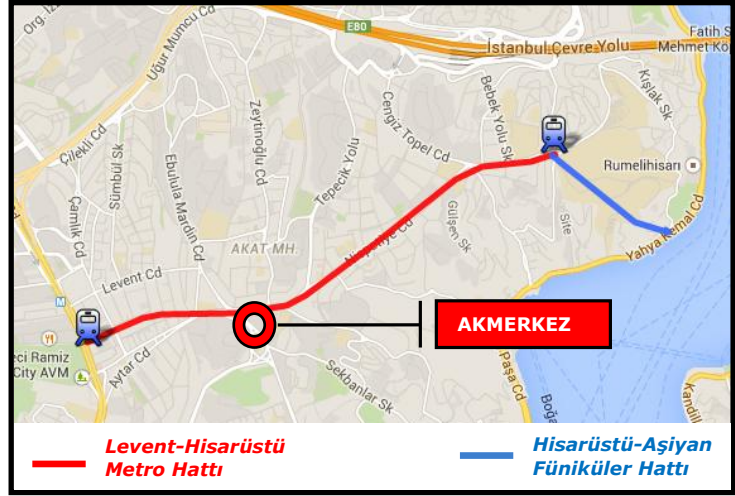
Taşınmaza karayolu ile erişim mümkün olup, bölgenin gün içerisinde, özellikle mesai başlangıç ve bitiş saatlerindeki, araç yoğunluğu bölgeye ulaşım da ciddi sorunlara neden olmaktadır. Taşınmazın üzerinde yer aldığı Nispetiye Caddesi aksı ile yakın çevresinde planlanan ve geliştirilen raylı sistem ulaşım hatları sayesinde bölgenin trafik yoğunluğunun azaltacağı hesaplanmaktadır. Raylı sistemlerin faaliyete geçmesi ile taşınmazında erişilebilirliği artacaktır. Söz konusu raylı sistemlerden "Levent-Hisarüstü Metro Projesi" inşaatı devam etmekte olup taşınmazın bulunduğu Nispetiye Caddesi aksı üzerinden geçmektedir. Bu projeye ek olarak geliştirilen "Hisarüstü-Aşıyan Füniküler Hattı"nın 2019 yılında faaliyet geçmesi planlanmaktadır. Birbirine entegre geliştirilen raylı sistemler sayesinde taşınmazın ve konumlu bulunduğu bölgenin çevre ile ulaşım bağlantıları güçlenerek yaya sirkülasyonu artmış olacaktır.

Ana ulaşım aksları üzerinden taşınmaza erişim imkanları haritada verilmiş olup, geliştirilen raylı sistem ulaşım projelerinin detayları aşağıda açıklanmıştır.



Levent-Hisarüstü Metro Projesi

Taşınmazın bulunduğu bölge içerisinde inşasına başlanan ve 2015 yılında tamamlanması planlanan Levent-Hisarüstü Metro projesiyle birlikte bölgenin değerinin olumlu yönde etkileyecektir. Projeye göre toplam 3.250 metre uzunluktaki hat üzerinde Levent, Uygulama Otel, Etiler 1, Etiler 2 ve Hisarüstü istasyonları olarak planlanmıştır. Değerleme konusu taşınmaz yaklaşık olarak Uygulama Otel ile Etiler-1 metro durakları arasında yer almaktadır. Bu proje ile Hisarüstü'nden Levent'e gelecek olan yolcuların buradan yaya tünelleriyle ana hat üzerindeki Levent istasyonuna geçerek seyahatlerini sürdürebilme imkânı sağlanacaktır. Metro hattı 25 metre derinlikte tek tünelden hizmet verecek olup hat üzerinde ikili trenlerin çalışacağı ve metronun tamamlanmasıyla birlikte Levent-Hisarüstü arasında yolculuğun 5 dakika süreceği belirtilmiştir.



Levent-Hisarüstü metrosunda, yolcu yoğunluğunun en yüksek noktaya çıktığı saatler olan pik dönemlerde 4 dakikada bir sefer yapılması planlanmaktadır. Gün içinde bu hat üzerinde tek yönde 5-10 bin yolcu taşınması öngörülmüştür.

Yeni metro hattının hizmet vereceği bölgede oturanlar; bugün otobüs, taksi ya da özel araçlarıyla Levent-Zincirlikuyu istikametinde seyahat edebilmek için tek bir caddeyi kullanabiliyorlar. Bu da pik saatlerde bölgeden çıkışı asgari 30 dakikaya çıkarıyor. Bölgede oturanlar taksim ya da Kabataş'a toplu taşıma veya özel araçlarıyla ortalama 1 saatte gidebiliyorlar.

Metronun devreye girmesiyle bu sürenin, azami 30 dakikaya inmesi bekleniyor. Toplu taşıma araçlarının yerini büyük ölçüde metro almış olacağı için otobüs sayısı ve otobüs duraklarındaki beklemlerin azalacağı, bunun sonucu olarak da özel araç akışının rahatlayacağı tahmin ediliyor.

Hisarüstü-Aşiyan Füniküler Hattı

Öte yandan, Levent-Hisarüstü metro hattının 2019'da açılması hedeflenen bir funiküler eklentisiyle Boğaz kıyısına uzatılması hedefleniyor. Böylelikle trafik yoğunluğunun yüksek olduğu saatlerde Boğaz sakinlerinin de metro hattını kullanmalarına olanak sağlanması planlanıyor. Fünikülerin, metro erişimi dışında sahilden Hisarüstü ve Etiler bölgesine gelmek isteyenler için de önemli bir kolaylık sağlayacağı belirtiliyor.

Burada raylı sistemin tünel açılmadan yamaç üzerine oturtulması düşünülüyor.

Füniküler hattı 730 metre olacak ve sahildeki istasyon Aşiyan'da yer alacak. Sahil istasyonu ile Hisarüstü istasyonu arasında 105 metrelik bir yükseklik farkı bulunacak. Füniküler ile seyahat üç dakika sürecektir. Buradaki sistem Taksim-Kabataş funiküler hattından daha uzun olacak.

Yaklaşık 7 yıl önce hizmete giren Taksim-Kabataş funiküleri, 594 metrelik hat üzerinde günde tek yönde ortalama 195 sefer yapıyor ve 30 bin yolcu taşıyor.

5.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI ve ÖZELLİKLERİ



Akmerkez projesi Akkök, Tekfen ve İstikbal gruplarının ortak girişimi ile 18 Aralık 1993 tarihinde faaliyet girmiştir.

Akmerkez İstanbul'un merkezi yerlerinden olan Etiler bölgesinde geliştirilmiştir. 27.557 m² arsa üzerinde, tadilat yapı ruhsatına göre 166.624 m² brüt kapalı alan üzerine kurulu Akmerkez Karma Kullanım Kompleksi, 4 katlı alışveriş merkezi, 14 ve 17 katlı yuvarlak biçimli iki ofis kulesi binası ve 23 katlı üçgen formu andıran bir residence binası ve 4 katlı bir otoparktan oluşmaktadır.

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

Değerlemeye konu taşınmazlara ve buldukları bloklara ilişkin bilgiler aşağıda verilmiştir.

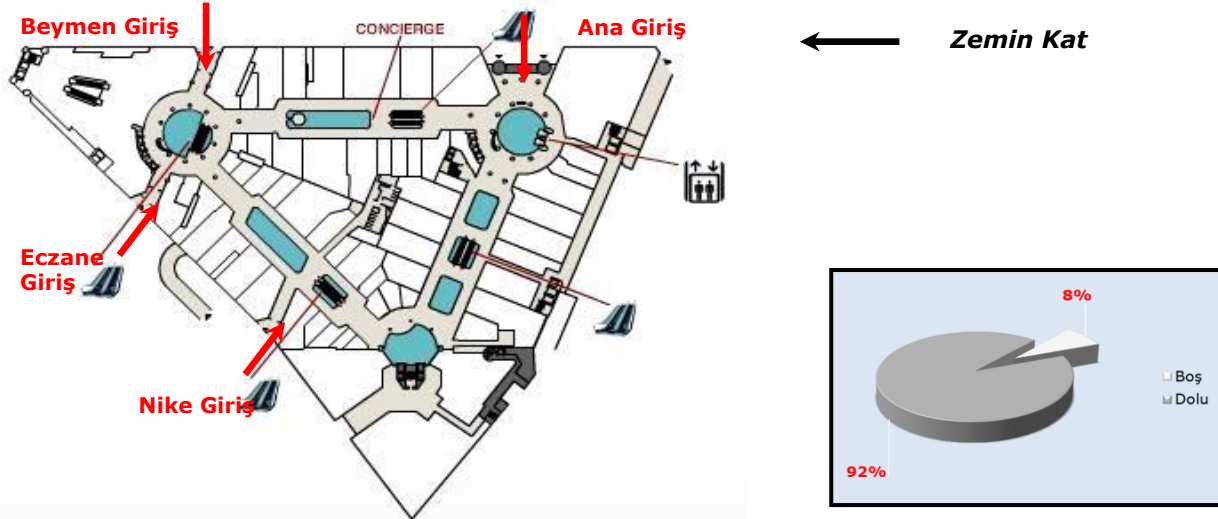
Değerlemeye konu taşınmazlar Akmerkez'in çarşı bloğunda (alışveriş merkezinde) yer almaktadır.

Çarşı Bloğu - AVM

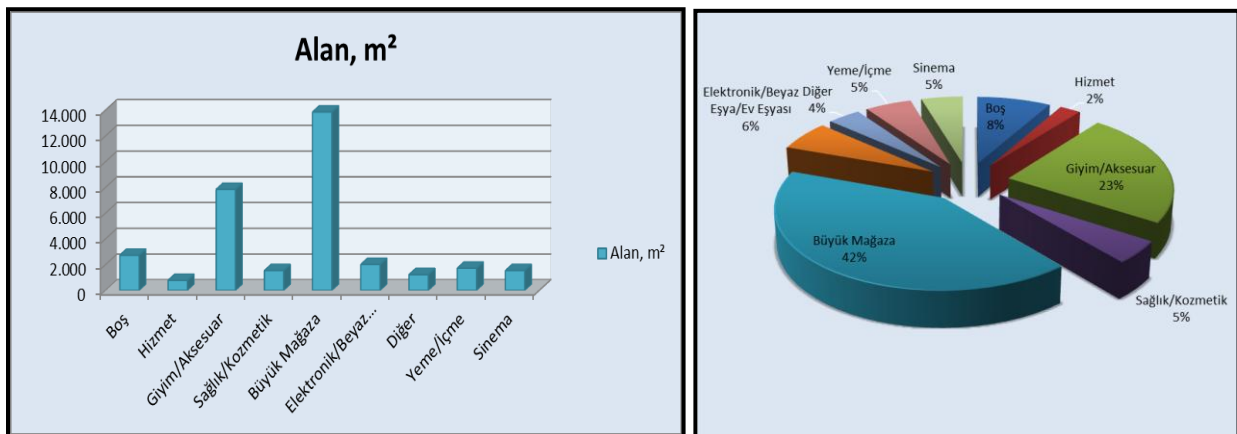
AVM bloğu yol kotu altından 5 kat ve yol kotu üstünde 3 kat olmak üzere 8 kattan oluşmaktadır. Bloğun 4 katı otopark olarak kullanılmaktadır. AVM bloğu yerinde, alt çarşı, zemin çarşı, üst çarşı ve food court katları şeklinde tanımlanmaktadır. AVM bloğu girişleri zemin çarşıdan sağlanmakta olup 4 adet giriş kapısı bulunmaktadır. Nispetiye Caddesi yönünden "ana giriş kapısı" ile "Beymen kapı" olarak adlandırılan 2 giriş kapısı bulunmaktadır. Adnan Saygun Caddesi yönünden ise, "Eczane kapı" ve "Nike kapı" olarak adlandırılan 2 giriş kapısı bulunmaktadır. Tanımlanan bu giriş kapıları alışveriş merkezi bünyesinde adlandırılmış olup, mimari projesi üzerinde bu girişler çarşı girişi olarak tanımlanmıştır. Yaya giriş çıkış yoğunluğu açısından ana giriş kapısının en yoğun olduğu, sonrasında eczane kapısının yoğun olduğu tespit edilmiştir. Blokta, alt çarşı katında 5 adet, zemin çarşı katında 4 adet (yaya giriş çıkış kapıları), üst çarşı katında 3 adet ve food court katında 5 adet olmak üzere 17 adet yangın çıkışı bulunmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 445 adet bağımsız bölüm çarşı bloğunda yer almakta olup, bu bağımsız bölümler tapu kayıtlarına göre garaj, dükkân, sinema, lokanta, kafeterya salon ve mini golf vasfındadır. Bağımsız bölümlerin kat bazında dağılımı aşağıda verilmiştir.

- Tapu kayıtlarına göre 2. Bodrum ve 4. bodrumlarda (projesine göre garaj 1 ve garaj 3 katlarında) 12 adet dükkan ve 1 adet dubleks dükkan olmak üzere 13 adet bağımsız bölüm,
- Tapu kayıtlarına göre 2. bodrum katta garaj 1 katında ve 3. bodrum katında garaj 2,
- Tapu kayıtlarına göre 1. bodrum katta (projesine göre garaj 1 katında) 139 adet dükkân ve 1 adet 4 katlı dükkân olmak üzere 140 adet dükkân,
- Tapu kayıtlarına göre zemin katında (projesine göre zemin çarşı katında) 92 adet dükkân ve 1 adet lokanta olmak üzere 93 adet bağımsız bölüm,
- Tapu kayıtlarına göre birinci katında (projesine göre üst çarşı katında) 99 adet dükkân vasıflı bağımsız bölüm,
- Tapu kayıtlarına göre teras katında (projesine göre food court katında) 2'si sinema, 1'i kafeterya salon ve 94'ü dükkân vasıflı olmak üzere 97 adet bağımsız bölüm,
- Tapu kayıtları ve projesine göre bahçe katında 1 adet mini golf olmak üzere çarşı bloğunda Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetine ait toplam 445 adet bağımsız bölüm yer almaktadır.



Alışveriş merkezinde (çarşı bloğunda) yer alan, kiralamaya konu olan taşınmazların toplam kiralanabilir alanı ~33.215 m² olup, kiralanabilir alan doluluk oranı yaklaşık %92'dir. AVM bloğundan yer alan, kiralamaya konu işyerleri, kendi içerisinde hizmet verdikleri sektörler ile mağaza kullanım alanları dikkate alınarak kategorilere ayrılmıştır. Buna göre, hizmet, giyim/aksesuar, sağlık/kozmetik, büyük mağaza, elektronik/beyaz eşya/ev eşyası yeme/içme ve diğer kategorilerine ayrılmıştır. Büyük mağazalar, 500 m²'den büyük kiralanabilir alana sahip mağazalar olarak ayrılmıştır. Hâlihazırda boş olan mağazalar "boş" olarak kategorilendirilmiştir.



5.2.1. GAYRİMENKULÜN YAPISAL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

Değerleme konusu 83 ada 1 sayılı parsel üzerinde yer alan yapının, yapısal inşaat özellikleri tabloda verilmiştir.

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Sınıfı	:	Alışveriş Merkezi: 4A, B3 ve E3 blokları: 4B, G blok (Apart Otel bloğu): 5C (ruhsat ve iskân belgelerine göre)
Yapının Yaşı	:	~26 (1988 tarihli ilk yapı ruhsatı esas alınmıştır)
Kat Adedi	:	Çarşı Bloğu (Alışveriş Merkezi): 5 Bodrum Kat + Zemin Kat + 3 Normal Kat B3 Blok (Büro): 14 Normal Kat E3 Blok (Büro): 17 Normal Kat G Blok (Apart Otel): 23 Normal Kat
Dış Cephe	:	Ofis ve Rezidans blokları alüminyum çerçeveli cam giydirmeye AVM bloğu dış cephe renovasyon çalışmaları devam etmekte
Kapalı Alan (m ²)	:	166.624 m ² (2013 tarihli tadilat yapı ruhsatına göre parsel üzerindeki yapının toplam inşaat alanı)
Güvenlik	:	Mevcut
Klima	:	Mevcut
Doğalgaz	:	Mevcut
Elektrik	:	Mevcut
Su	:	Mevcut
Kanalizasyon	:	Mevcut

5.2.2. FİZİKSEL ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan 83 ada 1 parsel, 22.557 m² yüzölçümüne sahip olan parsel üzerindeki betonarme yapı mevcutta inşaatı tamamlanmış ve iskân belgesine sahiptir. Parsel üzerindeki yapının çarşı bloğu dış cephe tadilatı ve kısmen iç hacim tadilatına yönelik olarak 2013 tarihli tadilat ruhsatı çıkarılmıştır. AKMERKEZ GYO A.Ş. tarafından, tadilat çalışmalarının 2015 Mart ayı sonuna doğru tamamlanması planlandığı belirtilmiştir.

5.2.3. GAYRİMENKULÜN TEKNİK ÖZELLİKLERİ

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün teknik özellikleri raporun 5.2 başlığı altında verilmiştir.

EK 1 – FOTOĞRAFLAR

5.3. GAYRİMENKULÜN YASAL İNCELEMELERİ

5.3.1. TAPU İNCELEMELERİ

5.3.1.1. TAPU KAYITLARI

TAPU KAYIT BİLGİLERİ, ANA GAYRİMENKUL 83 ADA 1 PARSEL	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: BEŞİKTAŞ
MAHALLESİ	: ARNAVUTKÖY
KÖYÜ	: -
SOKAĞI	: -
MEVKİİ	: -
SINIRI	: PAFTASINDA
PAFTA NO	: 76
ADA NO	: 83
PARSEL NO	: 1
YÜZÖLÇÜMÜ	: 22.557 m ²
ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ	: DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA

Değerlemesi yapılan taşınmazlar bağımsız bölüm yapısı kurulmuş ve kat mülkiyeti tesis edilmiştir. Konu parsel üzerinde geliştirilmiş proje 600 bağımsız bölümden oluşmakta olup, 473 adet bağımsız bölüm Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescillidir. Taşınmazların bağımsız bölüm bazında tapu kayıtları raporun ekler bölümünde "EK 3 – TAPU VE TAKYİDAT BİLGİLERİ" bölümünde verilmiştir.

Tapu kayıtlarına göre taşınmazların blok bazında dağılım adedi ve toplam hisse oranı aşağıda verilmiştir.

Blok	B.B. Adedi	Hisse Oranı
Çarşı	445	53,11%
E-3	1	0,90%
A-Otel	27	4,13%
Toplam	473	58,13%

5.3.1.2. TAKYİDAT BİLGİSİ VE DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN KISITLAR

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLER İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ DEVREDİLMESİNE İLKİŞKİN KISITLAMAR

TAPU TAKYİDAT BİLGİLERİ
REHİNLER HANESİ <ul style="list-style-type: none">Taşınmazlar üzerinde herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.
ŞERHLER HANESİ <ul style="list-style-type: none">T.E.K. lehine kira şerhi: 31.12.1992 tarih ve 5538 yevmiye numarası ileKira şerhi: 17.04.1995 tarih, 1315 yevmiye / Yapı Kredi Bankası A.Ş. Lehine 5 yıl müddetle (Söz konusu şerh değerlemeye konu taşınmazlardan 89 no.lu dükkân vasıflı taşınmaz üzerinde vardır)
HAK VE MÜKELLEFİYETLER HANESİ <ul style="list-style-type: none">Taşınmazlar üzerinde herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.
BEYANLAR HANESİ <ul style="list-style-type: none">Yönetim Planı: 03.03.1994

Yapılan takyidat incelemelerine göre; taşınmazın devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal sınırlama bulunmamaktadır.

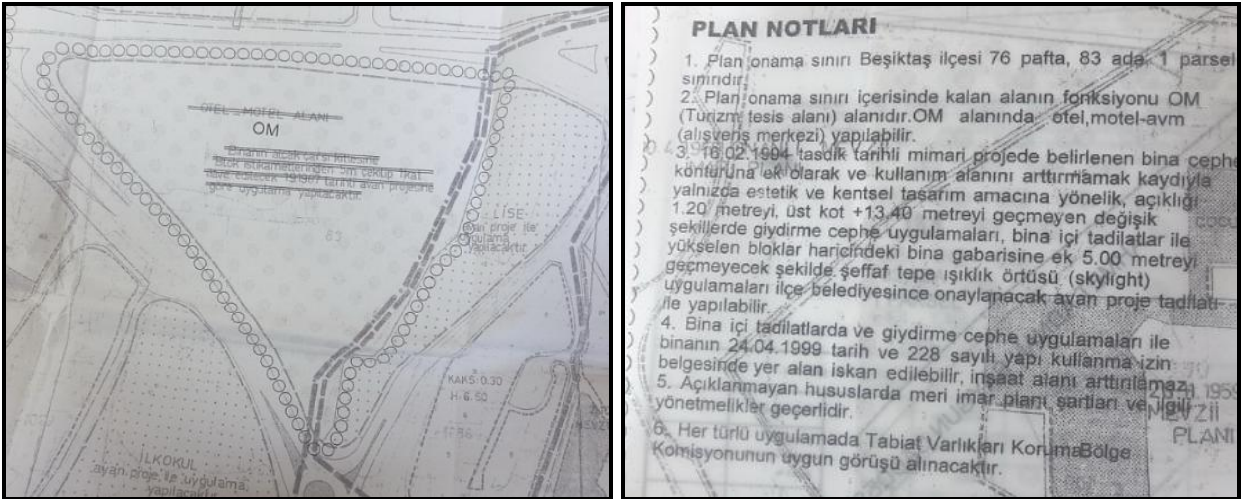
- Taşınmaz üzerinde yer alan Yönetim Planı, Kat Mülkiyeti Kanunu gereğince yasal gereklilik olup, taşınmazlar üzerinde herhangi bir sınırlaması bulunmamaktadır.
- T.E.K. lehine kira şerhi, konu parsel üzerinde yer alan trafoya istinaden konulmuş olup, taşınmazlar üzerinde herhangi bir sınırlaması bulunmamaktadır. Rutin bir işlemdir.
- Kira Şerhi: 89 no'lu bağımsız bölüm üzerinde bulunan şerhin, taşınmazın devri ve temlik ile ilgili herhangi bir sınırlaması bulunmamakta olup değere etkisi yoktur

5.3.2. BELEDİYE İNCELEMESİ

5.3.2.1. İMAR DURUMU

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 02.12.2014 tarih itibari ile alınan bilgiye göre değerlendirme konusu 83 ada 1 sayılı parsel 10.12.1993 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı" ve 18.06.1993 tarihli 1/5.000 ölçekli "Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı" kapsamında bulunmaktadır.

Taşınmazlar plan kapsamında "Otel-motel" alanında kalmakta iken 22.07.2011 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı ve 07.02.2013 tarihi ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile "Otel-Motel-AVM" alanına alınmıştır. İmar plan örneği ve plan notları aşağıda verilmiştir.



Plan Notları:

- Plan onama sınırı Beşiktaş ilçesi 76 pafta, 83 ada, 1 parsel sınırındır.
- Plan onama sınırı içerisinde kalan alanın fonksiyonu OM (Turizm tesis alanı) alanıdır. OM alanında otel,motel-avm (alışveriş merkezi) yapılabilir.
- 16.02.1994 tasdik tarihli mimari projede belirlenen bina cephe konturuna ek olarak ve kullanım alanını arttırmamak kaydıyla yalnızca estetik ve kentsel tasarım amacına yönelik, açıklığı 1.20 metreyi, üst kot +13.40 metreyi geçmeyen değişik şekillerde giydirme cephe uygulamaları, bina içi tadilatlar ile yükselen bloklar haricindeki bina gabarisine ek 5.00 metreyi geçmeyecek şekilde şeffaf tepe ışıklık örtüsü (skylight) uygulamaları ilçe belediyesince onaylanacak avan proje tadilatı ile yapılabilir.
- Bina içi tadilatlarda ve giydirme cephe uygulamaları ile binanın 24.04.1999 tarih ve 228 sayılı yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskan edilebilir, inşaat alanı arttırılmaz.
- Açıklanmayan hususlarda meri imar planı, şartları ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.
- Her türlü uygulamada Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonunun uygun görüşü alınacaktır.

5.3.2.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ

Değerleme konusu taşınmazların konumlu bulunduğu 83 ada 1 parselin imar işlem dosya incelemesine göre aşağıdaki belgelere rastlanmıştır.

Yapı Ruhsatı:

- 06.12.2013 tarih 2013/6122 sayılı onaylı Çarşı Bloğu'na ait tadilat yapı ruhsatı mevcuttur. Ruhsat, 42.205 m² inşaat alanına sahip, 475 adet bağımsız bölüme istinaden çıkarılmıştır. Tadilat yapı ruhsatına göre çarşı bloğu, yol kotu altında 5 kat ve yol kotu üstünde 3 kat olmak üzere 8 kattan oluşmaktadır. Tadilat yapı ruhsatında, toplam yapı inşaat alanı 166.624 m² olarak belirtilmiştir.

Ruhsat İçeriği: Ana kitle (Çarşı Bloğu) üzerinde yükselen 3 bloktan (B3 Büro-E3 Büro-G Apart Otel) oluşan mevcut yapının H=13,70 MT irtifada 5 bodrum kat+zemin kat+ 2 normal kat+ teras çatıdan oluşan çarşı bloğunda tadilat inşaatıdır.

Tadilat yapı ruhsatı, dış cephe ve ışıklıklar ile ilgili olup, plan notlarında da açıklandığı üzere binanın 24.04.1999 tarih ve 228 sayılı yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskân edilebilir, inşaat alanı arttırmayan niteliktedir.

- Taşınmazın dosyasındaki resmi kurum yazılarına istinaden, 23.10.1989-17.01.1991-19.06.1991-17.02.1994 tarihli ek yapı ruhsatlarının olduğu anlaşılmıştır.

Yapı Kullanma İzin Belgesi:

- 16.03.1994 tarih ve 1153 sayılı onaylı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı kullanma izin belgesine göre;
 - 5. Bodrum Kat; sığınak, binaya ait otopark, makine dairesi,
 - 4. Bodrum Kat; 5 adet dükkân, binaya ait otopark, makine dairesi,
 - 3. Bodrum Kat; garaj, dükkânlara ait depo, makine dairesi ve 4 adet dükkân,
 - 2. Bodrum Kat; garaj, dükkânlara ait depo, makine dairesi ve 4 adet dükkân,
 - 1. Bodrum Kat; 159 adet dükkân,
 - Zemin Kat; 98 adet dükkân,
 - 1. Alçak Çarşı Katı, 105 adet dükkân,
 - 2. Alçak Çarşı Katı, 95 adet dükkân ve 2 adet sinema,

hacimlerinden oluşmakta olup, toplamda 474 adet bağımsız bölüm için çıkarılmıştır.

- 24.10.1995 tarih ve 5102 sayılı onaylı yapı kullanma izin belgesine göre 2. alçak çarşı katında yer alan 1 adet dükkânın tadil edilerek sinemaya dönüştürüldüğü belirtilmiştir. Buna göre 2. alçak çarşı katında 94 adet dükkân ve 3 adet sinema bulunmaktadır.
- 03.03.1999 tarih ve 228 sayılı onaylı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür. Yapı kullanma izin belgesinin verildiği ünitelerin bloğu, kullanım amacı, alanı ve kat bilgileri aşağıda verilmiştir.
 - B3 Blok (Büro) → Ünite Adedi: 14, Yüzölçümü: 16.000 m², Kat Adedi: 14
 - E3 Blok (Büro) → Ünite Adedi: 17, Yüzölçümü: 19.000 m², Kat Adedi: 17
 - G Blok (Apart Otel) → Ünite Adedi: 94, Yüzölçümü: 25.000 m², Kat Adedi: 23
 - 13.70 mt. kotu (Mini Golf) → Ünite Adedi: 1, Yüzölçümü: 1.400 m², Kat Adedi: 1

Mimari Proje:

- 12.09.2013 tarihli, onaylı tadilat mimari proje, işverenden tedarik edilmiş olup, incelenmiştir.
- 26.02.1994 tarih ve 1994/691 sayılı onaylı mimari kat irtifak projesi (Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü)

5.3.2.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. DİĞER BENZER KONULAR

Değerlemeye konu taşınmazın Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde imar işlem dosyası incelenmiş olup, parsel üzerindeki yapıya ait aşağıda açıklanan tutanaklar tespit edilmiştir.

- 08.05.2009 tarih ve 24/28 sayılı yapı tatil tutanağı tutulduğu görülmüş olup tutanağın detayları aşağıdaki gibidir.
 - Mevcut galeri boşluklarının kısmen kapatıldığı,
 - Son kattan çatı katına çıkan ilave yürüyen merdiven imal edildiği,
 - Çarşı bloğuna ait terasa çelik profillerin kurularak kısmen camekân ile kapatıldığı,
 - Çarşı bloğu dış cephesinde cam giydirme cepheye ait çelik profillerin yerleştirildiği,
 - 3 bloğu birbirine bağlayan çarşı bloğu mevcut çatı örtüsü altında çelik putreller ile çatı konstrüksiyon kurulduğu,
 - Dış cepheye reklam panolarının yerleştirildiğinin tespit edilmesi, üzerine inşaat faaliyetlerinin durdurularak binada İskele Belgesine aykırı yapılan tüm faaliyetleri temsilen çarşı binasının teras kısmına mühür atılmıştır.
- 12.05.2009 tarih ve 2009/2622 sayılı Beşiktaş Belediyesi'nin tutanağına göre; 08.05.2009 tarih ve 24/28 sayılı yapı tatil tutanağında belirtilen "son kattan çatı katına çıkan ilave yürüyen merdiven" in söküldüğü belirtilmiştir.
- 26.05.2009 tarih ve 89-113-428351-151 sayılı encümen kararında; "Yapı Tatil tutanağında tespit edilen hususlara yönelik olarak 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 13. maddesine göre yıkılarak projeye uygun hale getirilmesi". Kararda mevcut ve kullanılabilir durumdaki yapının çarşı katlarında korkuluk döşeme kaplaması, dış cephe kaplaması yenileme faaliyetleri ile birlikte, mevcut galeri boşluklarının kısmen kapatıldığı, son kattan çarşı katına çıkan ilave yürüyen merdiven imal edildiği, çarşı bloğuna ait terasa çelik profillerin kurularak kısmen camekan ile kapatıldığı, çarşı bloğu dış cephesinde cam giydirme cepheye ait çelik profil yerleştirilmiş olması, 3 bloğun birbirine bağlı çarşı bloğu mevcut çatı örtüsü altında çelik putreller ile çatı konstrüksiyon kurulduğu, dış cephe reklam panolarının yerleştirildiği tespit edilmesi üzerine 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 13. Maddesine göre uygulayarak proje uygun hale getirilmesine Belediye Encümenininin 26 Mayıs 2009 tarihli toplantısı ile karar verilmiştir."
- 17.11.2009 tarih ve 207-274-458821-317 sayılı encümen kararında; "Raporda belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesine ve raporda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması" hususunda karar verilmiştir.

2010 yılı içerisinde Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne çok sayıda işyerine açılmasına dair görüş sorulmuştur. Buna göre, 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no.lu yapı tatil tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve yapı tatil tutanağında belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli encümen kararı alındığı belirtilmiştir.
- Taşınmazın dosyasında Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü'ne 26.06.2012 tarih ve M.34.6.BAŞ.0.13/2242 sayılı yazısında "... 19.10.2009 tarih ve 29/25 cilt/sıra sayılı 2 No'lu Yapı Tadil 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 üzerinde 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. Söz konusu belge raporun ekler bölümü" **EK 2 – DOKÜMAN VE BELGELER**" bölümünde verilmiştir.
- Beşiktaş Belediyesi Başkanlığı Hukuk İşleri Müdürlüğü tarafından İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne iletilen 27.11.2014 tarih ve 32156257/846988 sayılı belgeye göre; "Şüpheli Filiz Yılmaz aleyhine, Beşiktaş, Nispetiye Cad. 76 pafta, 83 ada, 1 parsel sayılı yer ile ilgili imar kirliliğine neden olmak ve mühür bozma nedeniyle açılan kamu davasında Mahkemece verilen karar Yargıtay tarafından bozulmuştur. Mahkemece yeniden bir karar verildiğinde Müdürlüğünüze bilgi verilecektir." şeklinde belirtilmiştir. (Yargıtay ilamı; T:25.11.2014, K:2014/26926)
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün Beşiktaş Belediye Başkanlığı'na 14.06.2013 tarih ve 92759939 sayılı yazısında:

"... İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Arnavutköy Mevkii, 76 pafta, 83 ada, 1 parselde kayıtlı mülkiyeti Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile 112 hissedarına ait 22.557 m²'lik alan ilişkin müellifince, bina içindeki dâhili tadilat ve dekorasyon işlerinin yapılması (bölme, duvar değişikliği v.b.), dış cephesinin ve tepe ışıklık camlarının, açılmış olan uluslararası bir proje yarışması sonucu belirlenen cam kaplama ile değiştirilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi, ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine uygun şekilde plan ve plan notlarında gerekli düzenlemelerin yapıldığı ve İstanbul Büyükşehir Belediyesince 22.07.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve plan notlarına uygun olarak hazırlandığı tespiti ile 644 sayılı kanun hükmünde kararname hükümleri doğrultusunda, bakanlık makamının 07.02.2013 tarih ve 2357 sayılı oluru ile onaylanmış olup, 18.02.2013 tarih ve 2508 sayılı yazımız ile onaylı planlar ilgili kurumlara iletilmiştir.

İlgi (b) yazı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan paftasının, 3194 sayılı imar kanununun 8/b maddesi uyarında 25.02.2013-27.03.2013 tarihleri arasında bir ay süre ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosunda askıya çıkarıldığı ve askı süresi içerisinde plana ilgi (c) de kayıtlı 1 adet itirazda bulunduğu bildirilerek, askı ilan tutanağı ve askıdan indirme tutanağının birer örneği bakanlığımıza iletilmiş olup, bahse konu itiraz 09.05.2013 tarih ve 842 sayılı makam oluru ile uygun görülmüştür.

Bu çerçevede; Bakanlık Makamının 07.02.2013 tarih ve 2357 sayılı oluru ile onaylanan planın kesinleştiği ve anılan plana ilişkin uygulamaya daire işlemlere başlanabileceği hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim."

07.02.2013 tarihli plana istinaden parsel üzerindeki yapının çarşı bloğu tadilat projesi alınmış olup, tadilat çalışmaları devam etmektedir. İmar plan, Çevre Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmış olup 1/1000 ölçeklidir.

5.3.2.4. YAPI DENETİM FİRMASI

Değerleme konusu taşınmazlar ilk yapı ruhsatını, Yapı Denetim Kanunu'nun yürürlüğe girdiği 29.06.2001 tarihinden önce almış olduklarından yapı denetim kanununa tabi değildirler. Parsel üzerindeki yapıya ait, 12.09.2013 onaylanan tadilat projesine istinaden alınan 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

5.3.3. SON 3 YIL İÇERİSİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLI DEĞİŞİM

Son 3 Yıl İçerisindeki Hukuki Durumdan Kaynaklı Değişim

TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ BİLGİLERİ

(Son Üç Yılda Gerçekleşen Alım-Satım Bilgileri)

- : Değerleme konusu taşınmaz, son üç yıl içerisinde herhangi bir alım-satım işlemine konu olmamışlardır.

BELEDİYE BİLGİLERİ

(İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri V.B. Bilgiler)

- : Değerlemeye konu 83 ada 1 sayılı parselde, 10.12.1993 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı" ve 18.06.1993 tarihli 1/5.000 ölçekli "Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı" kapsamında "Otel-motel" alanında kalmak iken, 22.07.2011 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı ve 07.02.2013 tarihi ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile "Otel-Motel-AVM" alanına alınmıştır.

Yazılı imar durumu 01.12.2014 tarihli olup raporun ekler bölümünde verilmiştir.

5.4. DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJE

Değerleme konusu taşınmazlar hâlihazırda inşaatı tamamlanmış ve kat mülkiyeti tesis edilmiş olup, değerlemede proje değerlendirilmesi yapılmamaktadır.

6. DEĞERLEME ÇALIŞMALARI

6.1. KAVRAMLAR

UDES standartları, Fiyat, Maliyet, Pazar ve Değer terimlerinin, değerlendirme disiplini içinde kullanılmasına ilişkin tanımlarını aşağıdaki gibi yapmaktadır.

Fiyat, bir mal veya hizmet için *arz veya talep* edilen veya ödenen tutar için kullanılan bir terimdir. Satış fiyatı, kamuya açıklanmış veya gizli tutulmuş olsun, tarihi bir gerçektir. Belirli bir alıcı ve/veya satıcının, finansal olanakları, amaçları ve özel menfaatleri nedeniyle bir mal veya hizmet için ödedikleri fiyat ile başkaları tarafından o mal ve hizmete atfedilen değer arasında herhangi bir ilişki olabilir veya olmayabilir. Fiyat genelde, belirli bir alıcı/satıcı tarafından belirli şartlar altında mal ve hizmetlere verilen göreceli değer bir göstergesidir.

Maliyet, mal ve hizmetler için ödenen tutar veya o mal ve hizmeti üretmek, yaratmak için katlanması gereken bedeldir. Söz konusu mal veya hizmet tamamlandığında, maliyet artık tarihi bir gerçektir. Mal veya hizmet için ödenen bedel alıcı için onun maliyeti olmaktadır.

Pazar, alıcılar ve satıcılar arasında fiyat mekanizması aracılığı ile mal ve hizmet alış verişinin yapıldığı ortamdır. Pazar kavramının içinde, alıcı ve satıcılar arasında mal ve/veya hizmet alış verişinde herhangi bir kısıtlama olmaması fikri zımnen yer almaktadır. Alıcı ve satıcılar, arz ve talep ilişkisine, fiyat belirleyici diğer faktörlere, tarafların kendi olanak ve bilgilerine, mal ve hizmetlerin göreceli kullanımlarına, kişisel ihtiyaç ve isteklerine göre davranırlar. Pazar, yerel, bölgesel, ulusal veya uluslararası olabilir.

Değer, satın alınacak bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır. Değer gerçek bir veri olmayıp belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın bir takdirinden ibarettir. Değerin ekonomik anlamdaki kavramı, değerlemenin yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden yararlar hakkında piyasanın görüşünü yansıtır.

Kaynak: UDES- sayfa 11

6.2. DEĞER TANIMI

Pazar/Piyasa değeri

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.

Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.

Bazı ülkelerde, Pazar Değeri terimi ile aynı anlamı taşıyan yasal bir terim olan Makul Pazar Değeri terimi kullanılmaktadır. Bu, bir muhasebe terimi olan Makul Değer ile karıştırılmamalıdır. Pazar Değeri teriminin daha fazla nitelendirmeye ihtiyaç duymadığı ve tüm ülkelerin bu kullanıma uyum sağlaması gerektiği görüşünü taşımaktadır.

Özetle, Pazar/piyasa değeri, Belirlenmiş mülkiyet haklarının belirli bir tarihte, rekabetçi bir piyasaya arz edildikten sonra adil bir satış için gerekli koşullar altında, hem alıcının ve hem de satıcının mantıklı, bilgili, basiretli, baskı altında olmadan ve kendi menfaatleri çerçevesinde, her ikisinin de zorlama altında olmadığı varsayımı ile nakit veya nakde eşdeğer koşullarda ya da diğer kesin olarak ortaya konmuş koşullarda satılması gereken en olası fiyat olarak tanımlanır.

Kaynak: UDES - Sayfa 12- 5.2, 5.3, 5.4, 5.5

6.3. DEĞERLEME ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme tekniği olarak ülkemizde ve uluslararası platformda kullanılan 3 temel yöntem bulunmakta olup bunlar "Maliyet Yöntemi", "Emsal Karşılaştırma Yöntemi" ve "Gelir Kapitalizasyonu" yöntemleridir.

MALİYET YÖNTEMİ: Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseye bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Maliyet yaklaşımının uygulanmasında, varlıkları oluşturan her bir varlığın maliyeti, geliştirmecinin karı da dâhil olmak üzere, değerlendirme tarihi itibarıyla sahip olunan bilgi kullanılarak tahmin edilmelidir.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ: Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Değerleme konusu mülk, son zamanlarda piyasada satışı gerçekleştirilen benzeri mülklerin satış fiyatlarıyla (listelenen ve teklif edilen fiyatlar) karşılaştırılır. Satış fiyatları, uygun karşılaştırma kıstasları kullanılarak incelenir ve ortaya çıkan farklılıklara göre ayarlanır.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Bu piyasadaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün piyasada makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklere ait verilerin, fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

GELİR YÖNTEMİ: Bu yöntemde taşınmazların pazar değeri, gelir yaratma potansiyeli/kapasitesi ile ölçülür. Değerin gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Bu yöntem, taşınmazların değeri, yalnızca getirecekleri gelire göre saptanabiliyorsa, örneğin kira geliri üreten taşınmazlar, alışveriş merkezleri, ofisler, kiralanın konutlar gibi- sürüm bedellerinin bulunması için gelir yönteminin uygulanması kuraldır. Gelir yöntemi ile bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net işletme geliridir. Net gelir, gelir getiren taşınmazın yıllık işletme brüt gelirinden, taşınmazın boş kalmasından oluşan gelir kaybı, tahsilat kayıpları ve işletme giderlerinin (sabit, değişken giderler) çıkarılması ile bulunur. Gelir Yöntemi çerçevesinde Gelir İndirgeme Yöntemi (İndirgenmiş Nakit Akışları Yöntemi) ve Direkt/Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemleri kullanılmaktadır.

"İndirgenmiş nakit akışları yöntemi" yaklaşımında, gayrimenkulün pazar değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. İndirgenmiş nakit akışları yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelecekteki tahmini gelirlerin, şu andaki değerini göz önünde bulundurur ve gelecekteki ödenecek veya alınacak olan bir parasal toplamın, bir dizi nakit akışın, bugünkü değere dönüştürülmesinde kullanılan bir iskonto oranı seçilerek nakit akış, bugüne indirgenir.

"Direkt kapitalizasyon yöntemi" yaklaşımında ise, bir *genel oranı*, tek bir yılın veya istikrarlı net işletme gelirine bölüldüğünde bir değer göstergesi elde edilmesini sağlayan *tüm riskler getirisini* uygulamaktadır. Doğrudan indirgeme özellikle verilerin yeterli olduğu pazarlarda kullanılmaktadır.

6.4. DEĞERLEME İŞLEMİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Değerleme işlemi etkileyen herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

6.5. TAŞINMAZIN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER – SWOT ANALİZİ

• GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Değerleme konusu taşınmaz İstanbul'un elit ve lüks bölgelerinden biri olan Etiler bölgesinde yer almakta olup üst gelir grubuna hitap eden bir bölgedir.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz karma kullanıma konu çok katlı geliştirilmiş bir proje olup üst katlarından boğaz ve şehir manzarası görülebilir.
- ✓ Taşınmazın toplu taşıma ve özel araçlar ile ulaşım imkânı iyidir.
- ✓ Taşınmazın konumu itibarıyla çekim gücü ve reklam kabiliyetinin yüksek olduğu bir bölgede konumlanmıştır.
- ✓ Söz konusu taşınmaz İstanbul'un merkezi bir semtinde konumlanmıştır.
- ✓ Değerleme konusu taşınmaz yeni yapılan Levent-Hisarüstü Metroyu güzergâhında konumlu olup, Uygulama Oteli durağı ile Etiler-1 durağı arasında yer almaktadır.
- ✓ Taşınmaz, E-5 karayolu ve Tem otoyolu arasında kalmakta olup, önemli bağlantı noktalarına yüksek erişilebilirliğe sahiptir.
- ✓ Konu taşınmaz Avrupa yakasının iş odaklı cazip bölgelerinden biri olan Zincirlikuyu-Maslak aksında Levent bölgesinde bulunmaktadır.
- ✓ Taşınmazın, üst gelir grubuna hitap eden bir mağaza karması ile kendisini konumlandırmış ilk alışveriş merkezlerinden biri olması.
- ✓ Avrupa Yakası'nın bu bölgesinde ofis-rezidans-konut-otel konseptine uygun tüketim anlayışı bulunmaktadır.

• ZAYIF YANLAR

- ✓ Taşınmaz, ana ticari aks olan Büyükdere Caddesi üzerinde değil, ikincil öneme sahip Nispetiye Caddesi üzerindedir.
- ✓ Ana ulaşım akslarına ulaşmadan, TEM ve D100'e varmak mümkün değildir. TEM için, tali bir yol mevcuttur.
- ✓ Manzaranın ancak üst katlardan elde edilebilir olması.

• FIRSATLAR

- ✓ Halihazırda yapımı devam eden metro hattının Uygulama Oteli durağı ile Etiler-1 durağı arasında yer alıyor olması taşınmaza ulaşım imkanını arttırmaktadır.

• TEHDİTLER

- ✓ Dünya ve ülke ekonomisindeki belirsizlikler ve dalgalanmalar tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemektedir.
- ✓ Bölgeye alternatif yeni ikametgâh bölgelerin hızlı oluşumu (Maslak, Gayrettepe, Seyrantepe, Kemer Burgaz gibi bölgeler).
- ✓ Taşınmaz ile aynı bölgede yer alan eski polis okulunun bulunduğu parsel üzerinde, yasal olarak ve konumu itibarıyla perakende ünitelerinin de yer aldığı karma kullanıma konu proje geliştirilmesine, rekabete, elverişli olması.
- ✓ Büyükdere Caddesi'nde arzın devam ediyor oluşu.
- ✓ MİA aksının eski kalbi olarak nitelendirilen Esentepe-Zincirlikuyu bölgesinde geliştirilen yeni projeler, talebin bu bölgeye doğru kaymasına neden olmaktadır.

6.6. KİRA DEĞERİ TESPİTİ İŞLEMİNDE KULLANILAN VARSAYIMLAR, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE BUNLARIN KULLANILMA NEDENLERİ

İş bu raporu kapsamında, 83 ada 1 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yer alan kat mülkiyeti tesis edilmiş ana gayrimenkulün Çarşı bloğunda yer alan 445 adet bağımsız bölümün kira bedeli tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

Taşınmazlar için tespit edilen birim kira bedellerin piyasa ile uyumluluğunu test etmek amacıyla, piyasa araştırması yapılmıştır.

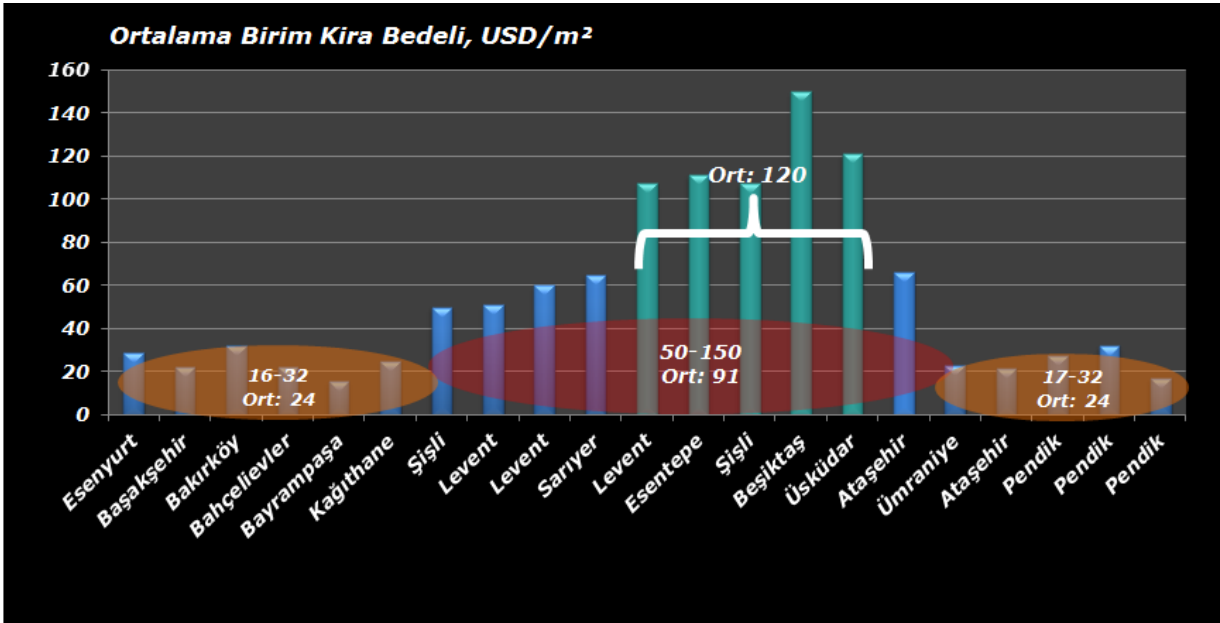
6.7. KİRA DEĞERİ TESPİTİNE İLİŞKİN PİYASA ARAŞTIRMASI VE BULGULARI

Raporun 6.6. bölümünde açıklandığı üzere taşınmazların, proje bünyesinde tespit edilen kira bedelleri, piyasa araştırması ile uyumluluğu test edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazlar mevcutta alışveriş merkezi fonksiyonunda işletilmektedir. Buna göre emsal araştırmasında, alışveriş merkezleri piyasa araştırması yapılmıştır. Bu kapsamda yapılan piyasa araştırması bulguları raporun ekler bölümünde "EK.4. PİYASA ARAŞTIRMASI" verilmiş olup aşağıdaki gibi özetlenmiştir.

Alışveriş Merkezi

Piyasa araştırmalarına göre alışveriş merkezi araştırma ve analizlerinde, kiralanabilir alan, ünite adedi, ünite başına düşen ortalama kiralanabilir alan, ortalama birim kira bedelleri analizleri yapılmış olup, araştırma ve analizler raporun ekler bölümünde verilmiştir. Piyasa araştırmasında genel alışveriş merkezlerindeki ortalama birim kira bedelleri incelenmiş ve şehir merkezinden çeperlere doğru gidildikçe, değerler değiştiği gözlenmiştir. Yapılan analizler aşağıda verilmiştir.



Grafik 1

6.8. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Alışveriş merkezi piyasa araştırması bulgularına göre, taşınmazın konumlandığı kent merkezinden çepere gidildikçe birim kira değerlerinin azaldığı tespit edilmiştir. Buna göre kent merkezinde alışveriş merkezi birim kira bedellerinin 50-150-USD/m²/ay aralığında olduğu, merkezden çepere gidildikçe bu aralığın 16-32-USD/m²/ay seviyelerine düştüğü tespit edilmiştir. Değerlemesi yapılan alışveriş merkezi, şehir merkezinde konumlanmış olup, hedef kitlesi ile benzerlik gösteren ve yukarıda Grafik 1 de belirtilen alışveriş merkezlerinde ortalama kira bedelleri 120 USD/m²/ay olarak tespit edilmektedir.

Kira sözleşmesine göre toplam kiralanabilir alan ~33.215 m² olup, ~2.647 m² boş alan bulunmaktadır. Buna göre taşınmazların mevcut kullanımında ~%92 doluluk oranı tespit edilmektedir.

Kira değeri takdiri, Akmerkez GYO A.Ş.'nin Çarşı bloğunda yer alan 445 adet bağımsız bölümü için yapılmaktadır. Taşınmazlardan, onaylı mimari projesine göre bahçe katında yer alan "mini golf" ile bodrum katında yer alan ve otopark olarak kullanılan "Garaj 1" ve "Garaj 2" vasıflı taşınmazlar kiralamaya konu olmadığından ayrıca kira değeri takdiri yapılmamış olup, kira değeri takdiri yapılan 442 adet bağımsız bölüm değeri içerisinde katkıları bulunmaktadır (otopark).

Çarşı bloğunda yer alan taşınmazların, kira değeri, Grafik 1'de analizi yapılan, merkezi konumda ve benzer hedef kitleye hitap eden emsallerin piyasa ortalama kiralari ile uyumlu olacak şekilde yapılmıştır.

Alışveriş merkezinde yer alan taşınmazlar dükkân vasıflı olup, yerinde farklı segment gruplarından oluşacak şekilde kiralamaya konu olmuştur. Kira bedeli tespitinde bulunulurken proje bünyesinde yer alan taşınmazlar, benzer konumda yer alsalar bile, shop mixe göre, segment bazında farklılıkları kira bedellerine yansıtılmıştır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümler, mimari projede belirtilenden farklı olarak, bazı mağazalarda birleştirilmek bazı mağazalarda bölünmek suretiyle kullanılmaktadır. Toplam 207 adet mağaza kullanımı mevcut olup kira değeri takdiri bu mevcut kullanıma uygun olarak yapılmıştır. Raporun ekler bölümünde, Ek. 6 da liste olarak verilmiştir. Takdir edilen toplam kira bedeli aşağıdaki gibidir:

TOPLAM AYLIK BRÜT KİRA BEDELİ, USD/AY	YILLIK BRÜT KİRA BEDELİ, USD/YIL
3.759.562	45.114.743

6.9. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ

Taşınmaza ait incelemeler ilgili Belediye ve Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılmış olup, hukuki açıdan herhangi bir kısıtlayıcı durum tespit edilmemiştir.

6.10. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ

Değerlemesi yapılan taşınmazlar için tapu kütüğünde kat mülkiyeti tesis edilmiş, Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına ayrı bağımsız bölümler olarak kayıtlıdır. Kira bedeli tespitinde kira kontratlarına göre mağazaların mevcut kullanım şekli ve segmenti dikkate alınmıştır. Ortak alanlar, takdir edilen değere katkı yapmaktadır.

7. SONUÇ

7.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

Değerleme uzmanlarının konu ile ilgili yaptıkları analiz ve ulaştıkları sonuçlara katılıyorum.

7.2.KİRA DEĞERİ TAKDİRİ

Kira değeri takdiri, Akmerkez GYO A.Ş.'nin Çarşı bloğunda yer alan 445 adet bağımsız bölümü için yapılmıştır. Taşınmazlardan onaylı mimari projesine göre, bahçe katında yer alan "mini golf" ile bodrum katında yer alan ve otopark olarak kullanılan "Garaj 1" ve "Garaj 2" vasıflı taşınmazlar kiralamaya konu olmadığından ayrıca kira değeri takdiri yapılmamış olup, kattıkları değer, kira değeri takdiri yapılan 442 adet bağımsız bölüm değerleri içerisinde yer almaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazların brüt kira toplamları aşağıdaki tabloda verilmiştir..

83 ADA 1 PARSEL	AYLIK KİRA BEDELİ TL/AY	YILLIK KİRA BEDELİ TL/AY	YILLIK KİRA BEDELİ USD/AY
Çarşı Bloğu - Akmerkez GYO A.Ş., mülkiyetindeki taşınmazlar	8.646.992	103.763.909	45.114.743

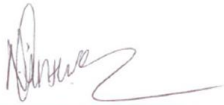
Değerleme konusu taşınmazların KDV hariç aylık kira bedeli;

8.646.992-TL (SekizmilyonAltıyüzkırkaltıbinDokuzyüzdoksaniki -Türk Lirası) olarak takdir edilmiştir.

*(30.12.2014 tarihi itibari ile T.C. Merkez Bankası USD alış kuru 2,3-TL olarak kabul edilmiştir)

GÖREVLİ DEĞERLEME UZMANI

Nazen TÖMEN
SPK Lisans NO:400645
Yük. Mimar
Değerleme Uzmanı



SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

Mustafa NURAL
SPK LİSANS NO:400604
Harita Mühendisi
Genel Müdür Yardımcısı

