

**AKMERKEZ
GAYRİMENKUL
YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ő.**

**AKMERKEZ AVM,
DAİRE VE OFİS
DEĞERLEME
RAPORU
Beşiktaş/İSTANBUL**

Rapor No: 2018R0134
Rapor Tarihi: 31.12.2018

YÖNETİCİ ÖZETİ


Gayrimenkullerin Mevcut Kullanımı	: A alışveriş Merkezi, Ofis ve Rezidans Karma Kullanımlarından Oluşan Çoklu Yapı Kompleksi.
Gayrimenkullerin Açık Adresi	: Akmerkez, Kültür Mahallesi, Nispetiye Cd. No:56 Beşiktaş / İstanbul
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 31.12.2018
Rapor No	: 2018R0134
Kullanılan Değerleme Yöntemleri	: Gayrimenkulün değer tespitinde "Emsal Karşılaştırma" yöntemi ve "Gelir Kapitalizasyonu" yöntemleri kullanılmıştır.
Çalışmanın Tanımı	: Gayrimenkulün Akmerkez GYO A.Ş.'ye ait bağımsız bölümlerinin Kira Gelirlerine İstinaden "Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı" analizine göre piyasa değeri takdiri.
Raporu Talep Eden	: Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Bilgileri	: İstanbul, Beşiktaş İlçesi, Arnavutköy Mahallesi, 76 pafta, 83 ada, 1 no' lu parselde kayıtlı 22.557 m ² lik 4 bloklu kâgir binada bulunan mülkiyeti Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait toplam 473 adet bağımsız bölüm. Detaylı tapu bilgileri raporun "3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri " bölümünde açıklanmaktadır.
İmar Durumu	: Değerleme konusu taşınmaz 1/1000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında OM (Turizm Tesisi) alanında kalmaktadır. Detaylı imar durumu raporun "3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu" bölümünde açıklanmaktadır.

İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ ARNAVUTKÖY MAHALLESİ 83 ADA 1 PARSELDE KONUMLU AKMERKEZ KARMA PROJESİ İÇERİSİNDE YER ALAN 473 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN 31.12.2018 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ¹;

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Net Bugünkü Değer (KDV Hariç)²	1.009.247.000,-TL
Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Net Bugünkü Değer (KDV Dâhil)³	1.190.911.460,- TL

BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz ve önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu;
- Değerleme uzmanı olarak mülkü incelediğimizi ve gerekli eğitim şartlarına haiz olduğumuzu beyan ederiz.
- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
	
Özdil ŞAHİN Lisans No: 400461, MRICS	Cansel Şirin YAZICI Lisans No: 400112, FRICS

¹ 31.12.2018 tarihi itibarıyla Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın USD alış kuru 5,2810 satış kuru 5,2905'dir. Raporunda kur bilgisi kullanılmamış olmasına rağmen bilgi amaçlı yer verilmiştir.

² Çalışma kapsamında AVM'de yer alan mağazalara ilişkin mevcut olan kira kontratları incelenmiş, değerlendirme çalışması müşteri tarafından TL para birimi üzerinden fatura kesildiği bildirilen kira rakamları baz alınarak gerçekleştirilmiştir.

³ KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

İÇİNDEKİLER	
BÖLÜM 1	4
RAPOR, MÜŞTERİ VE ŞİRKET BİLGİLERİ	4
BÖLÜM 2	5
GENEL VERİLER	5
2.1.1 Demografik Veriler	5
2.1.2 Turizm Verileri	6
2.1.3 Ekonomik Veriler	6
BÖLÜM 3	9
GAYRİMENKULLERİN TAPU KAYITLARI, MÜLKİYET VE İMAR İLGİLERİ	9
3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri	9
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi	20
3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar	20
3.3.1 Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi	32
3.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	32
BÖLÜM 4	35
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER VE ANALİZLER	35
4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Bölge ve Çevre Özellikleri	35
4.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Topoğrafik Yapısı	36
4.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler	37
4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri	37
4.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel, Teknik ve İç Mekân İnşaat Özellikleri	38
4.6 Sektör Analizi ve Pazar Araştırması	38
4.6.1 AVM Sektörü	38
BÖLÜM 5	46
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	46
5.1 Gayrimenkulün Analizi	46
5.1.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	49
5.2 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi	49
5.3 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi	50
5.4 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri	51
5.4.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi	51
5.4.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı	57
5.4.2.1 Varsayımlar	57
5.4.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi	61
BÖLÜM 6	63
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	63
BÖLÜM 7	64
EKLER	64

RAPOR BİLGİLERİ

Rapor Numarası	: 2018R0134
Rapor Tarihi	: 31.12.2018
Değer Tarihi	: 31.12.2018
Raporun Amacı	: Söz konusu çalışma, gayrimenkullerin 31.12.2018 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur.
Raporun Türü	: Bu rapor Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre hazırlanmıştır. Konu değerlendirme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında GYO portföyü için ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
Özel Varsayımlar	: Değerleme çalışmasının yapıldığı dönemde değerlendirme konusu taşınmazın AVM bölümünde yer alan mağazalar için kira kontratlarında 13 Eylül 2018 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Türk Parasını Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar'da Değişiklik Yapılmasına Dair Karar" ile birlikte, AVM'de TL bazlı kira rakamları belirlenmiş ve kira faturaları kesilmiştir. Bu sebeple değerlendirme çalışması müşteri tarafından TL para birimi üzerinden fatura kesildiği bildirilen kira rakamları baz alınarak gerçekleştirilmiştir. Müşteri tarafından fatura kesildiği beyan edilen kiracı listesi ve kira rakamları rapor ekinde yer almaktadır.

ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirketin Unvanı /Adresi	: Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. / Bostancı E-5 Kavşağı, Tariki Has Sokak, Tavukçuoğlu İş Merkezi, No:2 Kat:5, 34742, Kadıköy/İstanbul
Raporu Hazırlayanlar	: Özdil ŞAHİN (Lisanslı Değerleme Uzmanı) Cansel Şirin YAZICI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Kuruluş Bilgileri	: Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.
Lisans Bilgileri	: <ul style="list-style-type: none"> • Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır. • Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir. • Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" Statüsüne alınmıştır.

SÖZLEŞME/MÜŞTERİ/YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLŞİKİN BİLGİLER

Müşteri Unvanı / Adresi	: Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. / Akmerkez Ticaret Merkezi, Kültür Mahallesi, Nispetiye Cd. E3 Ofis Bloğu, Kat:1, 34337 Etiler, Beşiktaş / İSTANBUL
Rapor Talep Tarihi	: 09.11.2018
Çalışmanın Başlangıç Tarihi	: 16.11.2018
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	: 14.11.2018
Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	: Çalışma kapsamında müşteri tarafından herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir. AVM bloğundaki mevcut kira kontratları ve müşteriden temin edilen geçmiş yıllara ilişkin gelir ve gider tabloları incelenmiştir. Çalışma kapsamında AVM'de yer alan mağazalara ilişkin mevcut olan kira kontratları incelenmiş, değerlendirme çalışması müşteri tarafından TL para birimi üzerinden fatura kesildiği bildirilen kira rakamları baz alınarak gerçekleştirilmiştir.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2013
Rapor Numarası	2011R168	2012R170	2013R182
Raporu Hazırlayanlar	Özhan Yurtseven, Cansel Şirin YAZICI	Özdil Şahin, Cansel Şirin YAZICI	Özdil Şahin, Cansel Şirin YAZICI
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	1.002.060.000	944.653.000	984.257.000

2.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2017 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 80.810.525 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2017 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre %1,25 artmıştır. Ülkemizde şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 74.761.132, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 6.049.393 kişidir.

Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı ⁴
İstanbul	15.029.231	15.029.231	100%
Ankara	5.445.026	5.445.026	100%
İzmir	4.279.677	4.279.677	100%

Kaynak: TÜİK, 2017

Türkiye’de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 25 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranını aşağıdaki tabloda görmek mümkündür.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı (%)
2010	76,30%
2012	77,28%
2014	91,75%
2016	92,30%
2017	92,50%

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. 2015 yılında 31 olan ortanca yaş, 2017 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31,7 olmuştur. Nüfusun % 55’i 35 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir;

Yaş Grupları	Yaş Grubu
0-14 Yaş	%23,6
15-64 Yaş	%67,9
65 ve üstü	%8,5

Kaynak: TÜİK, 2017

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 2017 yılı için 105 kişi/km² iken, illere göre bu rakam 11 ile 2.892 kişi/km² arasında değişmektedir. En yoğun iller aşağıdaki gibidir.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.892 kişi/ km ²
Kocaeli	521 kişi/ km ²
İzmir	356 kişi/ km ²
Türkiye Ortalaması	105 kişi/ km ²

⁴ Bu illerde 2015 yılında nüfusun tamamı Şehir Merkezi’nde gösterilmiştir.

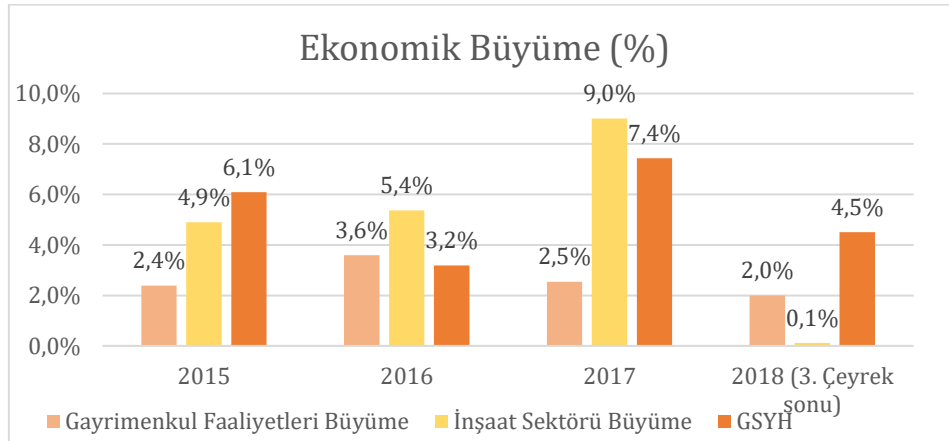
2.1.2 Turizm Verileri

2014 senesinden 37 milyona yakın turist ağırlayan ülkemizde 2015 senesinde 36,2 milyon, 2016 senesinde 25,3 milyon ve 2017 senesinde ise 32,4 milyon yabancı ziyaretçi ülkemize gelmiş bulunmaktadır. Bu rakam önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında yabancı ziyaretçi sayısında %27,84 oranında artış olduğunu göstermiştir. En çok ziyarete gelen milletler sırasıyla; Gürcistan, İran, Bulgaristan, Almanya ve Rusya şeklindedir. 2016 yılında ülkemizde yaşanan hain darbe girişimi turist ziyaretimizi de etkilemiştir ancak 2017 yılı rakamlarına baktığımızda bu durumun pozitif yöne döndüğünü söyleyebiliriz. Dünya'daki terör gerginliğinin ülkelerin ziyaret sayılarını önümüzdeki dönemde nasıl etkileyeceği önemli olacaktır.

2.1.3 Ekonomik Veriler

İnşaat ve gayrimenkul sektörünü daha iyi analiz edebilmek için ülke ve sektör büyümesine bakmak yerinde olacaktır. Türkiye ekonomisi 2017 yılında önemli bir performans sergileyerek yüzde 7,4, gayrimenkul sektörü yüzde 2,5, inşaat sektörü ise yüzde 9,0 oranında büyümüştür.

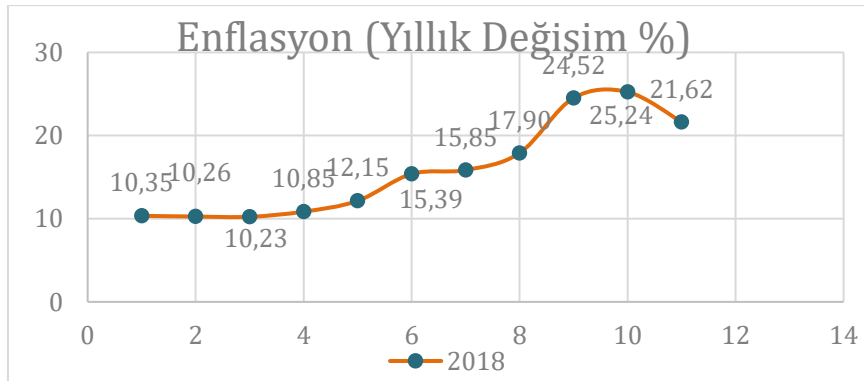
2018 3. çeyrek sonu itibarıyla önceki yılın aynı dönemiyle kıyaslama yapacak olursak GSYH'de % 4,5 büyüme gerçekleşirken, aynı dönem itibarıyla inşaat sektörü büyüme oranı %0,1, gayrimenkul faaliyetleri büyüme oranı ise %2,0 olarak gerçekleşmiştir.



Kaynak: TÜİK,

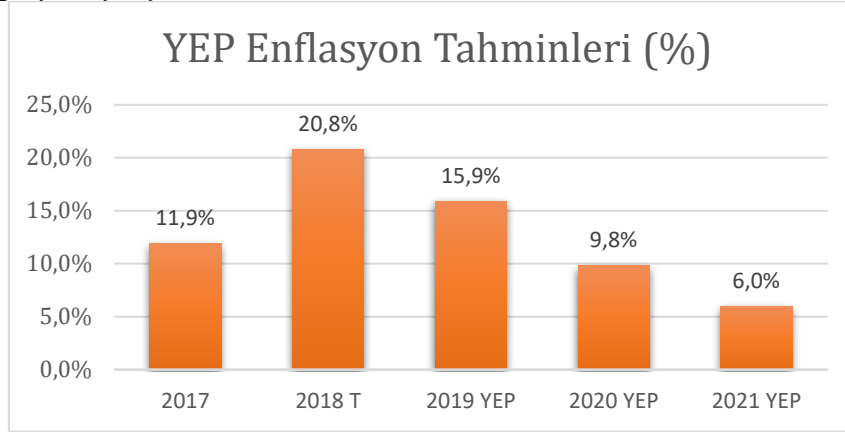
Enflasyon

TÜFE'nin temel amacı, tüketime konu olan önceden belirlenmiş mal ve hizmetlerin fiyatlarındaki değişimi ölçümleyerek nihai hedef olan enflasyonu hesaplamaktır. Tüketici fiyatları endeksini hesaplamaya yönelik; yurtiçinde ikamet edenler, yabancı ziyaretçiler ve şirketlerin ülkede yaptığı tüm tüketim harcamaları dikkate alınır.



Kaynak: TÜİK

TÜFE'de (2003=100) 2018 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,44 düşüş, bir önceki yılın Aralık ayına göre %20,79, bir önceki yılın aynı ayına göre %21,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %15,63 artış gerçekleşmiştir.

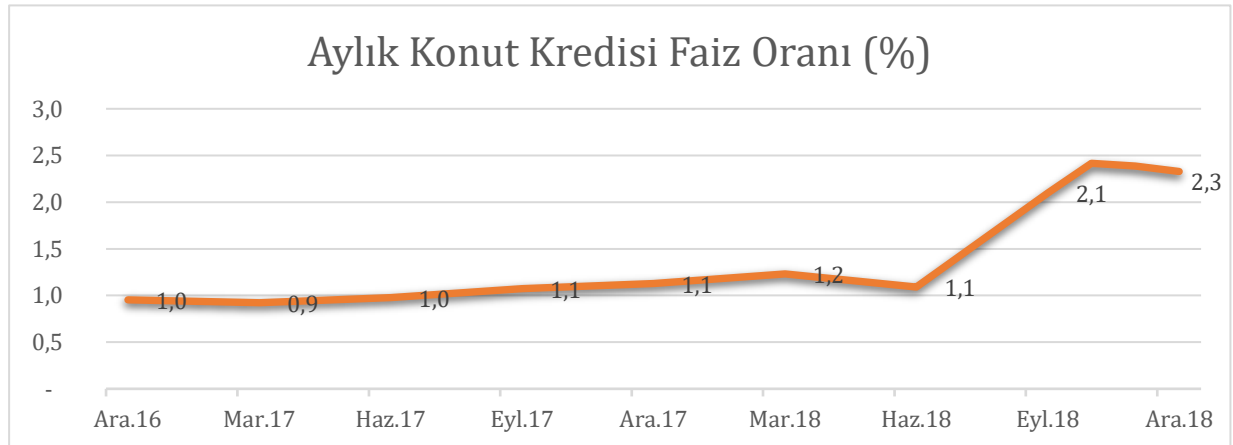


Kaynak: TC Hazine ve Maliye Bakanlığı, Yeni Ekonomi Programı 2019-2021

Açıklanan Enflasyon İle Topyekûn Mücadele Programı ile para politikası kararlarının uygulanmasının yaratacağı olumlu sonuçlara bağlı olarak gerileme etkisi önümüzdeki dönemde görülebilir. Yeni Ekonomik Planın (YEP) temel hedefinde enflasyonla mücadele ve fiyat istikrarının sağlanması gelmektedir. Yıllık tüketici enflasyonu maliyet yönlü baskılar, gıda fiyatlarındaki arz yönlü gelişmeler ve bozulan fiyatlandırma davranışları nedeniyle hızlı bir artış göstermiş olup 2018 yılı Ekim ayında son 15 yılın en yüksek rakamı olan yüzde 25,24 olarak gerçekleşmiştir.

2018 yıl sonu tahminine göre TÜFE'nin %20,8 seviyelerinde gerçekleşmesi beklenmekte olup, Yeni Ekonomik Plana göre alınacak ekonomik tedbirler ile 2020 yılında tek haneli rakamlara gerileyeceği beklenmektedir.

Aylık Konut Kredisi Faiz Oranları

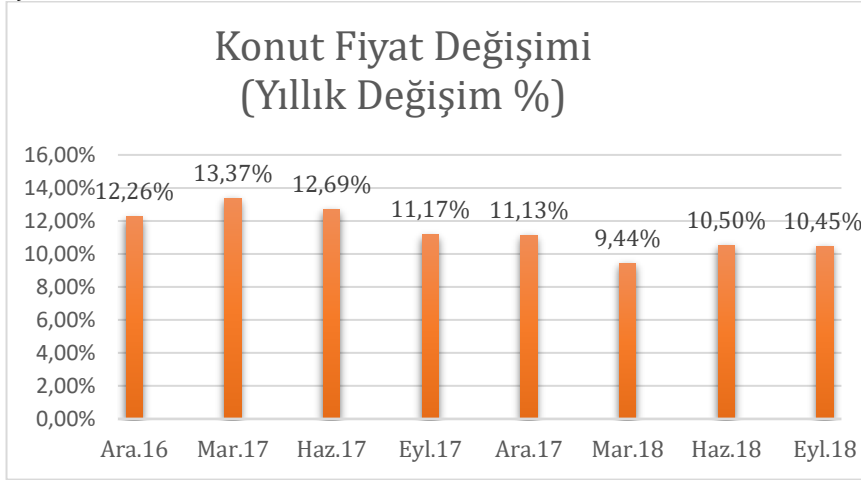


Kaynak: TCMB

2018 yılı Aralık ayında 10 yıllık vadede kredi maliyetleri bankalar bazında aylık %1,91 ile %2,99 arasında değişmektedir. Bankalar arasında farklılık göstermekle birlikte, en düşük faiz oranı olan %1,91 faiz oranı ile 100 bin TL kredi için aylık ödemeler 10 yıllık vadede 2.129,97 TL, 5 yıllık vadede 2.814,45 TL civarında seyretmektedir.

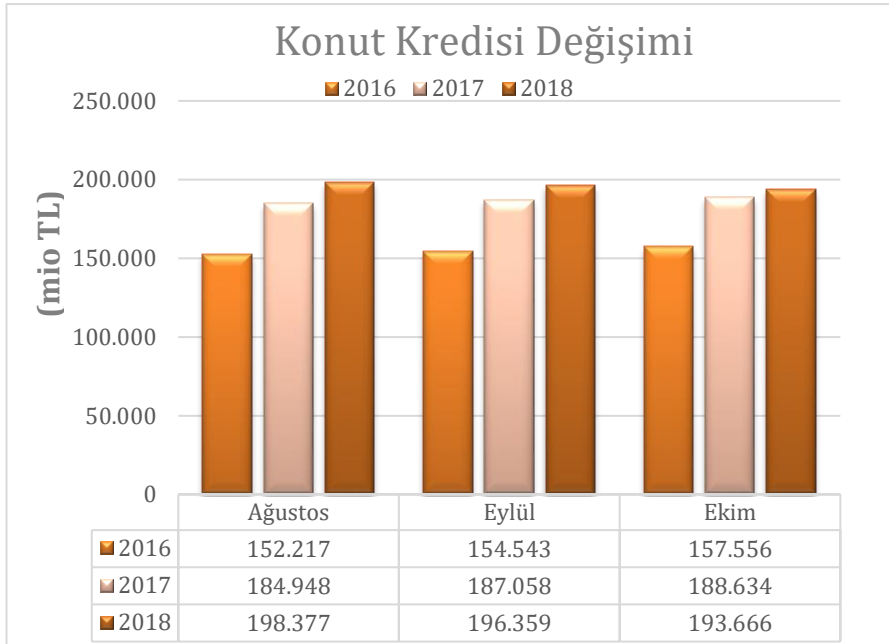
Türkiye Konut Fiyat Endeksi

Türkiye konut fiyat endeksi 2018 yılı Eylül ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre % 10,45 artış göstermiştir.



Kaynak: TCMB Konut Fiyat Endeksi TKF (2010=100)

Türkiye Konut Kredisi Değişimi



Kaynak: BDDK Aylık Bülten

Türkiye 2018 Ekim ayı itibarıyla son bir yıllık süreçte, konut kredisi kümülatif değişimi %2,7 artış göstermiş durumda. Geçen yılın aynı döneminde bir önceki yıla göre %19,7 büyüyen konut kredileri bu yıl %2,7 büyümüş olup ~193.666.000.000 TL seviyesine ulaşmıştır.

3.1 Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri

Akmerkez bütününde 600 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde bu bağımsız bölümlerin 473 tanesi olup, değerlendirme konusu 473 adet bağımsız bölümün tapu kayıt bilgileri aşağıdaki gibidir.

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

İli	: İstanbul
İlçesi	: Beşiktaş
Bucağı	: 1.Bölge
Mahallesi	: Arnavutköy
Köyü	: -
Sokağı	: -
Mevkii	: -
Yüzölçümü	: 22.557 m ²
Pafta No.	: 76
Ada No.	: 83
Parsel No.	: 1
Gayrimenkulün Vasfı	: Dört Bloklü Kâgir Bina
Sahibi	: Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Değerleme konusu taşınmazlar üzerindeki takyidatlar aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

Beyanlar Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
03.03.1994	-	Beyan	Yönetim Planı
Şerhler Hanesi			
Tarih	Yevmiye Numarası	Tür	Açıklama
31.12.1992	5538	Şerh	T.E.K. lehine kira şerhi: 31.12.1992 tarih, 5538 yevmiye

Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 06.12.2018 tarihli yazısı



**T.C.
BEŞİKTAŞ KAYMAKAMLIĞI
Tapu Müdürlüğü**

Sayı : 62201747/
Konu : tapu kaydı

06/12/2018

SN. AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İstanbul ili Beşiktaş ilçesi Arnavutköy mahallesi 76 pafta 83 ada 1 parsel sayılı 22.557,00m2 lik 4 bloklu kargir binada ekte sunulan 473 adet bağımsız bölüm AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı olup,06.12.2018 tarihi itibariyle takyidatlar aşağıya çıkartılmıştır.

İşbu taşınmazların:

Serhler hanesinde: TEK lehine kira şerhi:31.12.1992 tarih 5538 yevmiye

Beyanlar Hanesinde:

Yönetim Planı:03.03.1994

Bilgilerinize rica ederim.

Ek : liste

Ek: 89 nolu bağımsız bölümün aktif-pasif tapu kaydı

Mehmet Sadık YUMUK
Tapu Müdürü

Adres : Yıldız cad.No:42 Beşiktaş/İstanbul
Tel : (0212) 395 17 43

Ayrıntılı Bilgi İçin :Faruk YILDIZ

BB. NO	BLOK	KATI	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		MÂLİKİ	
1	Çarşı	2.bodrum	Garaj 1	2105600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
2	Çarşı	3.bodrum	Garaj 2	2437200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
3	Çarşı	4.bodrum	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
4	Çarşı	4.bodrum	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
5	Çarşı	4.bodrum	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
6	Çarşı	4.bodrum	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
7	Çarşı	2.bodrum-	Dubleks Dükkan	118400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
8	Çarşı	3.bodrum	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
9	Çarşı	3.bodrum	Dükkan	9000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
10	Çarşı	3.bodrum	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
11	Çarşı	3.bodrum	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
12	Çarşı	2.bodrum	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
13	Çarşı	2.bodrum	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
14	Çarşı	2.bodrum	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
15	Çarşı	2.bodrum	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
16	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
17	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
18	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
19	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
20	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	27200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
21	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	18800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
22	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	16800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
23	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	98400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
24	Çarşı	1.bodrum	4 Katlı Dükkan	113600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
25	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	49200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
26	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
27	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	16400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
28	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	16800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
29	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
30	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
31	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
32	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	28800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
33	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
34	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
35	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	25200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
36	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	25200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
37	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	25200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
38	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
39	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	23200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
40	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
41	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	24800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
42	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
43	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
44	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
45	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
46	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
47	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
48	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	2800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
49	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	2800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
50	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
51	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
52	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
53	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	2800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
54	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
55	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	4800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
56	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

BB. NO	BLOK	KATI	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		MÂLİKİ	
57	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	3600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
58	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	2400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
59	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	3200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
60	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
61	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	4800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
62	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	1200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
63	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	1200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
64	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	12800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
65	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
66	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
67	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
68	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
69	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	15200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
70	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
71	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
72	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
73	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
74	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
75	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	14800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
76	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
77	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	14000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
78	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	20400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
79	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	19200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
80	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
81	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
82	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
83	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
84	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
85	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
86	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	38400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
87	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	15600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
88	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	1200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
89	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	76800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
95	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	51200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
98	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
99	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
100	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
101	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
104	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	1600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
105	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
108	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
109	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	4800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
110	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

BB. NO	BLOK	KATI	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		MÂLİKİ	
111	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
112	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
113	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
114	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	3600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
115	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
116	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
117	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
123	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	33200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
124	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
125	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	23200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
126	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
127	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
128	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	22400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
129	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	23200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
130	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	18800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
131	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	18800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
132	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	18800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
133	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
134	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
137	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	14400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
138	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	12800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
139	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	10400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
140	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
141	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
142	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	10400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
143	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
144	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	129600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
145	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
146	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
147	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
148	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	16800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
149	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
150	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
151	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
152	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	13200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
153	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
154	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
155	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
156	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	14400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
157	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
158	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
159	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
161	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
162	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
163	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
164	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
165	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
166	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	127200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
167	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
168	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	14400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
169	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
170	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
171	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	10400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
172	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	13200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

BB. NO	BLOK	KATI	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		MÂLİKİ	
173	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
174	Çarşı	1.bodrum	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
175	Çarşı	Zemin	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
176	Çarşı	Zemin	Dükkan	59600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
177	Çarşı	Zemin	Dükkan	49200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
178	Çarşı	Zemin	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
179	Çarşı	Zemin	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
180	Çarşı	Zemin	Dükkan	21200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
181	Çarşı	Zemin	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
182	Çarşı	Zemin	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
183	Çarşı	Zemin	Dükkan	21200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
184	Çarşı	Zemin	Dükkan	26800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
185	Çarşı	Zemin	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
186	Çarşı	Zemin	Dükkan	4800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
187	Çarşı	Zemin	Dükkan	32400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
188	Çarşı	Zemin	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
189	Çarşı	Zemin	Dükkan	21600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
190	Çarşı	Zemin	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
191	Çarşı	Zemin	Dükkan	34000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
192	Çarşı	Zemin	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
193	Çarşı	Zemin	Dükkan	34400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
194	Çarşı	Zemin	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
195	Çarşı	Zemin	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
196	Çarşı	Zemin	Dükkan	16400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
197	Çarşı	Zemin	Dükkan	63200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
198	Çarşı	Zemin	Dükkan	54400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
199	Çarşı	Zemin	Dükkan	15200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
200	Çarşı	Zemin	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
201	Çarşı	Zemin	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
202	Çarşı	Zemin	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
203	Çarşı	Zemin	Dükkan	37200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
204	Çarşı	Zemin	Dükkan	21600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
205	Çarşı	Zemin	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
206	Çarşı	Zemin	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
207	Çarşı	Zemin	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
208	Çarşı	Zemin	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
209	Çarşı	Zemin	Dükkan	16800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
210	Çarşı	Zemin	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
211	Çarşı	Zemin	Dükkan	22000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
212	Çarşı	Zemin	Dükkan	31600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
213	Çarşı	Zemin	Dükkan	15200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
214	Çarşı	Zemin	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
215	Çarşı	Zemin	Dükkan	76800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
216	Çarşı	Zemin	Lokanta	160800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
217	Çarşı	Zemin	Dükkan	76800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
219	Çarşı	Zemin	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
220	Çarşı	Zemin	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
221	Çarşı	Zemin	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
222	Çarşı	Zemin	Dükkan	19200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
223	Çarşı	Zemin	Dükkan	14400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
224	Çarşı	Zemin	Dükkan	20400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
225	Çarşı	Zemin	Dükkan	12800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
226	Çarşı	Zemin	Dükkan	34400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
227	Çarşı	Zemin	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
228	Çarşı	Zemin	Dükkan	32400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

BB. NO	BLOK	KATI	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			MÂLİKİ
229	Çarşı	Zemin	Dükkan	21600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
230	Çarşı	Zemin	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
232	Çarşı	Zemin	Dükkan	20000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
233	Çarşı	Zemin	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
235	Çarşı	Zemin	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
236	Çarşı	Zemin	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
237	Çarşı	Zemin	Dükkan	10800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
238	Çarşı	Zemin	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
239	Çarşı	Zemin	Dükkan	21200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
241	Çarşı	Zemin	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
242	Çarşı	Zemin	Dükkan	19600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
243	Çarşı	Zemin	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
244	Çarşı	Zemin	Dükkan	13200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
245	Çarşı	Zemin	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
246	Çarşı	Zemin	Dükkan	14400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
247	Çarşı	Zemin	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
248	Çarşı	Zemin	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
249	Çarşı	Zemin	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
250	Çarşı	Zemin	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
251	Çarşı	Zemin	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
252	Çarşı	Zemin	Dükkan	17200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
253	Çarşı	Zemin	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
254	Çarşı	Zemin	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
255	Çarşı	Zemin	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
256	Çarşı	Zemin	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
257	Çarşı	Zemin	Dükkan	14000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
258	Çarşı	Zemin	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
259	Çarşı	Zemin	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
260	Çarşı	Zemin	Dükkan	10800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
261	Çarşı	Zemin	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
262	Çarşı	Zemin	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
263	Çarşı	Zemin	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
264	Çarşı	Zemin	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
265	Çarşı	Zemin	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
266	Çarşı	Zemin	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
267	Çarşı	Zemin	Dükkan	23200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
268	Çarşı	Zemin	Dükkan	28800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
269	Çarşı	Zemin	Dükkan	21600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
271	Çarşı	Zemin	Dükkan	13200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
272	Çarşı	Zemin	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
273	Çarşı	Birinci	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
274	Çarşı	Birinci	Dükkan	19600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
275	Çarşı	Birinci	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
276	Çarşı	Birinci	Dükkan	112800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
277	Çarşı	Birinci	Dükkan	75600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
278	Çarşı	Birinci	Dükkan	28800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
279	Çarşı	Birinci	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
280	Çarşı	Birinci	Dükkan	13200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
281	Çarşı	Birinci	Dükkan	19200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
282	Çarşı	Birinci	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
283	Çarşı	Birinci	Dükkan	15600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
285	Çarşı	Birinci	Dükkan	29600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
286	Çarşı	Birinci	Dükkan	28800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
287	Çarşı	Birinci	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
288	Çarşı	Birinci	Dükkan	22400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

BB. NO	BLOK	KATI	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			MÂLİKİ
289	Çarşı	Birinci	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
290	Çarşı	Birinci	Dükkan	22800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
291	Çarşı	Birinci	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
292	Çarşı	Birinci	Dükkan	29600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
293	Çarşı	Birinci	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
294	Çarşı	Birinci	Dükkan	20400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
295	Çarşı	Birinci	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
296	Çarşı	Birinci	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
297	Çarşı	Birinci	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
298	Çarşı	Birinci	Dükkan	21200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
299	Çarşı	Birinci	Dükkan	110000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
300	Çarşı	Birinci	Dükkan	71200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
301	Çarşı	Birinci	Dükkan	15200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
302	Çarşı	Birinci	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
303	Çarşı	Birinci	Dükkan	98800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
304	Çarşı	Birinci	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
305	Çarşı	Birinci	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
306	Çarşı	Birinci	Dükkan	51200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
307	Çarşı	Birinci	Dükkan	48400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
308	Çarşı	Birinci	Dükkan	48400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
310	Çarşı	Birinci	Dükkan	33600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
311	Çarşı	Birinci	Dükkan	46800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
312	Çarşı	Birinci	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
313	Çarşı	Birinci	Dükkan	86400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
314	Çarşı	Birinci	Dükkan	14000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
315	Çarşı	Birinci	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
316	Çarşı	Birinci	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
317	Çarşı	Birinci	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
318	Çarşı	Birinci	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
319	Çarşı	Birinci	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
320	Çarşı	Birinci	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
321	Çarşı	Birinci	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
322	Çarşı	Birinci	Dükkan	16000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
323	Çarşı	Birinci	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
324	Çarşı	Birinci	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
325	Çarşı	Birinci	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
326	Çarşı	Birinci	Dükkan	14800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
327	Çarşı	Birinci	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
328	Çarşı	Birinci	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
329	Çarşı	Birinci	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
330	Çarşı	Birinci	Dükkan	36800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
331	Çarşı	Birinci	Dükkan	62000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
332	Çarşı	Birinci	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
333	Çarşı	Birinci	Dükkan	18000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
334	Çarşı	Birinci	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
335	Çarşı	Birinci	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
336	Çarşı	Birinci	Dükkan	26800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
337	Çarşı	Birinci	Dükkan	23200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
338	Çarşı	Birinci	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
339	Çarşı	Birinci	Dükkan	29600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
340	Çarşı	Birinci	Dükkan	36800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
341	Çarşı	Birinci	Dükkan	15600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
342	Çarşı	Birinci	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
343	Çarşı	Birinci	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
345	Çarşı	Birinci	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

BB. NO	BLOK	KATI	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			MÂLİKİ
346	Çarşı	Birinci	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
347	Çarşı	Birinci	Dükkan	14800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
348	Çarşı	Birinci	Dükkan	17200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
349	Çarşı	Birinci	Dükkan	27600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
350	Çarşı	Birinci	Dükkan	27600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
351	Çarşı	Birinci	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
352	Çarşı	Birinci	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
353	Çarşı	Birinci	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
354	Çarşı	Birinci	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
355	Çarşı	Birinci	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
356	Çarşı	Birinci	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
357	Çarşı	Birinci	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
358	Çarşı	Birinci	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
359	Çarşı	Birinci	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
360	Çarşı	Birinci	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
361	Çarşı	Birinci	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
362	Çarşı	Birinci	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
363	Çarşı	Birinci	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
364	Çarşı	Birinci	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
365	Çarşı	Birinci	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
366	Çarşı	Birinci	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
367	Çarşı	Birinci	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
368	Çarşı	Birinci	Dükkan	10800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
369	Çarşı	Birinci	Dükkan	19200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
370	Çarşı	Birinci	Dükkan	16400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
371	Çarşı	Birinci	Dükkan	14000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
372	Çarşı	Birinci	Dükkan	27200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
373	Çarşı	Birinci	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
374	Çarşı	Birinci	Dükkan	21600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
378	Çarşı	Teras	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
379	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
380	Çarşı	Teras	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
381	Çarşı	Teras	Dükkan	12800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
382	Çarşı	Teras	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
383	Çarşı	Teras	Dükkan	36400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
384	Çarşı	Teras	Dükkan	36400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
385	Çarşı	Teras	Dükkan	14000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
386	Çarşı	Teras	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
387	Çarşı	Teras	Dükkan	10400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
388	Çarşı	Teras	Dükkan	10800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
389	Çarşı	Teras	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
390	Çarşı	Teras	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
391	Çarşı	Teras	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
392	Çarşı	Teras	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
393	Çarşı	Teras	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
394	Çarşı	Teras	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
395	Çarşı	Teras	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
396	Çarşı	Teras	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
397	Çarşı	Teras	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
398	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
399	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
400	Çarşı	Teras	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
401	Çarşı	Teras	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
402	Çarşı	Teras	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
403	Çarşı	Teras	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
404	Çarşı	Teras	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

BB. NO	BLOK	KATI	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			MÂLİKİ
405	Çarşı	Teras	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
406	Çarşı	Teras	Dükkan	14800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
407	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
408	Çarşı	Teras	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
409	Çarşı	Teras	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
410	Çarşı	Teras	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
411	Çarşı	Teras	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
412	Çarşı	Teras	Dükkan	67600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
413	Çarşı	Teras	Dükkan	50400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
414	Çarşı	Teras	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
415	Çarşı	Teras	Dükkan	4800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
416	Çarşı	Teras	Dükkan	31600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
417	Çarşı	Teras	Dükkan	38000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
418	Çarşı	Teras	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
419	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
420	Çarşı	Teras	Sinema 2-3	191600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
421	Çarşı	Teras	Sinema 1	67600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
422	Çarşı	Teras	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
423	Çarşı	Teras	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
424	Çarşı	Teras	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
425	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
426	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
427	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
428	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
429	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
430	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
431	Çarşı	Teras	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
432	Çarşı	Teras	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
433	Çarşı	Teras	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
434	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
435	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
436	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
437	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
438	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
439	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
440	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
441	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
442	Çarşı	Teras	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
443	Çarşı	Teras	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
444	Çarşı	Teras	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
445	Çarşı	Teras	Dükkan	53600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
446	Çarşı	Teras	Dükkan	50400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
447	Çarşı	Teras	Dükkan	74000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
448	Çarşı	Teras	Dükkan	52000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

BB. NO	BLOK	KATI	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		MÂLİKİ	
449	Çarşı	Teras	Dükkan	22400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
450	Çarşı	Teras	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
451	Çarşı	Teras	Dükkan	20000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
452	Çarşı	Teras	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
453	Çarşı	Teras	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
454	Çarşı	Teras	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
455	Çarşı	Teras	Dükkan	15600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
456	Çarşı	Teras	Dükkan	12800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
457	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
458	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
459	Çarşı	Teras	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
460	Çarşı	Teras	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
461	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
462	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
463	Çarşı	Teras	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
464	Çarşı	Teras	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
465	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
466	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
467	Çarşı	Teras	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
468	Çarşı	Teras	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
469	Çarşı	Teras	Dükkan	54000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
470	Çarşı	Teras	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
471	Çarşı	Teras	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
472	Çarşı	Teras	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
473	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
474	Çarşı	Teras	Kafeterya Salon	197200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
475	A-Otel	Birinci	A1 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
476	A-Otel	Birinci	B1 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
477	A-Otel	Birinci	C Daire	52800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
478	A-Otel	Birinci	B2 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
479	A-Otel	Birinci	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
480	A-Otel	İkinci	A1 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
481	A-Otel	İkinci	B1 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
482	A-Otel	İkinci	C Daire	52800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
483	A-Otel	İkinci	B2 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
484	A-Otel	İkinci	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
485	A-Otel	Üçüncü	A1 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
487	A-Otel	Üçüncü	C Daire	52800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
489	A-Otel	Üçüncü	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
490	A-Otel	Dördüncü	A1 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
492	A-Otel	Dördüncü	C Daire	52800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
494	A-Otel	Dördüncü	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
495	A-Otel	Beşinci	A1 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
499	A-Otel	Beşinci	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
504	A-Otel	Altıncı	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
509	A-Otel	Yedinci	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
513	A-Otel	Sekizinci	B2 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
514	A-Otel	Sekizinci	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
518	A-Otel	Dokuzuncu	B2 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
519	A-Otel	Dokuzuncu	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
523	A-Otel	Onuncu	B2 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
524	A-Otel	Onuncu	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
537	A-Otel	Onüçüncü	D2 Daire	63200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
583	E-3	Bahçe	Büro	230000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
600	Çarşı	Bahçe	Mini Golf	408400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları, Takyidat Bilgileri, Son 3 Yılda Gerçekleşen Alım-Satım İşlemlerine İlişkin Bilgi

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

İstanbul ili, Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü'nden Akmerkez GYO A.Ş. tarafından temin edilen 06.12.2018 tarihli takyidat belgesine göre, Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait bağımsız bölümlerin üzerinde bulunan sınırlamalar aşağıda belirtilmiştir. Söz konusu takyidat yazısı 3.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları ve Mülkiyet Bilgileri bölümünde ve rapor ekinde sunulmaktadır.

Gayrimenkullere ilişkin tapu suretleri (473 Adet bağımsız bölüm) klasör halinde rapora ilave edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların her birinin üzerinde;

Şerhler Hanesinde:

- T.E.K. lehine kira şerhi: 31.12.1992 tarih, 5538 yevmiye

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı: 03.03.1994

Tapu kütüğünde yer alan TEK lehine kira şerhinin parsel üzerinde yer alan trafoya istinaden konulmuş olması, yönetim planı şerhinin yasal gereklilik olması sebebi ile tapuda yapılan incelemeler açısından gayrimenkullerin Sermaye Piyasası mevzuatı hükümlerince GYO portföyüne alınmasında herhangi bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

6.12.2018 tarihli Beşiktaş Tapu Müdürlüğü'nün yazısına göre değerlendirme konusu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde satışa konu olmamıştır. Söz konusu yazıya göre 17.04.1995 tarih 1315 yevmiye nolu Yapı Kredi Bankası Lehine 5 Yıl Müddetle Kira Şerhi 28.05.2018 tarih ve 5252 Yevmiye no ile terkin edilmiştir.

3.3 Gayrimenkulün İmar Durumu, Plan, Proje, Ruhsat ve Dokümanlar

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır.

İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden temin edilen imar durumu belgelerine göre, değerlendirme konusu gayrimenkulün yer aldığı parsel ile ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre değerlendirme konusu gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir;



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı
Şehir Planlama Müdürlüğü

Sayı : 91442078-10.01.02/2018/BN: 15353
Konu : Beşiktaş İlçesi, Kültür Mahallesi,
83 ada 1 parsel ile ilişkin bilgi talebi.

BA: 6257
İBB: 263870

05 Aralık 2018

Sn. Onur KARABABA
Bostancı E-5 Kavşağı, Tarihi Has Sokak
Tavukçuoğlu İş Merkezi No:2 K:5
Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: Şehir Planlama Müdürlüğü'nde kayıtlı 22.11.2018 tarih ve BN:15353 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçenizde; Beşiktaş İlçesi, Kültür Mahallesi 83 ada 1 parsel ile ilişkin meri 1/100.000 ölçekli çevre düzeni plan bilgileri, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planı onay tarihleri, isimleri ve parsellerin bulunduğu lejant ve plan notu bilgilerinin verilmesi talep edilmektedir.

Dilekçeye konu Kültür Mahallesi 83 ada 1 parsel, 15.06.2009 onanlı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda, "Meskun Alanlar" ve "Sit ve Koruma Alanları" lejantlarında kalmakta olup söz konusu fonksiyonlarla ilgili olarak, Plan Uygulama Hükümleri'nde;

8.4.1.3.4. Sit ve Koruma Alanları

Koruma mevzuatı doğrultusunda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurullarınca tescil ve ilan edilmiş kentsel, doğal, arkeolojik, tarihi, karma sit ve koruma alanları için alınmış bölge koruma kurul kararları ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'na alınmış/alınacak ilke kararlarına uyulacaktır." denilmektedir.

8.4.2.1. Meskun Alanlar

Bu alanlar konut ağırlıklı meskun alanlar olup, konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel ve teknik alt yapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir.

Meskun alanlar içerisinde ilgili kurumlarca sağlıklı olduğu tespit edilen yerlerde, yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yasal statüsüne, mevcut kent dokusuna, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir.

Meskun alanlardaki yoğunluk dağılımı; projeksiyon nüfusu, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri göz önüne alınarak şehircilik ilke ve planlama esasları dahilinde alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Ayrıca, plan uygulama hükümlerinin 8.2.2. maddesinde "1/100.000 ölçekli plan paftasında çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden; bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Hakim fonksiyonun belirtildiği bu alanların ve bu alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların dağılımları ve bu dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları alt ölçekli planlarda belirlenecektir" ifadeleri yer almaktadır.

İlgi dilekçe konusu 83 ada 1 parsel, 18.09.1993 tt'li Beşiktaş Geriçörünüm ve Etkilenme Bölgesi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda "Turizm Tesis Alanı Otel-Motel" lejantında kalmaktayken, 22.07.2011 tarihli 1/5000 ölçekli plan değişikliği ile "Turizm Tesis Alanı (Konaklama, Günübirlik, Otel-

Motel, Tatil Köyü, Kamping)” olarak planlanmıştır; yine aynı parsel 10.12.1993 tt’li Beşiktaş Gerigörünüm ve Etkilenme Bölgesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı’nda “Otel Motel Alanı” lejantında kalmaktayken, 07.02.2013 tarihli 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile “Turizm Tesis Alanı” olarak planlanmıştır. Plan değişikliklerine ilişkin iş ve işlemler Başkanlığımız Planlama Müdürlüğünce yürütüldüğünden söz konusu plan değişikliklerine ilişkin bilgilerin Planlama Müdürlüğü’nden temin edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu parselin yer aldığı alanda Müdürlüğümüzce yürütülmekte olan herhangi bir bölge planı çalışması bulunmamaktadır.

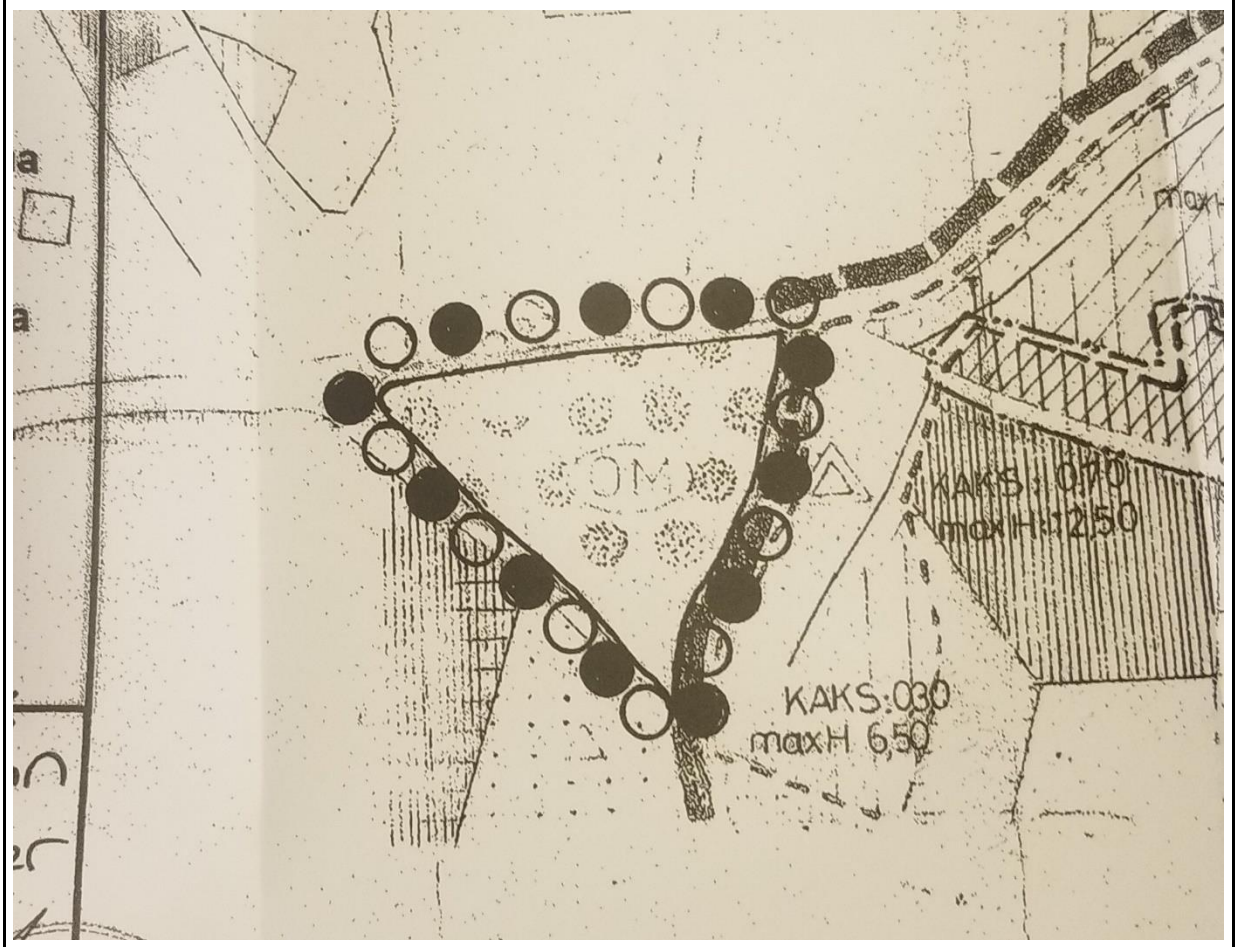
Dilekçenizde yer alan Müdürlüğümüz yetki ve sorumluluğundaki hususlara ilişkin bilgiler dışındaki diğer bilgi ve belgelerin ilgili Müdürlüklerden temin edilmesi gerekmekte olup, konu hakkında bilgilerinize rica ederim.


Battal ÇAT
Şehir Planlama Müdürü

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
KemaIpaşa Mah. 15 Temmuz Şehitleri Cad. No:5 34134 Fatih / İSTANBUL
Telefon:0212 455 13 00 Faks:0212 4552654
e-posta : sehirplanlama@ibb.gov.tr Elektronik Ağ: www. ibb.gov.tr

Bilgi için: H.Kübra ATA AVCI
Tel: 0212 455 20 90

18.09.1993 (22.07.2011 Tadilat Plan Tarihi) Onay Tarihli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı



Plan Adı	Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı
Plan Tarihi	18.09.1993 (22.07.2011 Tadilat Plan Tarihi)
Fonksiyon	Turizm Tesis Alanı



T.C
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Şehircilik Bürosu



29 -11- 2018

Sayı: 24864664-115.01.99-8812 -1249906-6183

.../.../2018

Konu: İmar durumu hk.

Sn. Onur KARABABA
Bostancı E-5 Kavşağı Tariki Has Sok.
Tavukçuoğlu İş Merkezi No:2 K:5
Kadıköy/İSTANBUL

İlgi: 16.11.2018 tarih ve 8812 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Beşiktaş İlçesi, Kültür Mahallesi, 76 Pafta, 83 ada, 1 parsel sayılı yerin imar durumu bilgisi istenilmiştir.

Beşiktaş İlçesi, Kültür Mahallesi, 76 pafta, 83 ada, 1 parsel; 18.6.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görümüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görümüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında; binanın alçak çarşı kitlesine blok istikametlerinden 5.00 m. çekilip 1 kat ilave edilerek, 01.9.1987 tarihli avan projesine göre uygulama yapılması şartı ile "Otel – Motel" alanında kalmakta iken, 22.7.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 07.02.2013 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile otel, motel-avm yapılabilen OM (Turizm Tesis Alanı) alanına alınmıştır. 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları ve plan notları ekte iletilmektedir.

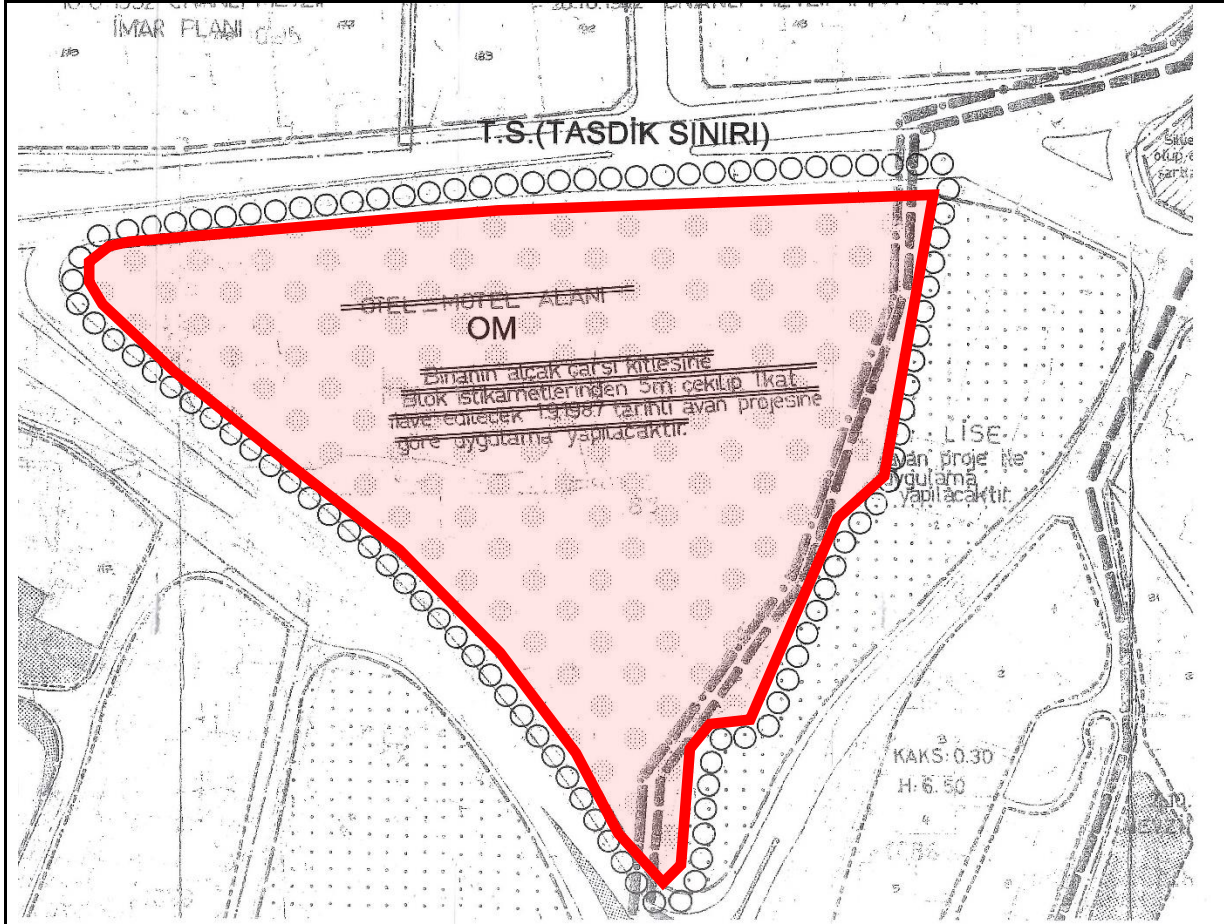
Yukarıdaki açıklamalar imar durumu yazılı bilgisi olup, plan bilgilerinin tamamını içermez ve buna göre uygulama yapılamaz.

Bilgi edinilmesini arz olunur.


Yasemin SARAL
Başkan Vekili a.
Başkan Yardımcısı

Ek: 1/5000 ölçekli NİP örneği
1/1000 ölçekli UİP örneği

10.12.1993 (07.02.2013 Tadilat Planı Tarihi) Onay Tarihli 1/1000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı



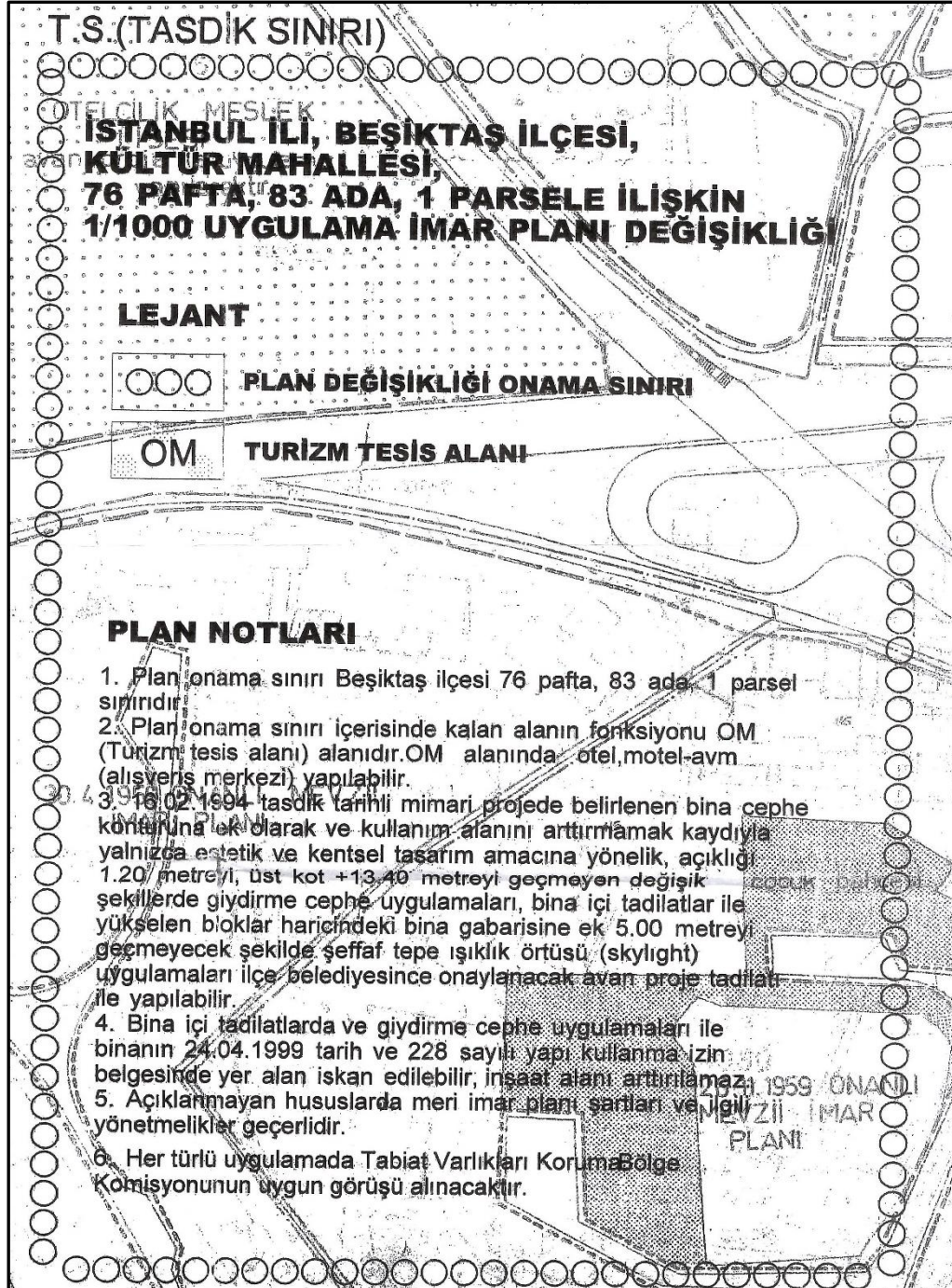
Plan Adı	1/1000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı		
Plan Tarihi	10.12.1993 (07.02.2013 Tadilat Planı Tarihi)		
Fonksiyon	OM (Turizm Tesis Alanı)		
Pafta	76	KAKS	Avan proje
Ada	83	Hmaks (m)	Avan proje
Parsel	1	Öncephe (m)	Avan proje
Net Parsel Alanı (m²)	22.557	Yan Cephe (m)	Avan proje
		Arka Cephe (m)	Avan proje
TAKS	Avan proje	Toplam Emsale Dâhil İnşaat Alanı (m²)	Avan proje

Değerleme konusu gayrimenkul; 10.12.1993 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı" ve 18.09.1993 tarihli 1/5.000 ölçekli "Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı" kapsamında bulunmaktadır.

Buna göre; Binanın alçak çarşı kitlesine blok istikametlerinden 5.00 m. çekilip 1 kat ilave edilerek, 01.09.1987 tarihli "avan projeye" göre uygulama yapılması şartı ile "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 yapılabilen OM(Turizm Tesis Alanı) alanına alınmıştır.**

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 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 iskân edilebilir, inşaat alanı arttırılmaz.
- Açıklanmayan hususlarda mer'i imar planı şartları ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.



✓ Ruhsat ve İzinler

Ulaşılabilen ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerinin detayları ve diğer bilgiler aşağıda yer almaktadır:

• Mimari Proje

- 23.12.1987 tarih / 10225 sayı
- 19.10.1989 tarih / 7008 sayı
- 27.12.1990 tarih / 7847 sayı
- 11.04.1991 tarih / 1672 sayı
- 16.02.1994 / 691 sayı
- 12.09.2013 tarihi itibarıyla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan tadilat projesi,
- **03.06.2015 onay tarihli Yapı Ruhsatı ve 19.12.2016 onay tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi üzerinden tespit edilen 24.02.2015 onay tarihli 130 sayılı Mimari Proje.**

• Yapı Ruhsatı

- 25.01.1988 tarih / B3-28 sayılı yapı ruhsatı imar dosyasında görülmüş olup 49.504 m² Dükkân-mağaza alanı, 72.800 m² işhane-işyeri, 58.925 m² otel fonksiyonlu olmak üzere, toplam 181.229 m² alanlı inşaat izni için verilmiştir.
Taşınmazın dosyasındaki resmi evraklardan taşınmaz üzerinde aşağıdaki tarih ile ek-ilave yapı ruhsatları olduğu anlaşılmıştır:
- 23.10.1989
- 17.01.1991
- 19.06.1991
- 17.02.1994
- 06.12.2013 2013/6122 nolu 42.205 m² alan (Bina İçindeki İş Yeri) için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı.
- **03.06.2015 2015/130 nolu 42.205 m² alan (Ofis ve İşyeri 35.149,68 m², Ortak Alan 7.055,32 m²) için düzenlenmiş Tadilat Yapı Ruhsatı.**

• Yapı Kullanma İzin Belgesi

- 16.03.1994 tarih 1153 sayılı
İçeriği: 5 bodrum kat+zemin kat+2 alçak çarşı katının inşaatının tamamlanarak kullanılabilir durumda olduğuna dair, 474 adet bağımsız bölümü içeren yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- 24.10.1995 tarih, 95/5102 sayılı
İçeriği: 2.alçak çarşı katındaki Dükkânın tadil edilerek, sinemaya dönüştürüldüğü ve kullanılabilmesine dair yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belgede "2.alçak çarşı katında 94 adet Dükkân ve 3 adet sinema vardır" ibaresi yer almaktadır.
- 03.03.1999 tarih 228 sayılı
İçeriği: B3 Büro Bloğu'nda 14 adet, E3 Büro Bloğu'nda 17 adet, G Bloğu'nda 94 adet ünite içeren G Apart Otel Bloğu ve 13.70 kotunda mini golf yerinin tamamlandığına dair, toplam 126 üniteyi kapsadığına dair yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- **19 Aralık 2016 onay tarihli, 2016/565 nolu 42.205 m² alan için düzenlenmiş, (Ofis ve İşyeri 35.149,68 m², Ortak Alan 7.055,32 m²) Yapı Kullanma İzin Belgesi.**

- **Yapı Kayıt Belgeleri**

YAPI KAYIT BELGESİ						
Ada Parsel	Belge No	Düzenlenme Tarihi	Başvuru No	İlgili Bağımsız Bölüm Numarası	Yapı Kayıt Belgesindeki Bağımsız Bölüm Alanı (m ²)	Tapu Projesindeki Bağımsız Bölümler
83 Ada 1 Parsel	50NE0JBY	26.09.2018	1832064	177	571,87	177, 178, 179
	MD3KB3CI	26.09.2018	1866466	187	267,97	186, 187
	006N73KG	8.09.2018	1314191	226	383,80	224, 225, 226
	Y1T8ELMK	26.09.2018	1866551	216	910,10	216
	BB82MHUA	26.09.2018	1842688	191	261,65	191
	ZZFIL8GI	26.09.2018	1866790	184	326,90	184, 185
	OA2ZFSH6	26.09.2018	1867144	228	336,03	227, 228
	YK9ZZ5HR	26.09.2018	1842798	197	444,10	196, 197
TOPLAM ALAN					3.502,42	

Yapı Kayıt Belgelerine ilişkin Akmerkez GYO tarafından paylaşılan ilgili alanları gösterir krokilere rapor ekinde yer verilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bağımsız bölümlerinin iç kullanımları ile ilgili başka yapı kayıt belgesi başvuruları da bulunmaktadır. Ancak henüz söz konusu yapı kayıt belgeleri alınmadığından rapor içerisinde yer verilmemiştir.

Yapı Tatil Tutanakları, Encümen Kararları, Yıkım Kararları ve Mahkeme Kararları

- **Beşiktaş Belediyesi'nin Yapı Tatil Tutanağı**

08.05.2009 tarihli 24 sıra, 28 cilt sayılı İçeriği:

11.02.2009 tarih ve 2009/880-408143-606 sayılı İskele Belgesine aykırı olarak,

- Mevcut galeri boşluklarının kısmen kapatıldığı
- Son kattan çatı katına çıkan ilave yürüyen merdiven imal edildiği
- Çarşı bloğuna ait terasa çelik profillerin kurularak kısmen camekan ile kapatıldığı
- Çarşı bloğu dış cephesinde cam giydirmeye 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.

- **Beşiktaş Belediyesi'nin Encümen Kararı**

Tarih-sayı: 17.11.2009 tarihli

İçeriği: "Raporda belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesine ve raporda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması" hususunda karar verilmiştir. Bakınız ek 17.11.2009 tarihli K207 274 458821-317 sayılı karar.

- **Beşiktaş Belediyesi'nin Yıkım Tutanakları**

Yukarıda belirtilen 17.11.2009 tarihli encümen kararına ilişkin 18.11.2009, 19.11.2009, 20.11.2009, 23.11.2009 tarihli yıkım tutanakları bulunmakta olup rapor ekinde yer verilmiştir.

- **17.09.2015 Tarihli Yapı Tatil Tutanağı**

İlgili belgede Nispetiye Caddesi ve Adnan Saygun Caddesi tarafındaki tasdikli mimari projesinde demontabl malzeme ile gösterilen zemin teraslarının yan bölmeler yapılarak koridor geçişlerinin kapatılması sureti ile özel kullanım haline getirilmiş olduğunun görülmesi nedeniyle gerekli yasal işlemlere esas teşkil etmek üzere yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Toplam projesine aykırı kullanılan alan 316,25 m² olarak belirtilmiştir.

- **05.07.2017 Tarihli Yapı Tatil Tutanağı**
Beşiktaş Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede söz konusu evrakın örneğine rastlanılmamış olup, ilgili yapı tutanağına ilişkin bilgilere imar arşiv dosyasında yer alan 22.05.2017 tarihinde keşif yapılan bilirkişi raporu üzerinden ve müşteriden temin edilen kopyası üzerinden düzenlenmiştir.

Nispetiye ve Adnan Saygun Caddesine bakan cephelerde projesine aykırı olarak 419,21 m² alanın koridor geçişlerinin kapatılması sureti ile özel kullanım alanı haline getirilmiş olduğunun görülmesi üzerine yapı tatil tutanağı tanzim edilmiştir.

- **10.08.2017 Tarih 2017/233 numaralı Beşiktaş Belediye Başkanlığı Encümen Kararı**
Beşiktaş Belediyesi imar arşivinde yapılan incelemede söz konusu evrağın örneğine rastlanılmamış olup, ilgili encümen kararına ilişkin bilgiler imar arşiv dosyasında yer alan 22.05.2017 tarihinde keşif yapılan bilirkişi raporu ve müşteriden temin edilen kopyası üzerinden düzenlenmiştir. 05.07.2017 tarih ve 37/0049 cilt/sıra sayılı Yapı Tatil Tutanağı düzenlendiği, toplam projesine aykırı kullanım alanının 419,21 m² olduğu ifade edilmiş, davaya konu yer ile ilgili olarak "Yapı Tatil Tutanağında belirtilen yerlerin 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 13. Maddesi uyarınca projesine uygun hale getirilmesine ve yıkımına" karar verilmiştir.

Söz konusu 05.07.2017 tarih ve 37/0049 cilt/sıra sayılı Yapı Tatil Tutanağı ve 10.08.2017 Tarih 2017/233 numaralı Beşiktaş Belediye Başkanlığı Encümen Kararı sonrasında 2018 yılı içerisinde çok sayıda mahkeme kararı görülmüş olup, bu davaların bir bölümüne ilişkin karar örneklerine rapor ekinde ve aşağıda yer verilmiştir.

- **İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/82 Esas No'lu 12.01.2018 tarihli kararı,**
05.07.2017 tarihli yapı tatil tutanağının meskun 54 kapı nolu yer yönünden iptalinin talep edildiği davada, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. Maddesinde öngörülen usule uygun olarak 05.07.2017 tarihinde yapı yerine asılmak suretiyle tebliğ edildiği anlaşılan yapı tatil tutanağının iptali istemiyle, bu tarihten itibaren 60 gün içinde dava açılması gerekirken, yasal dava açma süresi geçirildikten sonra, 08.01.2018 tarihinde açılan davanın süre aşımı nedeniyle esasını inceleme olanağı bulunmadığı sonucuna varılarak, davanın reddine karar verilmiştir.
- **İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2018/46 Esas No'lu 12.01.2018 tarihli kararı,**
Beşiktaş Belediye Encümeninin 10.08.2017 tarih ve 2017/233 sayılı kararının yerine getirilmesi için 17.01.2018 tarihinde yıkım yapılacağına bildirilmesine ilişkin 25.12.2017 tarih ve 7439 sayılı işleme ilişkin yürütmenin durdurulması kararı verilmiştir.
Beşiktaş Belediye Encümeninin tarafından yıkım kararı alındığından bahisle 17.01.2018 tarihinde yıkım işlemi yapılacağına bildirilmesine ilişkin 25.12.2017 tarih ve 7439 sayılı işlemin hukuka ve mevzuata aykırı olduğu ileri sürülerek iptali ve yürütmenin durdurulması istemine ilişkin, mahalinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırıldıktan sonra bu konuda yeni bir karar verilinceye kadar yürütmenin durdurulmasına karar verilmiştir.
- **İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/446 Esas No'lu 19.03.2018 tarihli kararı,**
Beşiktaş Belediye Encümeninin 10.08.2017 tarih ve 2017/233 sayılı kararının yerine getirilmesi için 17.01.2018 tarihinde yıkım yapılacağına bildirilmesine ilişkin 25.12.2017 tarih ve 7439 sayılı işleme ilişkin kararın iptali ve yürütmenin durdurulması isteminin reddine ilişkin yürütmenin durdurulması kararının işlemi hakkında karar verilmesine yer olmadığına, tebliğatın tamamlanmasına karar verilmiştir.

- **İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/546 Esas No'lu 14.08.2018 tarihli kararı,** Beşiktaş Belediye Encümeninin 10.08.2017 tarih ve 2017/233 sayılı kararının yerine getirilmesi için 17.01.2018 tarihinde yıkım yapılacağına bildirilmesine ilişkin 25.12.2017 tarih ve 7439 sayılı işleme ilişkin kararın iptali ve yürütmenin durdurulması istemine ilişkin yürütmenin durdurulması kararı alınmıştır.
- **İstanbul 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/2122 Esas No'lu 06.09.2018 tarihli kararı,** İstinaf başvurusuna konu İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 16.04.2018 tarih ve 2018/627 Esas No'lu, 2018/649 sayılı kararında istinaf başvurusunun reddine karar verilmiştir.
- **İstanbul 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/1822 Y.D. İtiraz No'lu 02.10.2018 tarihli kararı,** Beşiktaş Belediye Encümeninin 10.08.2017 tarih ve 2017/233 sayılı kararının yerine getirilmesi için 17.01.2018 tarihinde yıkım yapılacağına bildirilmesine ilişkin 25.12.2017 tarih ve 7439 sayılı işleme ilişkin kararın iptali ve yürütmenin durdurulması isteminin reddine ilişkin İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nce verilen 16.08.2018 tarih ve 2018/40 esas no'lu karara ilişkin itiraza ilişkin red kararı.
- **İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/676 Esas No'lu 12.10.2018 tarihli kararı,** Beşiktaş Belediye Encümeninin 10.08.2017 tarih ve 2017/233 sayılı kararının yerine getirilmesi için 17.01.2018 tarihinde yıkım yapılacağına bildirilmesine ilişkin 25.12.2017 tarih ve 7439 sayılı işleme ilişkin kararın iptali ve yürütmenin durdurulması istemine ilişkin red kararı.
- **Beşiktaş Belediye Başkanlığı Yapı Denetim ve İskân Bürosu'nun 04.12.2018 tarihli yazısı,**

Ancak ilerleyen süreçte değerlendirme konusu taşınmaz için toplamda 8 adet yapı kayıt belgesi alınmış olup, ilgili yazıya istinaden Akmerkez GYO tarafından paylaşılan Beşiktaş Belediyesi Yapı Denetim ve İskân Bürosu tarafından 4.12.2018 tarihinde hazırlanan Yapı Kayıt Belgeleri yazısında "Söz konusu yerler ile ilgili Yapı Kayıt Belgesi alınmış olduğundan anılan yerler için tesis edilen yıkım ve tahsil edilemeyen para cezaları kararlarının yasa gereği iptal edilmiş sayılacağı" belirtilmektedir.



T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü
Yapı Denetim ve İskan Bürosu

EFQM
04 Aralık 2018
.../.../2018

Sayı: 24864664- 310.99/8523 -125114-6302
Konu: Yapı Kayıt Belgesi.

AKMERKEZ
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Nispetiye Caddesi Akmerkez Ticaret Merkezi
E-3Kule Kat:1 34337 Etiler-Beşiktaş/İSTANBUL

İlgi :06.11.2018 tarih 1244754-8523 sayılı dilekçe eki Yapı Kayıt Belgeleri (8 adet).

Beşiktaş İlçesi, Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi, 76 pafta, 83 ada, 1 parsel, No:54 kapı sayılı yere ait ilgi dilekçeniz ekinde sunulan; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. Maddesi doğrultusunda başvuru yapanın beyanına uygun olarak Çevre Ve Şehircilik Bakanlığınca düzenlenmiş;

1-08.09.2018 tarih ve Belge No: OO6N73KG,Başvuru No:1314191 sayılı Yapı Kayıt Belgesinin,

2-26.09.2018 tarih ve Belge No: 50NE0JBY,Başvuru No:1832064 sayılı Yapı Kayıt Belgesinin

3- 26.09.2018 tarih ve Belge No: MD3KB3CI,Başvuru No:1866466 sayılı Yapı Kayıt Belgesinin

4- 26.09.2018 tarih ve Belge No: Y1T8ELMK,Başvuru No:1866551 sayılı Yapı Kayıt Belgesinin

5- 26.09.2018 tarih ve Belge No: ZZFIL8GI,Başvuru No:1866790 sayılı Yapı Kayıt Belgesinin

6- 26.09.2018 tarih ve Belge No: 0A2ZFSH6,Başvuru No:1867144 sayılı Yapı Kayıt Belgesinin

7- 26.09.2018 tarih ve Belge No: BB82MHUA,Başvuru No:1842688 sayılı Yapı Kayıt Belgesinin

8- 26.09.2018 tarih ve Belge No: YK9ZZ5HR,Başvuru No:1842798 sayılı Yapı Kayıt Belgesinin onaylı birer suretleri Encümen Para Cezaları konusunda gereği için Mali Hizmetler Müdürlüğü Gelir Birimine gönderilmiştir.

Söz konusu yerler ile ilgili Yapı Kayıt Belgeleri alınmış olduğundan anılan yerler için tesis edilen yıkım ve tahsil edilmeyen para cezaları kararlarının yasa gereği iptal edilmiş sayılacağı hususunda;

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Yasemin SARAL
Başkan Vekili Adına
Başkan Yardımcısı

✓ Yapı Denetim Bilgisi

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu taşınmazlar ilk ruhsat alındığı (1998) dönemde 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetim kanuna tabi değildir.

Konu taşınmazın 06.12.2013 tarih, 2013/6122 numaralı yapı ruhsatı, 03.06.2015 tarih, 2015/130 numaralı yapı ruhsatı ve 19.12.2016 tarih, 2016/565 numaralı yapı kullanma izin belgelerine istinaden yapı denetimi Cumhuriyet Mahallesi D-100 Karayolu Caddesi İstanbul Park İş Merkezi No:374/70 Büyükçekmece/İstanbul adresinde bulunan 496 dosya numaralı Öz Anadolu Yapı Denetim Hizmetleri LTD. ŞTİ. şirketi tarafından yapılmıştır.

12.09.2013 tarihi itibarıyla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan tadilat projesine baz olarak hazırlanmış 06.12.2013 tarih, 2013/6122 numaralı yapı ruhsatına istinaden yapı denetimi, Tevfik Erdönmez Paşa Sokak, Gül Apt. No:20, Kat:2, Şişli/İSTANBUL adresinde bulunan "Öz Anadolu Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti." tarafından yapılmıştır.⁵

✓ Emlak Vergisine Esas Arsa Rayiç Değeri

Beşiktaş Belediyesi Emlak Servisi'nden alınan onaylı emlak beyanına göre; değerlendirme konusu gayrimenkulün 2018 yılı Emlak Vergisine Esas Rayiç Bedeli **21.863,76-TL/m²** dir.

3.3.1 Gayrimenkulün Son 3 Yıllık Dönemde Gerçekleşen Hukuki Durumunda, İmar Durumundaki Değişikliklere İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz 07.02.2013 onay tarihli 1/1000 Ölçekli Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı'na göre, otel, motel, AVM yapılabilen "OM (Turizm Tesis Alanı)'nda" kalmaktadır. Son 3 yıl içerisinde gayrimenkulün imar durumu ile ilgili bir değişiklik olmamıştır.

Yapı için son olarak 03.06.2015 tarih, 2015/130 numaralı yapı ruhsatına baz 19.12.2016 tarih, 2016/565 no'lu yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

Aynı zamanda değerlendirme konusu taşınmazlardan 177, 184, 187, 191, 197, 216, 226 ve 228 nolu bağımsız bölümler için 08.09.2018 ve 26.09.2018 tarihlerinde toplam 3.502,42 m² alan için yapı kayıt belgesi alınmıştır.

3.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin, ana yapıya ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri (iskân) mevcuttur. Yapı için son olarak 03.06.2015 tarih, 2015/130 numaralı yapı ruhsatına baz 19.12.2016 tarih, 2016/565 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Aynı zamanda değerlendirme konusu taşınmazın 08.09.2018 ve 26.09.2018 tarihlerinde toplam 3.502,42 m² alan için düzenlenmiş yapı kayıt belgesi bulunmaktadır.

Yapı Kayıt Belgelerine ilişkin Akmerkez GYO tarafından paylaşılan ilgili alanları gösterir krokilere rapor ekinde yer verilmiştir.

⁵ Yapı Denetim firmasına ilişkin bilgiler ilgili ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri üzerinden temin edilmiştir.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin İlke Kararları” içerisinde Kurul’un iSPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı İlke Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu’na eklenen Geçici 16. madde kapsamında;

“a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve III52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (GYF Tebliği) 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “yapı kullanma izni alınmış olması”na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine,

b) Yapı Kayıt Belgesi alınması ve gerekli olması durumunda tapuda cins değişikliği ile kat mülkiyetinin tesis edilmesinin GYO Tebliği’nin 34. maddesinin birinci fıkrası ve GYF Tebliği’nin 28. maddesinin birinci fıkrası kapsamında değerlendirilmesini gerektiren işlem olarak belirlenmesine karar verilmiştir.” Hükmü bulunmaktadır.

SPK’nın söz konusu ilke kararı ve Beşiktaş Belediyesi’nin 04.12.2018 tarihli Yapı Kayıt belgesi yazısına istinaden, 08.09.2018 ve 26.09.2018 tarihlerinde alınan yapı kayıt belgeleri ile 177, 184, 187, 191, 197, 216, 226 ve 228 nolu bağımsız bölümlere ilişkin daha önce belediyenin düzenlemiş olduğu encümen kararları ve yapı tatil tutanaklarının yasa gereği iptal edilmiş olduğu görülmektedir.

Akmerkez GYO A.Ş.’nin maliki olduğu bağımsız bölümlerin, 5711 sayılı kanun ve değişiklikleri sonucu madde 66 ve devamı hükümlerince tek parsel ve toplu yapıdan oluştuğu gözlenmektedir. Buna göre, 4 bloktan oluşan toplu yapıda Akmerkez GYO A.Ş. mülkleri, alışveriş merkezinde 445 adet bağımsız bölüm, ofislerde 1 adet bağımsız bölüm ve rezidanslarda 27 adet bağımsız bölüm olmak üzere, toplam 473 adet bağımsız bölüm dağılımında yer almaktadır. Fiziki olarak gözlemlendiğinde, her ne kadar alışveriş merkezinde bazı bağımsız bölümlerin birleştirilmesi, bazı bağımsız bölümlerin ortak alanlara ayrılacak şekilde taşınması, rezidanslarda bitişik bağımsız bölümlerin birleştirilmesi gibi fiili tasarruflar gözlemlenmekte ise de, bu tasarruflar tapu siciline yansıtılmadığı müddetçe, aynı haklara yönelik olarak bağımsız bölümlere ilişkin taşınmaz mülkiyetinin madde kapsamını değiştirmeyeceğinden; imar mevzuatına aykırı olarak kolon, giriş ve taşıyıcı duvarlar yıkılmadıkça eski hale getirilmesi mümkündür. Bahsedilen aykırılıklar düzeltilebilir aykırılıklar olup, ana yapının toplam inşaat alanını etkilememektedir ve bu konuda kesinleşmiş bir mahkeme kararı da bulunmamaktadır. Nitekim mülke ait ruhsat süreci plan tadilatı boyutuna dönüşmüştür. Bu kapsamda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda değişiklik yapılmıştır. İlerleyen süreçte AVM’de yapılan tadilata ilişkin son olarak 03.06.2015 tarih, 2015/130 numaralı yapı ruhsatına baz 19.12.2016 tarih, 2016/565 nolu yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

Firmamız tarafından mesleki bilgimiz çerçevesi içinde hazırlanan değerlendirme raporu, Kat Mülkiyeti Kanunu ve Medeni Kanun esaslarına uygun olarak yukarıda açıklanan gerekçe ile oluşturulmuştur. Değerleme çalışmaları AVM bölümünde mevcut kira kontratları ve büyüklükleri, ofis ve rezidans kısımlarında ise mevcut kullanımları baz alınarak yapılmıştır.

Sonuç olarak, Akmerkez GYO A.Ş. portföyünde bulunan gayrimenkullerin Akmerkez GYO A.Ş.’nin mal varlığında “gayrimenkul olarak” bulunmasında, SPK mevzuatı hükümlerince ve Kurul’un iSPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı İlke Kararı göz önünde bulundurulduğunda herhangi bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

✓ **Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam Ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş,**

Değerleme konusu taşınmazın Beşiktaş Belediyesi İmar arşivinde yapılan araştırmada ve GYO tarafından paylaşılan belgelerde gayrimenkul için gerekli mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin alındığı, bazı mağaza alanlarına ilişkin de yapı kayıt belgelerinin alındığı görülmüştür.

Akmerkez GYO A.Ş.'nin maliki olduğu bağımsız bölümlerin, 5711 sayılı kanun ve değişiklikleri sonucu madde 66 ve devamı hükümlerince tek parsel ve toplu yapıdan oluştuğu gözlenmektedir. Buna göre, 4 bloktan oluşan toplu yapıda Akmerkez GYO A.Ş. mülkleri, alışveriş merkezinde 445 adet bağımsız bölüm, ofislerde 1 adet bağımsız bölüm ve rezidanslarda 27 adet bağımsız bölüm olmak üzere, toplam 473 adet bağımsız bölüm dağılımında yer almaktadır. Fiziki olarak gözlemlendiğinde, her ne kadar alışveriş merkezinde bazı bağımsız bölümlerin birleştirilmesi, bazı bağımsız bölümlerin ortak alanlara ayrılacak şekilde taşması, rezidanslarda bitişik bağımsız bölümlerin birleştirilmesi gibi fiili tasarruflar gözlemlenmekte ise de, bu tasarruflar tapu siciline yansıtılmadığı müddetçe, aynı haklara yönelik olarak bağımsız bölümlere ilişkin taşınmaz mülkiyetinin madde kapsamını değiştirmeyeceğinden; imar mevzuatına aykırı olarak kolon, giriş ve taşıyıcı duvarlar yıkılmadıkça eski hale getirilmesi mümkündür. Bahsedilen aykırılıklar düzeltilebilir aykırılıklar olup, ana yapının toplam inşaat alanını etkilememektedir ve bu konuda kesinleşmiş bir mahkeme kararı da bulunmamaktadır. Nitekim mülke ait ruhsat süreci plan tadilatı boyutuna dönüşmüştür. Bu kapsamda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda değişiklik yapılmıştır. İlerleyen süreçte AVM'de yapılan tadilata ilişkin son olarak 03.06.2015 tarih, 2015/130 numaralı yapı ruhsatına baz 19.12.2016 tarih, 2016/565 nolu yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin İlke Kararları" içerisinde Kurul'un iSPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı İlke Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen Geçici 16. madde kapsamında;

"a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve III52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (GYF Tebliği) 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "yapı kullanma izni alınmış olması"na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine,

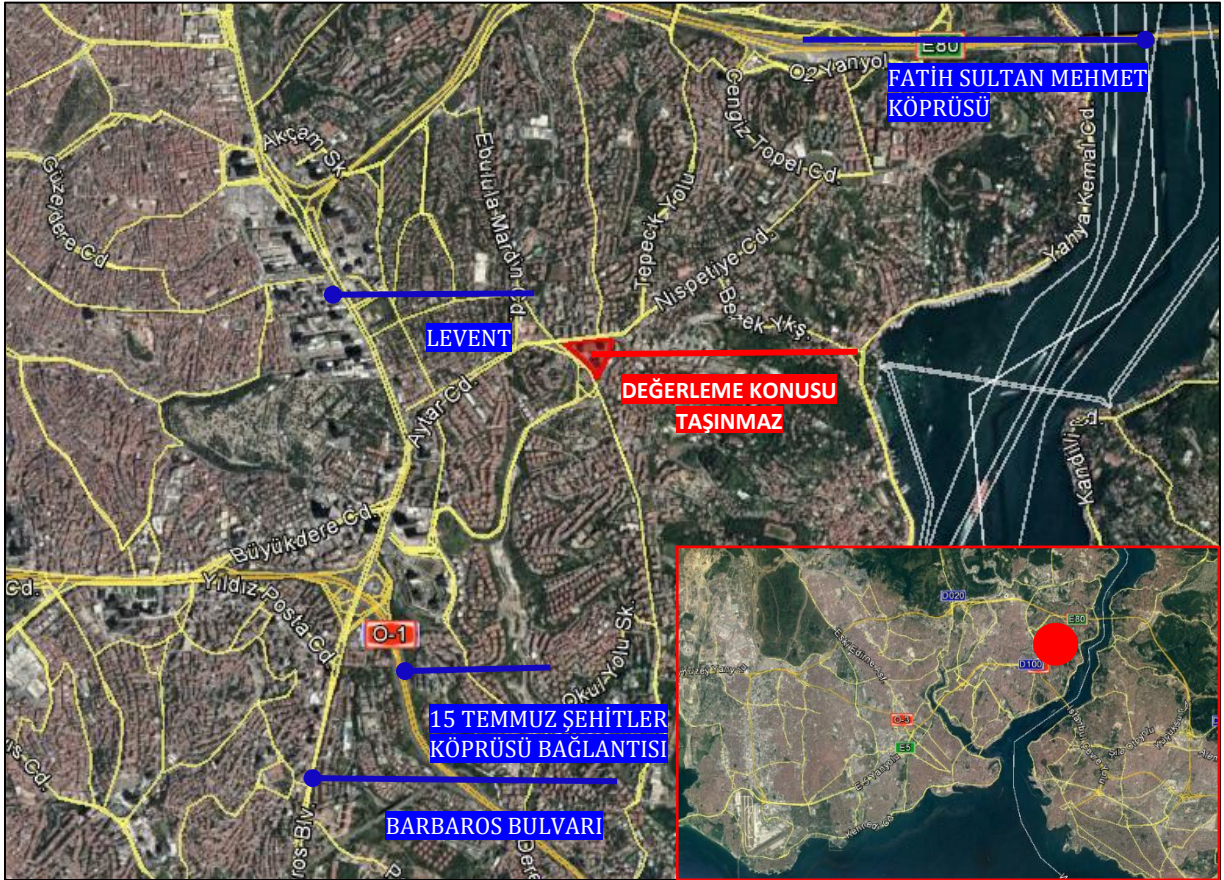
b) Yapı Kayıt Belgesi alınması ve gerekli olması durumunda tapuda cins değişikliği ile kat mülkiyetinin tesis edilmesinin GYO Tebliği'nin 34. maddesinin birinci fıkrası ve GYF Tebliği'nin 28. maddesinin birinci fıkrası kapsamında değerlendirilme gerektiren işlem olarak belirlenmesine karar verilmiştir." Hükmü bulunmaktadır.

Sonuç olarak mevzuat uyarınca değerlendirme konusu taşınmazın, SPK mevzuatı hükümlerince ve Kurul'un iSPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı İlke Kararı gereğince yasal gereklilikler açısından bir eksikliği olmadığı düşünülmektedir.

4.1 Gayrimenkullerin Yeri, Konumu, Tanımı, Bölge ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Akmerkez AVM, Nispetiye Cd. No:56 Beşiktaş / İstanbul

Söz konusu gayrimenkullerin bulunduğu Akmerkez karma kullanım projesi Beşiktaş-Maslak istikametinde Barbaros Bulvarı üzerinden ilerlenerek Etiler sapağına sapıldıktan sonra devam edilerek Koç Köprüsü geçildikten sonra sağ kolda kalmaktadır. Mülk bulunduğu konum itibarı ile Etiler bölgesinde ulaşımın en yoğun noktasında, iki boğaz köprüsünün de güzergâhı üzerinde bulunmaktadır. Mülk otellere, iş merkezlerine yakın, modern bir alışveriş merkezi, ofis ve rezidans kullanımları projesidir. İçinde bulunduğu aks konut-ticaret fonksiyonlu olarak gelişmiştir. Sosyoekonomik olarak üst gelir grubuna hitap etmektedir.



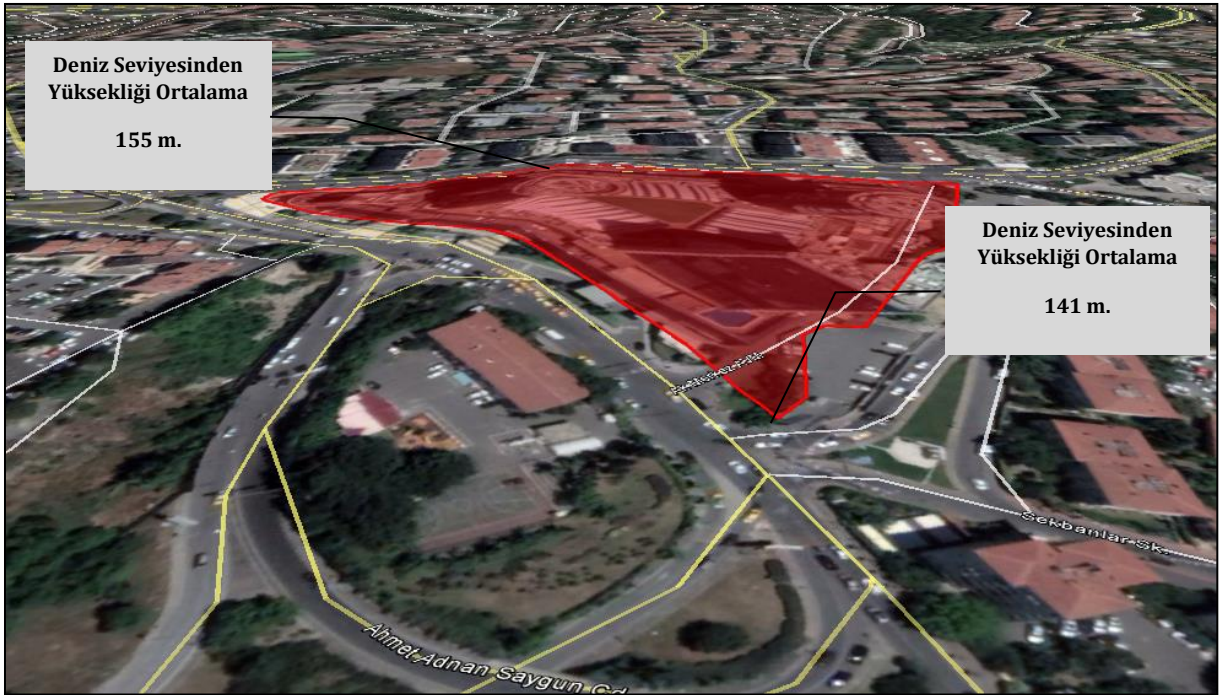
Akmerkez'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

Yer	Mesafe (km.)
TEM Etiler Girişi	~ 2,5 km
E5 Zincirlikuyu Girişi	~ 1,5 km
Beşiktaş Vapur İskelesi	~ 5 km
Taksim Meydanı	~ 6 km
Atatürk Havalimanı	~ 20 km



4.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Topoğrafik Yapısı

Değerleme konusu gayrimenkulün konumlu olduğu parsel eğimli bir topoğrafyaya sahiptir.



Kaynak: <https://earth.google.com>

4.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Mevcut Durumuna İlişkin Yapılan Tespitler

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

4.4 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Yapısal İnşaat Özellikleri

Ana Yapının Özellikleri:

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Çatı	:	Kısmen Teras çatı, kısmen Kafes sistem
Binanın Kat Adedi	:	Onaylı mimari projesi ve mevcut duruma göre: Alışveriş Merkezi: 8 kat (5 bodrum+ zemin+ 2 normal kat) Rezidans: 23 kat Ofis: B3 Blok 14 kat Ofis: E3 Blok 17 kat
Ana Gayrimenkul Toplam Alan	:	181.229 m ² (25.01.1988 tarihli yapı ruhsatına göre)
Yaşı	:	~ 25 yıllık
Elektrik	:	Mevcut (şebeke)
Su	:	Mevcut (şebeke)
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Park Yeri	:	Mevcut (kapalı)

4.5 Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Fiziksel, Teknik ve İç Mekân İnşaat Özellikleri

Değerleme konusu bağımsız bölümlere ilişkin alansal özellikleri ekteki tabloda gösterilmiştir.

ALIŞVERİŞ MERKEZİ	
Mevcut duruma göre 33.048,07 m ² (Mevcut Kira Kontratlarına Göre AVM kiralanabilir alan) olup, Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait olan bağımsız bölüm 445 adettir.	
Kullanım Amacı	: Dükkân, depo, garaj
Ekspertiz Konusu Alan	: Mevcut duruma göre, yaklaşık mağaza alanları toplamı; 33.048,07 m² Mevcut duruma göre, yaklaşık depo alanları toplamı; 2.207,59 m²
Zemin	: Sirkülasyon alanları (seramik), garaj sirkülasyon alanları (beton)
Duvar	: Saten boyalı, garaj (plastik boya)
Tavan	: Plastik boyalı asma tavan, garaj (betonarme)
Doğrama	: Alüminyum, cam
Aydınlatma	: Spot, garaj floresan aydınlatma armatürü

REZİDANS BLOĞU	
Mevcut durumda 5.080 m ² . Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait olan bağımsız bölüm 27 adettir.	
Kullanım Amacı	: Rezidans
Ekspertiz Konusu Alan	: Mevcut duruma göre, brüt yaklaşık; 5.080 m²
Zemin	: Odalar kısmen halıflex kısmen seramik, salon laminant parke, ıslak hacimler seramik.
Duvar	: Saten boyalı
Tavan	: Plastik boya kartonpiyerli
Doğrama	: Alüminyum
Aydınlatma	: Spot

OFİS BLOĞU	
Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait olan 1 adet ofis, E3 Blok 1. katta yer almakta olup, tapu projesine göre 900 m ² alanlıdır.	
Kullanım Amacı	: Ofis
Ekspertiz Konusu Alan	: Mevcut duruma göre ve tapu projesine göre 900 m²
Zemin	: Kısmen laminant, kısmen seranit
Duvar	: Saten boyalı
Tavan	: Plastik boya asman tavan
Doğrama	: Alüminyum
Aydınlatma	: Spot

4.6 Sektör Analizi ve Pazar Araştırması

4.6.1 AVM Sektörü

Türkiye'de Alışveriş Merkezlerinde Durum

Son yılların en gözde yatırımlarından biri haline gelen "Alışveriş Merkezi Projeleri" Türkiye'deki serüvenine 1988 yılında, Ataköy Turizm Kompleksi içinde yer alan Galleria'nın açılması ile başlamıştır. Galleria'nın ardından Karum (1991), Akmerkez (1993), Capitol (1993), Carousel (1995), CarrefourSa (1996), Grandhouse (1997), Migros (1998), Profilo (1998) ve Mayadrom (1998) Alışveriş Merkezlerinin açılması ile devam etmiştir.

Çalışmamızda 5.000 m² üstünde faaliyet alanı bulunan, 15'ten fazla bağımsız bölümü olan (bazı istisnalar hariç) ve tek elden sinerjik şekilde yönetilen AVM'ler ve bu kriterleri karşılayan ihtisas AVM'ler bu listeye alınmıştır. İhtisas AVM tanımı; Bünyesindeki mağazaları dekorasyon, mimari, mobilya veya otomobil gibi belirli bir alanda yoğunlaştırmış alışveriş merkezlerine verilen isimdir. 2018 Kasım ayı itibari ile bu tanıma uyan 449 AVM'nin Türkiye genelinde faaliyet gösterdiğini söylemek mümkündür.

Yıllar	AVM Sayısı	Kiralanabilir Alan (m ²)	Artış Miktarı (%)
2007	145	4.062.591	
2008	189	5.092.632	25%
2009	207	5.800.381	14%
2010	232	6.533.481	13%
2011	264	7.614.629	17%
2012	296	8.228.802	8%
2013	326	9.247.004	12%
2014	345	10.018.197	8%
2015	363	10.793.523	8%
2016	387	11.274.159	4%
2017	430	12.622.495	12%
2018 Kasım	449	13.339.013	5,7%
Planlanan			
2018	488	14.829.624	17,5%
2019	506	15.651.489	5,5%
2020	522	16.320.252	4,3%

Aynı hesaplama öngörüsü ile bugün yaklaşık 13,4 milyon m²'lik kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezleri projeleri son beş yıldır yükselen bir ivme göstererek, Türkiye ekonomisinin en önemli lokomotif sektörlerinden biri haline gelmiştir. 2018 yılında yeni açılacak alışveriş merkezleriyle toplam kiralanabilir alanın 14.829.000 m²'yi geçmesi beklenmektedir.

Ancak bir önceki yılda yani 2017 yılında yapılan çalışmamızı referans alarak söylenebilir ki beklenen kiralanabilir alan, açılışların ertelenmesi, inşaat sürecindeki aksaklıklar ya da fonksiyonunu kaybetme gibi çeşitli nedenlerle gerçekleşmemektedir. Şöyle örneklendirmek gerekirse, 2017 senesinde açılacağı öngörülmüş 57 AVM'nin 39 adedi açılmıştır.

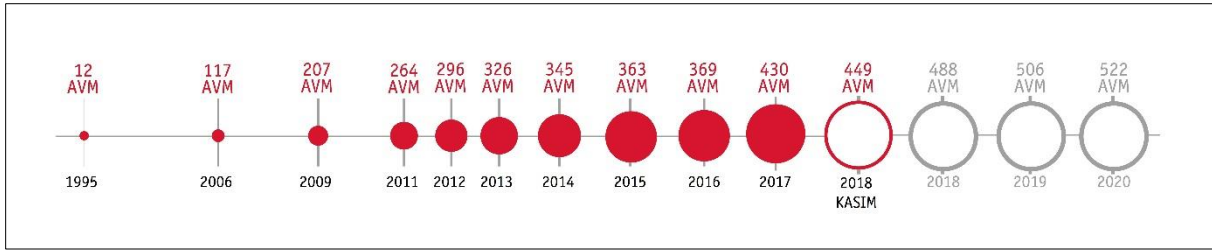
2018 yılında 62 adet AVM daha açılacağı deklare edilmiştir. 19 tanesi Kasım sonu itibarı ile açılmıştır. 2018 yılında açılacağı deklare edilen 4 adet AVM'nin inşaat süresinin uzaması nedeniyle 2019 yılında açılacağı duyurulmuştur.

Her açılan takribi 25 metrekare kiralanabilir alan, 1 ilave kişi için istihdam yarattığı düşünülürse, 2018 de açılan 19 AVM ile sektörün takribi 29 bin kişiye ilave istihdam sağlamaya başladığı söylenebilir.

	2013	2014	2015	2016	2017
Açılması Planlanan AVM Sayısı	57	64	66	51	57
Açılmış AVM Sayısı	30	19	18	24	39
Açılma Yüzdesi	53%	30%	27%	47%	68%
	2013	2014	2015	2016	2017
İlave Açılması Planlanan Alan (bin m ²)	2.508	1.998	2.223	1.404	2.278
Açılabilen Alan (bin m ²)	1.019	771	775	664	1.251
Yüzdesi	41%	39%	35%	47%	55%

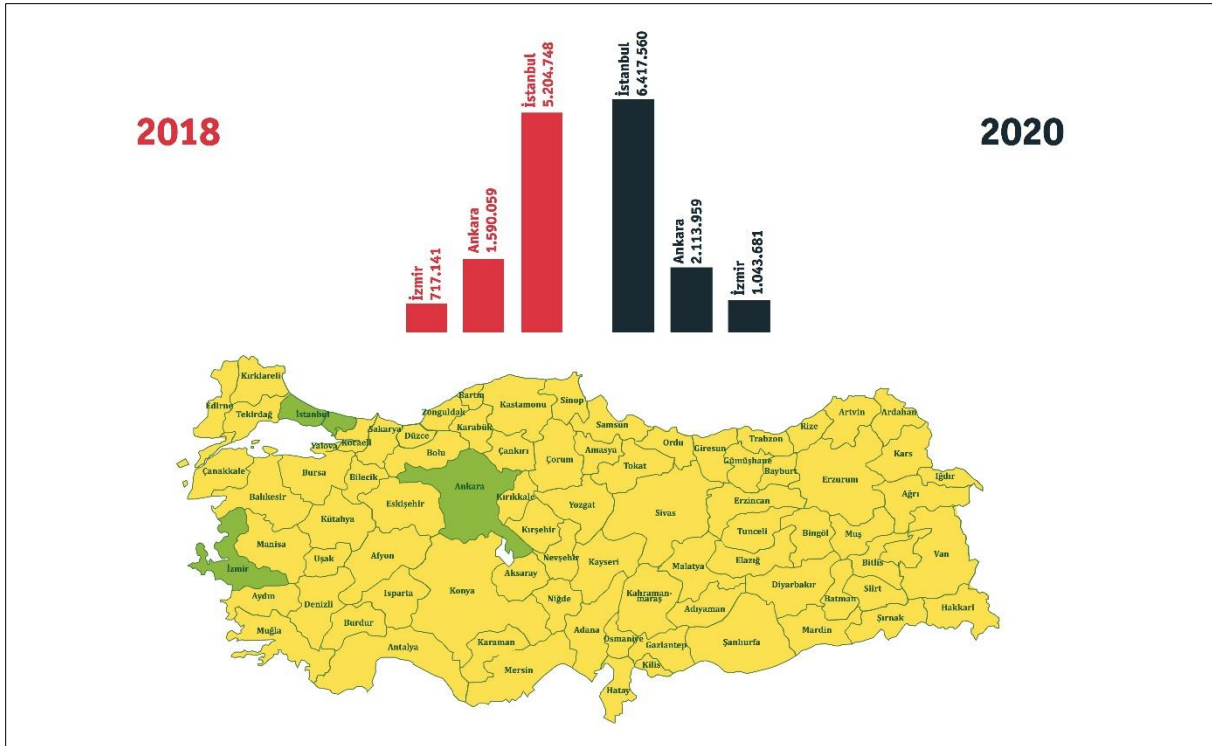
Kaynak: Eva Çalışma Ekibi

Türkiye Yıllara Göre AVM Adedi Gelişimi



Kaynak: Eva Çalışma Ekibi

Türkiye’de Kiralanabilir Alana Göre En Büyük 3 İlin 2018-2020 Durumu



Kaynak: Eva Çalışma Ekibi

Sayılarına göre Türkiye’deki alışveriş merkezleri incelendiğinde İstanbul’un 145 aktif alışveriş merkeziyle lider olduğu, Ankara’nın 38 ve İzmir’in 28 alışveriş merkeziyle onu takip ettiği görülmektedir. 2018 senesi verilerine göre, 2020 senesine kadar üç büyük ilin sıralamasında bir değişim olmayacağı görülmektedir.

AVM Yatırımlarında Yerli - Yabancı Yatırımcıların Dağılımı

	Kiralanabilir Alan (m ²)	%
Yerli Yatırımcı	10.105.903	76%
Yabancı Yatırımcı	2.667.139	20%
Yerli - Yabancı Ortaklığı	565.970	4%
TOPLAM	13.339.013	100%

Türkiye’de bulunan 449 AVM’nin yatırımcı dağılımına bakıldığında alansal bazda %76 oranında yerli, %20 oranında yabancı yatırımcı, %4 oranında ise yerli – yabancı ortaklığı olduğu görülmektedir.

AVM Büyüklükleri

	AVM Sayısı	AVM Sayısı (%)	Kiralanabilir Alan	Kiralanabilir Alan Dağılımı(%)
5.000 - 10.000 (m ²)	93	21%	706.056	5%
10.001 - 20.000 (m ²)	126	28%	1.884.897	14%
20.001 - 40.000 (m ²)	120	27%	3.588.057	27%
40.001 - 80.000 (m ²)	93	21%	5.269.783	40%
80 bin üstü (m ²)	17	4%	1.890.219	14%
Toplam	449	100%	13.339.013	100%

2018 Kasım ayı sonu itibarıyla 449 adet AVM üzerinden yapılan değerlendirmede sektörde adet olarak en fazla 10.001 – 20.000 m² aralığında AVM olduğu, kiralanabilir alan üzerinden bakılırsa da baskın AVM büyüklüğünün 40.001 – 80.000 m² tipi olduğu tespit edilmiştir.

Dönem	40.000-80.000 m ² Büyüklüğünde Açılması Beklenen AVM Sayısı	80.000 m ² ve Üstü Büyüklüğünde Açılması Beklenen AVM Sayısı
2019	8	2
2020	5	1

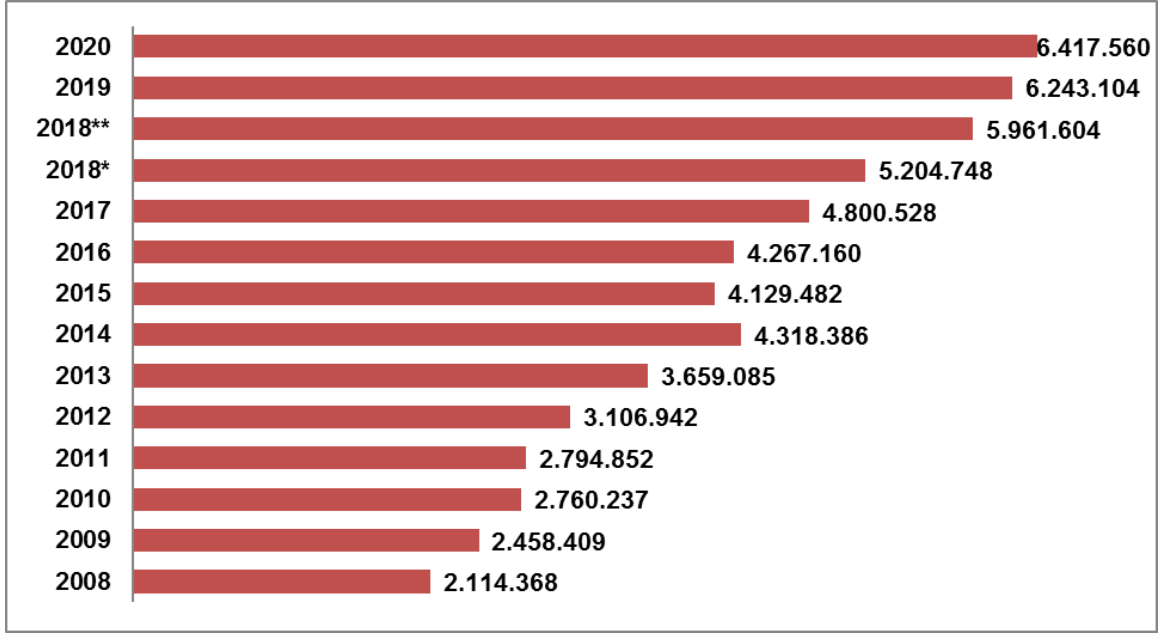
Yapılan analizlere göre, proje durumunda 80.000 m² ve üstü büyüklüğünde açılacak alışveriş merkezlerinin 2019'da 2 adet olacağı; 40.000 – 80.000 m² arasına bakıldığında 2019 yılının 8 adet AVM açılacağı deklare edilmektedir.

İstanbul İli AVM Sektörü

2017 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi" ne göre İstanbul nüfusu 15.029.231'dir. Nüfusun yaklaşık %65'i Avrupa yakasında %35'i Anadolu yakasında ikamet etmektedir.

İstanbul'da, mevcut durumda (2018 Kasım) 145 adet alışveriş merkezi, proje ve inşaat halinde de 29 alışveriş merkezi bulunmaktadır.

İstanbul İli Kiralanabilir Alan



*2018 Kasım ayı itibarı ile

**2018 yıl sonu öngörüsü

Kaynak: AVM Sektörü Potansiyel Raporu Araştırma Ekibi

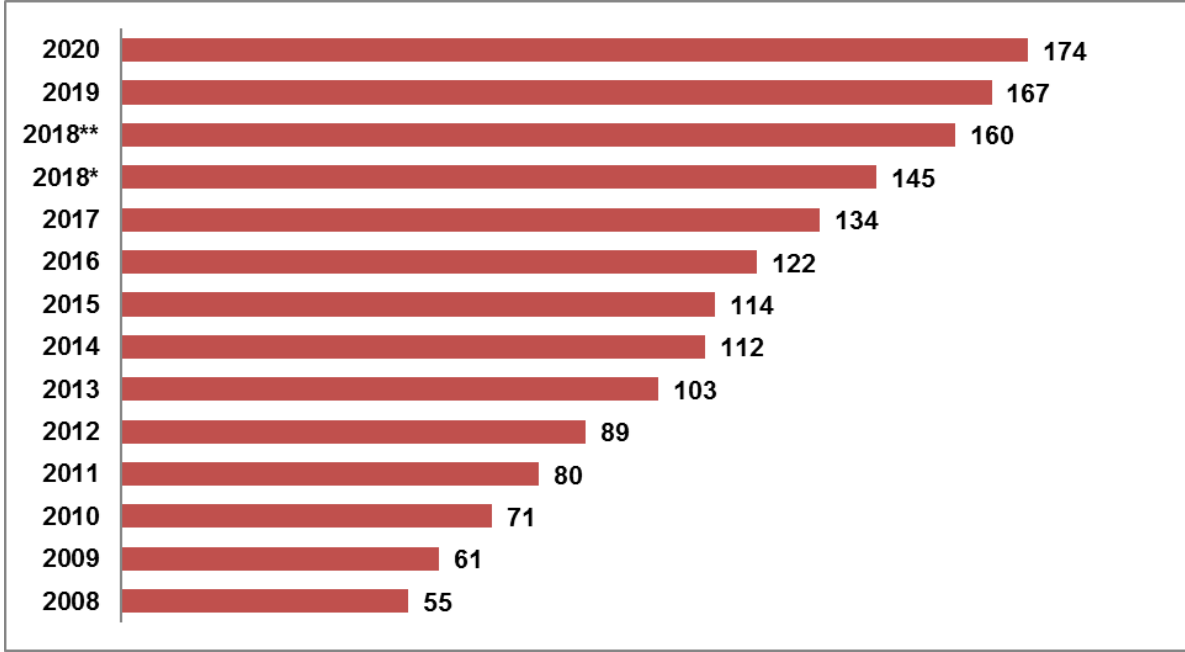
İstanbul'daki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı yaklaşık 5.204.748 m² olup, 2 yıl içinde yapılması planlanan ve şu an inşaat halinde olan alışveriş merkezleriyle toplam kiralanabilir alanın yaklaşık 6,4 milyon m² olması beklenmektedir. Bu verilere göre İstanbul ilindeki alışveriş merkezleri kiralanabilir alanın Türkiye genelinin yaklaşık %39'u olduğu görülmektedir.

Yıl	Açılacağı Deklare Edilen Kiralanabilir Alan (m ²)	Açılan Kiralanabilir Alan (m ²)	Gerçekleşme Oranı
2017	5.542.083	4.800.528	87%
2016	4.872.461	4.267.160	88%
2015	5.151.652	4.129.482	80%
2014	4.764.536	4.144.386	87%

Kaynak: AVM Sektörü Potansiyel Raporu Araştırma Ekibi

İstanbul'da son 4 yılda açılması planlanan ve açılan kiralanabilir alanlar incelendiğinde en yüksek oranın %88 ile 2016 yılında olduğu, en düşük oranın da %80 ile 2015 yılında olduğu görülmektedir.

İstanbul İli AVM Sayısı



**2018 Kasım ayı itibarı ile*

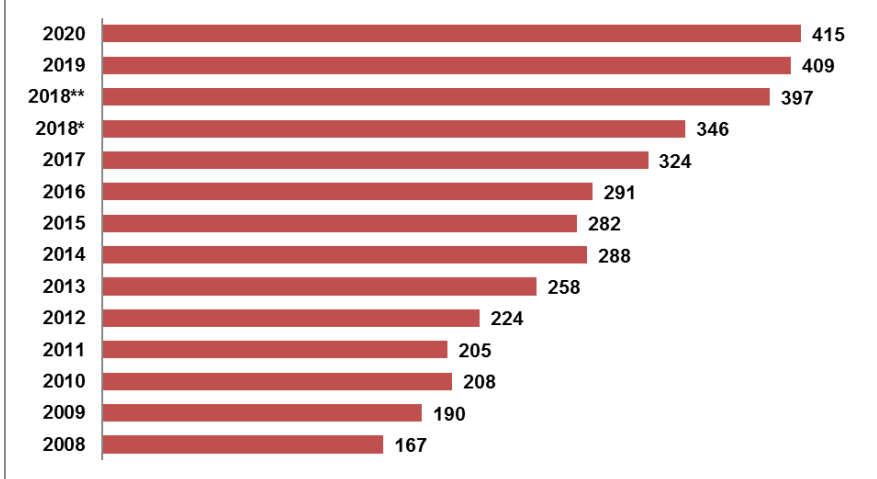
***2018 yıl sonu öngörüsü*

Kaynak: AVM Sektörü Potansiyel Raporu Araştırma Ekibi

İstanbul ilindeki alışveriş merkezi sayıları artışı incelendiğinde 2020 yıl sonuna kadar açılacağı ilan edilen AVM sayısı 29'dur. Ancak her sene karşımıza çıktığı üzere fonksiyonunu yitiren, fonksiyon değiştiren veya açılışını ve inşaatını erteleleyen AVM projeleri olacaktır.

2018 Kasım itibarıyla Türkiye'de 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan 165 m² olup, 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemine göre nüfusu 15.029.231 olan İstanbul'da, 1.000 kişi başına 346 m² kiralanabilir alan düşmektedir.

İstanbul İli 1.000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan



**2018 Kasım ayı itibarı ile*

***2018 yıl sonu öngörüsü*

Kaynak: AVM Sektörü Potansiyel Raporu Araştırma Ekibi

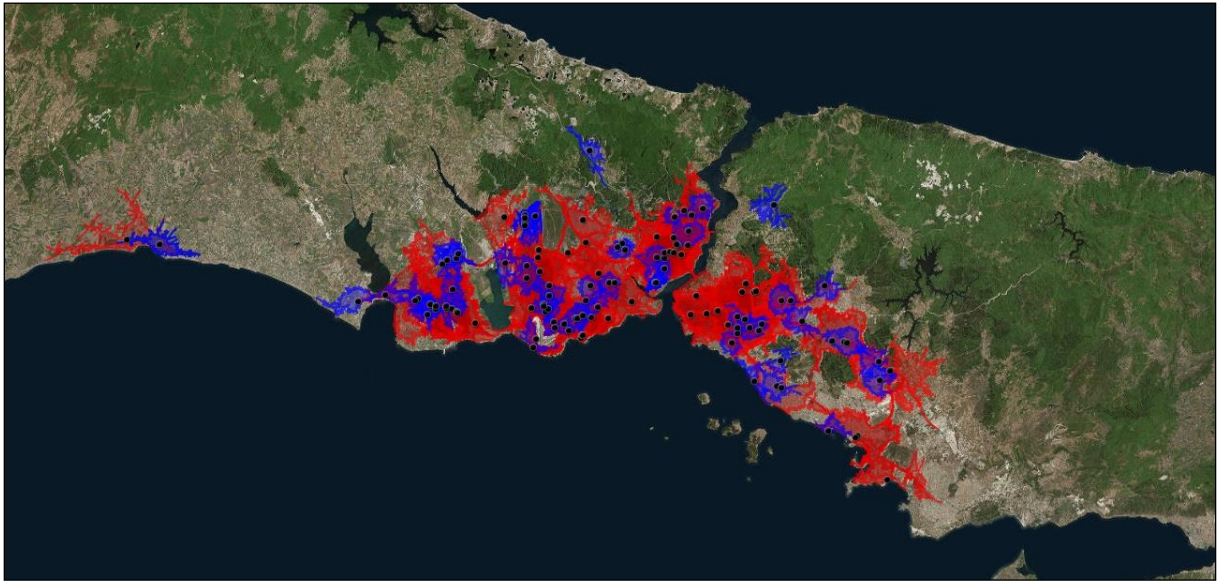
Alışveriş merkezlerinin İstanbul ili içinde konumları genel özellik ve dağılımlarına göre incelendiğinde Avrupa yakasının Anadolu yakasından daha baskın olduğu görülmektedir. İstanbul

ili içindeki alışveriş merkezleri dağılımına toplam AVM kiralanabilir alan olarak bakıldığında; Avrupa yakasında %68'inin, Anadolu yakasında ise %32'sinin bulunduğu görülmektedir.

	Anadolu Yakası	Avrupa Yakası	Toplam
Adet	44	101	145
%	30,3%	69,7%	100%
Kiralanabilir Alan (m²)	1.662.167	3.542.581	5.204.748
%	32%	68%	100%
1000 Kişi Başına Düşen Kiralanabilir Alan (m²)	313	364	346
Nüfus	5.302.858	9.726.373	15.029.231

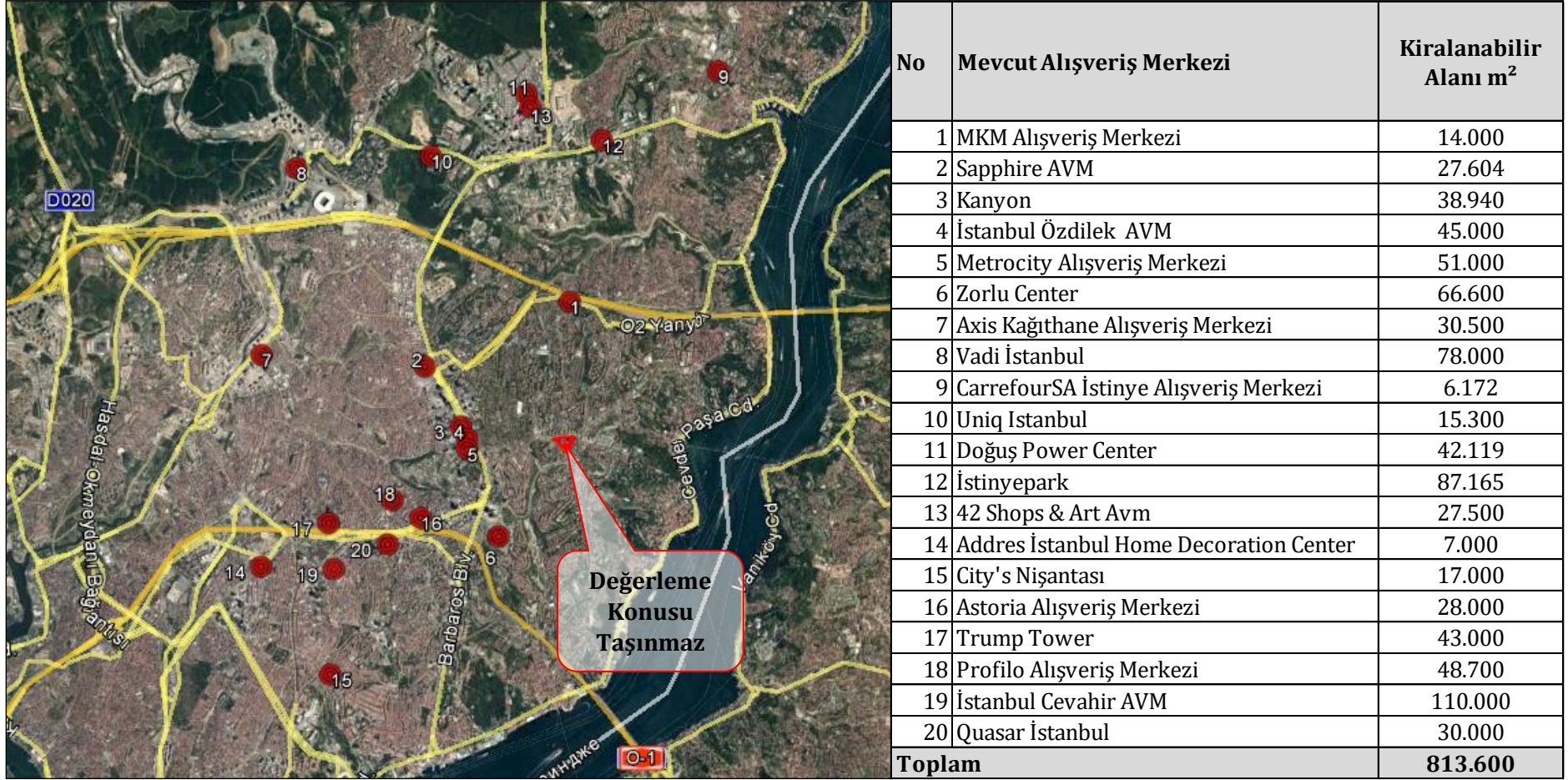
Kaynak: AVM Sektörü Potansiyel Raporu Araştırma Ekibi

İstanbul İli AVM Yoğunluk Haritası



Yukarıda yer alan haritada İstanbul ili AVM yoğunluğu gösterilmekte olup, mavi renkle işaretli alanlar 5 dakika sürüş süresi içerisinde AVM'lere ulaşılabilen alanlar olup, kırmızı renkte olan alanlar 10 dakika sürüş süresinde AVM'lere ulaşılabilen alanları göstermektedir. Değerleme konusu taşınmaz etki alanları anlamında rekabetin yoğun olduğu bir bölgede yer almakta olup, taşınmaza yakın konumda yer alan AVM haritası aşağıda yer almaktadır.

Proje Alanına Yakın Konumlu Alışveriş Merkezlerine İlişkin Harita



Bölgede rekabet 2010 sonrası dönemde arka arkaya açılan AVM'ler ile birlikte hızla artmış olup, bu eğilimini sürdürmeye devam etmektedir. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda yer alan Çiftçi Tower projesinin AVM bölümünün gelecek dönemde faaliyete geçmesi beklenilmektedir.

5.1 Gayrimenkulün Analizi

Değerleme konusu taşınmaz üçgen formuna sahip olup Etiler tarafından Nispetiye Caddesi' ne ve Ulus tarafından ise Adnan Saygun Caddesi' ne cephelidir.

Akmerkez yapı Kompleksi, 18 Aralık 1993 tarihinde Akkök, Tekfen ve İstikbal Gruplarının ortak girişimi olarak hizmete girmiştir. İstanbul'un en seçkin semtlerinden Etiler'de, 22.557 m² arsa üzerinde, yaklaşık 180.000 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.



Akmerkez Kompleksi

Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Arnavutköy Mahallesi, Nispetiye, Caddesinde bulunan 76 pafta, 83 ada, 1 no' lu parselde kayıtlı 22.557 m² lik 4 bloklu kagir binada bulunan 600 adet bağımsız bölümün 473 adedi Akmerkez GYO A.Ş.'ne aittir.

Ana yapı iki ofis bloğu, bir rezidans bloğu ve bir alışveriş merkezi bloğundan oluşmaktadır. Ancak değerlendirme yapılan 473 yapılan bağımsız bölümün; 1 adedi ofis, 27 adedi rezidans ve 445 adedi AVM bağımsız bölümlerinden oluşmaktadır.

AVM Bloğu; Çarşı Mağazaları ve Depolar

Mağazaların bulunduğu blok otopark hariç 4 katlıdır. AVM'nin Akmerkez GYO mülkiyetindeki toplam kiralanabilir alanı 33.048,07 m²'dir. Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan Bağımsız Bölümler toplamda 473 adet olup ayrıntılı listesi rapor ve ekinde bulunmaktadır. AVM ticari alanları dışında bağımsız bölümlere eklenti olan ya da olmayan ve çoğunlukla bodrum katlarda bulunan toplamda değerlendirme tarihi itibarı ile 2.207,59 m² depo alanı bulunmaktadır. Akmerkez'de ayrıca satılmış,

Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde olmayan 1.227 m² mağaza alanı bulunmaktadır. Tadilat sırasında bazı mağazalar tamamen veya kısmen birleştirilerek kullanılmıştır.

Alışveriş merkezinin altındaki 4 bodrum katta otopark alanı yer almaktadır. Otopark alanı olarak kullanılan 2. ve 3. bodrum katlar tapuda Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir.

Mağazalara günün perakende trendlerine uygun olarak daha büyük kullanım alanı vermek için bazı bağımsız bölümler birleştirilerek kullanılmaktadır.

Alışveriş Merkezinde yer alan mevcut kiracı mağazaların kategorilerine göre alansal dağılımı aşağıda listelenmiştir.

MAĞAZA KARMASI ANALİZİ	2018 YILI KİRALANABİLİR ALAN (m²)	2018 DAĞILIM (%)
Mağaza	12.419	37,58%
Büyük Mağaza	6.044	18,29%
Hipermarket	2.168	6,56%
Food-Court	2.127	6,44%
Eğlence	275	0,83%
Sinema	1.540	4,66%
Fitness	1.307	3,96%
Boş Mağaza	7.166	21,68%
Toplam	33.048	100,00%
Toplam Kiralanmış Alan (m²)	25.882	78,32%

Akmerkez alışveriş merkezinde, Türkiye'nin ve dünyanın önde gelen markaları, mağaza zincirleri ve küçük ölçekli mağazalar yer almaktadır. Ayrıca teras katta yer alan yemek alanında, farklı restoranlar bulunmakta olup, ortak oturma kapasitesi yaklaşık 1.500 kişidir. Akmerkez AVM'de Türkiye'de bulunan tüm diğer AVM'lere göre farklı bir uygulama bulunmaktadır. Kira bedelleri içinde genel giderler de dâhil tutulmakta ve kiracıdan ayrıca bir genel gider alınmamaktadır.

Ayrıca ortalama kiralama alanına bakıldığında kiralanan hacimlerin emsallerine göre ortalamalarının altında büyüklüklerde olduğu gözlemlenmektedir. Bu açıdan bakıldığında Akmerkez AVM'nin kiracı sayısının aynı büyüklükteki AVM'lerdeki mağaza adedinden daha fazla olduğunu söylemek mümkündür.

Ofis Blokları

B3 ve E3 ofis blokları, alışveriş merkezinin üzerinde yuvarlak hacimli kuleler olarak yükselmektedir. Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait olan ofis, E3 Blok 1. katta yer almakta olup, tapu projesine göre 900 m² alanlıdır. Bu alan Akmerkez GYO A.Ş. ve işletim şirketi Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından ortak kullanılmaktadır.

1. katta bulunan ofis bölümünde; resepsiyon, 4 adet toplantı odası, 4 müdür odası, personel çalışma odaları, açık ofis alanları, arşiv, depo, mekanik oda, tuvaletler, ve mutfak bulunmaktadır.

B.B. No	BLOK	KATI	KOTU	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	
583	E-3	Bahçe	(+13.70)	Büro	230000	/ 25600000

Rezidans Bloğu

Akmerkez Rezidans, AVM üzerinde üçgen biçimli bir kule olarak yükselmektedir. Rezidans bloğu toplamda 6 değişik tipte 81 konut biriminin yer aldığı 23 katlı bir konut kulesidir. Bloкта Akmerkez

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan **27 bağımsız bölüm** bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerden 3 adedi birleştirilerek **24 adet daire** oluşturulmuştur.

Rezidans Bağımsız Bölümleri					
B.B. No	Blok	Kat	Kot	Niteliği	Alan m ²
475	A-Otel	1	(+15.00)	1A1 Daire	210
476	A-Otel	1	(+15.00)	1B1 Daire	96
477	A-Otel	1	(+15.00)	1C Daire	238
478	A-Otel	1	(+15.00)	1B2 Daire	96
479	A-Otel	1	(+15.00)	1A2 Daire	210
480	A-Otel	2	(+18.03)	2A1 Daire	210
481	A-Otel	2	(+18.03)	2B1 Daire	96
482	A-Otel	2	(+18.03)	2C Daire	238
483	A-Otel	2	(+18.03)	2B2 Daire	96
484	A-Otel	2	(+18.03)	2A2 Daire	210
485	A-Otel	3	(+21.06)	3A1 Daire	210
487	A-Otel	3	(+21.06)	3C Daire	238
489	A-Otel	3	(+21.06)	3A2 Daire	210
490	A-Otel	4	(+24.09)	4A1 Daire	210
492	A-Otel	4	(+24.09)	4C Daire	238
494	A-Otel	4	(+24.09)	4A2 Daire	210
495	A-Otel	5	(+27.12)	5A1 Daire	210
499	A-Otel	5	(+27.12)	5A2 Daire	210
504	A-Otel	6	(+30.15)	6A2 Daire	210
509	A-Otel	7	(+33.18)	7A2 Daire	210
513-514	A-Otel	8	(+36.21)	8D2 Daire	306
518-519	A-Otel	9	(+39.24)	9D2 Daire	306
523-524	A-Otel	10	(+42.27)	10D2 Daire	306
537	A-Otel	13	(+51.36)	13D2 Daire	306
TOPLAM					5.080

*Mevcutta 8., 9. ve 10. katlarda yer alan A2 ve B2 tipleri birleştirilerek D tipi daireye dönüştürülmüştür. Bu katlarda oluşturulan 3 adet D tipi daireyle birlikte, D tipi dairelerin sayısı 4'e çıkmaktadır.

Müşteriye ait Daire Tipleri ve büyüklükleri aşağıda gibidir:

TİP	BRÜT ALAN (m ²)	TOPLAM ADET	TOPLAM (m ²)
A	210	12	2.520
B	96	4	384
C	238	4	952
D*	306	4	1.224
TOPLAM		24	5.080

* D tipi daireler A ve B tipleri birleştirilerek oluşturulmuştur.

Mevcut durumda mobilyasız olarak kiraya verilmektedir, uzun dönemli kiracılar kullanmaktadır.

Bu dairelerin D tipi olan 4 adedi uzun dönemli kiralanmakta, kalan 20 adedi ise kısa dönemli kiralanmaktadır. Dairelerin toplam alanı yaklaşık 5.080 m² dir.

Rezidans Bağımsız Bölümleri								
Sıra No	B.B. No	Blok	Kat	Kot	Niteliği	Arsa Payı		
1	475	A-Otel	Birinci	(+15.00)	A1 Daire	42400	/	25600000
2	476	A-Otel	Birinci	(+15.00)	B1 Daire	20800	/	25600000
3	477	A-Otel	Birinci	(+15.00)	C Daire	52800	/	25600000
4	478	A-Otel	Birinci	(+15.00)	B2 Daire	20800	/	25600000
5	479	A-Otel	Birinci	(+15.00)	A2 Daire	42400	/	25600000
6	480	A-Otel	İkinci	(+18.03)	A1 Daire	42400	/	25600000
7	481	A-Otel	İkinci	(+18.03)	B1 Daire	20800	/	25600000
8	482	A-Otel	İkinci	(+18.03)	C Daire	52800	/	25600000
9	483	A-Otel	İkinci	(+18.03)	B2 Daire	20800	/	25600000
10	484	A-Otel	İkinci	(+18.03)	A2 Daire	42400	/	25600000
11	485	A-Otel	Üçüncü	(+21.06)	A1 Daire	42400	/	25600000
12	487	A-Otel	Üçüncü	(+21.06)	C Daire	52800	/	25600000
13	489	A-Otel	Üçüncü	(+21.06)	A2 Daire	42400	/	25600000
14	490	A-Otel	Dördüncü	(+24.09)	A1 Daire	42400	/	25600000
15	492	A-Otel	Dördüncü	(+24.09)	C Daire	52800	/	25600000
16	494	A-Otel	Dördüncü	(+24.09)	A2 Daire	42400	/	25600000
17	495	A-Otel	Beşinci	(+27.12)	A1 Daire	42400	/	25600000
18	499	A-Otel	Beşinci	(+27.12)	A2 Daire	42400	/	25600000
19	504	A-Otel	Altıncı	(+30.15)	A2 Daire	42400	/	25600000
20	509	A-Otel	Yedinci	(+33.18)	A2 Daire	42400	/	25600000
21	513	A-Otel	Sekizinci*	(+36.21)	B2 Daire	20800	/	25600000
22	514	A-Otel	Sekizinci*	(+36.21)	A2 Daire	42400	/	25600000
23	518	A-Otel	Dokuzuncu*	(+39.24)	B2 Daire	20800	/	25600000
24	519	A-Otel	Dokuzuncu*	(+39.24)	A2 Daire	42400	/	25600000
25	523	A-Otel	Onuncu *	(+42.27)	B2 Daire	20800	/	25600000
26	524	A-Otel	Onuncu *	(+42.27)	A2 Daire	42400	/	25600000
27	537	A-Otel	Onüçüncü	(+51.36)	D2 Daire	63200	/	25600000

*Mevcutta 8., 9. ve 10. katlarda yer alan A2 ve B2 tipleri birleştirilerek D tipi daireye dönüştürülmüştür. Bu katlarda oluşturulan 3 adet D tipi daireyle birlikte, D tipi dairelerin sayısı 4'e çıkmaktadır.

5.1.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme konusu gayrimenkullerin değerlendirme çalışması aşamasında değerlendirme işlemini olumsuz yönde etkileyecek ve/veya sınırlayacak faktör bulunmamaktadır.

5.2 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu gayrimenkullerin en etkin ve verimli kullanımının, mevcut imar koşulları, gayrimenkullerin bulunduğu bölgenin yapılaşma dokusu ve yasal izinleri dikkate alındığında, "**Mevcut**" kullanımı olduğu düşünülmektedir.

5.3 Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Faktörler – SWOT Analizi

GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
<ul style="list-style-type: none">✓ Gayrimenkul İstanbul'un en prestijli semtlerinden birinde konumlanmaktadır ve semtin gelir seviyesi Türkiye ortalamalarının en üst kademelerindedir.✓ Bölgede çok sayıda üst gelir seviyesine hitap eden konut bulunmaktadır.✓ Akmerkez, AVM sektöründe Türkiye'de birçok ilki başarmış bir projedir. AVM olarak, tanınmış ve genel kabul gören birden fazla uluslararası ödüle sahiptir.✓ Gayrimenkul Etiler'de ulaşımın en işlek noktalarından birinde bulunmakta, iki köprünün kesişme noktasında yer almaktadır. Konumu itibarı ile Merkezi İş Alanlarına da yakın bir projedir.✓ Mülke metro ve benzeri toplu taşıma alternatifleri ile ulaşılabilirliktedir.✓ Rezidans ve ofisler; prestijli çalışma, oturma yeri ve prestijli bir posta adresi olarak kabul edilmektedir.✓ AVM'de kiralara genel giderlerin dâhil olması kiracılar açısından güven ortamı sağlamaktadır.✓ Mülk türünün ülkemizdeki ilk örneklerinden birisi olmakla birlikte değişen koşullara uyum sağlamaya yönelik renovasyon süreçlerini gerçekleştirebilmiştir.	<ul style="list-style-type: none">- Bölgede rakip AVM sayısının yıllar itibarıyla artış gösteriyor olması,- Mülk çeşitli renovasyon süreçlerini geçirmiş olmakla birlikte tavan yüksekliği gibi hususlarda yapım yılı gereği rakip projelerin sağladığı imkânları sunamamaktadır.- Değerleme konusu mülk sahip olduğu arsa formuna benzer şekilde üçgen formda inşa edilmiştir. Bu durum ağırlıklı olarak mağaza alanlarında köşe noktalarda büyük alan kullanımı gerektiren mağazaların yer verilmesine ya da ikinci koridor aracılığıyla ile ulaşımın sunulabilmesine sebebiyet vermekte olup, efektif kullanımı olumsuz etkilemektedir. Değerleme çalışması kapsamında yapılan saha tespitlerinde ağırlıklı boş mağaza alanlarının köşe noktalarda yoğunlaştığı görülmüştür.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none">+ İstanbul'da son yıllarda geliştirilen AVM'lerdeki mağazaların eski nesil AVM'lere göre daha büyük olduğu, perakendecilerin büyük dükkânları tercih ettiği gözlemlenmektedir. Akmerkez dükkânlarının ortalama büyüklükleri yeni nesil AVM'lere göre küçük kalmaktadır.	<ul style="list-style-type: none">- Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin gayrimenkul sektörüne olumsuz yansımaları,- 13 Eylül 2018 tarihinde resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Türk Parasını Koruma Hakkında 32 Sayılı Kararda Değişiklik Yapılmasına Dair Karar'da Değişiklik Yapılmasına Dair Karar" ile birlikte gelecek iki yıllık süreçte kira kontratlarının TL rakamlar üzerinden ilerletilecek olması ve sonrasındaki süreçte izlenecek yolun netlik kazanmamış olması nedeniyle kira gelirlerinin artış oranları hususunda belirsizliklerin bulunması,

5.4 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların/Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında Akmerkez karma kullanım projesinin Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait bağımsız bölümlerinin değer takdiri için iki yöntem kullanılması uygun görülmüştür. Değerleme konusu gayrimenkullerin değer takdiri sırasında "Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı" ve "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı" kullanılmıştır. Karma kullanımın bütünü oluşturarak bağımsız bölümlerin tamamının mülkiyeti Akmerkez GYO'da olmadığı için söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımının kullanılması teknik olarak uygun görülmemiştir.

5.4.1 Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar ve emlak ofisleri ile görüşmeler sonucunda satışa konu olan gayrimenkullerle ilgili aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır.

Satılık Rezidans Daire Bilgileri

SATILIK REZİDANS DAİRE BİLGİLERİ							
AÇIKLAMA	ÖZELLİKLER			ALANSAL BİLGİLER	TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ		
	Yaş	Bulunduğu Kat	Oda Sayısı	Brüt Alan (m ²)	TL	Birim Değer (TL/m ²)	
Daire #1	İstanbul, Şişli'de, markalı bir proje içerisinde yer alan dairenin Mart 2018 tarihinde 1.460.000 USD bedel ile satıldığı bilgisi alınmıştır. (Kur 1 USD=3,8 TL alınmıştır.)	~2	23	2+1	193	5.548.000	28.746
Daire #2	İstanbul, Büyükdere aksı üzerinden markalı bir proje içerisinde yer alan dairenin yakın tarihte satıldığı bilgisi alınmıştır.	~1	24	-	221	6.500.000	29.412
Daire #3	İstanbul, Beşiktaş ilçesi, Kültür Mahallesi sınırları içerisinde, Akmerkez içerisinde yer alan 14. katta konumlu, D tipi satılık satılık daire.	~25	14	4+1	306	9.450.000	30.882
Daire #4	İstanbul, Beşiktaş ilçesi, Kültür Mahallesi sınırları içerisinde, Akmerkez içerisinde yer alan 8. katta konumlu, C tipi satılık satılık daire.	~25	8	3+1	238	9.900.000	41.597
Daire #5	İstanbul, Beşiktaş ilçesi, Kültür Mahallesi sınırları içerisinde, Akmerkez içerisinde yer alan 15. katta konumlu, C tipi satılık satılık daire.	~25	15	3+1	238	11.000.000	46.218
Daire #6	İstanbul, Beşiktaş ilçesi, Kültür Mahallesi sınırları içerisinde, Akmerkez içerisinde yer alan 12. katta konumlu, A tipi satılık satılık daire.	~25	12	3+1	210	9.975.000	47.500

Satılık Rezidans Dairelere İlişkin Harita



Satılık Ofis Bilgileri

SATILIK İŞYERİ BİLGİLERİ							
AÇIKLAMA		ÖZELLİKLER				TALEP EDİLEN SATIŞ DEĞERİ	
		Alan (m ²)	Bina Yaşı	Bulunduğu Kat	Teslim Şekli	TL	Birim Değer (TL/m ²)
İşyeri #1	Istanbul, Şişli ilçesi, Fulya Mahallesi sınırları içerisinde, Torun Center içerisinde yer alan 8. katta konumlu, satılık ofis,	375	1	8	Dekorasyonlu	7.600.000	20.267
İşyeri #2	Istanbul, Beşiktaş ilçesi, Kültür Mahallesi sınırları içerisinde, Akmerkez içerisinde yer alan 6. katta konumlu, satılık ofis,	900	~25	6	Dekorasyonlu	23.750.000	26.389
İşyeri #3	Istanbul, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi sınırları içerisinde, Apa Giz içerisinde yer alan 21. katta konumlu, satılık ofis,	285	~8	21	Dekorasyonlu	7.500.000	26.316
İşyeri #4	Istanbul, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi sınırları içerisinde, Apa Nef içerisinde yer alan 7. katta konumlu, satılık ofis,	1.520	2	7	Shell&Core	40.000.000	26.316
İşyeri #5	Istanbul, Beşiktaş ilçesi, Levent Mahallesi sınırları içerisinde, Ferko Signature içerisinde yer alan 18. katta konumlu, satılık ofis,	1.722	1	18	Shell&Core	70.000.000	40.650
İşyeri #6	Istanbul, Beşiktaş ilçesi, Levazım Mahallesi sınırları içerisinde, Zorlu Center içerisinde yer alan 1. katta konumlu, satılık ofis,	1.130	3	1	Dekorasyonlu	60.000.000	53.097
İşyeri #7	Istanbul, Beşiktaş ilçesi, Levazım Mahallesi sınırları içerisinde, Zorlu Center içerisinde yer alan 3. katta konumlu, satılık ofis,	968	3	3	Dekorasyonlu	54.000.000	55.785

Satılık Ofislere İlişkin Harita



Son Dönemde Satışı Gerçekleşen AVM'lere İlişkin Bilgiler

No	Satış Yılı	AVM Adı	İl	Kiralanabilir Alan m ²	Satış Değeri	Takribi Kapitalizasyon Oranı %
1	2017	Metropol AVM	İstanbul	103.020	1.154.150.847 TL	7,50%-8,50%
2	2017	Carrefour İçerenköy	İstanbul	44.753	269.000.000 EUR	
3	2018	Mark Antalya	Antalya	51.337	1.278.900.000 TL	
4	2018	Carrefour Maltepe	İstanbul	58.547	835.000.000 TL	
5	2018	Trump AVM	İstanbul	42.554	396.800.000 TL	

Söz konusu AVM satış fiyatı bilgileri, KAP açıklamaları ve medya haberlerinden elde edilmiştir.

✓ **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na Göre Gayrimenkulün Rezidans Daire Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü (Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanımı ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri)**

Yapılan detaylı piyasa araştırmasında, bölgede yer alan satılık rezidans dairelere ilişkin bilgilere ulaşılmıştır.

Yapılan piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın rezidans dairelerine benzer nitelikte 6 adet emsale yer verilmesi uygun görülmüştür. Emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmelerde değerlendirme konusu taşınmazın rezidans daire bloklarında, yakın süreçte gerçekleşen satışın olmadığı bilgisi paylaşılmıştır. Rezidans dairelerdeki satışların durgun olmasının temel nedeni olarak, geçmiş dönemde yapılan satışların USD üzerinden gerçekleşmiş olması ve kurda yaşanan değişimler sonucunda mal sahiplerinin aldıkları dönemde USD rakamları ile satış yapmak istemelerinden kaynaklandığı belirtilmiştir. Bu duruma ek olarak satışa konu gayrimenkullerin kira getirilerinin kurdaki artışa paralel artış göstermemesinin alıcı kitlesindeki isteğin azaldığı, dolayısıyla pazarlık paylarını da artırıcı etki gösterdiği görüşmeler sırasında dile getirilmiştir.

Sonuç olarak yapılan detaylı piyasa araştırması ve bölgede uzun dönemdir emlak komisyonculuğu yürütmekte olan kişilerle yapılan görüşmeler sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın rezidans daireleri için sağlıklı birim satış fiyatının **21.000 - 28.000 TL/m²** aralığında olabileceği bilgisine ulaşılmıştır.

Piyasa görüşmelerinde değerlendirme konusu taşınmazın içerisinde yer alan rezidans dairelerde, 4. kat ve üzerindeki gayrimenkullerin manzara faktörü nedeniyle daha fazla ilgi gördüğü belirtilmiş olup, bu açıdan piyasada satışa konu emsallerin buldukları kat özellikleri ile benzerlik gösterdiği düşünülen, değerlendirme konusu taşınmazlardan 13. Katta konumlu olan 537'nolu bağımsız bölümün baz alınarak emsal ayarlama tablosunun hazırlanması uygun görülmüştür. Bu bilgiler ışığında hazırlanan emsal karşılaştırma tablosu aşağıda yer almaktadır.

EMSALE KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	Konu Taşınmaz	Daire #3	Daire #4	Daire #5	Daire #6
Bina Yaşı	~25	~25	~25	~25	~25
Büyükölük	306	306	238	238	210
Bulunduğu Kat	13	14	8	15	12
Alan (m ²)	306	306	238	238	210
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL/m²)		9.450.000	9.900.000	11.000.000	9.975.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		30.882	41.597	46.218	47.500
Satış İskontosu (%)		10%	35%	35%	40%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		27.794	27.038	30.042	28.500
Kıyaslama Kriterleri					
Büyükölük	90%	90%	100%	100%	100%
Bulunduğu Kat	96%	98%	84%	100%	94%
Kıyaslama Oranı (%)	93%	94%	92%	100%	97%
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	27.523	27.498	27.332	27.939	27.325
Yaklaşık Birim Değer (TL/m²)	27.500				

Emsal karşılaştırma tablosunda 1 ve 2 no'lu emsallerin farklı projelerde yer alması ve değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı yapı içerisinde yer alan yeterli sayıda emsalin bulunduğu düşünülmesi nedeniyle yer verilmemesinin uygun olacağı düşünülmüştür. Yapılan analiz sonucunda 13. Katta konumlu olan 537 no'lu bağımsız bölümün birim satış değerinin **27.500 TL/m²** olması uygun görülmüştür.

Buna göre manzara, dairenin bulunduğu kat ve büyüklük faktörleri değerlendirildiğinde değerlendirme konusu taşınmazın içerisinde yer alan rezidans dairelerin toplam satış fiyatlarının aşağıdaki şekilde belirlenmesi uygun görülmüştür.

Rezidans Bağımsız Bölümleri						
B.B. No	Blok	Kat	Niteliği	Alan m²	Birim Fiyat TL/m²	Toplam Fiyat TL
475	A-Otel	1	1A1 Daire	210	21.850	4.588.500
476	A-Otel	1	1B1 Daire	96	22.900	2.198.400
477	A-Otel	1	1C Daire	238	21.850	5.200.300
478	A-Otel	1	1B2 Daire	96	22.900	2.198.400
479	A-Otel	1	1A2 Daire	210	21.850	4.588.500
480	A-Otel	2	2A1 Daire	210	24.150	5.071.500
481	A-Otel	2	2B1 Daire	96	25.200	2.419.200
482	A-Otel	2	2C Daire	238	24.150	5.747.700
483	A-Otel	2	2B2 Daire	96	25.200	2.419.200
484	A-Otel	2	2A2 Daire	210	24.150	5.071.500
485	A-Otel	3	3A1 Daire	210	24.350	5.113.500
487	A-Otel	3	3C Daire	238	24.350	5.795.300
489	A-Otel	3	3A2 Daire	210	24.350	5.113.500
490	A-Otel	4	4A1 Daire	210	24.550	5.155.500
492	A-Otel	4	4C Daire	238	24.550	5.842.900
494	A-Otel	4	4A2 Daire	210	24.550	5.155.500
495	A-Otel	5	5A1 Daire	210	26.850	5.638.500
499	A-Otel	5	5A2 Daire	210	26.850	5.638.500
504	A-Otel	6	6A2 Daire	210	27.050	5.680.500
509	A-Otel	7	7A2 Daire	210	27.250	5.722.500
513-514	A-Otel	8	8D2 Daire	306	26.450	8.093.700
518-519	A-Otel	9	9D2 Daire	306	26.650	8.154.900
523-524	A-Otel	10	10D2 Daire	306	26.850	8.216.100
537	A-Otel	13	13D2 Daire	306	27.500	8.415.000
TOPLAM				5.080	25.047	127.239.100

✓ **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na Göre Ofis Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü (Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanımı ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri)**

Yapılan piyasa araştırmalarına göre özellikle ofis piyasasında son dönemde ciddi bir talep düşüşü görülmektedir. Ayrıca ofis arzında her geçen gün yaşanan artış piyasada ciddi satış indirimleri zorunluluklarını getirmektedir.

Piyasadaki ofis emsallerinin rezidans daire emsallerindeki duruma benzer şekilde geçmiş dönemde yabancı para birimleri üzerinden pazarlanmaları nedeniyle, birim satış fiyatlarında talep edilen rakamlar üzerinden yüksek pazarlık payları uygulandığı bilgisi alınmış olup, değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı yapı içerisinde yakın dönemde satış gerçekleşmediği bilgisi alınmıştır.

Yukarıda detaylarına yer verilen 7 adet ofis emsali içerisinde 2, 3, 4 ve 5 no'lu ofis emsalleri baz alınarak emsal kıyaslama tablosu hazırlanmıştır. 1, 6 ve 7 no'lu emsallere değerlendirme konusu taşınmaz ile daha az benzerlik göstermeleri nedeniyle yer verilmemesi uygun görülmüştür. Emsal kıyaslama tablosunda piyasa emsalleri ile bina yaşı, büyüklük, bulunduğu kat ve konum kriterleri gözetilerek hesaplamalar yapılmıştır. İlgili hesaplama detayı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
Taşınmazlara İlişkin Bilgiler	Konu Taşınmaz	İşyeri #2	İşyeri #3	İşyeri #4	İşyeri #5
Bina Yaşı	~25	~25	~8	2	1
Büyükük	900	900	285	1.520	1.722
Bulunduğı Kat	1	6	21	7	18
Alan (m ²)	900	900	285	1.520	1.722
Talep Edilen Satış Fiyatı (TL/m²)		23.750.000	7.500.000	40.000.000	70.000.000
Talep Edilen Net Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)		26.389	26.316	26.316	40.650
Satış İskontosu (%)		5%	15%	15%	30%
Satılabilir Birim Satış Fiyatı (TL/m²)		25.069	22.368	22.368	28.455
Kıyaslama Kriterleri					
Bina Yaşı	80%	80%	95%	100%	100%
Büyükük	90%	90%	100%	80%	75%
Bulunduğı Kat	75%	80%	100%	80%	100%
Konum	90%	90%	100%	80%	100%
Kıyaslama Oranı (%)	84%	85%	99%	85%	94%
Ortalama Birim Değer (TL/m²)	22.783	24.701	18.971	22.039	25.420
Yaklaşık Birim Değer (TL/m²)	22.800				

Yapılan detaylı piyasa araştırmaları ve bölgede faaliyet gösteren emlak komisyoncuları ile yapılan görüşmeler sonucunda 583 no'lu bağımsız bölüm için **22.800 TL/m²** birim satış değeri takdir edilmesi uygun görülmüştür.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na göre değerleme konusu 583 no'lu bağımsız bölümünde değeri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

B.B. No	BLOK	NİTELİĞİ	ALAN (m ²)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	TOPLAM DEĞER TL
583	E-3	Büro	900	22.800	20.520.000

✓ **Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na Göre AVM Değeri İçin Değerleme Uzmanının Profesyonel Görüşü (Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanımı ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri)**

Yapılan piyasa araştırmasında bölgedeki AVM'lerde Yeme-İçme alanlarındaki kira bedellerinin **250 - 650 TL/m²/ay**, 500 m²'den küçük mağaza alanlarının **100-400 TL/m²/ay**, 500 m²'den büyük mağaza alanlarının ise **80-150 TL/m²/ay** seviyesinde olduğı bilgisine ulaşılmıştır.

Yapılan araştırmalarda bölgedeki AVM'lerde net kira çarpanının 12-13,50 yıl seviyesinde olduğı görülmektedir. Bölgedeki AVM'lerin, gider oranı, doluluk oranları ve benzeri gider etkenleri göz önünde bulundurularak değerleme konusu taşınmazın brüt kira çarpanı 10 yıl kabul edilmiştir.

Bu veriler ışığında söz konusu değerleme konusu taşınmazın AVM bölümü için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'na göre hesaplanan değeri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

MAĞAZA GRUBU	KİRALANABİLİR ALAN (m ²)	TAKDİR EDİLEN BİRİM KİRA DEĞERİ TL/m ² /ay	YILLIK TOPLAM KİRA DEĞERİ TL	BRÜT KİRA ÇARPANI (Yıl)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ TL	TOPLAM SATIŞ DEĞERİ TL
Büyük Mağazalar (>500 m ²)	15.231	95	17.362.895	10,00	11.400	173.628.954
Orta ve Küçük Mağazalar (<500 m ²)	14.204	300	51.134.212	10,00	36.000	511.342.121
Yeme İçme	3.614	400	17.344.859	10,00	48.000	173.448.586
TOPLAM	33.048	216	85.841.966			858.419.660

Sonuç olarak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre değerlendirme konusu taşınmazın hesaplanan piyasa değeri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Değerleme Yöntemi	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
Ofis Piyasa Değeri TL	20.520.000
Rezidans Daire Toplam Piyasa Değeri TL	127.239.100
AVM Piyasa Değeri TL	858.419.660
Toplam Değer TL	1.006.178.760

5.4.2 Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanmasına dayalı bir yaklaşımdır. Belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerin güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir indirgeme oranı kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

Söz konusu yaklaşımda Akmerkez AVM’de yer alan 445 adet bağımsız bölüm, 1 adet ofis ve 27 adet rezidans olmak üzere, toplam 473 adet bağımsız bölüm için mevcutta GYO’nun elde ettiği gelir ve giderler üzerinden gelir/gider projeksiyonu yapılarak indirgenmiş nakit akışı yaklaşımı ile değer hesabı yapılmıştır.

5.4.2.1 Varsayımlar

✓ Genel Varsayımlar

- Değerleme çalışmasında, para birimi olarak TL kullanılmıştır.
- Çalışma kapsamında AVM’de yer alan mağazalara ilişkin mevcut olan kira kontratları incelenmiş, değerlendirme çalışması müşteri tarafından TL para birimi üzerinden fatura kesildiği bildirilen kira rakamları baz alınarak gelecek yıllara ilişkin gelir tahminleri gerçekleştirilmiştir.**
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi ve KDV dâhil edilmemiştir.
- Projeksiyon çalışmaları gayrimenkulün 10 yıllık getiri beklentisi üzerine kurulmuştur. Gayrimenkulün 10. yıldaki artık değer (terminal value)’inin hesaplanmasında kullanılan kapitalizasyon oranı piyasa kabulleri doğrultusunda **%7,50** olarak kabul edilmiştir.

✓ Gelirlere Yönelik Varsayımlar

- Çalışma kapsamında AVM'de yer alan mağazalara ilişkin mevcut olan kira kontratları incelenmiş, değerlendirme çalışması müşteri tarafından TL para birimi üzerinden fatura kesildiği bildirilen kira rakamları baz alınarak gerçekleştirilmiştir.
- Mağazalara ilişkin gelecek yıllardaki kira artış oranı hesaplamalarında TÜFE artış beklentisi üzerinden hesaplama yapılmış, YEP (Yeni Ekonomi Paketi), OECD, IMF'nin Türkiye için açıkladığı enflasyon oranı tahminlerinin ortalaması kullanılmıştır.

KİRA ARTIŞ ORANLARI TAHMİNLERİ						
İLGİLİ KURUM	2018	2019	2020	2021	2022	2023
YEP	20,80%	15,90%	9,80%	9,80%	9,80%	9,80%
OECD	16,79%	19,54%	10,74%	10,74%	10,74%	10,74%
IMF	15,01%	16,71%	14,18%	13,39%	13,03%	13,00%
ORTALAMA	17,53%	17,38%	11,57%	11,31%	11,19%	11,18%

- 2019, 2020 ve 2023 yıllarına ilişkin kira artış oranları "Türk Parası Kıymetini Koruma Hakkında 32 Sayılı Karara İlişkin Tebliğ" (Tebliğ No: 2008-32/34)'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (Tebliğ No: 2018-32/51)" gereği yukarıdaki tabloda yer alan kurumların ilgili yıldaki enflasyon tahminleri ortalaması, baz kira artış dönemindeki aylık enflasyon oranı baz alınarak artırılmıştır.
- Gelecek yıllara ilişkin mağaza bazlı gelir tahminleri yapılırken mevcut kira kontratları bulunan mağazaların kira artış dönemleri de dikkate alınarak yukarıda belirtilen yıllık ortalama TÜFE beklentisi oranları, aylık bazlı artış oranlarına dönüştürülmüştür. Hesaplamalar yapılırken, yukarıda belirtilen ortalama yıllık enflasyon oranlarının, yılın tüm aylarına sabit bir artışla yansıtacağı varsayılmıştır.
- Mevcut durumda anchor mağaza alanlarından Wepublic markasının 31.12.2018 tarihi itibarıyla AVM'den ayrılıyor olması nedeniyle bu mağaza boş mağaza alanı olarak kabul edilmiştir. Boş mağaza alanlarının 2019 yıl içi kiralamalarla Wepublic'ten boşalacak olan **5.094 m²lik** kısmının doldurulacağı ve doluluk oranının 2019 yılı içerisinde **%93,73** olacağı varsayılmıştır. Ancak ilk yıl kiralamalardan oluşacak gelirlerin ağırlıklı yılın 2. yarısında gerçekleşeceği düşünülmektedir. Bu nedenle ilk yıl oluşacak yıllık kira gelirlerinin, bu alan için yıllık toplam kira gelirinin yaklaşık **%57**'sine denk geleceği kabul edilmiştir.
- 2020 yılında doluluk oranının **%95,72**, 2021 yılında ise **%97,00** seviyesinde olacağı ve sonraki yıllarda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün mevcut piyasa koşulları doğrultusunda oluşabilecek, yeni giren kiracılar için dekorasyon süresi boyunca uygulanabilecek kirasız dönem, kira indirimleri vb. durumları için her yıl toplam kira gelirlerinin **%2,00**'si oranında kira indirimi uygulayacağı varsayılmıştır.
- Nakit akış tablosunda kira gelirleri hesaplanırken, mevcut kira kontratları ve TL bazlı kiracı listesi kapsamında mağazaların yalnızca baz kira veya yalnızca ciro kirası ödemesi yapacağı varsayılmıştır. Ciro farkı gelirleri hesaplamada dikkate alınmamıştır.
- Geçmiş dönem performansları göz önüne alınarak taşınmazın apart dairelerden elde ettiği kira gelirinin 2019 yılı için **5.100.940 TL** seviyesinde olacağı hesaplanmış olup, sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- Depo kira gelirleri kira kontratları baz alınarak müşteri tarafından temin edilmiş olup, 2019 yılı için **3.063.360 TL** olarak hesaplanmıştır. Depo kira gelirlerinin detayına rapor ekinde yer verilmiştir. Depo kira gelirlerinin de gelecek yıllarda enflasyon tahmini ortalaması seviyesinde artacağı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün ofis bölümü kirası 2019 yılı için aylık 67.500 TL olarak belirlenmiş olup, Üçgen A.Ş tarafından Akmerkez GYO'ya ödenmektedir. Söz konusu kira gelirinin gelecek yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün otopark gelirleri, stand, reklam, ortak alan kira geliri vb. gelirlerini kapsayan diğer gelir ve konusu kalmayan karşılıklar gibi gelir başlıklardan ek gelirleri oluşmaktadır. Geçmiş dönem performansları göz önüne alınarak diğer faaliyetler ve karlar başlığında 2019

yılı için yaklaşık **6.559.055 TL** gelir oluşacağı ve bu gelirlerin sonraki yıllarda enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.

Giderlere Yönelik Varsayımlar

- Tüm bağımsız bölümlere ait giderler için toplam bir gider kalemi yüzdesi öngörülmüştür. Hesaplamalar yapılırken diğer gelirlerin, ayrıca giderlerin hesabı için Akmerkez GYO A.Ş.'nin halka açıklanmış olan bağımsız denetim raporları kullanılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazın geçmiş yıllara ilişkin performans bilgileri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Mali Tablolar Üzerinden Gerçekleşmiş Rakamlar (TL)	2013	2014	2015	2016	2017	2018 9. ay
Gelirler Toplamı	86.267.411	92.882.834	106.987.982	115.155.623	117.453.680	89.900.704
AVM Kira Gelirleri	81.415.469	88.350.346	105.088.206	114.923.118	116.579.602	88.278.906
Mağaza ve Depo Kira Gelirleri	80.067.818	86.550.962	98.127.179	107.845.661	107.210.097	78.949.035
Apart Otel Kira Geliri	1.347.651	1.799.384	2.989.338	2.967.054	3.952.198	3.979.638
Diğer Gelirler			3.971.689	4.110.403	5.417.307	5.350.233
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar (TL)	4.851.942	4.532.488	1.899.776	232.505	874.078	1.621.798
Giderler Toplamı	25.716.546	27.966.721	31.498.302	34.274.186	36.799.831	25.834.345
Hizmet Maliyeti (Amortismansız)	19.802.120	22.228.538	25.173.455	25.897.120	29.738.776	20.298.965
Faaliyet Giderleri	5.914.426	5.738.183	6.324.847	8.377.066	7.061.055	5.535.380
Pazarlama ve Satış Giderleri	28.004	0	0	0	0	0
Genel Yönetim Giderleri	5.175.640	5.088.183	5.392.491	5.877.510	5.675.110	4.706.920
Diğer Faaliyet Giderleri	710.782	650.000	932.356	2.499.556	1.385.945	828.460
Net Nakit Akışları	60.550.865	64.916.113	75.489.680	80.881.437	80.653.849	64.066.359
GOP (TL ÜZERİNDEN) (kar/gelir)	70%	70%	71%	70%	69%	71%
GİDERLERİN ORANI	29,81%	30,11%	29,44%	29,76%	31,33%	28,74%

- Gayrimenkulün boş mağaza alanlarının dolduruluyor olmasından kaynaklı itfa paylarının oluşacağı ve gayrimenkulün genel seyrinde görülen %29 - %30 seviyesindeki gider oranının ilk yıllarda sırasıyla %32,8 - %34,1 - %32,7 - %31,2 seviyesinde olacağı sonraki yıllarda itfa paylarının kapanması ile birlikte %29,4'te sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Gayrimenkulün renovasyonunun yeni tamamlanmış olması göz önünde bulundurularak her yıl brüt efektif gelirlerinin **%0,50'sinin** yenileme fonu olarak ayrılacağı varsayılmıştır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması Varsayımları:

Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlemede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; risksiz getiri (risk free rate of return) ve risk primi oranının (risk premium) toplanmasından oluşan indirgeme oranlarının (discount rate) belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye'de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstruman olan 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin faiz oranlarının "risksiz getiri oranı" (risk free rate) olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin belli bir gün için değerinin değerlemede kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir. Ekonomik çevrelerde değerlemede günlük ve/veya anlık verilerin kullanılmasının yerine özellikle yıllık değer ortalamalarının kullanılması tercih edilmektedir.

Bu nedenle yapılan çalışmalarda yukarıdaki piyasa kabulleri dikkate alınmış, bu kapsamda araştırmalar yapılmış, aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerleme çalışmasında kullanılmıştır.

- ✓ Çalışmalar sırasında, 10 yıl vadeli TL Devlet tahvillerinin (iç borçlanma senetleri) getiri oranlarının son 1 yıldıki ortalaması olan **% 15,58** risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir.
- ✓ Akmerkez Alışveriş Merkezi konumu, mevcut kira kontratları ve doluluk oranı dikkate alındığında indirgeme oranı **% 21,00 (15,58 % + 5,42 %)** olarak kabul edilmiştir.

AVM, Rezidanslar ve Ofis Alanına İlişkin Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına Göre Değer Hesabı

GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞERLEME ÇALIŞMASI -31.12.2018

NAKİT AKIŞ TABLOSU (TL)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2026	31.12.2027	31.12.2028
TOPLAM GELİRLER HESABI											
AVM Kira Kontratları Gelirleri Hesabı											
Toplam Kiralanabilir Çarşı Alanları (m ²)	33.048,07										
Kiralanmış Mağaza Alanı (m ²)	25.881,74										
Kiralanabilir Boş Alanlar (m ²)	7.166,33										
Doluluk Oranı -31.12.2018 (%)	78,32%										
Kiralanmış Mağazalar İçin Mevcut Doluluk Oranı (%)	78,32%	78,32%	78,32%	78,32%	78,32%	78,32%	78,32%	78,32%	78,32%	78,32%	78,32%
Toplam Kiralanmış Alan (m ²)	25.881,74	25.881,74	25.881,74	25.881,74	25.881,74	25.881,74	25.881,74	25.881,74	25.881,74	25.881,74	25.881,74
Kiralanmış Mağazalar İçin Yıllık Sabit Kira Gelirleri	107.172.313	115.839.301	130.990.373	146.566.139	163.443.551	181.716.540	202.032.449	224.619.677	249.732.157	277.652.212	
Kiralanmış Mağazalar İçin Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	345	373	422	472	526	585	650	723	804	894	
31.12.2018 den sonra We Public Sonrası Kiralanacak Alan (m ²)	5.094	5.094	5.094	5.094	5.094	5.094	5.094	5.094	5.094	5.094	5.094
İlave Kiralanacak Alanlar İçin Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		153	171	190	211	235	261	291	323	359	
İlave Kiralanacak Alanlar Yıllık Kira Geliri (TL)	4.982.075	9.380.742	10.451.770	11.626.308	12.927.099	14.372.348	15.979.177	17.765.649	19.751.848	21.960.105	
We Public Harici Boş Mağaza Alanı (m ²)	2.072	2.072	2.072	2.072	2.072	2.072	2.072	2.072	2.072	2.072	2.072
We Public Harici Kiralanan Alan Yüzdesi (%)		35%	17%	9%							
We Public Harici Kiralanan Alan (m ²)		725	354								
We Public Harici Kümülatif Kiralanan Alan (m ²)		725	1.080	1.080	1.080	1.080	1.080	1.080	1.080	1.080	1.080
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		443	495	550	612	680	757	841	935	1.040	
We Public Harici Kiralanan Alan Kira Gelirleri (TL)		3.857.631	6.406.999	7.131.588	7.929.494	8.816.011	9.801.641	10.897.464	12.115.801	13.470.347	
Toplam Kiralanan Alan (m²)	30.976	31.701	32.055	32.055	32.055	32.055	32.055	32.055	32.055	32.055	32.055
Ortalama Doluluk Oranı (%)	93,73%	95,92%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%	97,00%
Toplam Mağaza Kira Gelirleri (TL)	112.154.388	129.077.674	147.849.141	165.324.035	184.300.143	204.904.899	227.813.267	253.282.790	281.599.806	313.082.664	
Ortalama Mağaza Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)	302	339	384	430	479	533	592	658	732	814	
Depo Gelirleri (TL)	3.063.360	3.447.329	3.838.774	4.269.071	4.746.709	5.277.391	5.867.403	6.523.379	7.252.693	8.063.544	
Kira İndirimi Oranı	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
İndirime Konu Toplam Gelirler (TL)	115.217.748	132.525.003	151.687.915	169.593.106	189.046.852	210.182.290	233.680.670	259.806.169	288.852.499	321.146.208	
Kira İndirimi (TL)	-2.304.355	-2.650.500	-3.033.758	-3.391.862	-3.780.937	-4.203.646	-4.673.613	-5.196.123	-5.777.050	-6.422.924	
İndirim Sonrası Kira Gelirleri Toplamı (TL)	112.913.393	129.874.503	148.654.157	166.201.244	185.265.915	205.978.644	229.007.057	254.610.046	283.075.449	314.723.284	
Diğer Faaliyetler ve Karlar (TL)	6.659.055	7.816.532	8.721.243	9.707.558	10.793.672	12.000.404	13.342.049	14.833.690	16.492.097	18.335.914	
AVM GELİRLERİ TOPLAMI	119.572.448	137.691.034	157.375.400	175.908.802	196.059.587	217.979.049	242.349.106	269.443.736	299.567.546	333.059.198	
APART OTEL ve REZİDANS GELİRLERİ TOPLAMI	5.100.940	5.691.340	6.334.993	7.043.773	7.831.267	8.706.802	9.680.223	10.762.472	11.965.716	13.303.483	
OFİS GELİRLERİ TOPLAMI	810.000	950.794	1.060.842	1.180.816	1.312.930	1.459.716	1.622.912	1.804.354	2.006.080	2.230.360	
TOPLAM EFEKTİF BRÜT GELİRLER (TL)	125.483.388	144.333.169	164.771.235	184.133.391	205.203.783	228.145.566	253.652.241	282.010.561	313.539.342	348.593.040	
GİDERLERİN ORANI	32,8%	34,1%	32,7%	31,2%	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%	29,4%	
TOPLAM GİDERLER (TL)	-41.186.353	-49.231.036	-53.943.764	-57.384.491	-60.416.725	-67.171.315	-74.681.068	-83.030.411	-92.313.211	-102.633.828	
İŞLETME GELİRLERİ (TL)	84.297.036	95.102.132	110.827.471	126.748.901	144.787.058	160.974.252	178.971.173	198.980.150	221.226.131	245.959.212	
YENİLEME FONU (TL)	0,5%	-627.417	-721.666	-823.856	-920.667	-1.026.019	-1.140.728	-1.268.261	-1.410.053	-1.567.697	-1.742.965
NET İŞLETME GELİRLERİ (TL)	83.669.619	94.380.466	110.003.615	125.828.234	143.761.040	159.833.524	177.702.912	197.570.097	219.658.434	244.216.247	
DÖNEM SONU ARTIK DEĞER (TL)	7,5%									ARTIK DEĞER	3.256.216.627
NET NAKİT AKIŞLARI (TL)	0	83.669.619	94.380.466	110.003.615	125.828.234	143.761.040	159.833.524	177.702.912	197.570.097	219.658.434	3.500.432.874
DEĞERLEME TABLOSU											
RİSKSİZ GETİRİ ORANI	15,58%										
RİSK PRİMİ	5,42%										
İNDİRGEME ORANI	21,00%										
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	1.009.247.443										

Gelirlerin Kapitalizasyonu yaklaşımına göre gayrimenkullerin değeri **KDV Hariç 1.009.247.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

5.4.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

✓ Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması,

Değerleme konusu gayrimenkullerin değer takdiri sırasında Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılmıştır.

Yapılan çalışma sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın Emsal Karşılaştırma ve Gelir Kapitalizasyonu yöntemlerine göre ulaşılan nihai değerlerinin birbirine yakın sonuçlar verdiği görülmektedir. Akmerkez'in kompleks bir yapı olması, piyasada birebir gerçekleşen satış emsalinin bulunmaması ,kompleksin birlikte işletilen bir yapı sergilemesi, AVM, rezidans daire ve ofis alanlarının mevcut durumda gelir getiren gayrimenkuller olması sebebi ile Gelirlerin İndirgenmesi Yöntemi ile nihai değer takdiri yapılması uygun görülmüştür.

Değerleme Yöntemi	Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımı
Ofis Piyasa Değeri TL	20.520.000	1.009.247.000
Rezidans Daire Toplam Piyasa Değeri TL	127.239.100	
AVM Piyasa Değeri TL	858.419.660	
Toplam Değer TL	1.006.178.760	

Sonuç olarak, Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına göre AVM, ofis ve rezidans dairelerin piyasa değeri KDV Hariç 1.009.247.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

✓ Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş,

Değerleme konusu taşınmazın Beşiktaş Belediyesi İmar arşivinde yapılan araştırmada ve GYO tarafından paylaşılan belgelerde gayrimenkul için gerekli mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin alındığı, bazı mağaza alanlarına ilişkin de yapı kayıt belgelerinin alındığı görülmüştür.

Akmerkez GYO A.Ş.'nin maliki olduğu bağımsız bölümlerin, 5711 sayılı kanun ve değişiklikleri sonucu madde 66 ve devamı hükümlerince tek parsel ve toplu yapıdan oluştuğu gözlenmektedir. Buna göre, 4 bloktan oluşan toplu yapıda Akmerkez GYO A.Ş. mülkleri, alışveriş merkezinde 445 adet bağımsız bölüm, ofislerde 1 adet bağımsız bölüm ve rezidanslarda 27 adet bağımsız bölüm olmak üzere, toplam 473 adet bağımsız bölüm dağılımında yer almaktadır. Fiziki olarak gözlemlendiğinde, her ne kadar alışveriş merkezinde bazı bağımsız bölümlerin birleştirilmesi, bazı bağımsız bölümlerin ortak alanlara ayrılacak şekilde taşması, rezidanslarda bitişik bağımsız bölümlerin birleştirilmesi gibi fiili tasarruflar gözlemlenmekte ise de, bu tasarruflar tapu siciline yansıtılmadığı müddetçe, aynı haklara yönelik olarak bağımsız bölümlere ilişkin taşınmaz mülkiyetinin madde kapsamını değiştirmeyeceğinden; imar mevzuatına aykırı olarak kolon, giriş ve taşıyıcı duvarlar yıkılmadıkça eski hale getirilmesi mümkündür. Bahsedilen aykırılıklar düzeltilebilir aykırılıklar olup, ana yapının toplam inşaat alanını etkilememektedir ve bu konuda kesinleşmiş bir mahkeme kararı da bulunmamaktadır. Nitekim mülke ait ruhsat süreci plan tadilatı boyutuna dönüşmüştür. Bu kapsamda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda değişiklik yapılmıştır. İlerleyen süreçte AVM'de yapılan tadilata ilişkin son olarak 03.06.2015 tarih, 2015/130 numaralı yapı ruhsatına baz 19.12.2016 tarih, 2016/565 nolu yapı kullanma izin belgesi alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin İlke Kararları” içerisinde Kurul’un iSPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı İlke Kararı ile 3194 sayılı İmar Kanunu’na eklenen Geçici 16. madde kapsamında;

“a) Yapı Kayıt Belgesi almış yapıların, ilgili düzenlemelerde yer alan diğer koşullar saklı kalmak kaydıyla, III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (GYO Tebliği) 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde ve III52.3 sayılı Gayrimenkul Yatırım Fonlarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin (GYF Tebliği) 18. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan “yapı kullanma izni alınmış olması”na ilişkin şartı sağladığının kabul edilmesine,

b) Yapı Kayıt Belgesi alınması ve gerekli olması durumunda tapuda cins değişikliği ile kat mülkiyetinin tesis edilmesinin GYO Tebliği’nin 34. maddesinin birinci fıkrası ve GYF Tebliği’nin 28. maddesinin birinci fıkrası kapsamında değerlendirme gerektiren işlem olarak belirlenmesine karar verilmiştir.” Hükmü bulunmaktadır.

Sonuç olarak, Akmerkez GYO A.Ş. portföyünde bulunan gayrimenkullerin Akmerkez GYO A.Ş.’nin mal varlığında “gayrimenkul olarak” bulunmasında, SPK mevzuatı hükümlerince ve Kurul’un iSPK.48.8 (16.08.2018 tarihli ve 38/991 s.k.) sayılı İlke Kararı göz önünde bulundurulduğunda herhangi bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar**

“2002/4480 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile KDV oranı şirketlerin KDV’li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV Uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

Değerleme kapsamındaki gayrimenkulün KDV uygulaması ile ilgili yukarıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir. Sonuç olarak; değerlendirme konusu gayrimenkulün nihai toplam değerleri KDV Dâhil olarak aşağıda belirtilmiştir:

Gelir Kapitalizasyonu Yaklaşımına göre piyasa değeri 1.190.911.460.-TL (%18 KDV Dâhil), olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkulün bulunduğu yer, fiziksel ve diğer özellikleri ve değerinde etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, ayrıca bölgede detaylı piyasa araştırması yapılmıştır.

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş. tarafından gayrimenkullerin değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir:

İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ ARNAVUTKÖY MAHALLESİ 83 ADA 1 PARSELDE KONUMLU AKMERKEZ KOMPLEKSİ İÇERİSİNDE YER ALAN 473 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM İÇİN TAKDİR EDİLEN 31.12.2018 TARİHLİ TOPLAM PİYASA DEĞERİ⁶;

TL

Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Net Bugünkü Değer (KDV Hariç)⁷	1.009.247.000
Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Net Bugünkü Değer (KDV Dâhil)⁸	1.190.911.460

Durumu ve kanaatimizi ifade eden değerlendirme raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür, bağımsız kullanılamaz.

Lisanslı Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
	
Özdil ŞAHİN	Cansel Şirin YAZICI
Lisans No: 400461, MRICS	Lisans No: 400112, FRICS

⁶ 31.12.2018 tarihi itibarıyla Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası'nın USD alış kuru 5,2810 satış kuru 5,2905'dir. Raporunda kur bilgisi kullanılmamış olmasına rağmen bilgi amaçlı yer verilmiştir.

⁷ Çalışma kapsamında AVM'de yer alan mağazalara ilişkin mevcut olan kira kontratları incelenmiş, değerlendirme çalışması müşteri tarafından TL para birimi üzerinden fatura kesildiği bildirilen kira rakamları baz alınarak gerçekleştirilmiştir.

⁸ KDV oranı şirketlerin KDV'li mülk satışı konusuna girmektedir. Bu hesaplamaların rutin KDV uygulaması olacağı ve KDV oranının %18 olacağı varsayılmıştır.

- 1 Fotoğraflar
- 2 Tapu Müdürlüğü'nün 06.12.2018 Tarihli Yazısı
- 3 İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Beşiktaş Belediyesi'nden Temin Edilen Resmi İmar Durumu Yazıları
- 4 Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- 5 Mimari Proje Kapak Sayfası, Alan Tablosu, Vaziyet Planı ve Yönetim Planı
- 6 Yapı Kayıt Belgeleri
- 7 Mahkeme Kararları
- 8 Yapı Tatil Tutanakları ve Bilirkişi Raporu
- 9 Müşteriden Edilen Kiracı Listesi ve Dokümanlar
- 10 Değer Tanımları ve Değerleme Yöntemlerini/Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler
- 11 Özel Veriler – Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi
- 12 Öngörüler ve Kısıtlayıcı Koşullar
- 13 Özgeçmişler
- 14 Tapu Örnekleri (Rapora Ek Klasör Olarak Hazırlanmıştır)