



AKMERKEZ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL KİRA DEĞERLEME RAPORU

Akmerkez AVM_Daire_Büro (466 Adet Bağımsız Bölüm)
Beşiktaş / İSTANBUL
2021/AKMERKEZGYO/002

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Ter Ra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 05.05.2021 tarih ve 002 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 21.06.2021
Rapor Tarihi	: 25.06.2021
Raporlama Süresi	: 4 iş günü
Rapor No	: 2021/AKMERKEZGYO/002
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Konusu	: Bu rapor; Akmerkez GYO A.Ş.'nin talebine istinaden 466 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULE AİT BİLGİLER

Gayrimenkulün Adresi	: Akmerkez Alışveriş Merkezi, Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi, No: 54, 438 adet bağımsız bölüm, No: 56, 1 adet bağımsız bölüm, Akmerkez Rezidans, Kültür Mahallesi, Ahmet Adnan Saygun Caddesi, No: 3, 27 adet bağımsız bölüm, Beşiktaş/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Arnavutköy Mahallesi, 76 pafta, 83 ada, 22.557 m ² yüzölçümlü 1 no'lu parselde kayıtlı, Çarşı Blok, 438 adet bağımsız bölüm, A-Otel Blok, 27 adet bağımsız bölüm ve E3 Blok, 1 adet bağımsız bölüm
Sahibi	: Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor / 5.4. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile otel, motel-AVM yapılabilen "Turizm Tesis (Otel-Motel-AVM) Alanı" alanında kalmaktadır.
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Alışveriş merkezi, daire ve ofis

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞER

	KDV Hariç	KDV Dahil
466 Adet Bağımsız Bölümün Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	9.729.630,-TL	9.594.230,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Alican KOÇALI (SPK Lisans Belge No: 401880)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	4
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	5
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.3.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR VE İŞİN KAPSAMI	5
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	6
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	6
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
4.1.	GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARI, PLAN, PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DÖKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLERİ	7
4.1.1.	MÜLKİYET DURUMU	7
4.1.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ	16
4.1.3.	KADASTRO İNCELEMESİ	16
4.1.4.	GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ	16
4.1.5.	GAYRİMENKULÜN PROJE, RUHSAT, ŞEMA VB. DOKÜMANLARI HAKKINDA BİLGİLER.....	17
4.2.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ HERHANGİ BİR TAKYİDAT VEYA DEVREDİLMESİNE İLİŞKİN HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ	22
4.3.	GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ VARSA, SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN ALIM SATIM İŞLEMLERİNE VE GAYRİMENKULÜN HUKUKİ DURUMUNDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLERE (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) İLİŞKİN BİLGİ	22
4.3.1.	KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	22
4.3.2.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	22
4.3.3.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	22
4.3.4.	HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	22
4.4.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER.....	22
4.5.	GAYRİMENKUL İÇİN ALINMIŞ DURDURMA KARARI, YIKIM KARARI, RİSKLİ YAPI TESPİTİ VB. DURUMLARA DAİR AÇIKLAMALAR	22
4.6.	GAYRİMENKULE İLİŞKİN OLARAK YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE (GAYRİMENKUL SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMELERİ, KAT KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ VE HASILAT PAYLAŞIMI SÖZLEŞMELER VB.) İLİŞKİN BİLGİLER	23
4.7.	GAYRİMENKULLER VE GAYRİMENKUL PROJELERİ İÇİN ALINMIŞ YAPI RUHSATLARINA, TADİLAT RUHSATLARINA, YAPI KULLANIM İZİNLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER İLE İLGİLİ MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKLİ TÜM İZİNLERİN ALINIP ALINMADIĞINA VE YASAL GEREKLİLİĞİ OLAN BELGELERİN TAM VE DOĞRU OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	23
4.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN PROJELER İLE İLGİLİ OLARAK, 29/6/2001 TARİH VE 4708 SAYILI YAPI DENETİMİ HAKKINDA KANUN UYARINCA DENETİM YAPAN YAPI DENETİM KURULUŞU (TİCARET UNVANI, ADRESİ VB.) VE DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ OLARAK GERÇEKLEŞTİRDİĞİ DENETİMLER HAKKINDA BİLGİ	23
4.9.	EĞER BELİRLİ BİR PROJEYE İSTİNADEN DEĞERLEME YAPILIYORSA, PROJEYE İLİŞKİN DETAYLI BİLGİ VE PLANLARIN VE SÖZ KONUSU DEĞERİN TAMAMEN MEVCUT PROJEYE İLİŞKİN OLDUĞUNA VE FARKLI BİR PROJENİN UYGULANMASI DURUMUNDA BULUNACAK DEĞERİN FARKLI OLABİLECEĞİNE İLİŞKİN AÇIKLAMA	23
4.10.	VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ ...	23
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	24
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER....	24
5.2.	GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	25

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER.....	32
5.4.	VARSA, MEVCUT YAPIYLA VEYA İNŞAATI DEVAM EDEN PROJEYLE İLGİLİ TESPİT EDİLEN RUHSATA AYKIRI DURUMLARA İLİŞKİN BİLGİLER.....	33
5.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLERİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 21'İNCİ MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	33
5.6.	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME TARİHİ İTİBARIYLA HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI, GAYRİMENKUL ARSA VEYA ARAZİ İSE ÜZERİNDE HERHANGİ BİR YAPI BULUNUP BULUNMADIĞI VE VARSA, BU YAPILARIN HANGİ AMAÇLA KULLANILDIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	33
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	33
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM.....	33
6.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	46
6.3.	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....	46
6.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASANIN ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER İLE BUNLARIN GAYRİMENKUL DEĞERİNE ETKİLERİ.....	47
7. BÖLÜM	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	47
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI.....	47
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ.....	50
7.3.	GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	50
7.4.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	53
7.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ.....	60
8. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ.....	60
8.1.	FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN METOTLARIN VE NEDENLERİNİN AÇIKLANMASI.....	60
8.2.	AŞGARI HUSUS VE BİLGİLERDEN RAPORDA YER VERİLMEYENLERİN NEDEN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	60
8.3.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	60
8.4.	VARSA, GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ.....	61
8.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN VE ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEBİLECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	61
8.6.	DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNMADIĞINA DAİR BİLGİ.....	61
8.7.	DEĞERLEME KONUSU ÜST HAKKI VEYA DEVRE MÜLK HAKKI İSE, ÜST HAKKI VE DEVRE MÜLK HAKKININ DEVREDİLEBİLMESİNE İLİŞKİN OLARAK BU HAKLARI DOĞURAN SÖZLEŞMELERDE ÖZEL KANUN HÜKÜMLERİNDEN KAYNAKLANANLAR HARİÇ HERHANGİ BİR SINIRLAMA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ.....	61
8.8.	GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE PORTFÖYE ALINMASINDA HERHANGİ BİR SAKINCA OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	61
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	62
9.1.	SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ.....	62
9.2.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	62

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- Raporun Tarihi ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 25.06.2021 tarihinde, 2021/AKMERKEZGYO/002 rapor numarası ile hazırlanmıştır.
- Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları, Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı ve Soyadı** : Alican KOÇALI – SPK Lisans No: 401880 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK – SPK Lisans No: 401814 (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
- Değerleme Tarihi** : Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 21.06.2021 tarihinde çalışmaya başlamış ve 25.06.2021 tarihi itibarı ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.
- Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası** : Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 002 no'lu ve 05.05.2021 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.
- Raporun, Tebliğin 1. Maddesi Kapsamında Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.
- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Aynı Kuruluş Tarafından Daha Önceki Tarihlerde de Değerlemesi Yapılmışsa Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler** : Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkuller için daha önce SPK mevzuatına göre hazırlanan dört adet değerlendirme raporu mevcut olup, son üç değerlendirme raporuna ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

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

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

Bu rapor, Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden değerlemeye konu 466 adet bağımsız bölümün Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerinin tespitine yönelik olarak; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile aynı tebliğin ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", Kurul'un Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliği" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organının 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır. Rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı tebliğin 1. maddesinin 2. fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

4.1.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Beşiktaş
MAHALLESİ : Arnavutköy
PAFTA NO : 76
ADA NO : 83
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : Dört bloklu kargir bina (*)
ARSA ALANI : 22.557 m²
YEVMIYE NO : 8535
TAPU TARİHİ : 28.07.2009

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	Çarşı	1	2. Bodrum	Garaj 1	2105600/25600000	24	2318
2	Çarşı	2	3. Bodrum	Garaj 2	2437200/25600000	24	2319
3	Çarşı	3	4. Bodrum	Dükkan	8400/25600000	24	2320
4	Çarşı	4	4. Bodrum	Dükkan	5200/25600000	24	2321
5	Çarşı	5	4. Bodrum	Dükkan	9200/25600000	24	2322
6	Çarşı	6	4. Bodrum	Dükkan	8400/25600000	24	2323
7	Çarşı	7	2. Bodrum	Dubleks Dükkan	118400/25600000	24	2324
8	Çarşı	8	3. Bodrum	Dükkan	8800/25600000	24	2325
9	Çarşı	9	3. Bodrum	Dükkan	9000/25600000	24	2326
10	Çarşı	10	3. Bodrum	Dükkan	9200/25600000	24	2327
11	Çarşı	11	3. Bodrum	Dükkan	8800/25600000	24	2328
12	Çarşı	12	2. Bodrum	Dükkan	8800/25600000	24	2329
13	Çarşı	13	2. Bodrum	Dükkan	9200/25600000	24	2330
14	Çarşı	14	2. Bodrum	Dükkan	9200/25600000	24	2331
15	Çarşı	15	2. Bodrum	Dükkan	8800/25600000	24	2332
16	Çarşı	16	1. Bodrum	Dükkan	6000/25600000	24	2333
17	Çarşı	17	1. Bodrum	Dükkan	13600/25600000	24	2334
18	Çarşı	18	1. Bodrum	Dükkan	13600/25600000	24	2335
19	Çarşı	19	1. Bodrum	Dükkan	6000/25600000	24	2336
20	Çarşı	20	1. Bodrum	Dükkan	27200/25600000	24	2337
21	Çarşı	21	1. Bodrum	Dükkan	18800/25600000	24	2338
22	Çarşı	22	1. Bodrum	Dükkan	16800/25600000	24	2339
23	Çarşı	23	1. Bodrum	Dükkan	98400/25600000	24	2340
24	Çarşı	24	1. Bodrum	Dört katlı dükkan	113600/25600000	24	2341
25	Çarşı	25	1. Bodrum	Dükkan	49200/25600000	24	2342
26	Çarşı	26	1. Bodrum	Dükkan	24400/25600000	24	2343
27	Çarşı	27	1. Bodrum	Dükkan	16400/25600000	24	2344
28	Çarşı	28	1. Bodrum	Dükkan	16800/25600000	24	2345
29	Çarşı	29	1. Bodrum	Dükkan	18400/25600000	24	2346
30	Çarşı	30	1. Bodrum	Dükkan	26000/25600000	24	2347
31	Çarşı	31	1. Bodrum	Dükkan	10000/25600000	24	2348
32	Çarşı	32	1. Bodrum	Dükkan	28800/25600000	24	2349
33	Çarşı	33	1. Bodrum	Dükkan	23600/25600000	24	2350

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
34	Çarşı	34	1. Bodrum	Dükkan	23600/25600000	24	2351
35	Çarşı	35	1. Bodrum	Dükkan	25200/25600000	24	2352
36	Çarşı	36	1. Bodrum	Dükkan	25200/25600000	24	2353
37	Çarşı	37	1. Bodrum	Dükkan	25200/25600000	24	2354
38	Çarşı	38	1. Bodrum	Dükkan	24400/25600000	24	2355
39	Çarşı	39	1. Bodrum	Dükkan	23200/25600000	24	2356
40	Çarşı	40	1. Bodrum	Dükkan	24400/25600000	24	2357
41	Çarşı	41	1. Bodrum	Dükkan	24800/25600000	24	2358
42	Çarşı	42	1. Bodrum	Dükkan	26000/25600000	24	2359
43	Çarşı	43	1. Bodrum	Dükkan	24000/25600000	24	2360
44	Çarşı	44	1. Bodrum	Dükkan	18400/25600000	24	2361
45	Çarşı	45	1. Bodrum	Dükkan	4400/25600000	24	2362
46	Çarşı	46	1. Bodrum	Dükkan	4400/25600000	24	2363
47	Çarşı	47	1. Bodrum	Dükkan	4400/25600000	24	2364
48	Çarşı	48	1. Bodrum	Dükkan	2800/25600000	24	2365
49	Çarşı	49	1. Bodrum	Dükkan	2800/25600000	24	2366
50	Çarşı	50	1. Bodrum	Dükkan	4400/25600000	24	2367
51	Çarşı	51	1. Bodrum	Dükkan	4400/25600000	24	2368
52	Çarşı	52	1. Bodrum	Dükkan	4400/25600000	24	2369
53	Çarşı	53	1. Bodrum	Dükkan	2800/25600000	24	2370
54	Çarşı	54	1. Bodrum	Dükkan	5200/25600000	25	2371
55	Çarşı	55	1. Bodrum	Dükkan	4800/25600000	25	2372
56	Çarşı	56	1. Bodrum	Dükkan	4000/25600000	25	2373
57	Çarşı	57	1. Bodrum	Dükkan	3600/25600000	25	2374
58	Çarşı	58	1. Bodrum	Dükkan	2400/25600000	25	2375
59	Çarşı	59	1. Bodrum	Dükkan	3200/25600000	25	2376
60	Çarşı	60	1. Bodrum	Dükkan	4400/25600000	25	2377
61	Çarşı	61	1. Bodrum	Dükkan	4800/25600000	25	2378
62	Çarşı	62	1. Bodrum	Dükkan	1200/25600000	25	2379
63	Çarşı	63	1. Bodrum	Dükkan	1200/25600000	25	2380
64	Çarşı	64	1. Bodrum	Dükkan	12800/25600000	25	2381
65	Çarşı	65	1. Bodrum	Dükkan	8000/25600000	25	2382
66	Çarşı	66	1. Bodrum	Dükkan	6400/25600000	25	2383
67	Çarşı	67	1. Bodrum	Dükkan	6000/25600000	25	2384
68	Çarşı	68	1. Bodrum	Dükkan	6400/25600000	25	2385
69	Çarşı	69	1. Bodrum	Dükkan	15200/25600000	25	2386
70	Çarşı	70	1. Bodrum	Dükkan	23600/25600000	25	2387
71	Çarşı	71	1. Bodrum	Dükkan	13600/25600000	25	2388
72	Çarşı	72	1. Bodrum	Dükkan	9600/25600000	25	2389
73	Çarşı	73	1. Bodrum	Dükkan	4400/25600000	25	2390
74	Çarşı	74	1. Bodrum	Dükkan	8800/25600000	25	2391
75	Çarşı	75	1. Bodrum	Dükkan	14800/25600000	25	2392
76	Çarşı	76	1. Bodrum	Dükkan	12000/25600000	25	2393
77	Çarşı	77	1. Bodrum	Dükkan	14000/25600000	25	2394
78	Çarşı	78	1. Bodrum	Dükkan	20400/25600000	25	2395
79	Çarşı	79	1. Bodrum	Dükkan	19200/25600000	25	2396
80	Çarşı	80	1. Bodrum	Dükkan	20800/25600000	25	2397
81	Çarşı	81	1. Bodrum	Dükkan	26400/25600000	25	2398
82	Çarşı	82	1. Bodrum	Dükkan	26000/25600000	25	2399
83	Çarşı	83	1. Bodrum	Dükkan	25600/25600000	25	2400
84	Çarşı	84	1. Bodrum	Dükkan	25600/25600000	25	2401
85	Çarşı	85	1. Bodrum	Dükkan	25600/25600000	25	2402
86	Çarşı	86	1. Bodrum	Dükkan	38400/25600000	25	2403
87	Çarşı	87	1. Bodrum	Dükkan	15600/25600000	25	2404
88	Çarşı	88	1. Bodrum	Dükkan	1200/25600000	25	2405

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
89	Çarşı	89	1. Bodrum	Dükkan	76800/25600000	25	2406
90	Çarşı	95	1. Bodrum	Dükkan	51200/25600000	25	2412
91	Çarşı	98	1. Bodrum	Dükkan	5200/25600000	25	2415
92	Çarşı	99	1. Bodrum	Dükkan	4000/25600000	25	2416
93	Çarşı	100	1. Bodrum	Dükkan	4000/25600000	25	2417
94	Çarşı	101	1. Bodrum	Dükkan	5200/25600000	25	2418
95	Çarşı	104	1. Bodrum	Dükkan	1600/25600000	25	2421
96	Çarşı	105	1. Bodrum	Dükkan	8800/25600000	25	2422
97	Çarşı	108	1. Bodrum	Dükkan	5200/25600000	25	2425
98	Çarşı	109	1. Bodrum	Dükkan	4800/25600000	25	2426
99	Çarşı	110	1. Bodrum	Dükkan	5200/25600000	25	2427
100	Çarşı	111	1. Bodrum	Dükkan	6400/25600000	25	2428
101	Çarşı	112	1. Bodrum	Dükkan	6400/25600000	25	2429
102	Çarşı	113	1. Bodrum	Dükkan	4400/25600000	25	2430
103	Çarşı	114	1. Bodrum	Dükkan	3600/25600000	25	2431
104	Çarşı	115	1. Bodrum	Dükkan	4000/25600000	25	2432
105	Çarşı	116	1. Bodrum	Dükkan	4000/25600000	25	2433
106	Çarşı	117	1. Bodrum	Dükkan	4000/25600000	25	2434
107	Çarşı	123	1. Bodrum	Dükkan	33200/25600000	25	2440
108	Çarşı	124	1. Bodrum	Dükkan	23600/25600000	25	2441
109	Çarşı	125	1. Bodrum	Dükkan	23200/25600000	25	2442
110	Çarşı	126	1. Bodrum	Dükkan	26000/25600000	25	2443
111	Çarşı	127	1. Bodrum	Dükkan	23600/25600000	25	2444
112	Çarşı	128	1. Bodrum	Dükkan	22400/25600000	25	2445
113	Çarşı	129	1. Bodrum	Dükkan	23200/25600000	25	2446
114	Çarşı	130	1. Bodrum	Dükkan	18800/25600000	25	2447
115	Çarşı	131	1. Bodrum	Dükkan	18800/25600000	25	2448
116	Çarşı	132	1. Bodrum	Dükkan	18800/25600000	25	2449
117	Çarşı	133	1. Bodrum	Dükkan	20800/25600000	25	2450
118	Çarşı	134	1. Bodrum	Dükkan	9600/25600000	25	2451
119	Çarşı	137	1. Bodrum	Dükkan	14400/25600000	25	2454
120	Çarşı	138	1. Bodrum	Dükkan	12800/25600000	25	2455
121	Çarşı	139	1. Bodrum	Dükkan	10400/25600000	25	2456
122	Çarşı	140	1. Bodrum	Dükkan	10000/25600000	25	2457
123	Çarşı	141	1. Bodrum	Dükkan	10000/25600000	25	2458
124	Çarşı	142	1. Bodrum	Dükkan	10400/25600000	25	2459
125	Çarşı	143	1. Bodrum	Dükkan	9600/25600000	25	2460
126	Çarşı	144	1. Bodrum	Dükkan	129600/25600000	25	2461
127	Çarşı	145	1. Bodrum	Dükkan	8800/25600000	25	2462
128	Çarşı	146	1. Bodrum	Dükkan	8000/25600000	25	2463
129	Çarşı	147	1. Bodrum	Dükkan	8000/25600000	25	2464
130	Çarşı	148	1. Bodrum	Dükkan	16800/25600000	25	2465
131	Çarşı	149	1. Bodrum	Dükkan	6400/25600000	25	2466
132	Çarşı	150	1. Bodrum	Dükkan	7200/25600000	25	2467
133	Çarşı	151	1. Bodrum	Dükkan	8000/25600000	25	2468
134	Çarşı	152	1. Bodrum	Dükkan	13200/25600000	25	2469
135	Çarşı	153	1. Bodrum	Dükkan	12400/25600000	26	2470
136	Çarşı	154	1. Bodrum	Dükkan	12000/25600000	26	2471
137	Çarşı	155	1. Bodrum	Dükkan	12400/25600000	26	2472
138	Çarşı	156	1. Bodrum	Dükkan	14400/25600000	26	2473
139	Çarşı	157	1. Bodrum	Dükkan	12400/25600000	26	2474
140	Çarşı	158	1. Bodrum	Dükkan	12000/25600000	26	2475
141	Çarşı	159	1. Bodrum	Dükkan	12400/25600000	26	2476
142	Çarşı	161	1. Bodrum	Dükkan	12400/25600000	26	2478
143	Çarşı	162	1. Bodrum	Dükkan	5600/25600000	26	2479

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
144	Çarşı	163	1. Bodrum	Dükkan	18400/25600000	26	2480
145	Çarşı	164	1. Bodrum	Dükkan	8000/25600000	26	2481
146	Çarşı	165	1. Bodrum	Dükkan	12000/25600000	26	2482
147	Çarşı	166	1. Bodrum	Dükkan	127200/25600000	26	2483
148	Çarşı	167	1. Bodrum	Dükkan	11600/25600000	26	2484
149	Çarşı	168	1. Bodrum	Dükkan	14400/25600000	26	2485
150	Çarşı	169	1. Bodrum	Dükkan	10000/25600000	26	2486
151	Çarşı	170	1. Bodrum	Dükkan	10000/25600000	26	2487
152	Çarşı	171	1. Bodrum	Dükkan	10400/25600000	26	2488
153	Çarşı	172	1. Bodrum	Dükkan	13200/25600000	26	2489
154	Çarşı	173	1. Bodrum	Dükkan	8400/25600000	26	2490
155	Çarşı	174	1. Bodrum	Dükkan	6400/25600000	26	2491
156	Çarşı	175	Zemin	Dükkan	23600/25600000	26	2492
157	Çarşı	176	Zemin	Dükkan	59600/25600000	26	2493
158	Çarşı	177	Zemin	Dükkan	49200/25600000	26	2494
159	Çarşı	178	Zemin	Dükkan	24400/25600000	26	2495
160	Çarşı	179	Zemin	Dükkan	18400/25600000	26	2496
161	Çarşı	180	Zemin	Dükkan	21200/25600000	26	2497
162	Çarşı	181	Zemin	Dükkan	10000/25600000	26	2498
163	Çarşı	182	Zemin	Dükkan	12000/25600000	26	2499
164	Çarşı	183	Zemin	Dükkan	21200/25600000	26	2500
165	Çarşı	184	Zemin	Dükkan	26800/25600000	26	2501
166	Çarşı	185	Zemin	Dükkan	26400/25600000	26	2502
167	Çarşı	186	Zemin	Dükkan	4800/25600000	26	2503
168	Çarşı	187	Zemin	Dükkan	32400/25600000	26	2504
169	Çarşı	188	Zemin	Dükkan	23600/25600000	26	2505
170	Çarşı	189	Zemin	Dükkan	21600/25600000	26	2506
171	Çarşı	190	Zemin	Dükkan	24000/25600000	26	2507
172	Çarşı	191	Zemin	Dükkan	34000/25600000	26	2508
173	Çarşı	192	Zemin	Dükkan	26000/25600000	26	2509
174	Çarşı	193	Zemin	Dükkan	34400/25600000	26	2510
175	Çarşı	194	Zemin	Dükkan	5200/25600000	26	2511
176	Çarşı	195	Zemin	Dükkan	6000/25600000	26	2512
177	Çarşı	196	Zemin	Dükkan	16400/25600000	26	2513
178	Çarşı	197	Zemin	Dükkan	63200/25600000	26	2514
179	Çarşı	198	Zemin	Dükkan	54400/25600000	26	2515
180	Çarşı	199	Zemin	Dükkan	15200/25600000	26	2516
181	Çarşı	200	Zemin	Dükkan	7200/25600000	26	2517
182	Çarşı	201	Zemin	Dükkan	18400/25600000	26	2518
183	Çarşı	202	Zemin	Dükkan	17600/25600000	26	2519
184	Çarşı	203	Zemin	Dükkan	37200/25600000	26	2520
185	Çarşı	204	Zemin	Dükkan	21600/25600000	26	2521
186	Çarşı	205	Zemin	Dükkan	20800/25600000	26	2522
187	Çarşı	206	Zemin	Dükkan	20800/25600000	26	2523
188	Çarşı	207	Zemin	Dükkan	20800/25600000	26	2524
189	Çarşı	208	Zemin	Dükkan	24000/25600000	26	2525
190	Çarşı	209	Zemin	Dükkan	16800/25600000	26	2526
191	Çarşı	210	Zemin	Dükkan	17600/25600000	26	2527
192	Çarşı	211	Zemin	Dükkan	22000/25600000	26	2528
193	Çarşı	212	Zemin	Dükkan	31600/25600000	26	2529
194	Çarşı	213	Zemin	Dükkan	15200/25600000	26	2530
195	Çarşı	214	Zemin	Dükkan	9200/25600000	26	2531
196	Çarşı	215	Zemin	Dükkan	76800/25600000	26	2532
197	Çarşı	216	Zemin	Lokanta	160800/25600000	26	2533
198	Çarşı	217	Zemin	Dükkan	76800/25600000	26	2534

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
199	Çarşı	219	Zemin	Dükkan	6000/25600000	26	2536
200	Çarşı	220	Zemin	Dükkan	11200/25600000	26	2537
201	Çarşı	221	Zemin	Dükkan	11600/25600000	26	2538
202	Çarşı	222	Zemin	Dükkan	19200/25600000	26	2539
203	Çarşı	223	Zemin	Dükkan	14400/25600000	26	2540
204	Çarşı	224	Zemin	Dükkan	20400/25600000	26	2541
205	Çarşı	225	Zemin	Dükkan	12800/25600000	26	2542
206	Çarşı	226	Zemin	Dükkan	34400/25600000	26	2543
207	Çarşı	227	Zemin	Dükkan	24000/25600000	26	2544
208	Çarşı	228	Zemin	Dükkan	32400/25600000	26	2545
209	Çarşı	229	Zemin	Dükkan	21600/25600000	26	2546
210	Çarşı	230	Zemin	Dükkan	12400/25600000	26	2547
211	Çarşı	232	Zemin	Dükkan	20000/25600000	26	2549
212	Çarşı	233	Zemin	Dükkan	6800/25600000	26	2550
213	Çarşı	235	Zemin	Dükkan	6000/25600000	26	2552
214	Çarşı	236	Zemin	Dükkan	8000/25600000	26	2553
215	Çarşı	237	Zemin	Dükkan	10800/25600000	26	2554
216	Çarşı	238	Zemin	Dükkan	12000/25600000	26	2555
217	Çarşı	239	Zemin	Dükkan	21200/25600000	26	2556
218	Çarşı	241	Zemin	Dükkan	17600/25600000	26	2558
219	Çarşı	242	Zemin	Dükkan	19600/25600000	26	2559
220	Çarşı	243	Zemin	Dükkan	12000/25600000	26	2560
221	Çarşı	244	Zemin	Dükkan	13200/25600000	26	2561
222	Çarşı	245	Zemin	Dükkan	12400/25600000	26	2562
223	Çarşı	246	Zemin	Dükkan	14400/25600000	26	2563
224	Çarşı	247	Zemin	Dükkan	7600/25600000	26	2564
225	Çarşı	248	Zemin	Dükkan	8000/25600000	26	2565
226	Çarşı	249	Zemin	Dükkan	5200/25600000	26	2566
227	Çarşı	250	Zemin	Dükkan	9200/25600000	26	2567
228	Çarşı	251	Zemin	Dükkan	18400/25600000	26	2568
229	Çarşı	252	Zemin	Dükkan	17200/25600000	27	2569
230	Çarşı	253	Zemin	Dükkan	17600/25600000	27	2570
231	Çarşı	254	Zemin	Dükkan	17600/25600000	27	2571
232	Çarşı	255	Zemin	Dükkan	17600/25600000	27	2572
233	Çarşı	256	Zemin	Dükkan	17600/25600000	27	2573
234	Çarşı	257	Zemin	Dükkan	14000/25600000	27	2574
235	Çarşı	258	Zemin	Dükkan	11600/25600000	27	2575
236	Çarşı	259	Zemin	Dükkan	6400/25600000	27	2576
237	Çarşı	260	Zemin	Dükkan	10800/25600000	27	2577
238	Çarşı	261	Zemin	Dükkan	4000/25600000	27	2578
239	Çarşı	262	Zemin	Dükkan	4000/25600000	27	2579
240	Çarşı	263	Zemin	Dükkan	12000/25600000	27	2580
241	Çarşı	264	Zemin	Dükkan	13600/25600000	27	2581
242	Çarşı	265	Zemin	Dükkan	13600/25600000	27	2582
243	Çarşı	266	Zemin	Dükkan	12000/25600000	27	2583
244	Çarşı	267	Zemin	Dükkan	23200/25600000	27	2584
245	Çarşı	268	Zemin	Dükkan	28800/25600000	27	2585
246	Çarşı	269	Zemin	Dükkan	21600/25600000	27	2586
247	Çarşı	271	Zemin	Dükkan	13200/25600000	27	2588
248	Çarşı	272	Zemin	Dükkan	9600/25600000	27	2589
249	Çarşı	273	1	Dükkan	24000/25600000	27	2590
250	Çarşı	274	1	Dükkan	19600/25600000	27	2591
251	Çarşı	275	1	Dükkan	17600/25600000	27	2592
252	Çarşı	276	1	Dükkan	112800/25600000	27	2593
253	Çarşı	277	1	Dükkan	75600/25600000	27	2594

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
254	Çarşı	278	1	Dükkan	28800/25600000	27	2595
255	Çarşı	279	1	Dükkan	13600/25600000	27	2596
256	Çarşı	280	1	Dükkan	13200/25600000	27	2597
257	Çarşı	281	1	Dükkan	19200/25600000	27	2598
258	Çarşı	282	1	Dükkan	24000/25600000	27	2599
259	Çarşı	283	1	Dükkan	15600/25600000	27	2600
260	Çarşı	285	1	Dükkan	29600/25600000	27	2602
261	Çarşı	286	1	Dükkan	28800/25600000	27	2603
262	Çarşı	287	1	Dükkan	26000/25600000	27	2604
263	Çarşı	288	1	Dükkan	22400/25600000	27	2605
264	Çarşı	289	1	Dükkan	20800/25600000	27	2606
265	Çarşı	290	1	Dükkan	22800/25600000	27	2607
266	Çarşı	291	1	Dükkan	26400/25600000	27	2608
267	Çarşı	292	1	Dükkan	29600/25600000	27	2609
268	Çarşı	293	1	Dükkan	25600/25600000	27	2610
269	Çarşı	294	1	Dükkan	20400/25600000	27	2611
270	Çarşı	295	1	Dükkan	8000/25600000	27	2612
271	Çarşı	296	1	Dükkan	9600/25600000	27	2613
272	Çarşı	297	1	Dükkan	9200/25600000	27	2614
273	Çarşı	298	1	Dükkan	21200/25600000	27	2615
274	Çarşı	299	1	Dükkan	110000/25600000	27	2616
275	Çarşı	300	1	Dükkan	71200/25600000	27	2617
276	Çarşı	301	1	Dükkan	15200/25600000	27	2618
277	Çarşı	302	1	Dükkan	6800/25600000	27	2619
278	Çarşı	303	1	Dükkan	98800/25600000	27	2620
279	Çarşı	304	1	Dükkan	24400/25600000	27	2621
280	Çarşı	305	1	Dükkan	26400/25600000	27	2622
281	Çarşı	306	1	Dükkan	51200/25600000	27	2623
282	Çarşı	307	1	Dükkan	48400/25600000	27	2624
283	Çarşı	308	1	Dükkan	48400/25600000	27	2625
284	Çarşı	310	1	Dükkan	33600/25600000	27	2627
285	Çarşı	311	1	Dükkan	46800/25600000	27	2628
286	Çarşı	312	1	Dükkan	13600/25600000	27	2629
287	Çarşı	313	1	Dükkan	86400/25600000	27	2630
288	Çarşı	314	1	Dükkan	14000/25600000	27	2631
289	Çarşı	315	1	Dükkan	13600/25600000	27	2632
290	Çarşı	316	1	Dükkan	10000/25600000	27	2633
291	Çarşı	317	1	Dükkan	5600/25600000	27	2634
292	Çarşı	318	1	Dükkan	12000/25600000	27	2635
293	Çarşı	319	1	Dükkan	9200/25600000	27	2636
294	Çarşı	320	1	Dükkan	11600/25600000	27	2637
295	Çarşı	321	1	Dükkan	10000/25600000	27	2638
296	Çarşı	322	1	Dükkan	16000/25600000	27	2639
297	Çarşı	323	1	Dükkan	10000/25600000	27	2640
298	Çarşı	324	1	Dükkan	12000/25600000	27	2641
299	Çarşı	325	1	Dükkan	8400/25600000	27	2642
300	Çarşı	326	1	Dükkan	14800/25600000	27	2643
301	Çarşı	327	1	Dükkan	6400/25600000	27	2644
302	Çarşı	328	1	Dükkan	7200/25600000	27	2645
303	Çarşı	329	1	Dükkan	7200/25600000	27	2646
304	Çarşı	330	1	Dükkan	36800/25600000	27	2647
305	Çarşı	331	1	Dükkan	62000/25600000	27	2648
306	Çarşı	332	1	Dükkan	17600/25600000	27	2649
307	Çarşı	333	1	Dükkan	18000/25600000	27	2650
308	Çarşı	334	1	Dükkan	26000/25600000	27	2651

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
309	Çarşı	335	1	Dükkan	23600/25600000	27	2652
310	Çarşı	336	1	Dükkan	26800/25600000	27	2653
311	Çarşı	337	1	Dükkan	23200/25600000	27	2654
312	Çarşı	338	1	Dükkan	25600/25600000	27	2655
313	Çarşı	339	1	Dükkan	29600/25600000	27	2656
314	Çarşı	340	1	Dükkan	36800/25600000	27	2657
315	Çarşı	341	1	Dükkan	15600/25600000	27	2658
316	Çarşı	342	1	Dükkan	6800/25600000	27	2659
317	Çarşı	343	1	Dükkan	6800/25600000	27	2660
318	Çarşı	345	1	Dükkan	11600/25600000	27	2662
319	Çarşı	346	1	Dükkan	12000/25600000	27	2663
320	Çarşı	347	1	Dükkan	14800/25600000	27	2664
321	Çarşı	348	1	Dükkan	17200/25600000	27	2665
322	Çarşı	349	1	Dükkan	27600/25600000	27	2666
323	Çarşı	350	1	Dükkan	27600/25600000	27	2667
324	Çarşı	351	1	Dükkan	11200/25600000	28	2668
325	Çarşı	352	1	Dükkan	12400/25600000	28	2669
326	Çarşı	353	1	Dükkan	11600/25600000	28	2670
327	Çarşı	354	1	Dükkan	12400/25600000	28	2671
328	Çarşı	355	1	Dükkan	8400/25600000	28	2672
329	Çarşı	356	1	Dükkan	8000/25600000	28	2673
330	Çarşı	357	1	Dükkan	4400/25600000	28	2674
331	Çarşı	358	1	Dükkan	9600/25600000	28	2675
332	Çarşı	359	1	Dükkan	26400/25600000	28	2676
333	Çarşı	360	1	Dükkan	26400/25600000	28	2677
334	Çarşı	361	1	Dükkan	26400/25600000	28	2678
335	Çarşı	362	1	Dükkan	26400/25600000	28	2679
336	Çarşı	363	1	Dükkan	10000/25600000	28	2680
337	Çarşı	364	1	Dükkan	12000/25600000	28	2681
338	Çarşı	365	1	Dükkan	5600/25600000	28	2682
339	Çarşı	366	1	Dükkan	8400/25600000	28	2683
340	Çarşı	367	1	Dükkan	4400/25600000	28	2684
341	Çarşı	368	1	Dükkan	10800/25600000	28	2685
342	Çarşı	369	1	Dükkan	19200/25600000	28	2686
343	Çarşı	370	1	Dükkan	16400/25600000	28	2687
344	Çarşı	371	1	Dükkan	14000/25600000	28	2688
345	Çarşı	372	1	Dükkan	27200/25600000	28	2689
346	Çarşı	373	1	Dükkan	26400/25600000	28	2690
347	Çarşı	374	1	Dükkan	21600/25600000	28	2691
348	Çarşı	378	Teras	Dükkan	4400/25600000	28	2695
349	Çarşı	379	Teras	Dükkan	6400/25600000	28	2696
350	Çarşı	380	Teras	Dükkan	4400/25600000	28	2697
351	Çarşı	381	Teras	Dükkan	12800/25600000	28	2698
352	Çarşı	382	Teras	Dükkan	8000/25600000	28	2699
353	Çarşı	383	Teras	Dükkan	36400/25600000	28	2700
354	Çarşı	384	Teras	Dükkan	36400/25600000	28	2701
355	Çarşı	385	Teras	Dükkan	14000/25600000	28	2702
356	Çarşı	386	Teras	Dükkan	11200/25600000	28	2703
357	Çarşı	387	Teras	Dükkan	10400/25600000	28	2704
358	Çarşı	388	Teras	Dükkan	10800/25600000	28	2705
359	Çarşı	389	Teras	Dükkan	6800/25600000	28	2706
360	Çarşı	390	Teras	Dükkan	7200/25600000	28	2707
361	Çarşı	391	Teras	Dükkan	4400/25600000	28	2708
362	Çarşı	392	Teras	Dükkan	5600/25600000	28	2709
363	Çarşı	393	Teras	Dükkan	7200/25600000	28	2710

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
364	Çarşı	394	Teras	Dükkan	11200/25600000	28	2711
365	Çarşı	395	Teras	Dükkan	10000/25600000	28	2712
366	Çarşı	396	Teras	Dükkan	7200/25600000	28	2713
367	Çarşı	397	Teras	Dükkan	6800/25600000	28	2714
368	Çarşı	398	Teras	Dükkan	6400/25600000	28	2715
369	Çarşı	399	Teras	Dükkan	7600/25600000	28	2716
370	Çarşı	400	Teras	Dükkan	6800/25600000	28	2717
371	Çarşı	401	Teras	Dükkan	7200/25600000	28	2718
372	Çarşı	402	Teras	Dükkan	11200/25600000	28	2719
373	Çarşı	403	Teras	Dükkan	11200/25600000	28	2720
374	Çarşı	404	Teras	Dükkan	11200/25600000	28	2721
375	Çarşı	405	Teras	Dükkan	11200/25600000	28	2722
376	Çarşı	406	Teras	Dükkan	14800/25600000	28	2723
377	Çarşı	407	Teras	Dükkan	7600/25600000	28	2724
378	Çarşı	408	Teras	Dükkan	10000/25600000	28	2725
379	Çarşı	409	Teras	Dükkan	10000/25600000	28	2726
380	Çarşı	410	Teras	Dükkan	10000/25600000	28	2727
381	Çarşı	411	Teras	Dükkan	10000/25600000	28	2728
382	Çarşı	412	Teras	Dükkan	67600/25600000	28	2729
383	Çarşı	419	Teras	Dükkan	6400/25600000	28	2736
384	Çarşı	421	Teras	Sinema 1	67600/25600000	28	2738
385	Çarşı	422	Teras	Dükkan	6800/25600000	28	2739
386	Çarşı	423	Teras	Dükkan	9200/25600000	28	2740
387	Çarşı	424	Teras	Dükkan	6800/25600000	28	2741
388	Çarşı	425	Teras	Dükkan	6400/25600000	28	2742
389	Çarşı	426	Teras	Dükkan	6400/25600000	28	2743
390	Çarşı	427	Teras	Dükkan	6400/25600000	28	2744
391	Çarşı	428	Teras	Dükkan	6400/25600000	28	2745
392	Çarşı	429	Teras	Dükkan	6400/25600000	28	2746
393	Çarşı	430	Teras	Dükkan	6400/25600000	28	2747
394	Çarşı	431	Teras	Dükkan	5600/25600000	28	2748
395	Çarşı	432	Teras	Dükkan	5600/25600000	28	2749
396	Çarşı	433	Teras	Dükkan	11200/25600000	28	2750
397	Çarşı	434	Teras	Dükkan	7600/25600000	28	2751
398	Çarşı	435	Teras	Dükkan	7600/25600000	28	2752
399	Çarşı	436	Teras	Dükkan	7600/25600000	28	2753
400	Çarşı	437	Teras	Dükkan	7600/25600000	28	2754
401	Çarşı	438	Teras	Dükkan	7600/25600000	28	2755
402	Çarşı	439	Teras	Dükkan	7600/25600000	28	2756
403	Çarşı	440	Teras	Dükkan	7600/25600000	28	2757
404	Çarşı	441	Teras	Dükkan	7600/25600000	28	2758
405	Çarşı	442	Teras	Dükkan	10000/25600000	28	2759
406	Çarşı	443	Teras	Dükkan	11200/25600000	28	2760
407	Çarşı	444	Teras	Dükkan	10000/25600000	28	2761
408	Çarşı	445	Teras	Dükkan	53600/25600000	28	2762
409	Çarşı	446	Teras	Dükkan	50400/25600000	28	2763
410	Çarşı	447	Teras	Dükkan	74000/25600000	28	2764
411	Çarşı	448	Teras	Dükkan	52000/25600000	28	2765
412	Çarşı	449	Teras	Dükkan	22400/25600000	28	2766
413	Çarşı	450	Teras	Dükkan	18400/25600000	28	2767
414	Çarşı	451	Teras	Dükkan	20000/25600000	28	2768
415	Çarşı	452	Teras	Dükkan	12400/25600000	29	2769

SIRA NO	BLOK ADI	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
416	Çarşı	453	Teras	Dükkan	18400/25600000	29	2770
417	Çarşı	454	Teras	Dükkan	25600/25600000	29	2771
418	Çarşı	455	Teras	Dükkan	15600/25600000	29	2772
419	Çarşı	456	Teras	Dükkan	12800/25600000	29	2773
420	Çarşı	457	Teras	Dükkan	7600/25600000	29	2774
421	Çarşı	458	Teras	Dükkan	6400/25600000	29	2775
422	Çarşı	459	Teras	Dükkan	5600/25600000	29	2776
423	Çarşı	460	Teras	Dükkan	8400/25600000	29	2777
424	Çarşı	461	Teras	Dükkan	6400/25600000	29	2778
425	Çarşı	462	Teras	Dükkan	6400/25600000	29	2779
426	Çarşı	463	Teras	Dükkan	8400/25600000	29	2780
427	Çarşı	464	Teras	Dükkan	8400/25600000	29	2781
428	Çarşı	465	Teras	Dükkan	6400/25600000	29	2782
429	Çarşı	466	Teras	Dükkan	6400/25600000	29	2783
430	Çarşı	467	Teras	Dükkan	8000/25600000	29	2784
431	Çarşı	468	Teras	Dükkan	25600/25600000	29	2785
432	Çarşı	469	Teras	Dükkan	54000/25600000	29	2786
433	Çarşı	470	Teras	Dükkan	24400/25600000	29	2787
434	Çarşı	471	Teras	Dükkan	4400/25600000	29	2788
435	Çarşı	472	Teras	Dükkan	5200/25600000	29	2789
436	Çarşı	473	Teras	Dükkan	7600/25600000	29	2790
437	Çarşı	474	Teras	Kafeterya Salon	197200/25600000	29	2791
438	A-Otel	475	1	A1 Daire	42400/25600000	29	2792
439	A-Otel	476	1	B1 Daire	20800/25600000	29	2793
440	A-Otel	477	1	C Daire	52800/25600000	29	2794
441	A-Otel	478	1	B2 Daire	20800/25600000	29	2795
442	A-Otel	479	1	A2 Daire	42400/25600000	29	2796
443	A-Otel	480	2	A1 Daire	42400/25600000	29	2797
444	A-Otel	481	2	B1 Daire	20800/25600000	29	2798
445	A-Otel	482	2	C Daire	52800/25600000	29	2799
446	A-Otel	483	2	B2 Daire	20800/25600000	29	2800
447	A-Otel	484	2	A2 Daire	42400/25600000	29	2801
448	A-Otel	485	3	A1 Daire	42400/25600000	29	2802
449	A-Otel	487	3	C Daire	52800/25600000	29	2804
450	A-Otel	489	3	A2 Daire	42400/25600000	29	2806
451	A-Otel	490	4	A1 Daire	42400/25600000	29	2807
452	A-Otel	492	4	C Daire	52800/25600000	29	2809
453	A-Otel	494	4	A2 Daire	42400/25600000	29	2811
454	A-Otel	495	5	A2 Daire	42400/25600000	29	2812
455	A-Otel	499	5	A2 Daire	42400/25600000	29	2816
456	A-Otel	504	6	A2 Daire	42400/25600000	29	2821
457	A-Otel	509	7	A2 Daire	42400/25600000	29	2826
458	A-Otel	513	8	B2 Daire	20800/25600000	29	2830
459	A-Otel	514	8	A2 Daire	42400/25600000	29	2831
460	A-Otel	518	9	B2 Daire	20800/25600000	29	2835
461	A-Otel	519	9	A2 Daire	42400/25600000	29	2836
462	A-Otel	523	10	B2 Daire	20800/25600000	29	2840
463	A-Otel	524	10	A2 Daire	42400/25600000	29	2841
464	A-Otel	537	13	D2 Daire	63200/25600000	29	2854
465	E3	583	Bahçe	Büro	230000/25600000	30	2900
466	Çarşı	600	Bahçe	Mini Golf	408400/25600000	30	2917

4.1.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

05.05.2021 ila 06.05.2021 tarihleri arasında Webtapu Portal Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgelerine göre, rapor konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 03.03.1994 tarihli.

Şerhler Bölümü:

- Türkiye Elektrik Kurumu lehine kira şerhi. (31.12.1992 tarih ve 5538 yevmiye no ile)

Not: Rapor ekinde sunulan taşınmaza ait tapu kaydı belgelerinde bazı gayrimenkuller üzerinde depo eklentili alanları bulunmaktadır.

4.1.3. KADASTRO İNCELEMESİ

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

4.1.4. GAYRİMENKULÜN İMAR PLANI BİLGİLERİ

T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 11.12.2020 tarih ve 24864664-115-E.6527/11883 sayılı imar durumu yazısında yazan açıklamalar aşağıdaki gibidir.

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

Plan notlarının tamamı aşağıdaki şekildedir:

- Plan onama sınırı Beşiktaş ilçesi, 76 pafta, 83 ada, 1 parsel sınıridir.
- 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.
- Her türlü uygulamada Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonu'nun uygun görüşü alınacaktır.

Ayrıca üst ölçekli planlara ait bilgiler T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 30.07.2019 tarih ve 91442078-10.01.02/2019/BN:7697 sayılı imar durumu yazısında bulunmakta olup, rapor ekinde sunulmuştur.

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

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

- **Mimari Projeler:**

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

- **Yapı Ruhsatları:**

- 49.504 m² dükkan-mağaza alanı, 72.800 m² işhanı-işyeri ve 58.925 m² otel fonksiyonlu olmak üzere toplam 181.229 m² alan için düzenlenmiş 25.01.1988 tarih ve B3-28 sayılı yapı ruhsatı
- Taşınmazın dosyasındaki resmi evraklardan taşınmaz üzerinde aşağıdaki tarih ile ek- ilave yapı ruhsatları olduğu anlaşılmıştır.
 - 23.10.1989 tarihli yapı ruhsatı
 - 17.01.1991 tarihli yapı ruhsatı
 - 19.06.1991 tarihli yapı ruhsatı
 - 17.02.1994 tarihli yapı ruhsatı
 - 13.09.1995 tarihli yapı ruhsatı
- 42.205 m² alan (iş yeri) için düzenlenmiş 06.12.2013 tarih ve 2013/6122 sayılı tadilat yapı ruhsatı
- 35.149,68 m² ofis ve işyeri alanı ile 7.055,32 m² ortak alan olmak üzere toplam 42.205 m² alan için düzenlenmiş 03.06.2015 tarih ve 2015/130 sayılı tadilat yapı ruhsatı

- **Yapı Kullanma İzin Belgeleri:**

- 5 bodrum kat, zemin kat, 2 alçak çarşı katının inşaatının tamamlanarak kullanılabilir durumda olduğuna dair, 474 adet bağımsız bölümü içeren 16.03.1994 tarih ve 1153 sayılı yapı kullanma izin belgesi
- 2. alçak çarşı katındaki dükkânın tadil edilerek, sinemaya dönüştürüldüğü ve kullanılabilmesine dair 24.10.1995 tarih ve 95/5102 sayılı yapı kullanma izin belgesi (Bu belgede "2. alçak çarşı katında 94 adet dükkan ve 3 adet sinema vardır." ibaresi yer almaktadır.)
- B3 büro bloğunda 14 adet, E3 büro bloğunda 17 adet, G blokta 94 adet ünite içeren, G Apart Otel Bloğu ve 13.70 kotunda mini golf yerinin tamamlandığına dair, toplam 126 üniteyi kapsadığına dair 03.03.1999 tarih ve 228 sayılı yapı kullanma izin belgesi
- 35.149,68 m² ofis ve işyeri alanı ile 7.055,32 m² ortak alan olmak üzere toplam 42.205 m² alan için düzenlenmiş 19.12.2016 tarih ve 2016/565 sayılı yapı kullanma izin belgesi

• **Yapı Tatil Tutanakları ve Encümen Kararları**

- **08.05.2009 Tarihli ve 24 Sıra No ve 28 Cilt No'lu Yapı Tatil Tutanağı**
 - 08.05.2009 tarih ve 2009/880-408143-606 sayılı İskele Belgesine aykırı olarak;
 - Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nün 07.05.2009 tarih ve 4531 sayılı yazı ve eki tespit tutanağı gereği mahallinde yapılan tetkikte Müdürlüğümüzce düzenlenmiş 11.02.2009 tarih ve 2009/880-408143-606 sayılı İskele Belgesine aykırı olarak anılan yazı eki tespit tutanağında bahsedildiği şekilde; mevcut ve kullanılabilir durumdaki yapının çarşı katlarında korkuluk, döşeme kaplaması, dış cephe kaplaması yenileme faaliyetleri ile birlikte;
 - Mevcut galeri boşluklarının kısmen kapatıldığı,
 - Son kattan çarşı katına çıkan ilave yürüyen merdiven imal edildiği,
 - Çarşı bloğuna ait terasa çelik profillerin kurularak kısmen camekan ile kapatıldığı,
 - Çarşı bloğu dış cephesinde cam giydirme cepheye ait çelik profillerin yerleştirildiği,
 - 3 Bloğu birbirine bağlayan çarşı bloğu mevcut çatı örtüsü altında çelik putreller ile çatı konstrüksiyonu kurulduğu,
 - Dış cepheye reklam panolarının yerleştirildiğinin tespit edilmesi üzerine inşaat faaliyeti durdurularak binada iskele belgesine aykırı yapılan tüm faaliyetleri temsilen çarşı binasının teras kısmına mühür atılmıştır.
- **26.05.2009 Tarihli ve K1-84-113-428351-151 No'lu Encümen Kararı**
 - 08.05.2009 tarihli ve 24 sıra no ve 28 cilt no'lu yapı tatil tutanağında tespit edilen bölümlerin 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 13. maddesine göre yıkılarak projeye uygun hale getirilmesine karar verilmiştir.
- **19.10.2009 Tarihli, 25 Sıra No'lu ve 29 Cilt No'lu Yapı Tatil Tutanağı**
 - İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nün 06.10.2009 tarih ve M.34.0.İBB.0.13.24/2009/2088670 (TN) ibb:135111 sayılı yazısı gereği mahallinde yapılan tetkik sonucu Akmerkez çarşı bloğu kısmında eski yıllarda yapılmış olan tadilat ve ilaveler 2009/5909 sayılı tespit tutanağı ile tespit edilip yasal işlemlere esas teşkil etmek üzere iş bu yapı tatil tutanağı tanzim ve imza edilmiştir.
- **17.11.2009 Tarihli ve K1-207-274-458821-317 No'lu Encümen Kararı**
 - 19.10.2009 tarihli ve 25 sıra no'lu ve 29 cilt no'lu yapı tatil tutanağında tespit edilen bölümlerin projeye uygun hale getirilmesine ve raporda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanmasına karar verilmiştir.
- **Beşiktaş Belediyesi'nin Yıkım Tutanakları**
 - Yukarıda belirtilen 17.11.2009 tarihli encümen kararına ilişkin 18.11.2009, 19.11.2009, 20.11.2009, 23.11.2009 ve 24.11.2009 tarihli yıkım tutanakları bulunmakta olup rapor ekinde yer verilmiştir.
- **17.09.2015 Tarihli 35 Cilt No ve 0007 Sıra No'lu Yapı Tatil Tutanağı**
 - Akmerkez AVM'nin Nispetiye Caddesi ve Adnan Saygun Caddesi tarafındaki tasdikli mimari projesinde demontabl malzeme ile gösterilen ortak alan zemin teraslarında yan bölmeler yapılarak koridor geçişlerinin kapatılması sureti ile özel kullanım haline getirilmiş olduğunun görülmesi üzerine yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Toplam projesine aykırı kullanılan alan 316,25 m²'dir.

- **03.11.2015 Tarihli 050.02.04-277 Karar No'lu, 444 Kayıt No'lu ve 948039-484 Çıkış No'lu Encümen Kararı**
 - 17.09.2015 tarihli 35 cilt no ve 0007 sıra no'lu yapı tatil tutanağında tespit edilen bölümlerin 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 13. maddesine göre projesine uygun hale getirilmesine ve yıkımına karar verilmiştir.
- **03.11.2015 Tarihli 050.02.04-278 Karar No'lu, 445 Kayıt No'lu ve 948044-485 Çıkış No'lu Encümen Kararı**
 - 17.09.2015 tarihli 35 cilt no ve 0007 sıra no'lu yapı tatil tutanağında tespit edilen bölümlerin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi uyarınca mal sahibi Akmerkez GYO A.Ş.'ye toplam 9.383,77 TL para cezası verilmesine karar verilmiştir.
- **05.07.2017 Tarih ve 37 Cilt No ve 0049 Sıra No'lu Yapı Tatil Tutanağı**
 - Akmerkez AVM'nin Nispetiye Caddesi tarafında tasdikli mimari projesinde demontabl malzeme ile gösterilen zemin teraslarının, ortak alan zemin teraslarında yan bölmeler yapılarak koridor geçişlerinin kapatılması sureti ile özel kullanım alanı haline getirilmiş olduğunun görülmesi üzerine yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir. Toplam projesine aykırı kullanılan alan 419,21 m²'dir.
- **10.08.2017 Tarih ve 2017/233 Sayılı Encümen Kararı**
 - 05.07.2017 tarih ve 37 cilt no ve 0049 sıra no'lu yapı tatil tutanağında belirtilen yerlerin 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 13. maddesi uyarınca projesine uygun hale getirilmesine ve yıkımına karar verilmiştir.
- **Yapı Tatil Tutanakları İle Encümen Kararlarına İstinaden Açılan Davalara Ait Mahkeme Kararları**
 - **Söz konusu 08.05.2009 tarihli ve 24 sıra no ve 28 cilt no'lu yapı tatil tutanağı ve 26.05.2009 tarihli ve K1-84-113-428351-151 no'lu encümen kararı sonrasında 2009 yılı içerisinde 2 adet mahkeme kararı görülmüş olup, dava adları aşağıdaki gibidir. (Ayrıntılar İçin / Bkz. Ekler: Mahkeme Kararları)**
 - İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2009/1326 Esas No'lu 11.08.2009 Tarihli Kararı
 - İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2009/1326 Esas No'lu 09.10.2009 Tarihli Kararı
 - **Söz konusu 05.07.2017 tarih ve 37/0049 cilt/sıra sayılı Yapı Tatil Tutanağı ve 10.08.2017 Tarih 2017/233 numaralı Beşiktaş Belediye Başkanlığı Encümen Kararı sonrasında çok sayıda mahkeme kararı görülmüş olup, dava adları aşağıdaki gibidir. Ancak söz konusu mahkemeler devam ederken davaya konu bağımsız bölümler ile ilgili yapı kayıt belgeleri düzenlenmiştir. (Ayrıntılar İçin / Bkz. Ekler: Mahkeme Kararları)**
 - İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2018/35 esas no'lu 11.01.2018 tarihli kararı
 - İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/41 esas no'lu 11.01.2018 tarihli kararı
 - İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2018/40 no'lu 12.01.2018 tarihli kararı
 - İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2018/58 esas no'lu 12.01.2018 tarihli kararı

- İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2018/82 esas no'lu 2018/52 karar no'lu 12.01.2018 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/168 Y.D. itiraz no'lu 06.02.2018 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/224 Y.D. itiraz no'lu 13.02.2018 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/248 Y.D. itiraz no'lu 14.02.2018 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/354 Y.D. itiraz no'lu 27.02.2018 tarihli kararı
- İstanbul 2. İdare Mahkemesi'nin 2018/35 esas no'lu 2018/621 karar no'lu 27.03.2018 tarihli gönderme kararı
- İstanbul 10. İdare Mahkemesi'nin 2018/58 esas no'lu 18.04.2018 tarihli bağlantı nedeniyle gönderme kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/1419 Y.D. itiraz no'lu 03.07.2018 tarihli kararı
- İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2018/40 no'lu 16.08.2018 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/1756 Y.D. İtiraz no'lu 25.09.2018 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/1822 Y.D. İtiraz no'lu 02.10.2018 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/669 no'lu 12.10.2018 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/929 no'lu 12.10.2018 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/930 no'lu 12.10.2018 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/41 esas no'lu 15.10.2018 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/2153 Y.D. itiraz no'lu 14.11.2018 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/2237 Y.D. itiraz no'lu 21.11.2018 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/2239 Y.D. itiraz no'lu 21.11.2018 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2018/2256 Y.D. itiraz no'lu 28.11.2018 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/41 esas no'lu 2019/162 karar no'lu 30.01.2019 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/669 esas no'lu 2019/163 karar no'lu 30.01.2019 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/930 esas no'lu 2019/164 karar no'lu 30.01.2019 tarihli kararı
- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2018/929 esas no'lu 2019/165 karar no'lu 30.01.2019 tarihli kararı
- İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2018/40 esas no'lu 2019/195 karar no'lu 31.01.2019 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Beşinci İdare Dava Dairesi'nin 2019/2250 esas no'lu 2019/2586 karar no'lu 24.09.2019 tarihli kararı

- İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 2019/1723 esas no'lu 2020/140 karar no'lu 27.01.2020 tarihli kararı
- Danıştay 6. Daire'nin 2019/10946 esas no'lu 2020/9852 karar no'lu 21.10.2020 tarihli kararı
- Danıştay 6. Daire'nin 2020/2855 esas no'lu 2020/9853 karar no'lu 21.10.2020 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2020/1005 esas no'lu, 2020/2471 karar no'lu 30.12.2020 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2020/1009 esas no'lu, 2020/2464 karar no'lu 30.12.2020 tarihli kararı
- İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 5. İdare Dava Dairesi'nin 2020/1004 esas no'lu, 2020/2465 karar no'lu 30.12.2020 tarihli kararı

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

YAPI KAYIT BELGELERİ			
DÜZENLEME TARİHİ	BELGE NO	BAŞVURU NUMARASI	BAŞVURU ALANI (m ²)
08.09.2018	OO6N73KG	1314191	383,80
26.09.2018	5ONE0JBY	1832064	571,87
26.09.2018	BB82MHUA	1842688	261,65
26.09.2018	YK9ZZ5HR	1842798	444,10
26.09.2018	MD3KB3CI	1866466	267,97
26.09.2018	Y1T8ELMK	1866551	910,10
26.09.2018	ZZFIL8GI	1866790	326,90
26.09.2018	OA2ZFSH6	1867144	336,03
02.01.2019	NBR243D1	3724078	415,89
02.01.2019	G4T58TSM	3724357	415,89
02.01.2019	YML5JNPH	3724594	377,18
02.01.2019	5NRZY6PZ	3724740	775,55
04.01.2019	TLA5ARTL	3723782	121,95
04.01.2019	MZHJ6CF4	3725250	1.678,87
29.01.2019	715UPRRF	4907686	1.307,27
TOPLAM			8.595,02

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

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

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

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

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

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

4.3.1. KADASTRAL DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.2. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.3. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.3.4. HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

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

4.4. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN İMAR DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

4.10. VARSA, GAYRİMENKULÜN ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ

Rapora konu taşınmazların konumlandığı binalara ait enerji verimlilik sertifikaları bulunmakta olup, belgeler rapor ekinde sunulmuştur.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER

Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Beşiktaş ilçesi, Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi üzerinde, 54 kapı numaralı yerde konumlu Akmerkez Alışveriş Merkezi bünyesinde bulunan 438 adet bağımsız bölüm, 56 kapı numaralı yerde konumlu 1 adet bağımsız bölüm ile Ahmet Adnan Saygun Caddesi üzerinde, 3 kapı numaralı yerde konumlu Akmerkez Rezidans bünyesinde bulunan 27 adet bağımsız bölümdür.

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

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

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

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



5.2. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ, YAPISAL, TEKNİK VE İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

5.2.1. BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	~ 28
KAT ADEDİ	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
BİNANIN TOPLAM İNŞAAT ALANI	181.229 m ² (25.01.1988 tarihli yapı ruhsatına göre)
ELEKTRİK	Şebeke
JENERATÖR	CAT marka 3 adet 1.100 KVA kapasiteli, Cummins marka 2 adet 1000 KVA, 2 adet 530 KVA, 1 adet 1.400, KVA kapasiteli, AKSA marka 1 adet 400 KVA kapasiteli
PARATONER	Mevcut (Faraday Kafesi)
ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ	Chiller grubu YORK, TRANE ve DAIKIN marka 3 adet santrüf, 2 adet su soğutmalı vidalı, 6 adet hava soğutmalı, 2 adet 4900 kw, 2 adet 2092 kw, 2 adet 2558 kw, 2 adet 1433 kw, 1 adet 870 kw kapasiteli sıcak su kazanı ile 2 adet 2000 kw, 2 adet 1400 kw, 3 adet 490 kw, 3 adet 540 kw ve 1 adet 300 kw kapasiteli soğutma grubu
KLİMA SANTRALLERİ	33 Adet Flakt, 9 Adet Alarko 1 Adet Ventas olmak üzere toplam 43 adet
ASANSÖR / YÜRÜYEN MERDİVEN	31 tane Buga Otis Asansör / 35 Yürüyen Merdiven
SU-KANALİZASYON	Şebeke
SICAK SU KAZANI	7 adet Selnikel marka, 2 adet Buderus marka
SU DEPOSU	Mevcut (Toplam 1.200 ton kapasiteli)
HİDROFOR	Grundfos marka 25 adet hidrafor
GÜVENLİK	Kapalı devre CCTV sistemi (477 adet kamera ve 30 adet DVR), CCTV hariç olan yerler (40 adet kamera ve 3 adet DVR), kartlı geçiş sistemi, 8 adet X-Ray cihazı, 8 kapı tipi metal dedektör cihazı ve 26 adet manyetik kapı. Ayrıca "Entegre Güvenlik Çözümleri Sistemi" kapsamında; 15 adet izleme kamerası, 5 adet Pts izleme kamerası ve buna bağlı diyafon sistemi ve 4 adet sisteme bağlı otomatik açılan bariyer
YANGIN TESİSATI	Binanın tamamında sulu söndürme sprinkler sistemi ve hidrant mevcut. Elektrik odalarında FM 200 gazlı söndürme mevcut.
YANGIN SİSTEMİ	Yangın panelleri, duman ve ısı detektörleri, yangın telefonları ve anons üniteleri
OTOMASYON SİSTEMİ	Honeywell Otomasyon Sistemi (27 adet C-BUS haberleşme hattına bağlı 22 adet otomasyon panosu ve bunlara bağlı 114 tane kontrolör)
OTOPARK	Kapalı otopark alanı mevcuttur.

5.2.2. BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ

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

5.2.3. AVM BLOĞU

- Mağazaların bulunduğu blok otopark hariç 4 katlıdır. AVM'nin Akmerkez GYO mülkiyetindeki toplam kiralanabilir alanı 33.054,52 m²'dir. Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan Bağımsız Bölümler toplamda 445 adettir.
- AVM ticari alanları dışında bağımsız bölümlere eklenti olan ya da olmayan ve çoğunlukla bodrum katlarda bulunan toplamda değerlendirme tarihi itibarı ile 2.207,59 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 kullanılmaktadır.
- Alışveriş merkezinin altındaki 4 bodrum katta otopark alanı yer almaktadır. Otopark alanı olarak kullanılan 2. ve 3. bodrum katlar tapuda Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir.
- Mağazalara günün perakende trendlerine uygun olarak daha büyük kullanım alanı vermek için bazı bağımsız bölümler birleştirilerek kullanılmaktadır.

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

MAĞAZA TİPİ	2020 YILI KİRALANABİLİR ALAN (m ²)	2020 YILI DAĞILIMI (%)
AKSESUAR	223,95	0,68%
AYAKKABI&ÇANTA	863,79	2,61%
ANCHORS	11.952,07	36,16%
EĞLENCE	1.127,94	3,41%
ELEKTRONİK&BEYAZ EŞYA	866,99	2,62%
EV&DEKORASYON	2.305,30	6,97%
GİYİM	6.907,55	20,90%
HİZMET	855,85	2,59%
KİTAP&KIRTASIYE&OYUNCAK	1.268,62	3,84%
OPTİK	233,13	0,71%
SAAT&KUYUMCULUK	183,74	0,56%
SAĞLIK&KOZMETİK	1.236,58	3,74%
SPOR	730,85	2,21%
YİYECEK&İÇECEK	3.173,06	9,60%
DİĞER	96,81	0,29%
BOŞ	1.028,29	3,11%
TOPLAM	33.054,52	100,00%

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

5.2.4. OFİS BLOKLARI

- B3 ve E3 ofis blokları, alışveriş merkezinin üzerinde yuvarlak hacimli kuleler olarak yükselmektedir.
- B3 Blok bünyesinde; niteliği büro olan toplam 14 adet bağımsız bölüm, E3 Blok bünyesinde; niteliği büro olan toplam 17 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan 1 adet ofis; E3 Blok, 1. katta yer almakta olup, tapu projesine göre 900 m² kullanım alanına sahiptir. Bu alan Akmerkez GYO A.Ş. ve işletim şirketi Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından ortak kullanılmaktadır.

5.2.5. REZİDANS (A-OTEL) BLOĞU

- Rezidans (A-Otel) bloğu; AVM üzerinde üçgen biçimli bir kule olarak yükselmektedir.
- Blok bünyesinde; niteliği kafeterya çok amaçlı salon olan 1 adet bağımsız bölüm ve niteliği daire olan 94 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 95 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.
- Blok bünyesinde Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde daire niteliğinde toplam 27 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

5.2.6. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Çarşı Blok'ta yer alan bağımsız bölümler; kiracılara ince inşaat işleri natamam (zeminler şap, duvar ve tavanlar sıvalı) haliyle teslim edilmekte olup her kiracı; mağazalar içerisinde, tesisin mimarisine uygun olma ve AVM yönetiminin izni doğrultusunda kendi ticari faaliyetine uygun biçimde dekorasyon ve tadilat yapabilmektedir. Her türlü sökülebilir dekorasyon malzemesi kiracı tarafından yapılmaktadır.
- İç mekanlarda yapılan bu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statığına zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu imalatlar sadece taşınmazları kiralamak amacıyla yapılmış olup kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebilecek niteliktedir.
- Değerlemeye konu çarşı blok bünyesinde bulunan 438 adet bağımsız bölümden oluşan dükkanların; kapı numaraları, buldukları katlar, bağımsız bölüm numaraları ve kiraya esas brüt alanları aşağıdaki şekildedir.

KAPI NO	BAĞ. BÖL. NO	KİRAYA ESAS BRÜT ALAN (M ²)
2	1AB1	24
4-6-7	12-13-14-15	131
8-12	10-11	141
9	8	31
10	9	36
13	3	32
14	4	17
101-191	16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30A	1.792
106-107	31-32-33A	159
108-109-110-111	33B-34-35-36-37-38-39A	586
112-113	39B-40A	120
114	40B-41-42A	214
115	42B-43A	103
116	43B-44A	81
117	54-55-56-57-58-59-60-61-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74	723
118-119	75-76	110
120A	77-78B	94
120B	78A	41
121-122	79-80-81-82	356
123	83-84	199
124	85	98
125	86	135
127	87	60
128	123	182
129	89	275
130	104-105	58
132-133-134-135-136	108-109-110-111-112-113-114-115-116-117	214

KAPI NO	BAĞ. BÖL. NO	KİRAYA ESAS BRÜT ALAN (M ²)
142-143	98-99	39
144	100	16
145	101	23
148	95	169
149	124	48
150	125	95
151-152-153-154	126-127-128-129	375
155	130	75
156-157	131-132	147
158	133	123
164	173-174	58
165	171-172	92
166-187	140-141-144B-166A-169-170	514
167	164-166B-167	488
168	165	45
169	163	68
171	162	35
172	161	34
174	159	47
175	158	46
176-177	155-156-157	153
178	144A-153-154	335
179	152	53
180	151B	10
181	150-151A	45
182-183-184	145-146-147-148-149	197
185	143	42
186	142	42
188	138-139	92
189	137	58
193	62	16
194	88	16
195	63	16
201	176-24-177-178-179	973
202	180-181-182	165
203	183	73
204-205	184-185-186A	230
206-207	186B-187	136
208-209	188-189-190	270
210	191	133
212 - 117A	196-197-198-199-200-64	670
211-215-216-217-310	192-193-194-195-291-292-203B-204-205-206-207	918
213-214	201-202-203A	251
218-220-221	208-213-214	232
219	209-210	138

KAPI NO	BAĞ. BÖL. NO	KİRAYA ESAS BRÜT ALAN (M ²)
220	211-212	210
223	215	344
224	216	613
225	217	393
227	219	24
228	220	45
229	221	46
230	222-223	136
231-232-233	224-225-226-227B	301
234	227A-228	191
235-236-238	229-230-232	212
239	233	28
240	272	37
241	271	50
243-244-245	267-268-269	288
246	266	46
247	264-265	102
248	263	51
249	261-262	33
250	260	41
251	259	23
252	257-258	101
253-254	253-254-255-256	275
255	251-252	142
256	250	38
257	248-249	55
258	246-247	90
259	245	56
260	244	57
261	243	48
262	241-242	149
264	239	86
265	236B-237-238	91
266A	235-236A	46
301	24A-277-278-279-280	617
302-303	281-282-283	261
305	285	118
306-307	286-287	240
308-309	288-289-290	244
311-316	293-294-295-296-297-298-299-300-301-302-303-304-305-306-307-308	2.106
321-323	310-311-312	285
324-327	313-314-315-316-317-318-319-320-321-322-323-324-325-326-327-328-329-330-331	2.168
328	332A	24
329	332B	43

KAPI NO	BAĞ. BÖL. NO	KİRAYA ESAS BRÜT ALAN (M ²)
330-331-348-349-350	333-334-368-369-370	355
332-335	335-336-337-338-339	528
336-337-338-339	24B-273-274-275-276-340-341	1.147
340-373	342-343	56
344-346	372-373-374	293
347	371	53
351	367	16
352-353	365-366	54
354	364	44
355	363	40
356	362	104
357	361	104
358	360	104
359	359	116
360	358	39
361	356-357	55
362-363	353-354-355	123
364	352	50
365	351	44
366-368	348-349-350	285
369-371	345-346-347	154
401-406	378-379-380-381-382-383-24-384-385-386-387-388-389-390-391	1.307
407-414-431	392-393-394-395-396-397-398-399-400-401-402-403-404-405-406-407-471-472	596
415	408-409-410-411-412A	203
418-419	419-420A-421	465
420	422	28
422	432-433	64
423-424	434-435-436	76
425A	437-438A	32
425B	439A-440B	32
426	440A-441	37
427-428	442-443A	59
429	444	40
432-443	473	29
433-439-441	461-462-463-464A	107
434	465	25
435-436	466-458	49
437	459	23
438	460	32
445	474	639
446	453A	21
TOPLAM		31.992

- Değerlemeye konu Rezidans (A-Otel) Blok bünyesinde; 27 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 6 tanesi ikiye şekilde birleştirilerek 3 adet daire haline getirilmiştir. Halihazırda 24 adet dairenin; bağımsız bölüm numaraları, buldukları katları, daire tipleri ve satışa esas brüt alanları aşağıdaki şekildedir.

BAĞ. BÖL. NO	KAT ADI	DAİRE TİPİ	SATIŞA ESAS BRÜT ALAN (M ²)
475	1	A1 Daire	210
476	1	B1 Daire	96
477	1	C Daire	238
478	1	B2 Daire	96
479	1	A2 Daire	210
480	2	A1 Daire	210
481	2	B1 Daire	96
482	2	C Daire	238
483	2	B2 Daire	96
484	2	A2 Daire	210
485	3	A1 Daire	210
487	3	C Daire	238
489	3	A2 Daire	210
490	4	A1 Daire	210
492	4	C Daire	238
494	4	A2 Daire	210
495	5	A1 Daire	210
499	5	A2 Daire	210
504	6	A2 Daire	210
509	7	A2 Daire	210
513-514	8	D2 Daire	306
518-519	9	D2 Daire	306
523-524	10	D2 Daire	306
537	13	D2 Daire	306
TOPLAM			5.080

- Halihazırda 8., 9. ve 10. katlarda bulunan A2 ve B2 tipleri birleştirilerek D2 tipi daireye dönüştürülmüştür.
- Değerlemeye konu 583 bağımsız bölüm numaralı ofis; E3 Blok, 1. katta yer almakta olup, tapu projesine göre 900 m² kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz; resepsiyon, 4 adet toplantı odası, 5 müdür odası, personel çalışma odaları, açık ofis alanları, arşiv, depo, mekanik oda, tuvaletler, ve mutfak bölümlerinden oluşmaktadır. Zeminler kısmen laminat parke kısmen seramik kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar ise plastik boyalı asma tavadır.

5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

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

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

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

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

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

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

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

COVID-19 salgını nedeniyle duraksamanın yaşandığı 2020 ikinci çeyrekte sert daralan Türkiye ekonomisi üçüncü çeyrekte güçlü bir toparlanma kaydetmiştir. 2020 üçüncü çeyrekte, mevsim ve takvim etkisinden arındırılmış gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) bir önceki döneme kıyasla % 15,6 büyürken, takvim etkisinden arındırılmış GSYH'de yıllık bazda büyüme % 6,5 olarak gerçekleşmiştir. Arındırılmamış verilere göre GSYH'de yıllık bazda büyüme % 5,5 olan piyasa ortalama beklentisinin üzerinde % 6,7 seviyesinde gelmiştir. Ekonomideki bu toparlanmada özel sektör tüketiminin ve yatırım harcamalarının etkili olduğu görülürken, net dış talep büyümeyi sınırlamıştır. Üretim tarafından bakıldığında ise genele yayılan artışlar gözlenmiştir. Bu sonuçlarla, 2020 Ocak-Eylül döneminde GSYH 2019'un aynı dönemine göre % 0,5 büyümüştür. 2020 ikinci çeyrekte 743,9 milyar dolar olan yıllıklandırılmış dolar bazında GSYH, 2020 üçüncü çeyrekte 736,10 milyar dolar seviyesine inmiştir.

Döviz kurlarındaki oynaklık ve normalleşme sürecinin yol açtığı kapasite kısıtlarının yanında gıda fiyatlarındaki hızlı artışlarla enflasyon yükseliş eğilimini sürdürmektedir. Eylül'de % 11,7 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Aralık ayı itibarıyla % 14,6 seviyesine yükselmiştir. Bu dönemde çekirdek enflasyon göstergelerinde döviz kurlarının gecikmeli etkileriyle yükselişler devam etmiştir. Bununla birlikte, döviz kuru ve uluslararası emtia fiyatlarındaki gelişmelerin yol açtığı maliyet baskısıyla yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Eylül'deki % 14,3'ten Ekim'de % 18,2'ye, Kasım'da % 23,1'e ve Aralık'ta ise % 25,1'e ulaşmıştır.

Enflasyon görünümündeki artan riskler üzerine TCMB politika faizini yükseltirken, para politikası çerçevesinde sadeleşme adımları atmıştır. Ekim ayı toplantısında faizleri değiştirmeyen TCMB önce Kasım ayı toplantısında % 10,25 olan haftalık repo faizini % 15,00'a yükseltmiş, ardından bu oranı Aralık ayında % 17'ye çıkarmıştır. Bununla birlikte, piyasanın fonlaması haftalık repo ihaleleriyle karşılanmaya başlanmıştır. Aynı zamanda TCMB reel kredi büyümesine dayalı ve sektörel bazda ayrışan zorunlu karşılık sistemini sonlandırarak sadeleşmeye gitmiştir. Bu kapsamda efektif olarak zorunlu karşılıklarda yükselişe gidilerek finansal koşullar sıkılaştırılarak enflasyonla mücadeleyi güçlendirmek amacıyla parasal aktarım mekanizması desteklenmiştir.

Son olarak Ocak toplantısında faizleri değiştirmeyen, sözlü yönlendirmesinde yaptığı değişikliklerle gerekmesi halinde ilave sıkılaştırma yapılabileceğini ve sıkı duruşun uzun süre korunacağını vurgulamıştır. Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu salgın döneminde alınan tedbirleri kademeli olarak geri çekmeye başlamıştır. Bu kapsamda Aktif Rasyosu (AR) uygulamasının yılsonundan itibaren sonlandırılmasına karar verilmiştir. Aynı zamanda yurtdışı yerleşiklerle yapılan işlemlere yönelik kısıtlamalar hafifletilmiştir. Son dönemde finansal piyasalar COVID-19'a karşı geliştirilen aşılara yönelik olumlu gelişmeler ile başlayan aşılama faaliyetleri, artan vaka sayıları ve dünya genelinde açıklanan makroekonomik verilerle yön bulmuştur. Gelişmiş ekonomilerde destekleyici para ve maliye politikaları korunurken, açıklanan veriler küresel ekonominin artan vaka sayılarıyla bir miktar hız kesmiş olabileceğine işaret etmiştir. COVID-19'a karşı geliştirilen aşılara yönelik olumlu haberler orta vadede salgının kontrol altına alınma ihtimalini güçlendirmektedir. Uluslararası kuruluşlar bu gelişmeler sonrası küresel görünüme ilişkin beklentilerini bir miktar iyileştirse de risklerin sürdüğünü hatırlatmaktadır.

Not: Kaynak: GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 4. Çeyrek Raporu

6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

Türkiye ekonomisi 2021 yılının ilk çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre % 7,0 oranında büyümüştür. 2003-2020 döneminde ise Türkiye ekonomisinde yıllık ortalama % 5,1 oranında büyüme kaydedilmiştir.

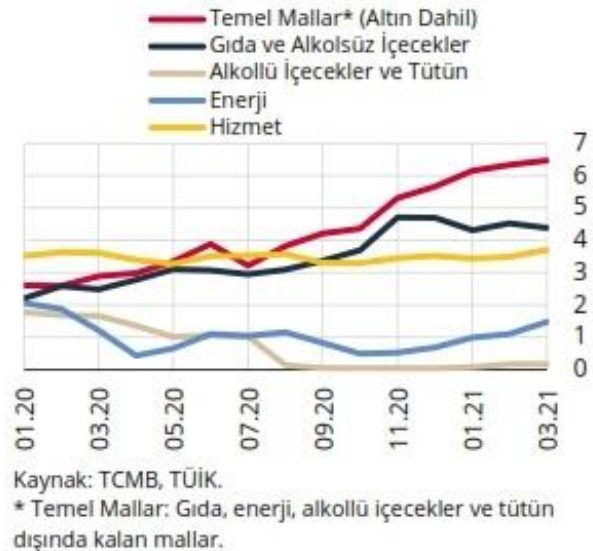
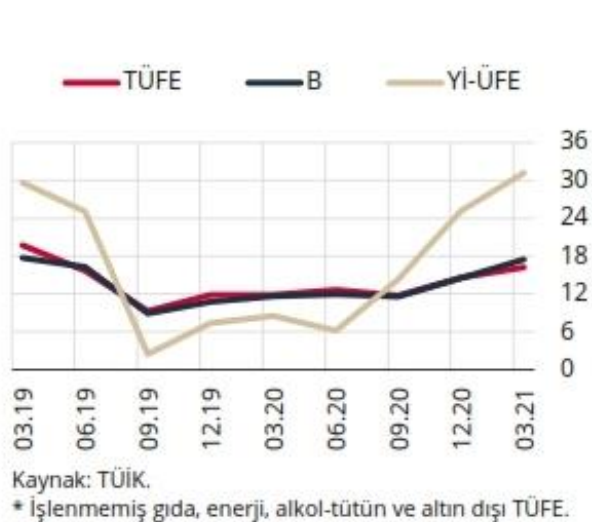


Kaynak: T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm Mayıs 2021 – Son Güncelleme Tarihi: 07.06.2021

6.1.2. ENFLASYON

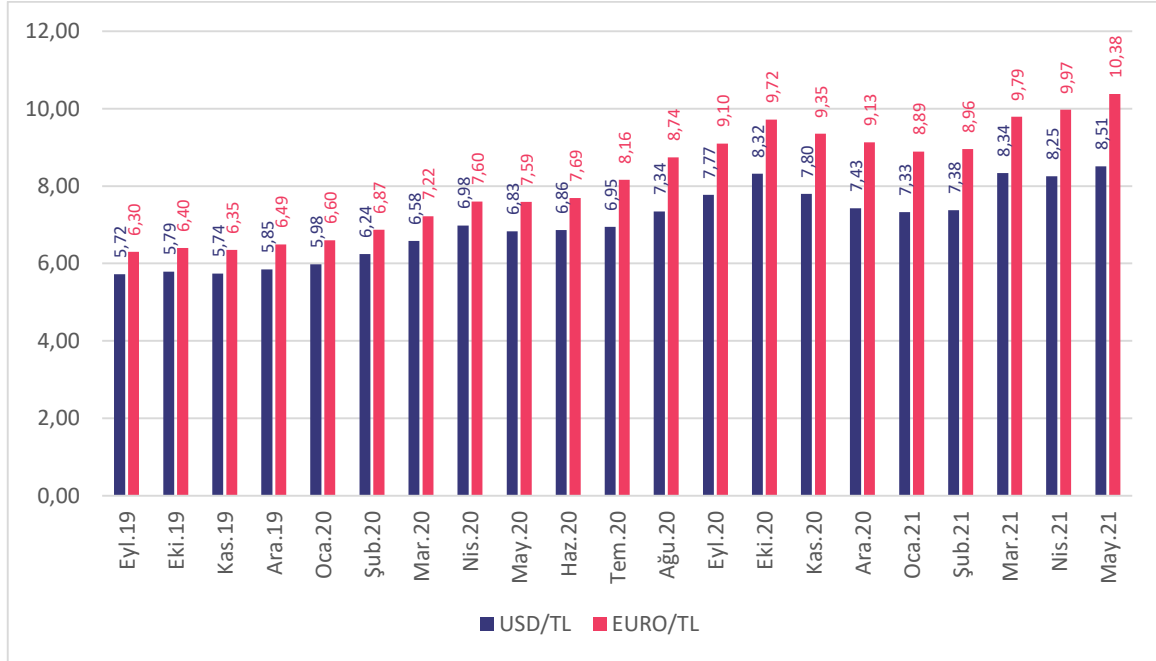
Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın yayınlamış olduğu 29 Nisan 2021 tarihli Enflasyon Raporu'na göre; tüketici enflasyonu 2021 yılının ilk çeyreğinde yüzde 16,19 ile Ocak Enflasyon Raporunda sunulan tahmin bandı üst sınırının altında gerçekleşirken, B enflasyonu yüzde 17,49 ile üst sınırın bir miktar üzerinde kalmıştır. Bu ayrışmada büyük ölçüde ilk çeyrek boyunca olumlu seyreden taze meyve ve sebze fiyatları belirleyici olurken, öngörülere kıyasla daha olumsuz bir seyir izleyen hizmet enflasyonu da etkili olmuştur. Uluslararası emtia fiyatlarındaki yukarı yönlü seyir, güçlü iç talep, küresel ve yurt içi tedarik sorunlarına bağlı arz kısıtları, enflasyon beklentilerindeki yüksek seyir ve birikimli döviz kuru etkileri enflasyon görünümünü olumsuz etkilemiştir. Bu doğrultuda yıllık enflasyon ilk çeyrek boyunca öngörülerle uyumlu olarak yükselişini sürdürmüştür. Diğer taraftan, yönetilen/yönlendirilen fiyat ve vergi ayarlamalarının etkisi eşel mobil uygulamasının da desteği ile bu dönemde enflasyonu sınırlayıcı yönde olmuştur. Asgari ücret ayarlamalarının bazı hizmet fiyatları ve artan enflasyon katılığı kanalıyla enflasyonu bir miktar olumsuz etkilediği değerlendirilirken, Mart ayında salgın tedbirlerinin gevşetilmesiyle bazı kalemlerde belirgin fiyat artışları gözlenmiştir. Bu gelişmelerle tüketici fiyatlarında mevsimsellikten arındırılmış çeyreklik artış yüzde 3,62 olmuştur. Uluslararası emtia fiyatlarında devam eden artışlar ile bazı sektörlere özgü arz kısıtları ve güçlü talep koşullarının etkisiyle üretici enflasyonu yükselişini sürdürmüştür. Böylelikle, tüketici fiyatları üzerindeki üretici fiyatları kaynaklı baskılar güçlenerek devam etmiştir.

Tüketici enflasyonunun 2020 yılsonundaki yüzde 14,60 seviyesinden ilk çeyrekte yüzde 16,19'a yükselmesinde temel mal ve enerji grupları öne çıkmıştır. Bu dönemde temel mal grubunun yıllık enflasyona katkısı 1,10 puan artışla 5,80 puana ulaşırken, enerji grubunun katkısı 0,79 puan yükselişle 1,48 puan olmuştur. Hizmet enflasyonunun katkısı 0,19 puan artışla 3,70 puana yükselirken, artışta gıda fiyatları, asgari ücret ve özel iletişim vergisi ayarlamaları ile Mart ayındaki kontrollü normalleşme sürecinin bazı alt kalemler üzerindeki etkileri öne çıkmıştır. Alkollü içeceklerde 2020 yılının ikinci yarısında oluşan üretici fiyatları artışı ÖTV'ye yansısı da tütün ürünlerinde nispi ÖTV oranındaki düşüş neticesinde alkol-tütün grubunun katkısı 0,16 puan ile oldukça sınırlı seyretmiştir. İlk çeyrekte gıda ve altın gruplarının katkısı ise tüketici enflasyonunu sınırlayıcı yönde olmuştur. Salgın ile birlikte 2020 yılında hanehalkı tüketim kalıplarında önemli değişimler olmuş, bu doğrultuda tüketici enflasyon sepetindeki ağırlıklar güncellenmiştir. Bu gelişme kısa vadede enflasyon tahmin patikasını yükseltici yönde etkilemiş; ağırlık değişiminin etkisi düzeltildiğinde ilk çeyrek tüketici enflasyonu gelişmelerinin Ocak Enflasyon Raporu öngörülerıyla birebir uyumlu seyrettiği izlenmiştir.



6.1.3. DÖVİZ KURLARI

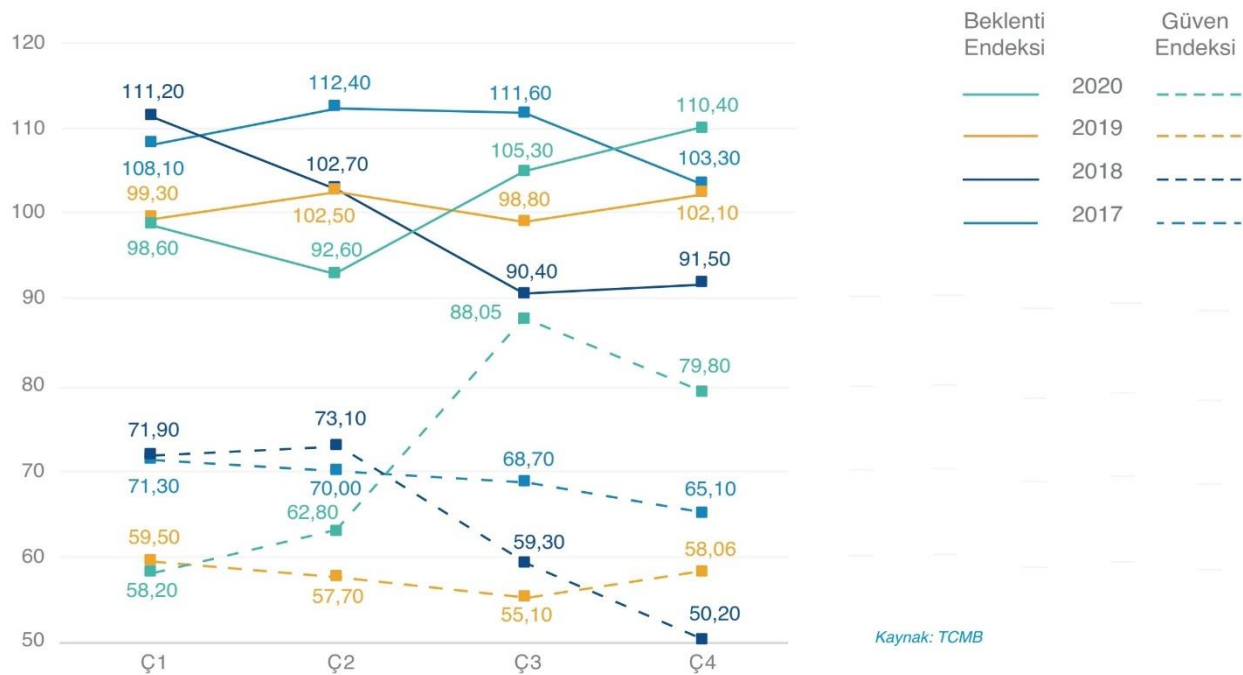
2020 yılsonunu 7,43 TL ile kapatan Amerikan Doları 2021 Mayıs ayını 8,51 TL seviyesinde, 2020 yılsonunu 9,13 TL ile kapatan Euro ise; 2021 Mayıs ayını 10,38 TL seviyesinde kapatmıştır.



Kaynak: TCMB

6.1.4. BEKLENTİ VE GÜVEN ENDEKSLERİ

GYODER Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2020 – 4. Çeyrek Raporu'na göre; beklenti endeksi çeyrek sonunda 110,4 değerine, güven endeksi ise 79,8 seviyelerine gelmiştir. Beklenti geçen senenin aynı dönemine göre % 8,1 artış, güven endeksi ise geçen yılın aynı dönemine göre % 37 artış kaydetmiştir.



Kaynak: TCMB

6.1.5. TÜRKİYE İNŞAAT SEKTÖRÜ VERİLERİ

Üretim yöntemiyle inşaat sektörünün cari fiyatlarla GSYH'den yıllık bazda aldığı pay 2020 3. çeyrek dönem itibariyle % 4,8 olmuştur. Aynı dönemde inşaat sektörü % 25,3 büyürken, gayrimenkul faaliyetlerinin büyüme oranı % 11,5 muştur. GSYH ise, %22,6 artarak 1 trilyon 419 milyar 483 milyon TL olmuştur.

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

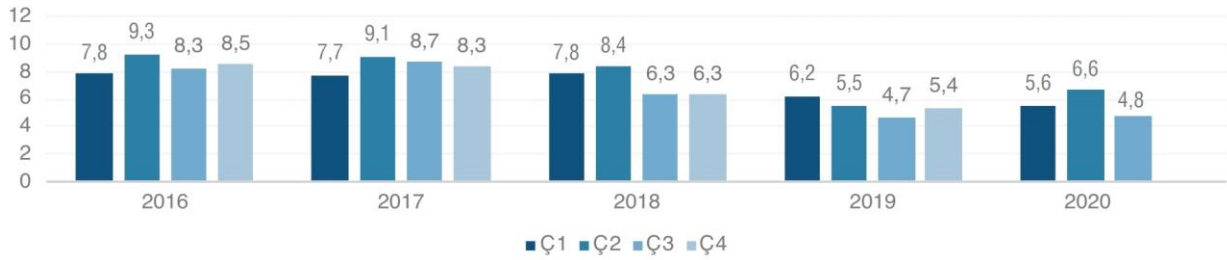


Kaynak: TÜİK

*2020 yılı 3. çeyrek sonu verisidir.

**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

Çeyrek Bazda GSYH İçindeki Pay (%)



Kaynak: TÜİK

Çeyrek Bazda Büyüme (%)*

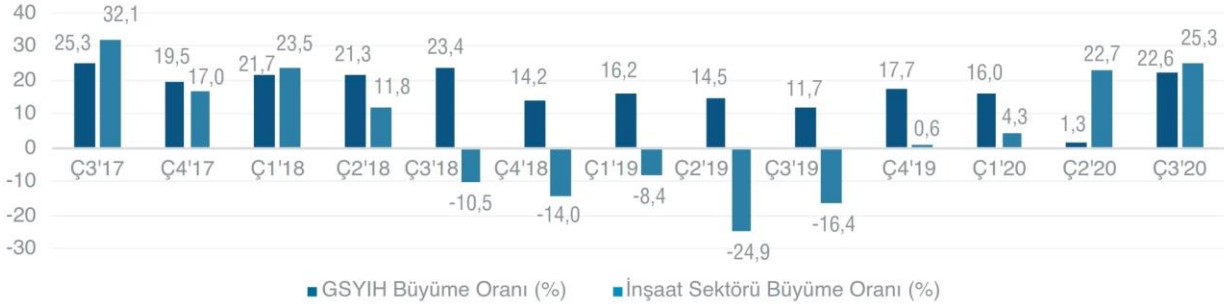


Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslanması.

**Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

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



Kaynak: TÜİK

*Geçmiş dönem rakamlarında güncelleme yapılmıştır.

6.1.6. KONUT SATIŞLARININ DURUMU

2020 yılı dördüncü çeyrek konut satışları, konut kredisi faiz oranlarındaki artışın etkisiyle bir önceki çeyreğe göre yaklaşık %37 oranında bir azalma göstererek 338.038 adet olmuştur. Bununla birlikte, yıl genelinde toplam konut satış sayısı 1.499.316'a ulaşmış ve veri setindeki yıllık bazda en yüksek konut satış sayısı gerçekleşmiştir. İlk satışlarda ise 469.740 adet ile veri setindeki yıllık bazda en düşük ilk satış sayısı gözlemlenmiştir.

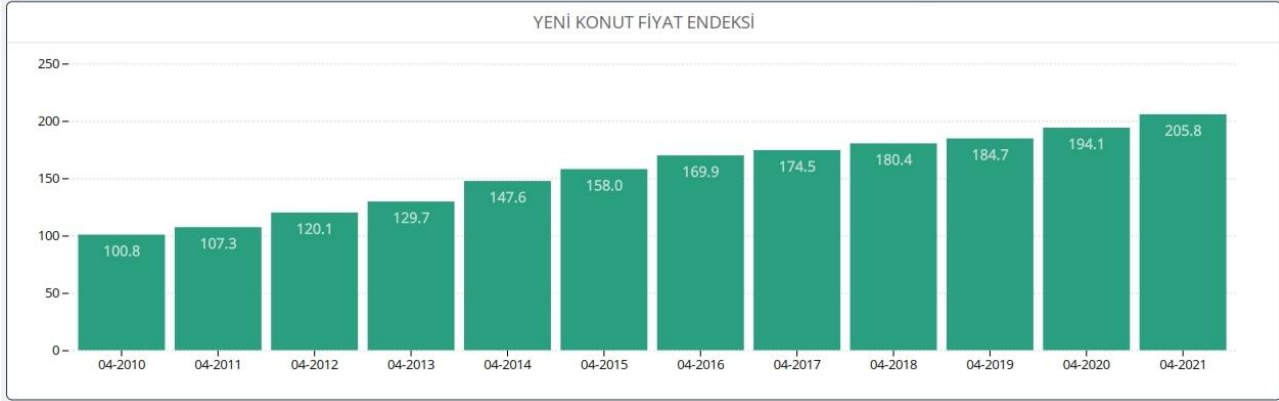
2020 yılı dördüncü çeyreğinde, geçen yılın aynı dönemine göre, ilk satışlarda %36,7 oranında düşüş, ikinci el satışlarda %26,3 oranında düşüş yaşanmıştır. İlk satışların toplam satışlar içerisindeki oranı ise geçtiğimiz çeyrekte gerçekleşen en düşük seviyesinden 2,6 puan artış göstererek %32,7'ye yükselmiştir.

İpotekli satışlar konut kredisi faiz oranlarındaki artış ile birlikte geçen yılın aynı dönemine göre %55,3 oranında bir düşüş kaydederek 64.647 adet olmuştur. Diğer satışlar, geçen yılın aynı dönemine göre daha sınırlı bir gerileme göstermiş ve %19,3 oranında düşüşle 273.391 adet olarak gerçekleşmiştir.

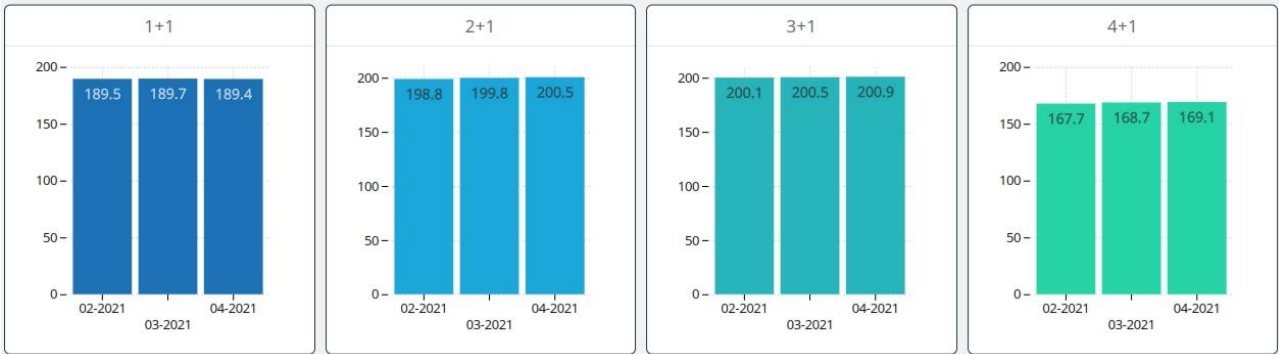
Konut fiyatlarında kasım ayında en yüksek artış oranları görülmüş olup konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %29,97, yeni konut fiyat endeksinin yıllık değişimi %31,14 olarak gerçekleşmiştir. Konut satış sayılarında son çeyrekte görülen azalmaya karşın konut fiyatlarında artışın devam ettiği gözlemlenmektedir. Bununla birlikte, son açıklanan veriler doğrultusunda 11 aylık aradan sonra, reel olarak konut fiyatlarının getirisi bir önceki aya göre %13,98'e, yeni konutlarda ise %15,01'e gerilemiştir.

Yabancılara yapılan satışlarda ise bir önceki döneme göre %8,0 oranında artış görülmüş olup dördüncü çeyrekte yabancılara 14.647 adet konut satışı gerçekleştirilmiştir. Yabancılara yapılan satışların toplam satışlar içerisindeki oranında da artış devam etmiş ve %4,3 olarak gerçekleşmiştir. Dördüncü çeyrekte yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırada %49,2 pay ile İstanbul yer alırken, ikinci sırada %17,8 pay ile Antalya bulunmaktadır.

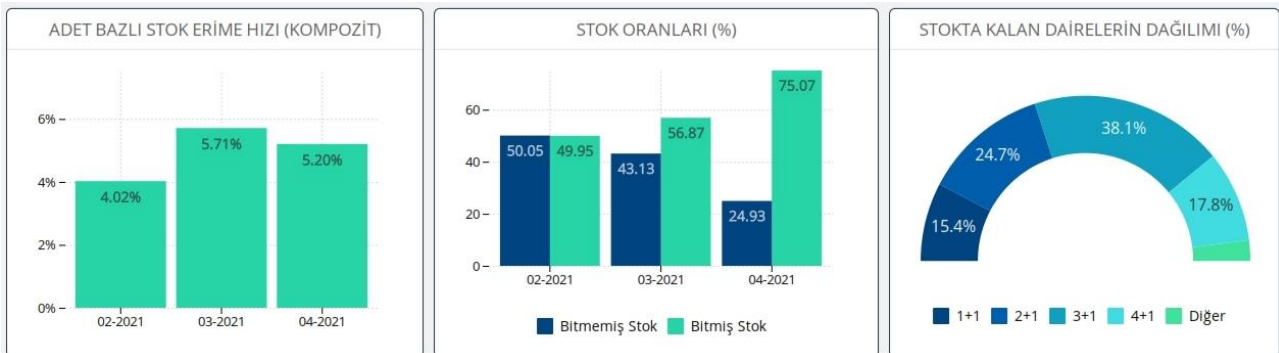
REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi 2021 Nisan Ayı sonuçlarına göre, Nisan ayında bir önceki aya göre % 0,19, geçen yılın aynı dönemine göre % 6,03 ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise % 105,80 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



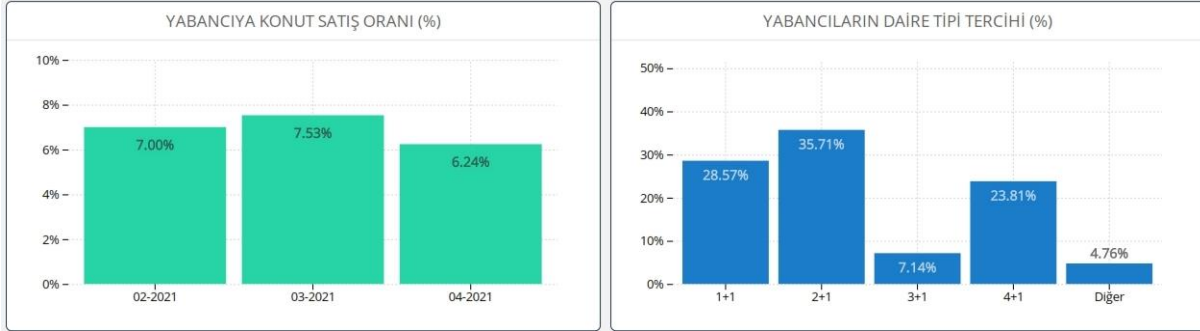
Yeni Konut Fiyat Endeksi'nde, Nisan ayında bir önceki aya göre, 1+1 konut tipinde % 0,16 oranında nominal azalış; 2+1 konut tipinde % 0,35 oranında nominal artış; 3+1 konut tipinde % 0,20 oranında nominal artış ve 4+1 konut tipinde % 0,24 oranında nominal artış gerçekleşmiştir.



Nisan ayında markalı konutlardaki stok erime hızı rakamları değerlendirildiğinde adet bazında % 5,20 oranında erime gözlenmiştir. Nisan ayında, satışı gerçekleştirilen markalı konutların % 75,07'si bitmiş konut stoklarından, % 24,93'ü bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.



Nisan ayında, markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların % 6,24'lük (son 6 aylık ortalama % 7,26) kısmının yabancı yatırımcılara yapıldığı gözlemlenmiştir. Nisan ayında, ağırlıklı olarak 2+1 özellikteki konutların % 35,71'lik tercih oranı ile öne çıktığı görülmektedir.

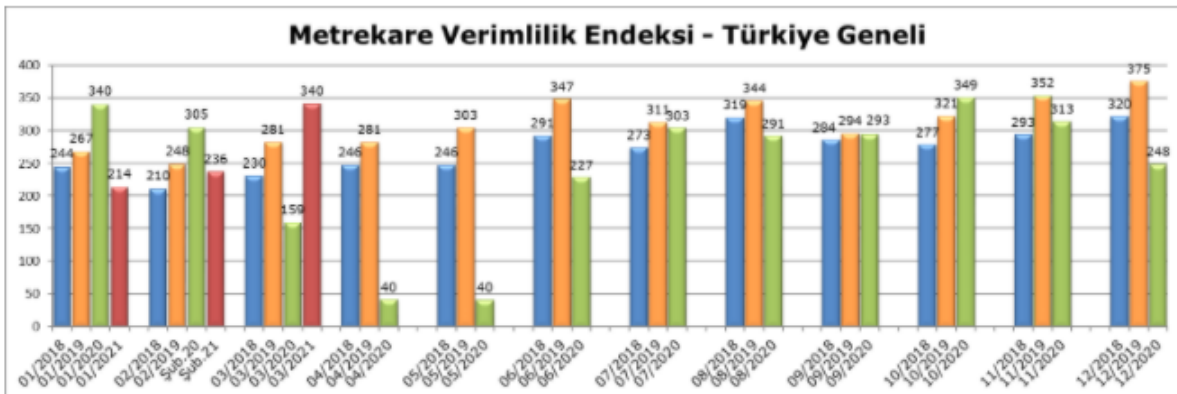


Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Nisan ayında peşinat kullanım oranı % 50,36, banka kredisi kullanım oranı % 17,28 ve senet kullanım oranı % 32,36 olarak gerçekleşmiştir.

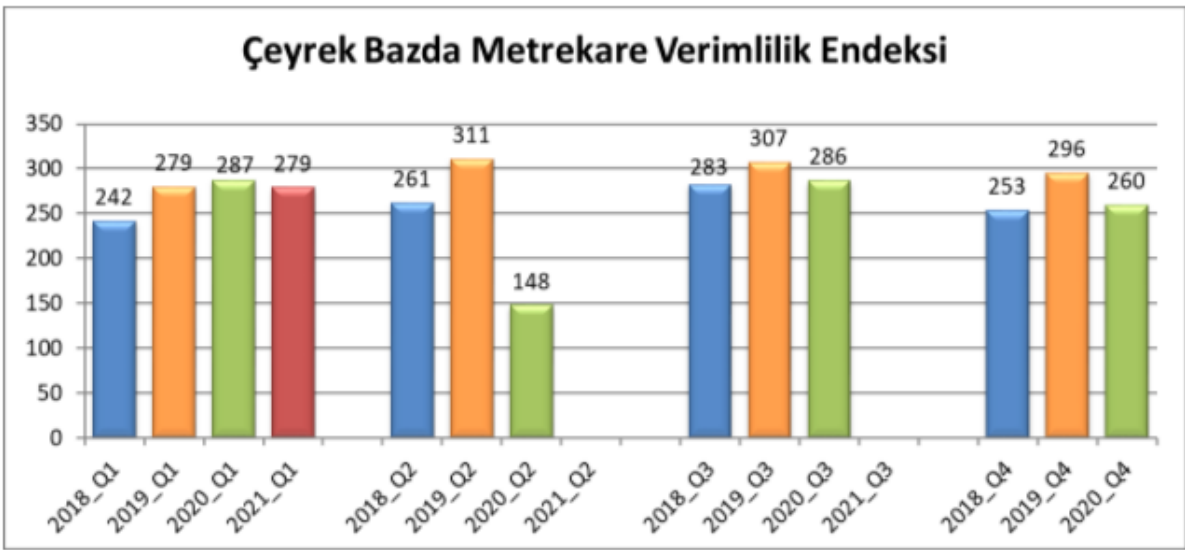


6.1.7. TÜRKİYE PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

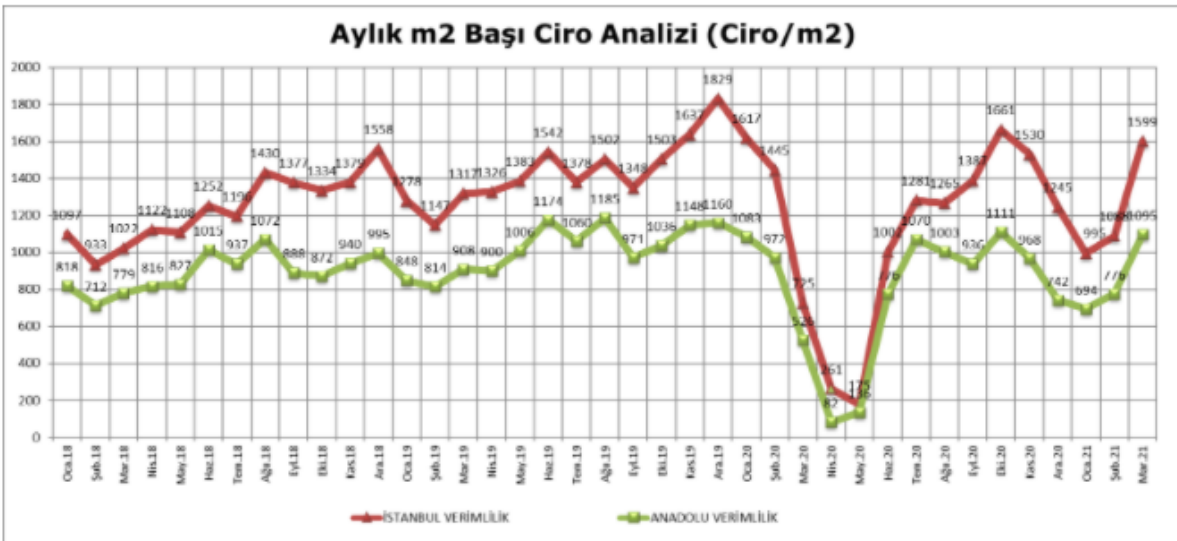
Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin Mart ayı sonuçlarına göre; geçen yıl Mart ayının yarısı kapalı olduğu için tam doğru bir kıyaslama olmamakla beraber ciro endeksi, Mart 2021 döneminde, Mart 2020 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 113,8 oranında artarak 340 puana yükselmiştir. Mart 2021 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Şubat 2021 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde ise yüzde 44,1 oranında artışla 340 puana yükselmiştir. Endeks verileri çeyrek bazlı değerlendirildiğinde 2021 ilk çeyrek verileri geçtiğimiz yılın ilk çeyreğiyle karşılaştırıldığında yüzde 2,8'lik düşüşle 279 puan olarak gerçekleşmiştir.

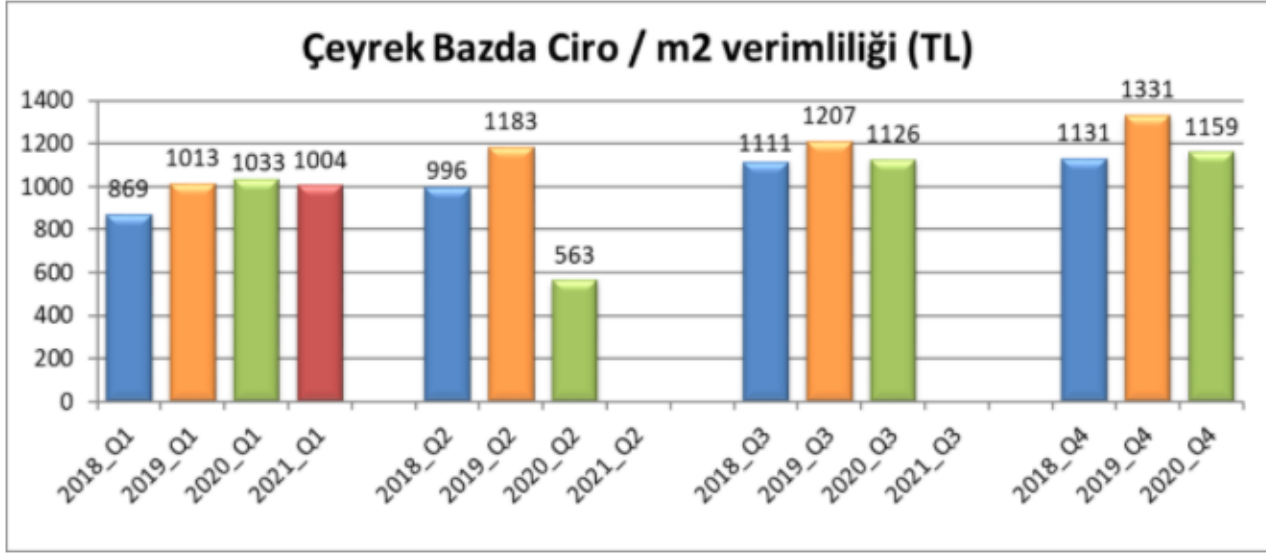


* Sektöre ait ciro endeksi, Anadolu ve İstanbul'un GLA büyüklükleri ağırlıklandırılarak hesaplanmıştır.



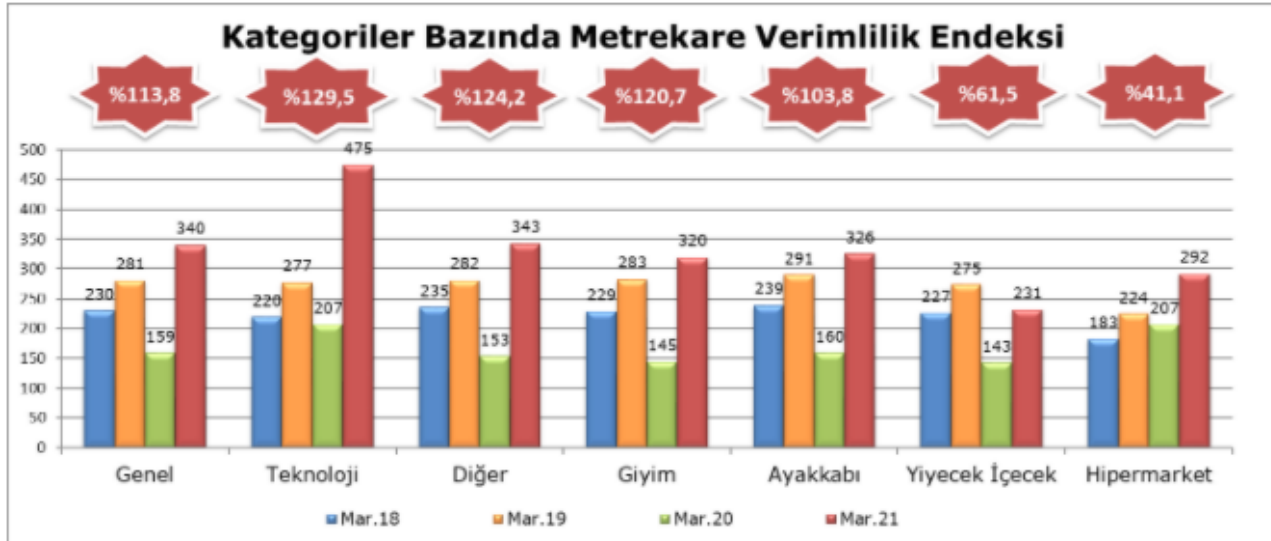
AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Mart 2021'de İstanbul'da 1.599 TL, Anadolu'da 1.095 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekare verimliliği ise Mart 2021'de 1.297TL olarak gerçekleşmiştir. AVM'lerde kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar 2021 birinci çeyreğinde 2020 yılı birinci çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 2,8 düşüşle 1.044 TL olarak gerçekleşmiştir.



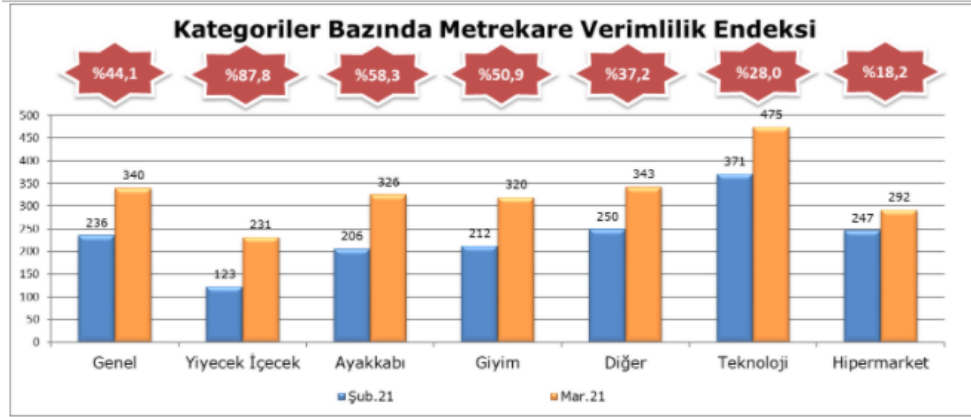


Geçtiğimiz yılın Mart ayı ile karşılaştırıldığında AVM'lerdeki teknoloji kategorisinde yüzde 129,5 oranında artış olduğu görülmektedir. Diğer kategorisinde yüzde 124,2, giyim kategorisinde yüzde 120,7, ayakkabı kategorisinde yüzde 103,8, yiyecek-ıçecek kategorisinde yüzde 61,5 ve hipermarket kategorisinde yüzde 41,1'lik artış yaşandığı görülmektedir.

Mart 2021 dönemi, Şubat 2021 dönemi ile karşılaştırıldığında yiyecek-ıçecek kategorisinde yüzde 87,8, ayakkabı kategorisinde yüzde 58,3, giyim kategorisinde yüzde 50,9, diğer kategorisinde yüzde 37,2, teknoloji kategorisinde %28,0 ve hipermarket kategorisinde yüzde 18,2'lik artış yaşandığı görülmektedir.



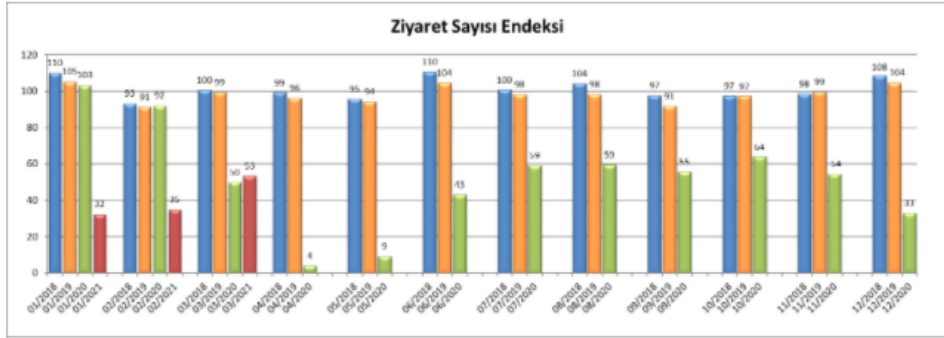
* Diğer kategorisi; yapı market, mobilya, ev tekstili, hediyelik eşya, oyuncak, sinema, kişisel bakım ve kozmetik, kuyum, hoby, petshop, terzi ve ayakkabı tamir servisleri, döviz bürosu, kuru temizleme, eczane gibi mağazalardan oluşmaktadır.



Mart 2021 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 6,0'lık bir artış olduğu gözlemlenmiştir.

Mart 2021 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Şubat 2021 ile karşılaştırıldığında yüzde 51,4 oranında bir artış olduğu gözlemlenmiştir.

2021 birinci çeyreği geçtiğimiz yılın birinci çeyreği ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısında yüzde 51,2 oranında düşüş yaşanmıştır.



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

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

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

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

6.1.8. İSTANBUL OFİS PAZARI

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2021 Yılı 1. Çeyrek Raporu'na göre; 2020 yılı 2. çeyrek ile 2021 yılı 1. çeyrek dönemlerine ait İstanbul'da yer alan A sınıfı ofislerin boşluk oranları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

A SINIFI OFİSLERİN BOŞLUK ORANLARI			
Dönemler	MİA (%)	MİA Dışı Avrupa (%)	MİA Dışı Asya (%)
2020 2. Çeyrek	30,7	24,4	21,4
2020 3. Çeyrek	31,0	24,4	21,2
2020 4. Çeyrek	30,8	22,2	21,7
2021 1. Çeyrek	30,7	22,0	20,8

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2021 Yılı 1. Çeyrek Raporu'na göre; 2020 yılı 2. çeyrek ile 2021 yılı 1. çeyrek dönemlerine ait İstanbul'da yer alan B sınıfı ofislerin boşluk oranları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

B SINIFI OFİSLERİN BOŞLUK ORANLARI			
Dönemler	MİA (%)	MİA Dışı Avrupa (%)	MİA Dışı Asya (%)
2020 2. Çeyrek	20,2	25,2	17,2
2020 3. Çeyrek	17,2	25,3	17,1
2020 4. Çeyrek	17,3	25,2	16,7
2021 1. Çeyrek	19,2	28,4	15,8

MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde bulunan A sınıfı ofislerin 2021 yılı 1. çeyrek döneminde; Levent bölgesindeki boşluk oranı % 38 ve Etiler bölgesindeki boşluk oranı; % 7,9'dur. MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde bulunan B sınıfı ofislerin 2021 yılı 1. çeyrek döneminde; Levent bölgesindeki boşluk oranı % 8,3 ve Etiler bölgesindeki boşluk oranı; % 14'dür.

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2021 Yılı 1. Çeyrek Raporu'na göre; 2020 yılı 2. çeyrek ile 2021 yılı 1. çeyrek dönemlerine ait İstanbul'da yer alan A sınıfı ofislerin kira ortalamaları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

A SINIFI OFİSLERİN KİRA ORTALAMALARI			
Dönemler	MİA (USD/M ² /Ay)	MİA Dışı Avrupa (USD/M ² /Ay)	MİA Dışı Asya (USD/M ² /Ay)
2020 2. Çeyrek	17,1	10,9	12,8
2020 3. Çeyrek	16,1	10,4	11,6
2020 4. Çeyrek	15,6	10,5	11,5
2021 1. Çeyrek	15,2	10,1	11,2

Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2021 Yılı 1. Çeyrek Raporu'na göre; 2020 yılı 2. çeyrek ile 2021 yılı 1. çeyrek dönemlerine ait İstanbul'da yer alan B sınıfı ofislerin kira ortalamaları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

B SINIFI OFİSLERİN KİRA ORTALAMALARI			
Dönemler	MİA (USD/M ² /Ay)	MİA Dışı Avrupa (USD/M ² /Ay)	MİA Dışı Asya (USD/M ² /Ay)
2020 2. Çeyrek	8,3	7,6	7,3
2020 3. Çeyrek	7,4	7,8	6,7
2020 4. Çeyrek	7,2	7,2	7,6
2021 1. Çeyrek	6,8	7,5	7,3

MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde bulunan A sınıfı ofislerin 2021 yılı 1. çeyrek döneminde; Levent bölgesindeki kira ortalaması 18,6-USD/m²/Ay (~ 155,-TL/m²/Ay) ve Etiler bölgesindeki kira ortalaması ise 11,60-USD/m²/Ay (~ 97,-TL/m²/Ay)'dır. MİA (Merkezi İş Alanı) içerisinde bulunan B sınıfı ofislerin 2021 yılı 1. çeyrek döneminde; Levent bölgesindeki kira ortalaması 6,1-USD/m²/Ay (~ 51,-TL/m²/Ay) ve Etiler bölgesindeki kira ortalaması ise 6,80-USD/m²/Ay (~ 57,-TL/m²/Ay)'dir.

Not: Propin Property Investment Consultancy İstanbul Ofis Pazarı 2021 Yılı 1. Çeyrek Raporu'na göre; 1,-USD = 8,33 TL'dir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. BEŞİKTAŞ İLÇESİ

Beşiktaş ilçesi; İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda konumlanmaktadır. İlçenin kuzeyinde Sarıyer, batısında Şişli ve Kağıthane, güney batısında Beyoğlu ilçeleri ve doğusunda ise İstanbul Boğazı vardır. Çevrenin büyük yükseltileri yoktur. Fakat, sahil kordonunda kurulan mahallelere nispetle Levent, Etiler, Yıldız gibi mahalleler denizden bir hayli yüksektir. Yüzölçümü 11 km² olup, sahil uzunluğu 8.375 metredir.

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

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

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

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

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

6.3. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

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

Olumsuz faktörler:

- Yaşanan pandemi süreci ile birlikte alışveriş merkezlerine getirilen kısıtlamalar sonucu ciroların ve doluluk oranların ciddi anlamda olumsuz etkilenmesi,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

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

2020 yılı incelendiğinde enflasyon ve gösterge faizlerinin arttığı, konut ve ofis satışlarında bir önceki yıla göre düşüş yaşandığı ve azaldığı, buna karşılık olarak ise inşaat maliyetlerinin arttığı görülmektedir. Ayrıca yaşanan pandemi etkileri tüm sektörler gibi gayrimenkul sektörünü de olumsuz yönde etkilemiştir. Ancak 2020 yılı 2. çeyrek sonu 3. çeyrek başında konut faizlerinin ülke tarihinin en düşük seviyelerine çekilmesi ve çeşitli kampanyalarla bu durumun desteklenmesi ile özellikle konut sektöründe hareketlenme görülmüştür. Bununla birlikte yaşanan pandemi nedeniyle AVM'lerin yaklaşık 2 ay kapalı kalması ve 1 Haziran itibariyle kısmen açılması nedeniyle büyük oranda ciro kayıplarına sebep olmuş bu durum kira+ciro üzerinden anlaşmalar yapan AVM'lerde büyük kira geliri kayıplarına yol açmıştır. Bu bilgiler doğrultusunda taşınmazın konumlu olduğu bölgenin yakın analizi de yapılmış ve piyasa araştırmalarında da görüleceği üzere istenen ve gerçekleşen satış/kiralama bedellerinin kendi içerisinde tutarlı oldukları gözlenmiştir. Bölge genelinde konut ve ofis satış fiyatlarında bir önceki yıla göre enflasyon bandının üzerinde artış olduğu, alışveriş merkezleri ve ticari gayrimenkul kiralarda ise enflasyon bandının altında çok az artış veya geçen seneye göre azalış olduğu gözlenmiştir. Bölgede yer alan taşınmazlar konumları, tipleri, ticari potansiyelleri, reklam kabiliyetleri ve raporda "Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler" bölümünde belirtilen özellikler dikkate alınarak taşınmazlara aylık pazar kira değeri takdirinde bulunulmuştur.

7. BÖLÜM KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

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

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

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

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." yazmaktadır.

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

Değerlemeye konu; Çarşı Blok, 2. bodrum katta yer alan "Garaj 1" niteliğindeki 1 no'lu bağımsız bölüm ile 3. bodrum katta yer alan "Garaj 2" niteliğindeki 2 no'lu bağımsız bölümün bir bütün halinde aylık pazar kira değerinin tespitinde **gelir yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

Değerlemeye konu diğer tüm bağımsız bölümlerin aylık pazar kira değerlerinin bulunmasında yeteri kadar emsal kiralık gayrimenkul bulunduğundan; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

7.3. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Rapor konusu taşınmazlardan Çarşı Blok, 2. bodrum katta yer alan "Garaj 1" niteliğindeki 1 no'lu bağımsız bölüm ile 3. bodrum katta yer alan "Garaj 2" niteliğindeki 2 no'lu bağımsız bölümün bir bütün halinde aylık pazar kira değerinin tespitinde hesaplanmasında gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.3.1. GELİR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

Gelir yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer"ın tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkulün net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkullerin toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Ulaşılan pazar değeri bölgedeki kapitalizasyon oranı ile oranlanarak aylık pazar kira değeri takdir edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazlardan Çarşı Blok, 2. bodrum katta yer alan "Garaj 1" niteliğindeki 1 no'lu bağımsız bölüm ile 3. bodrum katta yer alan "Garaj 2" niteliğindeki 2 no'lu bağımsız bölüm halihazırda gelir elde ettiği için bir bütün halinde aylık pazar kira değerinin tespitinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.3.2. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI VE YAPILAN DİĞER VARSAYIMLAR

7.3.2.1. NAKİT GİRİŞ VE ÇIKIŞLARININ TAHMİN EDİLMESİNDE KULLANILAN EMSAL BİLGİLERİ, BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Mal sahibi firma yetkililerinden; değerlemeye konu Çarşı Blok 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlere ait 2020 yılına ait otopark kapasitesi, parklama süreleri dağılımı ile 2019 ve 2020 yıllarına ait otopark gelir gider verileri temin edilmiştir.

7.3.2.2. KİRA GELİRİNİN ANALİZİ VE DİĞER VARSAYIMLAR

- Toplam park yeri 522 araçlık özel otopark bölümüdür.
- Halihazırda 0-30 dakika arası kalan araçlardan para alınmamakta olup, ilk tahsilatın 30 dakikayı geçmiş araçlardan alınmaktadır. Tüm yıllarda da bu şekilde olacağı öngörülmüştür.
- Geçmiş yıllardaki gelirler göz önünde bulundurularak otopark fiyatının yıllık % 10 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Mal sahibinden alınan gelir/gider ve araç kalma süreleri tablolarına ve bölgede yapılan piyasa araştırmasına göre değerlemeye konu otoparkın 0-30 dakika haricinde kalan araçların araç başı gelirinin 2021 yılında günlük ortalama **6,70 TL** olacağı kabul edilmiştir.
- 2022 yılı ve sonrasında otopark ücreti yıllık artış oranının %10 olacağı öngörülmüştür.
- Park yerleri gün içerisinde birden fazla araca hizmet vermektedir. Bu nedenle değerlemeye konu otopark alanı toplam park yerinden daha yüksek bir kapasiteye sahiptir. Mal sahibinden alınan gelir/gider ve araç kalma süreleri tablolarına göre değerlemeye konu otoparkın 0-30 dakika haricinde kalan araçların gelir elde edilen park etme oranı 2021 yılı için % 150, pandeminin 2022 ve sonrasında etkisini azaltıp yok olacağı öngörüsü ile %200 olacağı öngörülmüştür.

- Mal sahibinden alınan gelir/gider tablolarına göre; operasyonel giderlerin operasyonel gelirlere oranı %35 olarak alınmıştır.
- Mesleki tecrübemiz ve ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılarak; alışveriş merkezlerinin her 10 yıllık dönem içerisinde renovasyona giderek aynı müşteri potansiyelini koruyabilmesi için yenilediği ve bu yenilemenin, elde edilen gelirin yaklaşık %10'ü ile %20'si aralığında olduğu görülmüştür. Yenileme fonu giderlerinin, operasyonel gelire oranının; % 1,5 (%15 / 10 yıl) olacağı öngörülmüştür.
- Taşınmazın değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer; (Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 50.6. maddesinde; "...Örneğin, taşınmaz mülkiyete ait nakit akışları ve indirgeme oranları teamül gereği vergi öncesi esasla; işletmelere ilişkin nakit akışları ve indirgeme oranları genelde vergi sonrası esasla geliştirilir." yazmaktadır. Değerleme taşınmaz mülkiyetine ait olduğundan vergi öncesi esasla değerlendirme yapılmış olup, vergi değerlemede dikkate alınmamıştır.

7.3.3. İNDİRGEME/İSKONTO ORANININ NASIL HESAPLANDIĞINA İLİŞKİN AYRINTILI AÇIKLAMA VE GEREKÇELER

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır: Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi.

Risksiz getiri oranı; bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak 30.04.2021 tarihi itibarıyla 10 yıllık tahvilin faiz oranı % 18,89'dur. Bu nedenle projeksiyon dönemlerinde risksiz getiri oranı % 19 olarak dikkate alınmıştır.

Risk primi; eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamanın kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın

tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi % 3 olarak kabul edilmiştir.

Bu konuyla ilgili algılanan risklerin dahil edilmesi için yukarıdaki faktörlere göre ayarlama yapılmasından sonra, hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı % 22 (Risksiz Getiri Oranı (% 19) + Risk primi (% 3)) olarak kabul edilmiştir.

7.3.4. GELİR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda Çarşı Blok 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümlerin bir bütün halindeki toplam gelir hasılatının bugünkü finansal değeri **26.002.430,-TL** olarak bulunmuştur.

Bölge genelinde faaliyet gösteren emlak pazarlama firmaları ile yapılan görüşmelerde; değerlemeye konu taşınmazın konumlandığı bölge genelindeki dükkanların kapitalizasyon oranlarının % 6 ila % 7 seviyelerinde olduğu bilgisi şifahen öğrenilmiştir. Kapitalizasyon oranı % 6,25 (16 yıl) kabul edilmiş olup, değerlemeye konu taşınmazın 522 araçlık özel otopark alanının aylık pazar kira değeri ~ **135.400,-TL** (26.002.430,-TL x % 6,25 / 12) olarak bulunmuştur.

7.4. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇLAR

Rapor konusu Çarşı Blok 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler haricindeki diğer bağımsız bölümlerin pazar değerlerinin tespitinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

7.4.1. PAZAR YAKLAŞIMINI AÇIKLAYICI BİLGİLER, KONU GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİ İÇİN BU YAKLAŞIMIN KULLANILMA NEDENİ

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

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için aylık m² birim pazar kira değeri belirlenmiştir.

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

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

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

7.4.2. FİYAT BİLGİSİ TESPİT EDİLEN EMSAL BİLGİLERİ VE BU BİLGİLERİN KAYNAĞI

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Nispetiye Caddesi üzerinde bulunan, reklam kabiliyeti yüksek, 80 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 22.500,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 280,-TL)
İlgili tel.: 0212 294 50 88
- 2) Nispetiye Caddesi üzerinde bulunan, reklam kabiliyeti yüksek, 140 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 34.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 160,-TL)
İlgili tel.: 0212 351 62 62
- 3) Nispetiye Caddesi üzerinde bulunan, reklam kabiliyeti yüksek, 600 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 140.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 235,-TL)
İlgili tel.: 0212 270 00 78
- 4) Nispetiye Caddesi üzerinde bulunan, reklam kabiliyeti yüksek, 250 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 80.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 320,-TL)
İlgili tel.: 0212 325 02 72
- 5) Tepecik Yolu üzerinde bulunan, reklam kabiliyeti yüksek, 350 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 80.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 230,-TL)
İlgili tel.: 0212 352 22 42

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık dairelere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

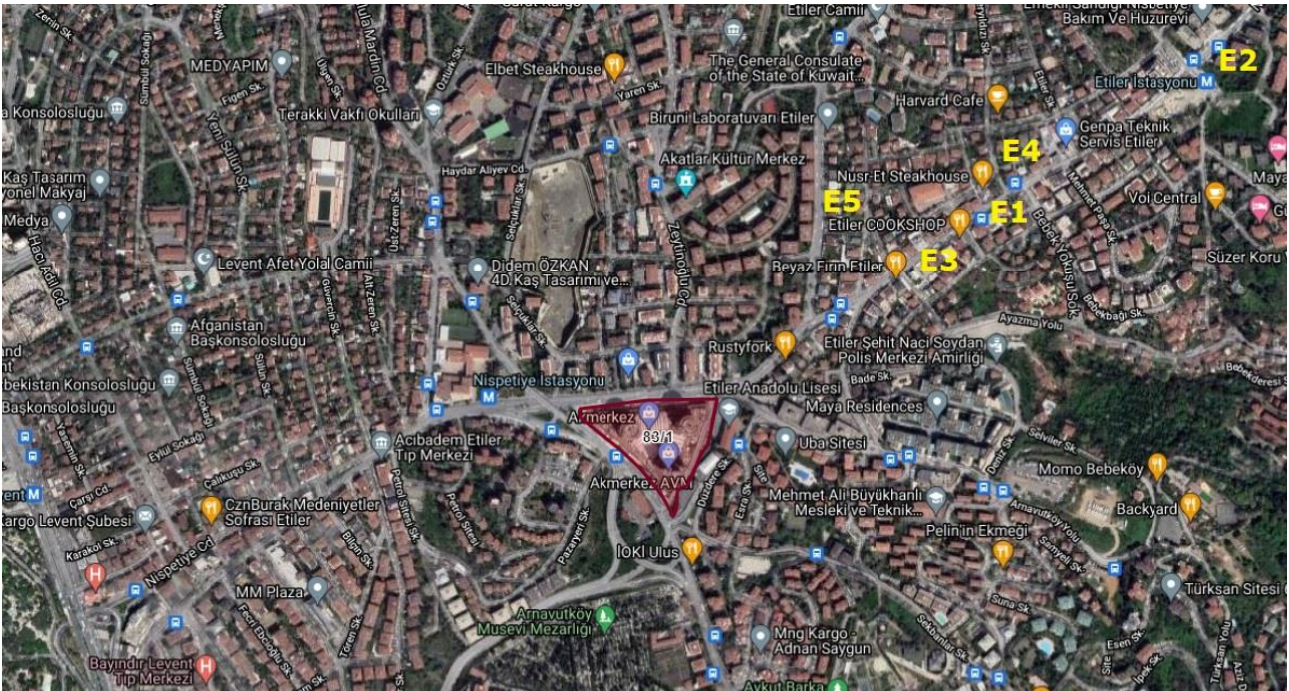
- 6) Nispetiye On Rezidans bünyesinde bulunan, 6. katta konumlu, 100 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 daire aylık 10.500,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 105,-TL)
İlgili tel.: 0212 351 72 75
- 7) Nispetiye On Rezidans bünyesinde bulunan, 7. katta konumlu, 120 m² olarak pazarlanmakta olan 1+1 daire aylık 14.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 117,-TL)
İlgili tel.: 0212 932 82 92
- 8) Zorlu Center Rezidans bünyesinde bulunan, 8. katta konumlu, 176 m² olarak pazarlanmakta olan 3+1 daire aylık 28.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 159,-TL)
İlgili tel.: 0536 777 77 77
- 9) Bellevue Rezidans bünyesinde bulunan, 5. katta konumlu, 356 m² olarak pazarlanmakta olan 4+1 daire aylık 37.500,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 105,-TL)
İlgili tel.: 0212 278 05 59
- 10) Bellevue Rezidans bünyesinde bulunan, 12. katta konumlu, 485 m² olarak pazarlanmakta olan 4+1 daire aylık 45.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 93,-TL)
İlgili tel.: 0536 712 18 43

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık ofislere ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

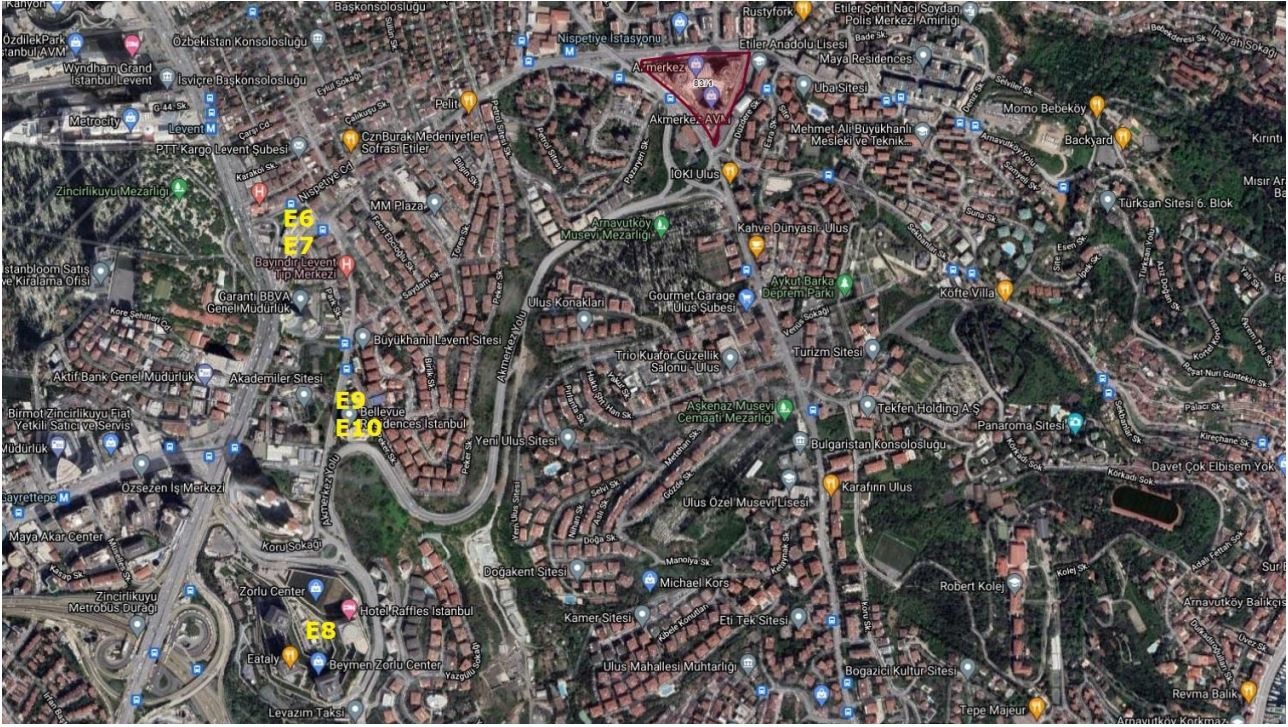
- 11) Akmerkez Rezidans bünyesinde bulunan, 12. katta konumlu, 306 m² olarak pazarlanmakta olan ofis aylık 25.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 82,-TL)
İlgili tel.: 0212 319 77 50
- 12) Akmerkez Rezidans bünyesinde bulunan, 15. katta konumlu, 1.000 m² olarak pazarlanmakta olan ofis aylık 100.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 100,-TL)
İlgili tel.: 0212 354 01 92
- 13) Akmerkez Rezidans bünyesinde bulunan, 14. katta konumlu, 1.000 m² olarak pazarlanmakta olan ofis aylık 100.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 100,-TL)
İlgili tel.: 0212 351 72 75
- 14) Nispetiye On Rezidans bünyesinde bulunan, 2. katta konumlu, 750 m² olarak pazarlanmakta olan ofis aylık 100.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 133,-TL)
İlgili tel.: 0532 263 14 00
- 15) Metro City bünyesinde bulunan, 12. katta konumlu, 750 m² olarak pazarlanmakta olan ofis aylık 70.000,-TL bedelle kiralıktır.
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 93,-TL)
İlgili tel.: 0555 887 77 88

7.4.3. KULLANILAN EMSALLERİN SANAL ORTAMDAKİ HARİTALARINDAN ÇIKARTILMIŞ, DEĞERLEMeye KOnU GAYRİMENKULE YAKINLIĞINI GÖSTEREN KROKİLER

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



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



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



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

7.4.4.1. EMSALLERİN SEÇİMİ

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

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

7.4.4.2. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Kiralık dükkan emsalleri; değerlemeye konu Çarşı Blok, 222-223 no'lu bağımsız bölümün oluşturduğu 136 m² alanlı dükkan için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Diğer bağımsız bölümler ise bina içerisinde buldukları konum bakımından Çarşı Blok, 222-223 no'lu bağımsız bölümün oluşturduğu 136 m² alanlı dükkan esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.4.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

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

Kiralık emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, Çarşı Blok, 222-223 no'lu bağımsız bölümün oluşturduğu 136 m² alanlı dükkan için aylık m² birim pazar kira değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

DÜKKAN AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	280	25%	10%	20%	-5%	-5%	405
Emsal 2	245	20%	20%	20%	0%	-5%	380
Emsal 3	235	20%	15%	20%	20%	-5%	400
Emsal 4	320	5%	0%	20%	10%	-5%	415
Emsal 5	230	30%	15%	20%	15%	-5%	400
Ortalama							400

Kiralık konut emsalleri; değerlemeye konu A-Otel Blok, 475 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış ve aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Diğer bağımsız bölümler ise bina içerisinde buldukları konum bakımından A-Otel Blok, 475 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.4.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

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

Kiralık emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, A-Otel Blok, 475 no'lu bağımsız bölüm için aylık m² birim pazar kira değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

KONUT AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 6	105	0%	-5%	-5%	-5%	-10%	79
Emsal 7	117	-10%	-5%	-5%	-5%	-10%	76
Emsal 8	159	-25%	-5%	-10%	0%	-10%	80
Emsal 9	105	-15%	-5%	-5%	5%	-10%	74
Emsal 10	93	-10%	-5%	-5%	10%	-10%	74
Ortalama							77

Kiralık büro emsalleri; değerlemeye konu 583 bağımsız bölüm numaralı büro için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, aylık m² birim pazar kira değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

Emsallerin konum kriterinde; raporun "7.4.3. Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Yakınlığını Gösteren Krokiler" bölümünde sunulan emsal krokisinde belirtilen konumları göz önünde bulundurularak; baz alınan değerlemeye konu gayrimenkule, merkeze, ana yola, ulaşım akslarına yakınlık, katlarına, kattaki konumlarına vb. yakınlık kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

Emsallerin mimari özellikleri kriterinde; binanın teknik ve altyapı özellikleri gibi kriterleri göz önünde bulundurularak düzeltme yapılmıştır.

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

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

Kiralık emsaller; konum, inşaat kalitesi, mimari özellikler, büyüklük ve pazarlık payı gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, 583 bağımsız bölüm numaralı büro için aylık m² birim pazar kira değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

BÜRO AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 11	82	15%	0%	0%	-5%	-10%	82
Emsal 12	100	-10%	0%	0%	0%	-10%	80
Emsal 13	100	-10%	0%	0%	0%	-10%	80
Emsal 14	133	-15%	-5%	-5%	0%	-15%	80
Emsal 15	93	-5%	0%	0%	0%	-10%	79
Ortalama							80

7.4.5. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler göz önünde bulundurularak taşınmazların bağımsız bölüm niteliği bazında değerleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir. Taşınmazların ayrı ayrı detaylı değer tablosu rapor ekinde sunulmuştur.

NİTELİK BAZINDA DEĞERLER		
Bağımsız Bölüm Niteliği	Bağımsız Bölüm Adedi	Toplam Aylık Pazar Kira Değeri (TL)
Dükkan (AVM Kısmı)	436	9.073.930
Konut	27	448.300
Ofis	1	72.000
TOPLAM	464	9.594.230

513 ile 514, 518 ile 519 ve 523 ile 524 no'lu bağımsız bölümler birleştirilerek kullanılmakta olup, müşteri taşınmazların yapılacak basit tadilatlar ile ayrılarak pazarlanabileceğinden dolayı her bir bağımsız bölüme ayrı değer takdir edilmesini talep etmişlerdir.

7.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM DEĞERİ ANALİZİ

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

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "Alışveriş merkezi, daire ve ofis" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

8. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ VE GÖRÜŞ

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

Çarşı Blok bünyesinde bulunan 436 adet bağımsız bölüm, A-Otel Blok bünyesinde bulunan 27 adet daire niteliğindeki bağımsız bölüm ve E3 Blok bünyesinde bulunan 1 adet büro niteliğindeki bağımsız bölümün değerinin tespitinde yeteri kadar emsal kiralık gayrimenkul bulunduğu; taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Rapor konusu taşınmazlardan Çarşı Blok, 2. bodrum katta yer alan "Garaj 1" niteliğindeki 1 no'lu bağımsız bölüm ile 3. bodrum katta yer alan "Garaj 2" niteliğindeki 2 no'lu bağımsız bölüm halihazırda gelir elde ettiği için bir bütün halinde aylık pazar kira değerinin tespitinde gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre; Çarşı Blok bünyesinde bulunan 436 adet bağımsız bölüm, A-Otel Blok bünyesinde bulunan 27 adet daire niteliğindeki bağımsız bölüm ve E3 Blok bünyesinde bulunan 1 adet büro niteliğindeki bağımsız bölümün toplam aylık pazar kira değeri için **9.594.230,-TL (Dokuzmilyonbeşyüzdoksandörtbinikiyüzkırk Türk Lirası)**, Çarşı Blok bünyesinde bulunan 2 adet garaj nitelikli bağımsız bölümün bir bütün halindeki aylık pazar kira değeri için ise; **135.400,-TL (Yüzotuzbeşbindörttyüz Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

Değerlemeye konu 466 adet bağımsız bölümün toplam aylık pazar kira değeri için; **9.729.630,-TL (Dokuzmilyonyediyüzyirmidokuzbinaltıyüzotuz Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

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

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

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

Rapor konusu taşınmazlar arsa veya arazi değildir.

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

Rapor konusu taşınmazlar bu kapsam dışındadır.

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

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

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

9. BÖLÜM SONUÇ

9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ

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

9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım fonksiyonuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla takdir olunan toplam aylık pazar kira değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	KDV HARİÇ	KDV DAHİL
466 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	9.729.630,-TL	11.480.963,40 TL

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

Bilgilerinize sunulur. 25.06.2021

(Değerleme tarihi: 21.06.2021)

Saygılarımızla,

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

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

Ekler:

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