

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

**AKMERKEZ
DEĞERLEME
RAPORU**

Rapor No: 2013R182

Rapor Tarihi: 31.12.2013

Raporu Talep Eden:

AKMERKEZ GYO A.Ş.

NİSPETİYE CD. ULUS E3 BLOK KAT:1

34337 ETİLER / BEŞİKTAŞ

İSTANBUL

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı	: Alışveriş Merkezi, Ofis ve Rezidans Karma Kullanımlarından Oluşan Çoklu Yapı Kompleksi
Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	: Akmerkez AVM, Nispetiye Cd. Ulus Etiler 34337 Beşiktaş İstanbul
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 31.12.2013
Rapor No	: 2013R182
Çalışmanın Tanımı	: Gayrimenkulün Akmerkez GYO A.Ş.'ye ait bağımsız bölümlerinin Kira Kontratı Gelirlerine İstinaden Piyasa Değeri Takdiri
Raporu Talep Eden	: Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Bilgileri	: İstanbul, Beşiktaş İlçesi, Arnavutköy Mahallesi, Nispetiye, Zincirlikuyu Sokağında bulunan 76 pafta, 83 ada, 1 no' lu parselde kayıtlı 22.557 m ² lik 4 bloklu kagir binada bulunan mülkiyeti Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Otraklığı'na ait toplam 14.881.600/25.600.000 arsa paylı toplam 473 adet bağımsız bölüm,

KİRA GELİRLERİ KAPİTALİZASYONUNA GÖRE 31.12.2013 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ TAKDİRİ (KDV Hariç)	984.257.000.-TL (Dokuzyüzseksendörtmilyonikiyüzelliyedibin.- Türk Lirası)
---	--

KİRA GELİRLERİ KAPİTALİZASYONUNA GÖRE 31.12.2013 TARİHLİ PİYASA DEĞERİ TAKDİRİ (%18 KDV Dahil)	1.161.423.000.-TL (Birmilyaryüzaltmışbirmilyondörtüzyüzyirmiüçbin.- Türk Lirası)
---	---

UYGUNLUK BEYANIMIZ

- Bu raporda sunulan bilgiler ve araştırmaların bildiğimiz ve açıkladığımız kadarıyla doğru olduğunu;
- Raporda belirtilen analizlerin, opsiyonların ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu;
- Değerleme uzmanı olarak değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilişkimiz olmadığını;
- Rapor konusu gayrimenkulle ilgili herhangi bir önyargımızın olmadığını;
- Değerleme ücretimizin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını;
- Değerleme çalışmalarımızı ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirdiğimizi;
- Değerleme uzmanı olarak mesleki eğitim şartlarına haiz olduğumuzu,
- Değerleme raporlarımızı mesleki bilgimiz sınırları dahilinde hazırladığımızı,
- Değerleme uzmanı olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimli olduğumuzu ve yeri ziyaret ettiğimizi beyan ederiz.

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Özgül ŞAHİN	Cansel Şirin (Turgut) YAZICI
Lisans No:400461, MRICS	Lisans No: 400112, FRICS

ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum-söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi-hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve sıradan değerlendirme çalışmasının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Mülkün genel olarak raporda belirtilenler hariç haciz, ipotek, irtifak hakları .vb. gibi takyidatlar dolayısı ile pazarlanmasında bir mani olmadığı kabul edilmiştir. Mülk sahiplerinin sorumluluk sahibi akılcı ve en verimli ve en etkin şekilde hareket edecekleri varsayılmıştır.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır. Bilgiler alınan belgelere göre değerlendirilmiştir.
- Değerlemeci eldeki verilerin doğruluğunu kabul ederek, genel bir değerlendirme çalışması yapmıştır. Aksi belirtilmedikçe büyüklük ve ebatlar ile ilgili bilgilerin doğru olduğu ve mülke herhangi bir tecavüzün var olmadığı kabul edilmiştir.
- Kullanılan harita, şekil ve çizimler sadece görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılmamalıdır.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerlerin değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.
- Bu raporda mülk üzerindeki mülkiyetler veya taşıma bedelleri göz önüne alınmamış sadece gayrimenkulün kendisi göz önüne alınmıştır.
- Değerlemeci mülk üzerinde veya yakınında bulunan-bulunmayan-bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değerlerin düşmesine neden olacak böyle maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile ilgili olarak hiçbir sorumluluk kabul edilemez, müşteri istiyorsa bu konuyu incelemek için konu hakkında yetkili ve yeterli bir uzman çalıştırabilir.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Değerleme çalışması, değerlendirme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceği varsayımı ile yapılmıştır. Bu nedenle değerlendirme hesap analizi aşamasında bu tip hukuki problemler göz ardı edilerek gayrimenkule kıymet takdiri yapılmıştır.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi	6
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.7 Şirket Bilgileri	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	7
BÖLÜM 2	7
DEĞER TANIMLARI , DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	7
2.1 Değer Tanımları	7
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)	7
2.1.2 Düzenli Likidasyon Değeri	8
2.1.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	8
2.1.4 Faal İşletme Değeri	8
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	8
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	8
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı	9
2.2.4 Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	9
2.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	9
2.3.1 İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	9
2.3.2 Varsayımlar	10
2.3.3 Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	10
2.3.4 İç Verim Oranı (IRR)	11
2.3.5 Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate, Yield)	11
2.3.6 Şerefiye	11
2.3.7 Kira Sözleşmesi Türleri	11
2.3.8 Efektif Brüt Gelir ve Net İşletme (Faaliyet) Geliri (NOI)	11
2.3.9 Boşluk ve Kira Kaybı Oranı	12
2.3.10 Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	12
2.3.11 Rapor Tarihi	12
BÖLÜM 3	12
Gayrimenkul İle İlgili Bilgiler	12
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	12
3.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	15
3.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci	32
3.4 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	32
3.5 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği	32
3.6 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci	32
3.6.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum	32
3.6.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri ..vb) İlişkin Bilgi	45
3.6.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	45
BÖLÜM 4	46
Gayrimenkul İle İlgili Teknik Bilgiler	46
4.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği	46
4.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	49
4.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri	50
4.4. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	50
BÖLÜM 5	51

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	51
5.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	51
BÖLÜM 6	52
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	52
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi.....	52
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	53
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi.....	53
6.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri, Emsal Karşılaştırma Analizi Çalışması	54
6.2.2 Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	55
6.2.2.1 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Varsayımlar ve Değer Analizi Çalışması.....	55
6.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	61
BÖLÜM 7	63
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	63
BÖLÜM 8	64
EKLER	64

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 25.11.2013 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2013 tarihli, 2013R182 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Arnavutköy Mahallesi, Nispetiye, Zincirlikuyu Sokağında bulunan 76 pafta, 83 ada, 1 no' lu parselde kayıtlı 22.557 m² lik 4 bloklu kagir binada bulunan mülkiyeti müşteriye ait, rapor ekinde belirtilen 473 adet bağımsız bölümün 31.12.2013 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Özdil ŞAHİN ve sorumlu değerlendirme uzmanı Cansel Şirin (Turgut) YAZICI tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 26.11.2013 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi

Bu değerlendirme raporu, Akmerkez E3 Ofis Bloğu, Kat:1, Nispetiye Cd. Ulus 34337 Etiler Beşiktaş - İstanbul adresinde faaliyet gösteren Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş için hazırlanmıştır.

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 25.11.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalarak hazırlanmıştır.

1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.7 Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 18.09.2008 tarih ve 23406 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 220.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

- Şirketimiz 23 Mart 2009 tarihi itibarı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Lisanslı Değerleme Şirketleri listesine alınmıştır.
- Şirketimize, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 27.01.2011 tarih ve 4030 sayılı kararı ile "Bankalara Değerleme Hizmeti Verecek Kuruluşların Yetkilendirilmesi ve Faaliyetleri Hakkında Yönetmelik" in 11.maddesine istinaden bankalara değerlendirme hizmeti verme yetkisi verilmiştir.
- Şirketimiz, 16.02.2011 tarihi itibarıyla, İngiliz RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından Regulated by RICS Statüsüne alınmıştır.

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

Şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde söz konusu gayrimenkule ilişkin SPK formatında hazırlanan değerlendirme raporlarına ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır:

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3	Rapor-4
Rapor Tarihi	26.01.2010	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Rapor Numarası	2010R002	2010R132	2011R168	2012R170
Raporu Hazırlayanlar	Cansel Şirin YAZICI	Cansel Şirin YAZICI	Özhan Yurtseven, Cansel Şirin YAZICI	Özdil Şahin, Cansel Şirin YAZICI
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	808.500.000	809.457.000	1.002.060.000	944.653.000

BÖLÜM 2 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR

2.1 Değer Tanımları

Bir gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki değerinin belirlenmesi amacı ile yapılan çalışmaya “değerleme”, bu çalışmanın sonucunda tespit edilen kanaate ilişkin rakama ise “değer” denir.

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.¹

Fiyat, bir malın, hizmetin veya emtianın değiş tokuşuna ilişkin bir kavramdır. Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Değiş tokuş işlemi gerçekleştirildikten sonra ise, ister açıklansın ister açıklanmasın fiyat artık tarihsel bir gerçek niteliğine kavuşacaktır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder.

En sık kullanılan Değer Tanımları:

2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)

Bir gayrimenkulün belirli bir tarihte alıcı ve satıcı arasında el değiştirmesi durumunda;

- ✓ Alıcının tam olarak bilgilendirildiği ve satıcı ile beraber hareket ettiği ve istekli olduğu varsayılan bir ortamda,
- ✓ Herhangi bir kısıtlayıcı etki ve baskı olmaksızın,
- ✓ Alıcı ve satıcının gayrimenkulle ilgili bütün olumlu-olumsuz şartlardan haberdar olduğu,
- ✓ Değerleme konusu mülkün pazarda makul bir zaman diliminde (takriben 6-12 Ay) pazarda kalacağı,
- ✓ Gayrimenkulün satışı için yeterli derecede pazarlama yapılacağı ve makul bir süre tanınacağı,
- ✓ Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılacağı varsayılarak yapılan ve bu bilgiler doğrultusunda, mülkün satılabileceği en yüksek peşin satış bedeli ile ilgili oluşturulan kanaat değere “Piyasa Değeri” denir.

¹ UDS –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat
EVA, Rapor N°: 2013R182, Rapor Tarihi 31.12.2013

2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri

Alıcı ve satıcı arasında görüşmeler ve pazarlıklar sonucunda, gayrimenkuller için belirlenen, takribi 3-6 ay aralığı içindeki en olası nakit satış değeridir. Düzenli likiditasyonda, pazarlıklar sonucunda varlıkların her biri için en iyi değer alınmasına çalışılmaktadır. Eğer belirtilen zaman aralığı içinde, taraflar arasındaki görüşmeler sonucunda fiyat konusunda anlaşmaya varılmazsa, varlıkların açık arttırmayla satılması önerilir.

2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

Halka açık düzenlenen bir açık arttırmada, ekonomik trendler ve zorunlu satış koşulları göz önünde bulundurularak, gayrimenkul için belirlenen en olası nakit değerdir. Zorunlu likiditede, varlıkların olabildiğince çabuk satılması amaçlanır. Bu nedenle gerekli indirimler yapılan gayrimenkullerin satışı için kabul edilen zaman aralığı genellikle 3 aydan azdır.

2.1.4 Faal İşletme Değeri

İşletmenin bir bütün olarak değeridir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.

Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleri ise bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.²

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

Uluslararası kabul görmüş kavramlar içerisinde dört farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelirlerin İndirgenmesi Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Geliştirme Yaklaşımı”dır.

2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yaklaşımda; değerlemesi yapılacak gayrimenkule benzer nitelikteki gayrimenkullerin fiyatları kullanılmaktadır. Karşılaştırma yapılan gayrimenkuller satış/kiralama fiyatı ve bunun tarihi, konumu, büyüklüğü, kullanım ve fiziki durumu gibi ilgili verileri dikkate alınarak karşılaştırılır. Bu çalışmada amaç, piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin fiyatları ile karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapmaktır. Benzer nitelikteki mülklere istenen ve verilen teklifler de dikkate alınır.

2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgenmesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.³

Direkt Kapitalizasyon: Gayrimenkulün tek bir yıl için üreteceği potansiyel net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, gayrimenkul değerinin hesaplanmasıdır.

² UDS-Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

³ UDS –Uluslararası Değerleme Standartları

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

Gayrimenkulün makul sayıda oluşan bir dönem boyunca kiralanması veya işletilmesi ile gelecekte elde edilebilecek olan potansiyel net gelirlerinin hesaplanması. Bu teknik özellikle kira getirisi olan gayrimenkullerde mülkün yıllık elde ettiği net işletme gelirleri hesaplanarak mülkün değerine ulaşmak için kullanılır. Bu çalışmalarda mülklerin kira kontratları incelenerek kontratların yarattığı olası dönem gelirleri hesaplanır. Getiri kapitalizasyonu işlemi belli bir dönem sonuna kadar hesaplanan bu gelirlerden olası giderlerin düşülerek güncel ekonomik koşullara uygun ve kabul edilebilir belirli bir oran kullanımıyla değerlendirme tarihine indirgenmesi ve bu yöntemle değer takdirinin yapılması işlemidir.

2.2.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu teknikte gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

Maliyet yaklaşımında, bir mülk yeniden inşa edilmesi durumunda veya yerine konacak inşaatın maliyeti ile değerlendirilir. Yeniden inşa maliyeti girişimcilik karı da dahil olmak üzere tahmin edilerek hesaplanır. Yöntemde, gayrimenkulün kalan bir ekonomik ömre sahip olduğu kabul edilmektedir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı düşüncesi ile yeniden inşa maliyeti değerinden yıpranma payı düşülür. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir. Bulunan bu değere gayrimenkulün arsa değerinin eklenmesi sureti ile değer takdiri yapılır.

Çalışmalarda gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Bayındırlık Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete’de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanmıştır.

2.2.4 Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

Bu yaklaşımda gayrimenkule teklif edilen bir veya birden fazla geliştirme projesi modeli uygulanabilir. Bu çalışmada planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır. Özellikle ülkemizdeki gayrimenkullerin imar durumlarının çok farklılık göstermesi ve bu nedenle emsal karşılaştırmanın her zaman mümkün olmaması söz konusudur. Geliştirme modellemesi ile sayesinde mülkün geliştirilmiş proje değerinin hesaplanması ve bu değerden güncel mülk değerine ulaşılması mümkündür.

2.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

2.3.1 İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer

risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır. ⁴

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem
Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; **risksiz getiri (risk free rate of return)** ve **risk primi oranının (risk premium)** toplanmasından oluşan **indirgeme oranlarının (discount rate)** belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstrüman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” (risk free rate) olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

Bu oran içinde “ülke riskini” de barındırmaktadır. Ekonomik çevrelerde değerlendirilmede özellikle bu dönemde kullanılması gereken kriterlerin aşağıdaki gibi olduğu kanısı yaygındır:

- ✓ Günlük ve/veya anlık Eurobond verilerinin kullanılmasının yerine özellikle uzun dönem aralıklı değerlerin ortalamalarının ve zaman serilerinin kullanılmasının tercih edilmesi,
- ✓ Projenin risklerine paralel ve uygun süreçlerde Eurobond zaman serisi verilerinin kullanılması,

Risk Primi

Her bir gayrimenkulün içinde bulunduğu piyasa ve rekabet koşulları farklıdır. Bunlar gayrimenkulün yerine, konumuna, niteliğine, sektör dinamiklerine bağlı olarak değişmektedir. Düşük performanslı bir gayrimenkulün veya sektör dinamiklerinden etkilenmiş bir gayrimenkulün Pazar-Piyasa riski primi daha yüksek olacaktır.

- ✓ Çalışmalar sırasında hesaplanan risk primleri sektörde gerçekleşen alım-satımlar, daha önce yaptığımız proje değerlendirme çalışmalarından yararlanılarak takdir edilmiştir. Ancak ilgili veriler tecrübelerimizle harmanlanmış ve değerlendirme uzmanı gözü ile kritik edilerek değerlendirme konusu gayrimenkule özgü risk primi öngörülmüştür.

Net bugünkü değer çalışmalarında İndirgeme Oranı (İskonto Oranı) hesaplanmalıdır. Bu oran risksiz getiri (risk free rate of return) ve risk primi oranının (risk premium) toplanmasından oluşarak hesaplanmalıdır.

2.3.2 Varsayımlar

Uluslararası Değerleme Standartlarına(UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bir değerlemenin temelini oluşturan tüm varsayımlar makul olmalıdır.

2.3.3 Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir.

⁴ UDS-Ulusla arası Değerleme Standartlarına Göre
EVA, Rapor N°: 2013R182, Rapor Tarihi 31.12.2013

Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

2.3.4 İç Verim Oranı (IRR)

Bir projenin net nakit akışlarının mevcut değerini, sermaye yatırımının mevcut değeriyle eşitleyen indirgeme oranı. İç Verim (Karlılık) Oranı, potansiyel yatırımcılar için temel gösterge niteliğinde olan hem yatırılan sermayenin getirisini hem de orijinal yatırımın getirisini yansıtır. Projenin ima edilen veya beklenen getiri oranını bulmak için indirgenmiş nakit akışı analizinde kullanılan iç karlılık oranı, net bugünkü değeri sıfır olarak veren bir getiri oranıdır.

2.3.5 Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate, Yield)

Net işletme gelirini toplam mülkün değerine dönüştürmek için kullanılan değerdir. Bu değer tek bir yılın net işletme geliri ile toplam mülk değeri arasındaki ilişkiyi yansıtan bir orandır.

2.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. ⁵ (UFRS 3, Ek A)

Kişisel şerefiye: Özel nitelikli ticari mülklerin satılmasıyla işin mevcut işletmecisine özellikle bağlı vergi, amortisman politikası, borç alma maliyetleri ve işe yatırılan sermaye gibi diğer finansal faktörler ile birlikte tükenen pazar beklentilerinin üstündeki karın değeridir.

Devredilebilir şerefiye: Ekonomik fayda sağlayan mülke has isim ve itibar, müşteri sürekliliği, konum, ürünler ve benzeri faktörler sonucu ortaya çıkan varlıktır. Özel kullanım amaçlı ticari mülklere ait olup, satışla birlikte mülkün yeni sahibine geçecektir.

2.3.7 Kira Sözleşmesi Türleri

Bir kira sözleşmesinde belirtilen gerçek kira gelirine sözleşme kirası denilmektedir. Değişik tipte kira sözleşmeleri mevcuttur. Ülkemizde en sık rastlananlar için aşağıdaki örnekler verilebilir:

- **Düz kira sözleşmesi:** Belli bir süre boyunca devam eden tek düze kirası belirtilmiş sözleşmeler,
- **Baz kira sözleşmesi :** Ödenmesi gerekli minimum kirayı belirten sözleşmeler,
- **Endeksli kira sözleşmesi :** Uzun vadeli bir ekonomik endeksteğe bağlı dönemsel kira ayarlamaları sağlayan kira sözleşmeleridir. Bu tip kira sözleşmelerinde endeksler belirli zaman aralıkları ile deklere edilen bir orana bağlıdır.
- **Ciro kirası;** garanti edilmiş minimum, baz bir kira üzerindeki miktar ciro bağlanmış yüzdesel kira kontratlarıdır. Kontralarda tarafların anlaşmazlığa düşmeme için "ciro" kavramı ile neyin kastedildiği de anlatılır. Bu tip kontratlar ülkemizde bir baz kira ve ilave bir ciro kirası; bir baz kira ve/veya ciro kirası (ciro oranı kirayı geçiyorsa cirodan fark verilmesi) ; bir baz kira veya ciro kirası (hangisi büyükse onun ödenmesi) şeklinde yapılmaktadırlar.

Genel teamülde baz kiralar aylık veya dönemlik ödenmekle birlikte, ciro kiraları "fark kira" olarak belli bir dönemin sonunda ödenmesi söz konusudur.

2.3.8 Efektif Brüt Gelir ve Net İşletme (Faaliyet) Geliri (NOI)

- **Efektif brüt gelir:** Gayrimenkulün tüm işletmelerinden beklenen boşluk ve tahsilat kayıpları için düşülmüş gelirine denir.
- **Net İşletme geliri:** Efektif gelirden tüm işletme giderleri çıkartıldıktan sonra ancak ipotek borç ödemeleri ve defter amortismanı düşülmeden önce kalan gerçek veya beklenen değerdir.

⁵ UFRS- Uluslararası Finansal Raporlama Standartları
EVA, Rapor N°: 2013R182, Rapor Tarihi 31.12.2013

2.3.9 Boşluk ve Kira Kaybı Oranı

Gelir getiren bir mülkün, gelirlerinden mahrum kaldığı alanlarına ait boşluk ve tahsil edemediği kiralari ile ilgili oranı. Bunun tersi olan orana ise Doluluk Oranı denilmektedir.

2.3.10 Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

Karşılaştırılabilir nitelikteki mülklerin satış fiyatlarına ilişkin verilere dayanılarak bir mülk öngörülen bir gelir getirme dönemi sonundaki kalıntı değeridir. Bir sürenin ardından bir varlığın kalan değeri olarak düşünebilecek bu değer tahmini elden çıkartma maliyetleri düşüldükten sonra ekonomik kullanım ömrünün sonunda bir varlıktan kurumun elde etmeyi beklediği net tutarı gösterir. Genellikle son yılın gelirinin bulunan getiri yüzdesine bölünmesi ile elde edilir.

2.3.11 Rapor Tarihi

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) madde 3.22'ye göre değerlendirme Raporu'nun tarihidir. Değerleme tarihiyle aynı veya daha sonraki bir tarih olabilir.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

Gayrimenkulün açık adresi: Nispetiye Cad. Ulus Etiler 34337 Beşiktaş İstanbul adresinde bulunan ve Akmerkez olarak bilinen 4 Bloklı yapı kompleksi.



Mülkün İstanbul içindeki konumu

Akmerkez'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

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

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



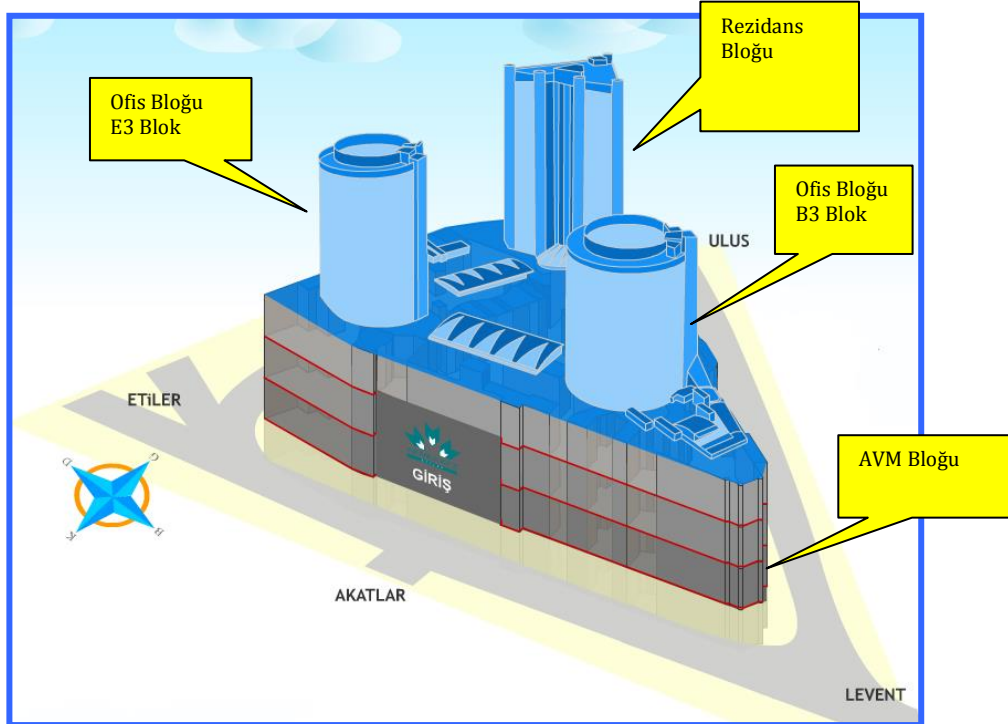
Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Akmerkez; bir üçgen formuna sahip olup Etiler tarafından Nispetiye Caddesi' ne ve Ulus tarafından ise Adnan Saygun Caddesi' ne cephelidir.

AKMERKEZ yapı Kompleksi, 18 Aralık 1993 tarihinde Akkök, Tekfen ve İstikbal Gruplarının ortak girişimi olarak hizmete girmiştir. İstanbul'un en seçkin semtlerinden Etiler'de, 27.557 m² arsa üzerinde, yaklaşık 180.000 m² brüt kapalı alan ve yaklaşık 168.000 m² net kapalı alan üzerine kurulu Akmerkez Karma Kullanım Kompleksi, 4 katlı alışveriş merkezi, 14 ve 17 katlı yuvarlak biçimli iki ofis kulesi binası ve 23 katlı üçgen formu andıran bir residence binası ve 4 katlı bir otoparktan oluşmaktadır.

Akmerkez, 1995 yılında Uluslararası Alışveriş Konseyi ICSC tarafından Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi seçilerek gayrimenkul alanında ülkemize ilk ödülü getirmiştir. 1996 yılında ise aynı konseyin düzenlediği yarışmada, bu kez Dünyanın En İyi Alışveriş Merkezi seçilmiştir ve bu dalda verilen en büyük ödül olan ICSC International Design and Development ödülünü almıştır. Dünyada bu iki ödüle sahip ilk alışveriş merkezi olan Akmerkez, 1999'da ise Madrid ICSC konferansında pazarlama (marketing) alanında, Akmerkez Shopvizyon dergisi ile Jean-Louis Solal Merit ödülünü almış ve 2004 yılında da Tüketici 2004 Kalite Ödülü'ne layık görülmüştür. 2006 senesinde ICSC tarafından Joan Louis Solal Marketing ve Maxi Award ödülleri kazanmıştır. Akmerkez iç mekanla ilgili olarak International Property Awards tarafından Interior Design dalında 5 yıldızlı ödüle layık görülmüş olup, 2011'de ICSC tarafından Solala Marketing Awards'a layık görülmüştür.

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

Otopark hariç dört kattan oluşan Akmerkez alışveriş merkezinde, yıl boyu çalışan iklimlendirme cihazları, yangın ihbar ve söndürme, müzik yayını, modern güvenlik sistemleri, bina otomasyonu ile ziyaretçilerin konforlu ortam içinde vakit geçirmelerini hedeflenmektedir.



Akmerkez Kompleksi

Ayda Ortalama 1,6 milyon ziyaretçi ile haftanın her günü 10:00-22:00 arası hizmet veren AKMERKEZ'in temizlik, güvenlik ve genel bakımı için 110 kişilik temizlik kadrosu, 115 kişilik güvenlik ve 115 kişiden oluşan teknik ve yönetim kadrosu görev yapmaktadır.

Geniş dükkan yelpazesiyle ziyaretçilere farklı ürünler sunmayı hedefleyen AKMERKEZ'de, 250 civarında mağaza ile seçkin kadın, erkek, çocuk tekstillerinin yanısıra kırtasiye, optik, kuyumcu, oyuncak, petshop, spor, ayakkabı, hediyelik eşya dükkanları da yer almaktadır. Ayrıca mülkte kuaför, döviz bürosu, elektronik eşya, oto bakımı, lostra salonu, terzi, eczane, sinema, hızlı yemek (fast food) dükkanları, restoran, cafe, süper market gibi ziyaretçilerin farklı ihtiyaçlarına yönelik dükkan çeşitleri de bulunmaktadır.

AKMERKEZ'de ziyaretçilerin ziyaret başına ortalama 3,5 saatlik kalış süreleri bulunmaktadır. Ülkemizde türünün ilk örneklerinden biri olan mülk ziyaretçilerin farklı gereksinmelerini çağdaş biçimde karşılamayı hedeflemektedir. Dekorasyonunda yenilikler yapılarak ziyaretçilerine yeni bir yüzle hizmet vermek isteyen mülkte birkaç senedir süren yenileme süreci henüz sonuçlanamamıştır ve devam etmektedir. Mülkün dekorasyon değişiklikleri sırasında dükkanlarda boşalmalar ve kiracı karmasında değişimler olmuştur. İstanbul'da son 3-4 senede geliştirilen AVM'lerdeki dükkanların eski nesil AVM'lere göre daha büyük olduğu gözlemlenmektedir. Akmerkez'de de eski kiracıların boşalan dükkanlardan başka bir katta bile olsa yeni yerler kiralayarak dükkanlarını büyüttükleri görülmektedir. Bu durum son dönemde İstanbul'da artan AVM sayısı dikkate alındığında olumlu bir gelişmedir. Son dönemde Türkiye'ye yeni gelen perakende mağazaların mülkte yer kiralamış olması da olumlu değerlendirilebilir.

3.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

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

Akmerkez bütününde 600 bağımsız bölümden oluşmaktadır. Mülkte yer alan dükkanların kapı numaraları ile bağımsız bölüm numaraları aynı değildir.

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

BB. NO	BLOK	KATI	KOTU	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		MÂLİKİ	EKLENTİSİ
1	Çarşı	2.bodrum	(-7.90)	Garaj 1	2105600	/ 25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	2. Bodrumda -7.90 kotlu 9 adet depo
2	Çarşı	3.bodrum	(-11.10)	Garaj 2	2437200	/ 25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	3. Bodrumda -11.10 kotlu 14 adet depo
3	Çarşı	4.bodrum	(-14.30)	Dükkan	8400	/ 25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	

4	Çarşı	4.bodrum	(-14.30)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
5	Çarşı	4.bodrum	(-14.30)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
6	Çarşı	4.bodrum	(-14.30)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
7	Çarşı	2.bodrum- 4.bodrum	(-14.30) ve (-11.10)	Dubleks Dükkan	118400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
8	Çarşı	3.bodrum	(-11.10)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
9	Çarşı	3.bodrum	(-11.10)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
10	Çarşı	3.bodrum	(-11.10)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
11	Çarşı	3.bodrum	(-11.10)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
12	Çarşı	2.bodrum	(-7.90)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
13	Çarşı	2.bodrum	(-7.90)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
14	Çarşı	2.bodrum	(-7.90)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
15	Çarşı	2.bodrum	(-7.90)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
16	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
17	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
18	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
19	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
20	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	27200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
21	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
22	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	16800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
23	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	98400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
24	Çarşı	1.bodrum	(-4.60) ila (+9.20)	4 Katlı Dükkan	113600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
25	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	49200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
26	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
27	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	16400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
28	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	16800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
29	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
30	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
31	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
32	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	28800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
33	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

34	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
35	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	25200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
36	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	25200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
37	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	25200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
38	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
39	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
40	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
41	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	24800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
42	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
43	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
44	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
45	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
46	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
47	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
48	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	2800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
49	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	2800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
50	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
51	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
52	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
53	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	2800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
54	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
55	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
56	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
57	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	3600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
58	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	2400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
59	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	3200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
60	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
61	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
62	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	1200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
63	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	1200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
64	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
65	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

66	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
67	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
68	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
69	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	15200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
70	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
71	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
72	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
73	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
74	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
75	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	14800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
76	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
77	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	14000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
78	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	20400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
79	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	19200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
80	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
81	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
82	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
83	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
84	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
85	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
86	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	38400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
87	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	15600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
88	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	1200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
89	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	76800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
95	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	51200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
98	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
99	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
100	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
101	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
104	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	1600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
105	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
108	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

109	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
110	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
111	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
112	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
113	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
114	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	3600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
115	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
116	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
117	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
123	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	33200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	1.Bodrumda -4.60 kotlu 1adet depo
124	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
125	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
126	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
127	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
128	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	22400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
129	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
130	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
131	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
132	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
133	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
134	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
137	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	14400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
138	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
139	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
140	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
141	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
142	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
143	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
144	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	129600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
145	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
146	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
147	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	

148	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	16800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
149	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
150	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
151	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
152	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	13200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
153	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
154	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
155	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
156	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	14400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
157	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
158	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
159	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
161	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
162	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
163	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
164	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
165	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
166	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	127200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
167	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
168	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	14400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
169	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
170	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
171	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
172	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	13200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
173	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
174	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
175	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
176	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	59600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
177	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	49200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
178	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
179	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
180	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	21200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

181	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
182	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
183	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	21200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
184	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	26800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
185	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
186	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	4800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
187	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	32400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
188	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
189	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	21600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
190	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
191	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	34000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
192	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
193	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	34400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
194	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
195	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
196	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	16400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
197	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	63200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
198	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	54400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
199	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	15200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
200	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
201	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
202	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
203	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	37200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
204	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	21600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
205	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
206	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
207	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
208	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
209	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	16800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
210	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
211	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	22000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
212	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	31600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

213	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	15200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
214	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
215	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	76800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
216	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Lokanta	160800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
217	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	76800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
219	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
220	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
221	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
222	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	19200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
223	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	14400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
224	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	20400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
225	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
226	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	34000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
227	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
228	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	32400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
229	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	21600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
230	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
232	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	20000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
233	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
235	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
236	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
237	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	10800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
238	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
239	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	21200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
241	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
242	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	19600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
243	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
244	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	13200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
245	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
246	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	14400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
247	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
248	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

249	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
250	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
251	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
252	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	17200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
253	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
254	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
255	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
256	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
257	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	14000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
258	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
259	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
260	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	10800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
261	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
262	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
263	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
264	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
265	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
266	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
267	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	23200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
268	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	28800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
269	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	21600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
271	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	13200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
272	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
273	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
274	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	19600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
275	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
276	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	112800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
277	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	75600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
278	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	28800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
279	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
280	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	13200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
281	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	19200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

282	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
283	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	15600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
285	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	29600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
286	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	28800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
287	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
288	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	22400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
289	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
290	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	22800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
291	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
292	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	29600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
293	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
294	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	20400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
295	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
296	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
297	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
298	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	21200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
299	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	110000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
300	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	71200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
301	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	15200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
302	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
303	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	28800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
304	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
305	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
306	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	51200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
307	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	48400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
308	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	48400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
310	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	33600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
311	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	46800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
312	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
313	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	86400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
314	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	14000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
315	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

316	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
317	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
318	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
319	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
320	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
321	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
322	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	16000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
323	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
324	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
325	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
326	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	14800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
327	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
328	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
329	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
330	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	36800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
331	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	62000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
332	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
333	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	18000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
334	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
335	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
336	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
337	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	23200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
338	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
339	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	29600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
340	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	36800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
341	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	15600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
342	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
343	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
344	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
345	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
346	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
347	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	14800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
348	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	17200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

349	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	27600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
350	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	27600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
351	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
352	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
353	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
354	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
355	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
356	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
357	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
358	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
359	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
360	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
361	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
362	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
363	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
364	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
365	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
366	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
367	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
368	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	10800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
369	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	19200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
370	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	16400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
371	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	14000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
372	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	27200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
373	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
374	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	21600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
378	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
379	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
380	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
381	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	12800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
382	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
383	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	36400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

384	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	36400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
385	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	14000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
386	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
387	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
388	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
389	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
390	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
391	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
392	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
393	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
394	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
395	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
396	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
397	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
398	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
399	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
400	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
401	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
402	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
403	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
404	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
405	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
406	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	14800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
407	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
408	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
409	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
410	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
411	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
412	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	67600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
413	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	50400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
414	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
415	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	4800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

416	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	31600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
417	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	38000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
418	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
419	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
420	Çarşı	Teras	(+9.20)	Sinema 2-3	191600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
421	Çarşı	Teras	(+9.20)	Sinema 1	67600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
422	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
423	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
424	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
425	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
426	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
427	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
428	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
429	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
430	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
431	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
432	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
433	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
434	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
435	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
436	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
437	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
438	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
439	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
440	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
441	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
442	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
443	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
444	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
445	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	53600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 6 adet depo
446	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	50400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 3 adet depo
447	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	74000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 1 adet depo

448	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	52000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 1 adet depo
449	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	22400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 2 adet depo
450	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 1 adet depo
451	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	20000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 1 adet depo
452	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 1 adet depo
453	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 1 adet depo
454	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 5 adet depo
455	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	15600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 6 adet depo
456	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	12800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 1 adet depo
457	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 1 adet depo
458	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
459	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
460	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
461	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
462	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
463	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
464	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
465	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
466	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
467	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 1 adet depo
468	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 5 adet depo
469	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	54000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 1 adet depo
470	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 3 adet depo
471	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
472	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
473	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
474	Çarşı	Teras	(+9.20)	Kafeterya Salon	197200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
475	A-Otel	Birinci	(+15.00)	A1 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
476	A-Otel	Birinci	(+15.00)	B1 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
477	A-Otel	Birinci	(+15.00)	C Daire	52800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	
478	A-Otel	Birinci	(+15.00)	B2 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.	

479	A-Otel	Birinci	(+15.00)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
480	A-Otel	İkinci	(+18.03)	A1 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
481	A-Otel	İkinci	(+18.03)	B1 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
482	A-Otel	İkinci	(+18.03)	C Daire	52800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
483	A-Otel	İkinci	(+18.03)	B2 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
484	A-Otel	İkinci	(+18.03)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
485	A-Otel	Üçüncü	(+21.06)	A1 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
487	A-Otel	Üçüncü	(+21.06)	C Daire	52800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
489	A-Otel	Üçüncü	(+21.06)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
490	A-Otel	Dördüncü	(+24.09)	A1 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
492	A-Otel	Dördüncü	(+24.09)	C Daire	52800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
494	A-Otel	Dördüncü	(+24.09)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
495	A-Otel	Beşinci	(+27.12)	A1 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
499	A-Otel	Beşinci	(+27.12)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
504	A-Otel	Altıncı	(+30.15)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
509	A-Otel	Yedinci	(+33.18)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
513	A-Otel	Sekizinci	(+36.21)	B2 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
514	A-Otel	Sekizinci	(+36.21)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
518	A-Otel	Dokuzuncu	(+39.24)	B2 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
519	A-Otel	Dokuzuncu	(+39.24)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
523	A-Otel	Onuncu	(+42.27)	B2 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
524	A-Otel	Onuncu	(+42.27)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
537	A-Otel	Onüçüncü	(+51.36)	D2 Daire	63200	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
583	E-3	Bahçe	(+13.70)	Büro	230000	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.
600	Çarşı	Bahçe	(+13.70)	Mini Golf	408400	/	25600000	Akmerkez GYO A.Ş.

Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 26.11.2013 tarihli yazısı



T.C.
BEŞİKTAŞ KAYMAKAMLIĞI
Tapu Müdürlüğü

SAYI: 62201747/106.01/
KONU: Tapu kaydı

26.11.2013

SN. AKMERKEZ GAYRİMENKU YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş'ye verilmek üzere)

İlgi: 26/11/2013 sayılı dilekçeniz

İstanbul ili Beşiktaş ilçesi, Arnavutköy mahallesi 76 pafta 83 ada 1 parsel sayılı 22557.00 m2 lik 4 bloklu kargir binada ekte sunulan 473 adet bağımsız bölüm Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı olup 09/05/2013 tarihi itibari ile takyidatlar aşağıya çıkartılmıştır.

İşbu taşınmazların;

Şerhler hanesinde: TEK lehine kira şerhi: 31/12/1992 tarih 5538 yevmiye

89 nolu bağımsız bölümün Şerhler hanesinde: Kira Şerhi: 17/04/1995 gün 1315 yev. (Yapı Kredi Bankası A.Ş lehine 5 yıl müddetle)

Beyanlar Hanesinde: Yönetim Planı : 03/03/1994

Ek: Liste

Bilgilerinize rica ederim.



Adres : Yıldız cad.No:42 Beşiktaş/İstanbul
Tel : (0212) 261 73 90 – 236 51 65 Faks : (0212) 258 32 51

Ayrıntılı Bilgi İçin : Bülent Kırar Bilgisayar İşlt.

3.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci

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

İstanbul ili, Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü'nden Akmerkez GYO A.Ş. tarafından temin edilen 26.11.2013 tarihli takyidat belgesine göre, Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait bağımsız bölümlerin üzerinde bulunan sınırlamalar aşağıda belirtilmiştir. Söz konusu takyidat yazısı aşağıda ve rapor ekinde sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların her birinin üzerinde;

Serhler Hanesinde:

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

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı: 03.03.1994

89 no'lu dükkanın serhler hanesinde;

- Kira şerhi:17.04.1995 tarih, 1315 yevmiye (Yapı Kredi Bankası A.Ş. lehine 5 yıl müddetle)

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

3.4 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Değerleme konusu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde satışa konu olmamıştır.

3.5 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği

Değerleme konusu gayrimenkulün ana yapı ile inşaatı ile ilgili ruhsat ve yapı kullanmaya ait yasal prosedürlerini zamanında yerine getirmiştir. Renovasyona ilişkin tadilat projesi 12.09.2013 tarihi itibarıyla Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmış olup, 06.12.2013 tarih, 2013/6122 numaralı yapı ruhsatı bulunmaktadır. Yasal gereklilikler açısından söz konusu tadilatın tamamlanması sonrasında yapı kullanma izin belgesinin alınması gerektiği düşünülmektedir.

3.6 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci

İmar planları ve bağlı yönetmelikleri yapılaşma koşullarını düzenlemektedir. İmar planları konut, ticari ve sanayi vb. gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

3.6.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum

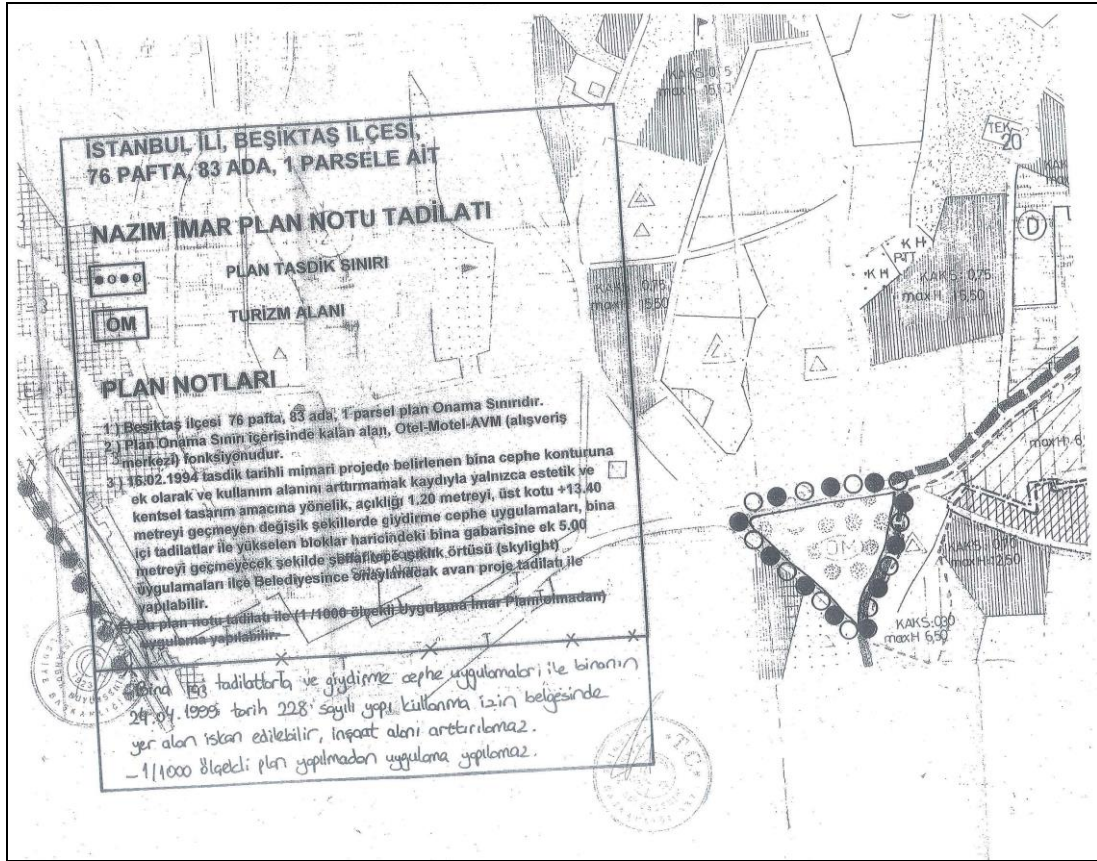
Beşiktaş Belediyesi'nden 13.12.2013 tarihinde alınan resmi imar durumu belgesine göre gayrimenkulün imar durumu aşağıdaki gibidir:

✓ **İmar Durumu:**

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı ana gayrimenkul; 10.12.1993 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı" ve

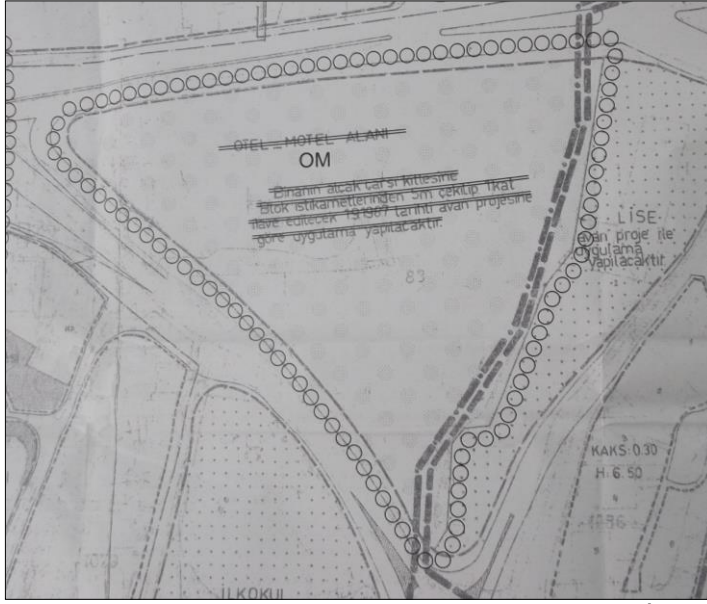
18.06.1993 tarihli 1/5.000 ölçekli “Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı” kapsamında bulunmaktadır.

Buna göre; Binanın alçak çarşı kitlesine blok istikametlerinden 5.00 m. çekilip 1 kat ilave edilerek, 01.09.1987 tarihli “avan projeye” göre uygulama yapılması şartı ile “Otel-motel” alanında kalmak iken **22.07.2011 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı ve 07.02.2013 tarihi ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ile otel, motel-AVM yapılabilen OM(Turizm Tesis Alanı) alanına alınmıştır.**



22.07.2011 onay tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

1/1000 ölçekli imar planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 07.02.2013 tarih, 2357 sayılı onaylanmış olup plan örneği ve plan notları aşağıdaki şekildedir.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

Plan Notları:

- Plan onama sınırı Beşiktaş ilçesi, 76 pafta, 83 ada, 1 parsel sınırıdır.
- 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 iskan edilebilir, inşaat alanı arttırılamaz.
- Açıklanmayan hususlarda mer'i imar planı şartları ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.

12.09.2013 tarihi itibariyle Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan tadilat projesi bulunmakta olup, raporda dikkate alınan onaylı son mimari proje bu projedir. Bu projeye ilişkin 42.205 m² alan için düzenlenmiş tadilat ruhsatı bulunmaktadır. Söz konusu ruhsat aşağıda yer almaktadır.

✓ Ruhsat ve İzinler

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

• Yapı Ruhsatı

- **06.12.2013 tarih, 2013/6122 numaralı 42.205 m² alan için düzenlenmiş tadilat ruhsatı bulunmaktadır.**
- 25.01.1988 tarih / B3-28 sayılı yapı ruhsatı imar dosyasında görülmüş olup 49.504 m² dükkan-mağaza alanı, 72.800 m² işhanı-işyeri, 58.925 m² otel fonksiyonlu olmak üzere, toplam 181.229 m² alanlı inşaat izni için verilmiştir.

Taşınmazın dosyasındaki resmi evraklardan taşınmaz üzerinde aşağıdaki tarih ile ek- ilave yapı ruhsatları olduğu anlaşılmıştır:

- 23.10.1989
- 17.01.1991
- 19.06.1991
- 17.02.1994

• Mimari Proje

- 23.12.1987 tarih / 10225 sayı
- 19.10.1989 tarih / 7008 sayı
- 27.12.1990 tarih / 7847 sayı
- 11.04.1991 tarih / 1672 sayı
- 16.02.1994 / 691 sayı

- **12.09.2013 tarihi itibariyle Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanan tadilat projesi bulunmaktadır. (raporda dikkate alınan onaylı son mimari proje)**

• Yapı Kullanma İzin Belgesi

16.03.1994 tarih 1153 sayılı

İçeriği: 5 bodrum kat+zemin kat+2 alçal çarşı katının inşaatının tamamlanarak kullanılabilir durumda olduğuna dair, 474 adet bağımsız bölümü içeren yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

• Yapı Kullanma İzin Belgesi

24.10.1995 tarih, 95/5102 sayılı

İçeriği: 2.alçak çarşı katındaki dükkanın tadil edilerek, sinemaya dönüştürüldüğü ve kullanılabilirliğine dair yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belgede "2.alçak çarşı katında 94 adet dükkan ve 3 adet sinema vardır" ibaresi yer almaktadır.

• Yapı Kullanma İzin Belgesi

03.03.1999 tarih 228 sayılı

İçeriği: B3 Büro Bloğu'nda 14 adet, E3 Büro Bloğu'nda 17 adet, G Bloğu'nda 94 adet ünite içeren G Apart Otel Bloğu ve 13.70 kotunda mini golf yerinin tamamlandığına dair, toplam 126 üniteyi kapsadığına dair yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

• İskele Belgesi

20.05.2008 tarih, 2009/2697-363145-2246 sayılı

İçeriği: "Statik yapıda herhangi bir tadilat yapılmaksızın ve bağımsız bölümleri değiştirmeksizin İstanbul İmar Yönetmeliğinin 15.maddesi kapsamına giren basit onarım işleri ile dış cephenin bakım ve onarımını yapmak üzere iskele kurulması için verilmiştir."

• İskele Belgesi

İçeriği: 20.05.2008 tarih ve 2008/2697-363145-2246 sayılı basit onarım ve dış cephe bakım onarım işleri için alınan izinin 31.10.2009 tarihine kadar uzatıldığına dair belge bulunmaktadır.

• İskele Belgesi

11.02.2009 tarih, 2009/880-408143-606 sayılı

İçeriği: "Statik yapıda herhangi bir tadilat yapılmaksızın ve bağımsız bölümleri değiştirmeksizin İstanbul İmar Yönetmeliğinin 15.maddesi kapsamına giren basit

onarım işleri ile dış cephenin bakım ve onarımını yapmak üzere iskele kurulması için verilmiştir.”

Mevcut Durum, Diğer Yazışma ve Resmi Evraklar

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

08.05.2009 tarihli 24 sıra, 28 cilt sayılı

İçeriği:

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

- Mevcut galeri boşluklarının kısmen kapatıldığı
- Son kattan çatı katına çıkan ilave yürüyen merdiven imal edildiği
- Çarşı bloğuna ait terasa çelik profillerin kurularak kısmen camekan ile kapatıldığı
- Çarşı bloğu dış cephesinde cam giydirme cepheye ait çelik profillerin yerleştirildiği
- 3 bloğu birbirine bağlayan çarşı bloğu mevcut çatı örtüsü altında çelik putreller ile çatı konstrüksiyon kurulduğu
- Dış cepheye reklam panolarının yerleştirildiğinin tespit edilmesi, üzerine inşaat faaliyetlerinin durdurularak binada İskele Belgesine aykırı yapılan tüm faaliyetleri temsilen çarşı binasının teras kısmına mühür atılmıştır.

- **Beşiktaş Belediyesi'nin Tutanağı**

Tarih- sayı: 12.05.2009 tarih, 2009/2622 sayı

İçeriği: “Akmerkez Çarşı Bloğunda periyodik olarak yapılan bölge kontrolleri sırasında Yapı Tatil Tutanağı ile tespit edilen kusurlardan son kattan çarşı katına çıkan ilave yürüyen merdivenin ilgililerince tamamen söküldüğünün görülmesi” hususunda tutanak bulunmaktadır.

- **Beşiktaş Belediyesi'nin Encümen Kararı**

Tarih-sayı: 26.05.2009 tarih, K/89-113-428351-151 sayılı

İçeriği: “Yapı Tatil tutanağında tespit edilen hususlara yönelik olarak 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 13. maddesine göre yıkılarak projeye uygun hale getirilmesi”. Kararda mevcut ve kullanılabilir durumdaki yapının çarşı katlarında korkuluk döşeme kaplaması, dış cephe kaplaması yenileme faaliyetleri ile birlikte, mevcut galeri boşluklarının kısmen kapatıldığı, son kattan çarşı katına çıkan ilave yürüyen merdiven imal edildiği, çarşı bloğuna ait terasa çelik profillerin kurularak kısmen camekan ile kapatıldığı, çarşı bloğu dış cephesinde cam giydirme cepheye ait çelik profil yerleştirilmiş olması, 3 bloğun birbirine bağlı çarşı bloğu mevcut çatı örtüsü altında çelik putreller ile çatı konstrüksiyon kurulduğu, dış cephe reklam panolarının yerleştirildiği tespit edilmesi üzerine 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 13. Maddesine göre uygulayarak proje uygun hale getirilmesine Belediye Encümenininin 26 Mayıs 2009 tarihli toplantısı ile karar verilmiştir.” denilmektedir.

- 05.06.2009 tarihli ortak alanlarda suyun ve elektriğinin kesilmesine dair yazışmalar bulunmaktadır.
- 05.06.2009 taşınmazda ruhsata aykırı faaliyetlerin devam ettiğine dair Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulmuştur.
- Gayrimenkulün imar arşiv dosyasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Beşiktaş Belediyesi arasında yapılan ve taşınmazın izin kapsamı dışındaki basit onarım ve dış bakım onarım işleri harici tadilatlar ve değişiklikler yapıldığına dair yazışmalar bulunmaktadır.
- 03.04.2009 tarihli Çevre Koruma Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 474 no'lu bağımsız bölüme işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta terasın işgali olduğu belirtilmiştir.

- 20.05.2009 tarihli Çevre Koruma Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, taşınmaz içinde işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 08.05.2009 tarihli ve 28/24 no'lu Yapı Tatil Tutanağının düzenlendiği ve yasal işlemlerin başlatıldığı, işlemler sonuçlanmadan işyeri açmaya uygun olmadığı belirtilmiştir.
- **İstanbul 6. İdare Mahkemesi Kararı**
Tarih-Sayı: 11.08.2009 tarih, 2009/1326
İçeriği: "Beşiktaş Belediye Encümeni'nin 26.05.2009 tarih ve K89-113-428351-151 sayılı yıkım kararının iptali ve yürütmenin durdurulması istemi"
- **İstanbul 6. İdare Mahkemesi Kararı**
Tarih-Sayı: 09.10.2009 tarih, 2009/1326
İçeriği: "08.05.2009 tarihli yapı tatil tutanağına dayalı olarak tesis edilen Beşiktaş Belediye Encümeni'nin 26.05.2009 tarihli yıkım kararına Akmerkez Kat Malikleri Yönetim Kurulu'nun yürütmenin durdurulması isteminin reddi"
- **Beşiktaş Belediyesi'nin Yapı Tatil Tutanağı**
Tarih-sayı: 19.10.2009 tarih, 29/25 cilt/sıra
İçeriği: "Akmerkez çarşı bloğunun tamamında eski yıllarda yapılmış olan tadilat ve ilaveler" hakkında
- **Yapı Denetim Bürosu'nun Beşiktaş Belediye Encümeni'ne sevk edilmek üzere hazırladığı rapor**
Tarih-sayı: 20.10.2009
İçeriği: "2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 12,13 ve 18. Maddeleri uyarınca Belediye Encümenince Akmerkez Çarşı Bloğunun tasdikli projesine uygun hale getirilmesi kararı alınması gereğine ilişkin rapor."
- **Beşiktaş Belediyesi'nin Encümen Kararı**
Tarih-sayı: 27.10.2009 tarih, K/190- 251-455225-296
İçeriği: "İnşaat ruhsatı müracaatı için gerekli yasal sürenin beklenmesi hususunda"
- **Beşiktaş Belediyesi'nin Encümen Kararı**
Tarih-sayı: 17.11.2009 tarihli
İçeriği: "Raporda belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesine ve raporda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması" hususunda karar verilmiştir. Bakınız ek 17.11.2009 tarihli K207 274 458821-317 sayılı karar.
- **Beşiktaş Belediyesi'nin Yıkım Tutanağı**
Tarih-sayı: 24.11.2009 tarihli
İçeriği: "08.05.2009 tarihli Yapı Tatil Tutanağı ile tespit edilen kusurların tamamen yıkılarak 26.05.2009 tarih ve K/89-113-428351-151 sayılı Belediye Encümeni Yıkım Kararı gereğinin yerine getirildiğine dair"
- 29.12.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 473 bağımsız bölüm no'lu dükkanda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağında belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 31.12.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na verilen bir dilekçede; İstanbul Valiliği Eyüp İlçe Tarım Müdürlüğü'nün yemek katında bulunan bir dükkana ilişkin olarak verdiği 07.12.2009 tarihli raporda; dükkan servis alanlarında tavanda

açıklık olduğu servis alanında havalandırma borularının açıkta olduğu ve işletmenin bulunduğu yemek katının tadilatla olduğu tespit edilerek 30 gün içerisinde açıklıkların kapatılması konusunda süre tanındığı belirtilmiştir. Konuyla ilgili olarak tüm yemek katındaki dükkanların tetkikinin yapılması talep edilmiştir. Konuyla ilgili olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından Beşiktaş Belediyesi'ne verilen dilekçede, yemek katında bulunan tüm işyerlerinin Eyüp İlçe Tarım Müdürlüğü tarafından tetkik edilmesi, olumsuzlukların giderilmesi, ruhsat başvuruları ve imar ile ilgili konunun Beşiktaş Belediyesi birimlerince tetkik edilmesi ve gereğinin yapılması ile bilgi verilmesi talep edilmiştir.

- 04.01.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 473 bağımsız bölüm no'lu dükkanda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 22.01.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 229-230 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda taşınmaz içinde işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 05.02.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 128-129 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 05.02.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 337-338 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 08.02.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 474 bağımsız bölüm no'lu dükkanda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 13.02.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 20-21 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 15.02.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 135-136 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 17.02.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 335-336 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan

cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağında belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.

- 05.03.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 4-6 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağında belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 11.03.2010 tarihli Beşiktaş Belediyesi'nin Bener Hukuk Bürosu'na yazdığı yazıda Lara Gıda'nın, onaylı projesine göre mağazanın iki ayrı mağaza olduğu, ancak yerinde iki mağazanın birleştirilerek tek mağaza olarak kullanılması sonucu onaylı projesine aykırılık teşkil etmesi sebebi ile **işyeri açma ruhsatı talebinin reddedildiği** belirtilmiştir.
- 19.03.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 bağımsız bölüm no'lu dükkanlar ile taşınmaz koridorlarında kapatılan bir bölümde işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağında belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 28.03.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 434-435 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağında belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir. **(2010 yılında bu kapsamda ve çeşitli mağazalar için yazılmış, çok sayıda yazı bulunmaktadır.)**
- **Yıkım Kararı**
Beşiktaş Belediye Başkanlığı'nın İstanbul Büyükşehir Belediyesine yazdığı 18.06.2010 tarihli ekte kopyası da verilen yazıya göre Akmerkez'in onaylı mimari projesine uygun hale getirilmesi amacı ile 04 Ağustos 2010 (ancak verilen sözlü bilgiye göre 11 Ağustos 2010) tarihinde bahsi geçen kurumlarla yıkıma gidilecektir. Yıkım kararına baz karar 17.11.2009 tarihli Belediye encümen kararıdır.
- **Büyükşehir Belediyesi tarafından Beşiktaş Belediye Başkanlığına yazılan yazı**
14.06.2010 tarihli M.34.0.IBB.0.13.24310.10.01.02/3958-84465 tarihli yazı ile Akmerkez'in bazı kısımların düzeltildiği ve orijinal mimari projesine uygun hale getirildiği, bazılarının ise düzeltilmediği yazılmış ve yıkıma gidilmesi konusunda ilçe belediyesinin, büyükşehir belediyesine bilgi vermesi istenmiştir. Yazının kopyası rapor ekinde yer almaktadır.
- **İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2010/335 sayılı kararı**
Akmerkez Kat Malikleri Yönetim Kurulu'nun Beşiktaş Belediye Başkanlığı'na açtığı "yıkım kararının hatalı olduğu"na istinaden açılan davaya ilişkin olarak davanın reddine karar verilmiştir. İlgili belgeler ekte yer almaktadır.
- **11.08.2010 tarihli yıkım tutanağı-1**
26.05.2009 tarihli Beşiktaş Belediyesi'nin Encümen Kararı'na istinaden 11.08.2010 tarihinde Beşiktaş Belediyesi tarafından C bloktaki 3 m.'lik konsolların sökülmesi olduğu, D bloktaki 3 m.'lik konsolların sökülmesine başlanmış olduğu ve yıkımın devam ettiğine ilişkin belgedir.
- **11.08.2010 tarihli yıkım tutanağı-2**
17.11.2009 tarihli Beşiktaş Belediyesi'nin Encümen Kararı'na istinaden 11.08.2010 tarihinde hazırlanan tutanağa göre, 420 bağımsız bölümde sinema giriş-çıkış

koridorlarında bulunan çelik taşıyıcı sistemin yıkımının tamamlanmış olduğu, 383, 384, 474 no'lu bağımsız bölümde terastaki kapalı alanın yıkımının tamamlanmış olduğu, 402, 403, 404 ve 405 no'lu bağımsız bölümlerde terastaki üstü kapalı alanların yıkımının tamamlandığı belirtilmiştir.

- **16.08.2010 tarihli yıkım tutanağı**

26.05.2009 tarihli Beşiktaş Belediyesi'nin Encümen Kararı'na istinaden 16.08.2010 tarihinde Beşiktaş Belediyesi tarafından D bloktaki 3 m.'lik konsolların tamamının sökülmesi olduğu ve yıkılması gerekmeyen tamamen iç dahili tadilat kapsamındaki yerlerin tadilat projesi ile giderileceği anlaşıldığından yıkım kararının gereğinin yerine getirildiğine ilişkin belgedir.

- Söz konusu gayrimenkule ilişkin 09.08.2010 tarih ve 5221 sayılı proje tasdiki ve tadilat ruhsatı talebi bulunmaktadır.
- Ancak daha sonra Akmerkez GYO A.Ş.'nin talebi ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) Meclisi 14.04.2011 tarih ve 819 nolu kararı 1/5000 ölçekli planlarda plan notu değişiklikleri yapılmıştır. Bu değişiklikler İBB tarafından 22.07.2011 tarihinde aynen onanmıştır.İlgili planların askı süreçleri 19.09.2011 tarihinde sonlanmış, planlara itiraz olmamıştır.
- Beşiktaş Belediyesi İmar Arşivi'nde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazın ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 07.02.2013 tarih, 2357 sayı ile onaylanarak yürürlüğe girdiği tespit edilmiş olup, doğruluğu 13.12.2013 tarihinde ilçe belediyesi tarafından verilen resmi yazı üzerinden teyit edilmiştir.

T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Şehircilik Bürosu

Sayı :24864664/7848 → 200366-4959

13/12/2013

Konu: 83 ada, 1 parsel hk.

Eva Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Bostancı E-5 Kavşağı, Tariki Has Sk. Tavukçuoğlu İş Merkezi
No:10/5 Kadıköy – İST.

İlgi: 12.12.2013 gün ve 7848 sayılı dilekçeniz..

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

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

Bilginize rica olunur.

A.Mithat ŞERMET
Belediye Başkanı a.
Başkan Yardımcısı Vek.

Beşiktaş Belediyesi'nin 13.12.2013 tarihli imar durumu yazısı

T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü

14 HAZ 2013

Dosya : 3401321012
Sayı : 92759939
Konu : İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, 76 Pafta,
83 Ada, 1 Parşele Ait Uygulama İmar Planı
Değişikliğine Yapılan İtirazın Reddi

878

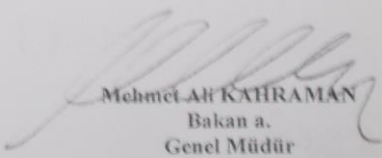
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

- İlgi : a) İstanbul Valiliğinin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 06.12.2012 tarih ve 43629 sayılı yazısı.
b) İstanbul Valiliğinin (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) 09.04.2013 tarih ve 19314 sayılı yazısı.
c) 18.03.2013 tarih ve Doğan TEKEL imzalı Dilekçe.

İlgi (a) yazı ile İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Arnavutköy Mevkii, 76 pafta, 83 ada, 1 parşele kayıtlı, mülkiyeti Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile 112 Hissedarına ait 22557 m²'lik alana ilişkin müellifince, bina içindeki dâhili tadilat ve dekorasyon işlerinin yapılması (bölme, duvar değişiklikleri v.b.), dış cephesinin ve tepe ışıklık camlarının, açılmış olan uluslararası bir proje yarışması sonucu belirlenen cam kaplama ile değiştirilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi, ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine uygun şekilde plan ve plan notlarında gerekli düzenlemelerin yapıldığı ve İstanbul Büyükşehir Belediyesince 22.07.2011 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Plan Notlarına uygun olarak hazırlandığı tespiti ile 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname hükümleri doğrultusunda, Bakanlık Makamının 07.02.2013 tarih ve 2357 sayılı Oluru ile onaylanmış olup, 18.02.2013 tarih ve 2508 sayılı yazımız ile onaylı planlar ilgili kurumlara iletilmiştir.

İlgi (b) yazı ile onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Paftasının, 3194 sayılı İmar Kanununun S/b maddesi uyarınca 25.02.2013-27.03.2013 tarihleri arasında bir ay süre ile Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosunda askıya çıkarıldığı ve askı süresi içerisinde plana ilgi (c) de kayıtlı 1 adet itirazda bulunduğu bildirilerek, askı ilan tutanağı ve askıdan indirme tutanağının birer örneği Bakanlığımıza iletilmiş olup, bahse konu itiraz 09.05.2013 tarih ve 8742 sayılı Makam Oluru ile uygun görülmemiştir.

Bu çerçevede; Bakanlık Makamı'nın 07.02.2013 tarih ve 2357 sayılı Oluru ile onaylanan planın kesinleştiği ve anılan plana ilişkin uygulamaya dair işlemlere başlanabileceği hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.


Mehmet Ali KAHRAMAN
Bakan a.
Genel Müdür

Dağıtım :
-İstanbul Valiliğine
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)
-İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına
-Beşiktaş Belediye Başkanlığına



İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü

29.09.2011

Sayı : M.34.0.İBB.0.13.41.310.01.04/2011/13744 - 141095
Konu : Beşiktaş Kültür Mah. 76 pafta, 83 ada, 1 parsel hakkında.

BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2011 gün ve 819 nolu kararı
b) Harita Müdürlüğünün 21.09.2011 gün ve 4798 sayılı yazısı ve eki askı tutanağı.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin İlgi(a) kararı ile uygun bulunan, Beşiktaş İlçesi, Kültür Mahallesi, 76 pafta, 83 ada 1 parseli ait 1/5000 ölçekli plan notu değişikliği; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 22.07.2011 tarihinde aynen onanmıştır.

Harita Müdürlüğünün İlgi(b) yazısı ekinde tarafımıza ilettiği askı tutanağından; söz konusu planın 19.08.2011 günü mesai başlangıcında askıya asıldığı, 19.09.2011 günü mesai bitiminde askıdan indirildiği anlaşılmakta olup; askı süresi içinde herhangi bir itiraz tarafımıza iletilmemiştir.

Bilgi alınması hususu rica olunur.

Ahmet Erhan GÖKAL
Başkan a.
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

CENGİZ BET'İN DİKKATİNE!

Şehzadebaşı Caddesi 34134 Fatih / İSTANBUL
http://www.ibb.gov.tr - e-mail: planlama@ibb.gov.tr

TEL : (0212) 45513 00 / 2255-2259 Faks : (0212) 455 26 46
Bilgi için: H BEKTAŞ

FROM : BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI FAXS NO: 0212 3194232 EK1. 03 2011 14:16 S1

Büyükşehir Belediyesi'nin 29.09.2011 tarihli imar durumu yazısı

✓ Yapı Denetim

Değerleme konusu taşınmazlar ilk ruhsat alındığı (1998) dönemde 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetim kanuna tabi değildir. Yapılan restorasyon çalışmaları sırasında bir kısım tadilatlar için tadilat ruhsatına başvurulmadığından Akmerkez GYO A.Ş. tarafından yapı denetime tabi olunmadığı beyan edilmiştir.

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

3.6.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri ..vb) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlarda son üç yıl içinde kamulaştırma meydana gelmemiştir. Ancak son iki yıl içinde 1/5000 imar planında bir değişiklik yapılmış olduğu Beşiktaş Belediye İmar Müdürlüğünden temin edilen 13.12.2013 tarihli yazı ile öğrenilmiştir. Aynı tarihli yazıya göre 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları 07.02.2013 tarihinde onaylanmıştır. 06.12.2013 tarih, 2013/6122 numaralı tadilat yapı ruhsatı alınmıştır. Konu ile ilgili daha detaylı bilgiler Bölüm 3.6.1 'de yer almaktadır.

3.6.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkullerin, ana yapıya ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri (iskan) mevcuttur. Ancak 06.12.2013 tarih, 2013/6122 numaralı yapı ruhsatına baz yapı kullanma izin belgesi bulunmamakta olup, tadilatın tamamlanması sonrasında yapı kullanma izin belgesinin alınması gerektiği düşünülmektedir.

Mülk bir süredir renovasyondadır ve güncel ihtiyaçlara göre ana yapının iç düzeninde ana gayrimenkulde (bağımsız bölümlerin birleştirilmesi gibi) değişiklikler yapılmıştır. Mülkün renovasyonuna Kat Malikleri Yönetim Kurulu tarafından karar verilmiştir ancak renovasyon masrafları aynı karar gereği Akmerkez GYO A.Ş. tarafından karşılanmaktadır.

Akmerkez GYO A.Ş.'nin maliki olduğu bağımsız bölümlerin, 5711 sayılı kanun ve değişiklikleri sonucu madde 66 ve devamı hükümlerince tek parsel ve toplu yapıdan oluştuğu gözlenmektedir. Buna göre, 4 bloktan oluşan toplu yapıda Akmerkez GYO A.Ş. mülkleri, alışveriş merkezinde 445 adet bağımsız bölüm, ofislerde 1 adet bağımsız bölüm ve rezidanslarda 27 adet bağımsız bölüm olmak üzere, toplam 473 adet bağımsız bölüm dağılımında yer almaktadır. Fiziki olarak gözlemlendiğinde, her ne kadar alışveriş merkezinde bazı bağımsız bölümlerin birleştirilmesi, bazı bağımsız bölümlerin ortak alanlara ayrılacak şekilde taşınması, rezidanslarda bitişik bağımsız bölümlerin birleştirilmesi gibi fiili tasarruflar gözlemlenmekte ise de, bu tasarruflar tapu siciline yansıtılmadığı müddetçe, aynı haklara yönelik olarak bağımsız bölümlere ilişkin taşınmaz mülkiyetinin madde kapsamını değiştirmeyeceğinden; imar mevzuatına aykırı olarak kolon, giriş ve taşıyıcı duvarlar yıkılmadıkça eski hale getirilmesi mümkündür. Bahsedilen aykırılıklar düzeltilebilir aykırılıklar olup, ana yapının toplam inşaat alanını etkilememektedir ve bu konuda kesinleşmiş bir mahkeme kararı da bulunmamaktadır. Renovasyona ait değişikliklerin ve uygulamaların belediyenin taleplerine uygun, izin ve belgeler alınarak yapılması durumunda yasal bir sorun olmayacağı düşünülmektedir. Nitekim, mülke ait ruhsat süreci plan tadilatı boyutuna dönüşmüştür. Bu kapsamda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlarda değişiklik yapılmıştır.

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

Sonuç olarak, Akmerkez GYO A.Ş. portföyünde bulunan gayrimenkullerin -hukuki anlamı ile- Akmerkez GYO A.Ş.'nin mal varlığında "gayrimenkul olarak" bulunmasında, SPK mevzuatı hükümlerince herhangi bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ TEKNİK BİLGİLER

4.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği

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

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

AVM Bloğu; Çarşı Mağazaları, Otoparklar ve Depolar

Mağazaların bulunduğu blok otopark hariç 4 katlıdır. Toplam 55.033 m² kapalı alana sahiptir. Bu alan içinde Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait bölümlerin mevcutta kira kontratlarına baz toplam alanı 33.215,94 m² dir. Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan Bağımsız Bölümler toplamda 473 adet olup ayrıntılı listesi rapor ve ekinde bulunmaktadır. AVM ticari alanları dışında bağımsız bölümlere eklenti olan ya da olmayan ve çoğunlukla bodrum katlarda bulunan toplamda değerlendirme tarihi itibarı ile 2.377,35 m² depo alanı bulunmaktadır. Bu alanların bir kısmı yönetim bir kısmı ise kiracılar tarafından kiralanarak kullanılmaktadır. Akmerkez'de ayrıca satılmış, Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde olmayan 1.227 m² mağaza alanı bulunmaktadır. Tadilat sırasında bazı mağazalar tamamen veya kısmen birleştirilerek kullanılmıştır.

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

Alışveriş merkezinde mağaza numaraları ile bağımsız bölüm numaraları birbiri ile aynı değildir. Mağazalara günün perakende trendlerine uygun olarak daha büyük kullanım alanı vermek için bazı bağımsız bölümler birleştirilerek kullanılmaktadır.

Kat No	Kapalı Alan (m ²)
1. Bodrum Kat	14.166
Zemin Kat	13.373
1. Kat	13.709
Teras Kat (2.Kat)	13.785
TOPLAM AVM BLOĞU	55.033

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

bedelleri içinde genel giderler de dahil tutulmakta ve kiracıdan ayrıca bir genel gider alınmamaktadır.

Ayrıca ortalama kiralama alanına bakıldığında kiralanın 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.

B.B No	BLOK	KATI	KOTU	NİTELİĞİ	ARSA PAYI			EKLENTİSİ
1	Çarşı	2.bodrum	(-7.90)	Garaj 1	2105600	/	25600000	2. Bodrumda -7.90 kotlu 9 adet depo
2	Çarşı	3.bodrum	(-11.10)	Garaj 2	2437200	/	25600000	3. Bodrumda -11.10 kotlu 14 adet depo

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

MAĞAZA KARMASI ANALİZİ	TOPLAM m ²	YÜZDE
BÜYÜK MAĞAZA<600 m ²	12.178,21	37%
DİĞER MAĞAZA	17.095,98	51%
YİYECEK	2.401,65	7%
SİNEMA	1.540,10	5%
TOPLAM m²	33.215,94	100%

Ofis Blokları

B3 ve E3 ofis blokları, alışveriş merkezinin üzerinde yuvarlak hacimli kuleler olarak yükselmektedir.

Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait olan ofis, E3 Blok 1. katta yer almakta olup, yaklaşık 880 m² alanlıdır. Bu alan Akmerkez GYO A.Ş. ve işletim şirketi Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından ortak kullanılmaktadır.

1. katta bulunan ofis bölümünde; resepsiyon, 2 adet toplantı odası, 4 müdür odası, yönetim personeli çalışma odası, açık ofis alanları, arşiv, depo, mekanik oda, tuvaletler, mutfak ve fotokopi odası bulunmaktadır.

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

Rezidans Bloğu

Akmerkez Rezidans, AVM üzerinde üçgen biçimli bir kule olarak yükselmektedir. Rezidans bloğu toplamda 6 değişik tipte 81 konut biriminin yer aldığı 23 katlı bir konut kulesidir. Bloкта Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan **27 bağımsız bölüm** ve 24 adet farklı ünite bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerden 3 adedi birleştirilerek **24 adet daire** oluşturulmuştur.

Kat	Daire No	Alan (m²)
1. Kat	1A1	210
1. Kat	1B1	96
1. Kat	1C	238
1. Kat	1B2	96
1. Kat	1A2	210
2. Kat	2A1	210
2. Kat	2B1	96
2. Kat	2C	238
2. Kat	2B2	96
2. Kat	2A2	210
3. Kat	3A1	210
3. Kat	3C	238
3. Kat	3A2	210
4. Kat	4A1	210
4. Kat	4C	238
4. Kat	4A2	210
5. Kat	5A1	210
5. Kat	5A2	210
6. Kat	6A2	210
7. Kat	7A2	210
8. Kat	8D2	306
9. Kat	9D2	306
10. Kat	10D2	306
13. Kat	13D2	306
TOPLAM ALAN		5,080

Müşteriye ait Daire Tipleri ve büyüklükleri aşağıda gibidir:

TİP	BRÜT ALAN (m²)	TOPLAM ADET	TOPLAM (m²)
A	210	12	2.520
B	96	4	384
C	238	4	952
D*	306	4	1.224
TOPLAM		24	5.080

*D tipi daireler A ve B tipleri birleştirilerek oluşturulmuştur.

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

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

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

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

4.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Ana Yapının Özellikleri:

İnşaat Tarzı	:	Betonarme
Çatı	:	Kısmen Teras çatı, kısmen Kafes sistem
Binanın Kat Adedi	:	Onaylı mimari projesi ve mevcut duruma göre: Alışveriş Merkezi: 8 kat (5 bodrum+ zemin+ 2 normal kat) Rezidans: 23 kat Ofis: B3 Blok 14 kat Ofis: E3 Blok 17 kat
Ana Gayrimenkul Toplam Alan	:	181.229 m ² (25.01.1988 tarihli yapı ruhsatına göre)
Yaşı	:	~ 20 yıllık
Elektrik	:	Mevcut (şebeke)
Su	:	Mevcut (şebeke)
Isıtma Sistemi	:	Merkezi
Park Yeri	:	Mevcut (kapalı)

4.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri

ALIŞVERİŞ MERKEZİ	
Mevcut duruma göre 33.215,94 m ² (AVM kiralanabilir alan) olup, Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait olan bağımsız bölüm 473 adettir.	
Kullanım Amacı	:Dükkan, depo, garaj
Ekspertiz Konusu Alan	:Mevcut duruma göre, brüt yaklaşık mağaza alanları toplamı; 33.215,94 m² Mevcut duruma göre, brüt yaklaşık depo alanları toplamı; 2.377,35 m²
Zemin	:Sirkülasyon alanları (seramik), garaj sirkülasyon alanları (beton)
Duvar	:Saten boyalı, garaj (plastik boya)
Tavan	:Plastik boyalı asma tavan, garaj (betonarme)
Doğrama	:Alüminyum, cam
Aydınlatma	:Spot, garaj floresan aydınlatma armatürü

REZİDANS BLOĞU	
Mevcut durumda 5.080 m ² . Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait olan bağımsız bölüm 24 adettir.	
Kullanım Amacı	:Rezidans
Ekspertiz Konusu Alan	:Mevcut duruma göre, brüt yaklaşık; 5.080 m²
Zemin	:Odalar kısmen halıflex kısmen seramik, salon laminant parke, ıslak hacimler seramik.
Duvar	:Saten boyalı
Tavan	:Plastik boya kartonpiyerli
Doğrama	:Alüminyum
Aydınlatma	:Spot

OFİS BLOĞU	
Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait olan 1 adet ofis, E3 Blok 1. katta yer almakta olup, yaklaşık 880 m ² alanlıdır.	
Kullanım Amacı	:Ofis
Ekspertiz Konusu Alan	:Mevcut duruma göre, brüt yaklaşık; 880 m²
Zemin	:Kısmen laminant, kısmen seranit
Duvar	:Saten boyalı
Tavan	:Plastik boya asman tavan
Doğrama	:Alüminyum
Aydınlatma	:Spot

4.4. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Akmerkez kompleksi Mimar Fatih 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.
- Kompleks bünyesinde 41 yürüyen merdiven, 2 panoramik asansör, yaya ve servis amaçlı 30 asansör mevcut olup, toplam 14,2 MW kurulu güce sahip elektrik altyapısı mevcuttur.
- 478 noktadaki bunun 332 adedi otoparkta olmak üzere kamera kayıt sistemine sahip olan Akmerkez’de gelişmiş bina otomasyon ve güvenliğe dayalı altyapı sistemlerin yanı sıra bina bloklarına özgü ayrı iklimlendirme sistemleri, yangın ihbar ve söndürme sistemleri ve müzik yayın sistemleri mevcuttur.
- Çarşı kısmındaki dükkanlardan bir kısmı üçüncü kişilere aittir.
- B ve E Blok olarak bilinen 2 adet ofis kulesinden B Blok’ta 14 adet ofis mevcut olup tamamı üçüncü kişilere aittir. E blok’ta ofis olarak kullanılan 1 no’lu kat hariç, tamamı üçüncü kişilere aittir.
- G Blok olarak bilinen ve rezidans amaçlı olan blok ise, 23 katlı olup, rezidans bağımsız bölümlerinin sadece 27 adedi Akmerkez GYO A.Ş.’ne aittir.
- Akmerkez’in işletimi Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından yapılmakta olup, söz konusu şirket E blok ofislerinin 1. katında Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin kiracısıdır.
- Otopark alanı 4 katlı olup, 1. ve 2. katlar çarşıya gelen ziyaretçilerin kullanımına ayrılmıştır. 3. ve 4. katlar ise kat maliklerinin kullanımına açıktır.
- Otoparklarda, bağımsız bölümlere eklenti niteliğinde olan ticari depo alanları mevcuttur.
- Alışveriş merkezinin Ahmet Adnan Saygun Caddesi üzerinde 1 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. Alışveriş merkezinin iç mekânının renovasyonu büyük ölçüde tamamlanmış olup, dış cephe renovasyonu için imar sürecinin tamamlanması beklenmektedir. 2014 yılı Ocak ayında rezidansların renovasyonunun 2014 yılı ortasında da dış cephe renovasyonunun tamamlanması planlanmaktadır. Bu çalışmalarla birlikte alışveriş merkezinde bazı kiracıların değiştirilerek, kiracı karmasının yenilendiği, AVİM’in piyasanın yeni dinamiklerine uyum sağlamasına çalışıldığı ifade edilmiştir.
- İç renovasyonun tüketici üzerinde pozitif bir görüntüsel etkisi olduğu izlenimi edinilmiştir.

BÖLÜM 5

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

5.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli kullanımudur. En etkin ve verimli kullanımı belirleyen temel unsurlar aşağıdaki soruların cevaplarını içermektedir.

- Kullanım makul ve olası bir kullanım mıdır?
- Kullanım yasal mı ve kullanım için bir yasal hak alabilme olasılığı var mı?
- Mülk fiziksel olarak kullanıma uygun mu veya uygun hale getirebilir mi?
- Önerilen kullanım finansal yönden gerçekleştirilebilir mi?
- İlk dört sorusunu geçen kullanım şekilleri arasında seçilen en verimli ve en iyi kullanım, arazinin gerçekten en verimli kullanımudur.

Gayrimenkul sektörünün hukuki ve teknik açıdan en belirleyici faktörlerinden biri olan imar planları ülkemizde şehirleşme, teknolojik gelişme ve iktisadi ilerlemeye paralel bir gelişme gösterememekte ve bu revizyon eksikliği nedeniyle genelde statik bir görünüm arz etmektedirler. Söz konusu olumsuz yapının doğal bir sonucu olarak bir gayrimenkul üzerinde mali ve teknik açıdan en yüksek verimliliği sağlayacak ve bunun yanı sıra finansmanı dahi temin edilmiş en optimum seçeneğin uygulama safhasına konulamaması gibi istenmeyen vakalar sektörümüzde sık sık oluşabilmektedir. Bir başka anlatımla, ülkemiz koşullarında en iyi proje en yüksek getiriye sağlayan veya teknik olarak en mükemmel sonuçları sağlayan seçenek değil, aynı zamanda yasal mevzuatın gereklerini de yerine getiren projedir.

Değerleme konusu taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımı olan “Karma Kullanım” olduğu düşünülmektedir.

BÖLÜM 6

GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ

6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi

• GÜÇLÜ YANLAR

- ✓ Gayrimenkul İstanbul’un en prestijli semtlerinden birinde konumlanmaktadır ve semtin gelir seviyesi Türkiye ortalamalarının en üst kademelerindedir.
- ✓ Bölgede çok sayıda üst gelir seviyesine hitap eden konut bulunmaktadır.
- ✓ Yeri ve konumu itibarı ile çok prestijli bir gayrimenkul konumundadır. Karma Kullanımı olması projeye sinerji getirmektedir.
- ✓ Akmerkez, AVM sektöründe Türkiye’de birçok ilki başarmış bir projedir. AVM olarak, tanınmış ve genel kabul gören birden fazla uluslararası ödüle sahiptir.
- ✓ Gayrimenkul Etiler’de ulaşımın en işlek noktalarından birinde bulunmakta, iki köprüünün kesişme noktasında yer almaktadır. Konumu itibarı ile Merkezi İş Alanlarına da yakın bir projedir.
- ✓ Mülke sadece özel araçla değil birçok toplu taşıma aracı ile ulaşılabilir.
- ✓ Müşteri profili, ziyaretçi sayısı, kiracı karması ve doluluk oranları, otopark imkanları ile oturmuş bir alışveriş merkezidir.
- ✓ Piyasanın bağımsız görüşlerine göre paketli ziyaretçi çıkışı oranı ve ziyaret süresi uzunluğu en yüksek AVM’lerden biridir.
- ✓ Rezidans ve ofisler; prestijli çalışma, oturma yeri ve prestijli bir posta adresi olarak kabul edilmektedir.
- ✓ Birçok rakip proje açılmış olmasına rağmen, ziyaretçi sayısı, kira gelirleri, doluluk oranları ile rakiplerini halen zorlamaktadır.
- ✓ Mülk 20 sene önce faaliyete geçmiş olmasına rağmen halen popüleritesini korumaktadır.
- ✓ AVM’de kiralara genel giderlerin dahil olması kiracıları sürpriz genel gider yükünden kurtarmaktadır.
- ✓ Dükkan büyüklükleri son dönem AVM’lerde görülen mağaza büyüklükleri ortalamasının altındadır. Bu mağazalar ufak hacimde ticaret yapabilme imkanı yaratmaktadır. Bu durum mağaza sayısının fazla olması imkanı getirdiğinden ürün gamı genişliğini arttırmaktadır.

• ZAYIF YANLAR

- Mülkün renovasyon süreci planlanandan uzun sürmüştür, iç mekandaki tadilatlar bitirilsede dış mekanda halen bitirilememiştir.
- Özellikle son 5 senede İstanbul genelinde rakip olabilecek nitelikte pek çok alternatif AVM açılmıştır.
- Akmerkez AVM’ye rakip olacağı düşünülen Zorlu Center Kasım 2013 itibarıyla açılmış durumdadır.

- Mülkün renovasyonu sırasında ortaya çıkan yasal süreçlerle ilgili basın organlarında kamuoyunu tam aydınlatamayan bir takım yayınlar yapılmıştır.
- Mülkün dekorasyon değişiklikleri sırasında dükkanlarda boşalmalar ve kiracı karmasında değişimler olmuştur. Renovasyonun uzaması nedeni ile mevcut kiracıların bazılarında mecburi kira indirimi uygulamalarına gidilmiştir, bazı kiracılar ise kaybedilmiştir.
- Mülkün son 5 yılda doluluk oranında kayıplar yaşamıştır.

• FIRSATLAR

- + Her ne kadar eski bir AVM olsa da bulunduğu konum ve ticari kapsama alanı son derece yüksektir. Bu nedenle renovasyon bittiğinde mülkün yeni çehresi sayesinde yeni bir imaj kazanabileceği düşünülmektedir. Mülkün renovasyonu biten iç kısımları son derece modern ve yeni nesil görülmektedir.
- + Profesyonel düşüncemiz; renovasyon yapılmasının orta vadede ziyaretçi sayısını, ortalama harcama ve kalma süresinin arttıracığı, gelirlerin de bu gelişmeden pozitif etkileneceği yönündedir.
- + İstanbul'da son yıllarda geliştirilen AVM'lerdeki mağazaların eski nesil AVM 'lere göre daha büyük olduğu, perakendecilerin büyük dükkanları tercih ettiği gözlemlenmektedir. Akmerkez dükkanlarının ortalama büyüklükleri yeni nesil AVM'lere göre küçük kalmaktadır. Eski kiracıların boşalan dükkanlardan başka bir katta bile olsa yeni yerler kiralarak dükkanlarının etki hacmini büyütme çalışmaları son dönem yapılan kiralamalardan görülmektedir.
- + Son dönemde Türkiye'ye yeni gelen uluslararası perakende mağazalarının sayısının artmıştır ve mülkte bazıları hâlihazırda yer kiralamıştır. Bu kiralamalar olumlu etki yaratacaktır.
- + Tadilatın planlandığı gibi sonlanması durumunda, dış mekanla entegre, sigara içilebilen restoran alanlarının arttırılması sonucunda ilave sinerji gelmesi beklenmektedir.

• TEHDİTLER

- ? Son dönemde çok fazla AVM projesinin yapılması, uzakta yapılan AVM projelerinin çok büyük olması ve mağaza karması sayısı nedeni ile şehrin merkezinde olan projelerden bile müşteri almaktadır. Bu durum olumsuz finansal etki getirmektedir.
- ? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin tüm sektörlerle olumsuz yansması nedeni ile perakende tüketim harcamalarının azalması riski bulunmaktadır.
- ? Kapalı mekanlarda sigara içilmesi yasağı ile açık restoran alanı ve açık AVM konseptlerinin tercih edilebilirliği artmaktadır.

6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında Akmerkez karma kullanım projesinin Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait bağımsız bölümlerinin değer takdiri için iki yöntem kullanılması uygun görülmüştür. Bunlar **emsal karşılaştırma yaklaşımı** ve **kira gelirinin kapitalizasyonu yaklaşımıdır**. Karma kullanımın bütünü oluşturulan bağımsız bölümlerin bütünü mülkiyeti müşteride olmadığı için söz konusu değerlendirme maliyet yaklaşımının kullanılması teknik olarak uygun görülmemiştir.

6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Emsal karşılaştırma yaklaşımında Akmerkez karma kullanım projesine şehir çapında emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller analiz edilmiştir. Ayrıca gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek mülkler de etüt edilmiştir. Projeye rol model olabilecek ofis, rezidans ve AVM kullanımları için birim değer takdiri yapılmış ve bunlar emsal projeksiyon tablosuna yansıtılmıştır.

6.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri, Emsal Karşılaştırma Analizi Çalışması

Raporun sektör analizi bölümünde emsal karşılaştırma analizine baz olan piyasa verileri ile ilgili detaylı bilgi ve bulgular verilmiştir.

Rezidans ve ofis değeri tespitinde emsal satış değerleri piyasadan alınırken, AVM'lerde emsal kira değeri piyasa verilerinden temin edilmiştir. Akmerkez AVM piyasadaki diğer AVM'lerden farklı bir lokasyon ve kiracı karmasına sahiptir. Ortalama mağaza büyüklükleri, lokasyonu emsallerine göre baz teşkil edememektedir. Ancak çalışmada değer açısından incelemek amacı ile emsal karşılaştırmada kullanılabilir olduğunu düşündüğümüz AVM'lerdeki kira getirisi rakamları dikkate alınmıştır.

AVM kira gelirlerinden satış değerine dönüş için 14 yıl Brüt Kira Çarpanı kabul edilmiştir. Bu rakamın tercih edilmesinin nedeni günümüz koşulları ve tecrübelerimizdir. Burada kullanılan AVM kira emsalleri, taşıdıkları özellikleri ve nitelikleri itibarı ile Akmerkez AVM'nin mevcut kondüsyonunu yansıtamamaktadır.

AVM EMSAL KARŞILAŞTIRMA

TİP	Mağazalar Brüt Kiralanabilir Alanı (m ²)	Emsal Kira* (USD/m ² /Ay)	Brüt Kira Çarpanı** ile Satış Değeri USD/m ² (a)	Toplam USD
BÜYÜK MAĞAZALAR	12.178,21	33	5.544	67.515.996
DİĞER MAĞAZALAR	17.095,98	110	18.480	315.933.710
YİYECEK GRUPLARI	2.401,65	130	21.840	52.452.036
SİNEMA	1.540,10	8,0	1.344,0	2.069.894
TOPLAM	33.215,94	78		437.971.637

*Genel Gider Sonrası Kira Gelirleri Emsali

** Brüt Kira Çarpanı 14 kabul edilmiştir. (ax12x14)

OFİS EMSAL KARŞILAŞTIRMA

TİP	Ofis Brüt Alan (m ²)	TOPLAM ADET	Emsal Satış* USD/m ²	Toplam USD
OFİS E3 BLOK	880	1	7.000	6.160.000
TOPLAM				6.160.000

REZİDANS EMSAL KARŞILAŞTIRMA

TİP	Daire Başı Brüt Alan (m ²)	TOPLAM ADET	TOPLAM m ²	Emsal Satış USD/m ²	Birim Satış Fiyatı USD/adet	Toplam Fiyatı USD
REZİDANS A	210	12	2.520	8.150	1.711.500	20.538.000
REZİDANS B	96	4	384	6.370	611.520	2.446.080
REZİDANS C	238	4	952	7.775	1.850.450	7.401.800
REZİDANS D	306	4	1.224	8.245	2.522.970	10.091.880
TOPLAM		24	5.080			40.477.760

EMSALE KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞER

FONKSİYON	TOPLAM DEĞER USD
AVM DEĞERİ	437.971.637
OFİS DEĞERİ	6.160.000
REZİDANS DEĞERİ	40.477.760
EMSALE GÖRE TOPLAM DEĞER (USD)	484.609.397 .-USD
EMSALE GÖRE TOPLAM DEĞER (TL) -KDV HARİÇ	983.757.076 .-TL
EMSALE GÖRE TOPLAM DEĞER (TL) -KDV DAHİL	1.160.833.350 .-TL

Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre gayrimenkullerin toplam değerinin **KDV Hariç 484.609.000 USD (983.757.000.- TL)** olacağına kanaat edilmiştir.

6.2.2 Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Değerleme çalışmasının bu bölümünde gelirlerin kapitalizasyonu yaklaşımı kullanılmış ve değerlendirme konusu gayrimenkule ait bağımsız bölümler tek tek analiz edilmiştir. Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait dükkanlar ve depoların yapılmış kira kontratları ve kontratların şartları birebir incelenmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur.

6.2.2.1 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Varsayımlar ve Değer Analizi Çalışması

- Akmerkez GYO A.Ş. 2011, 2012 ve 2013 yıllarında kiracılarının çoğunluğuna yönelik (tahsilat kurunda indirim gitmiştir. Bu kur indirimlerinin 2014 ve 2015 yıllarında da süreceği düşünülmektedir. Mağaza kiralarına ilişkin öngörüler bu durum dikkate alınarak kurgulanmıştır.
- Değerleme çalışması sırasında bağımsız bölümler değil “mevcut kira sözleşmeleri”, kiracılarla yapılan” ek protokoller” dikkate alınmıştır.
- Mevcutta dolu mağaza alanının yaklaşık 8.190 m²'sinin kira kontratlarının süresi 2014 yılında dolmaktadır. Bu alanlara ait kiralama oranları sadece %3, bazılarının %0 artışla devam edeceği öngörülmüştür.
- Ofis katı ile ilgili kira kontratında artış olmadığından aynı olarak korunmuştur.
- Bina renovasyonunda iç kısımda kısmen bitmiş olması ve dış cephede tadilatın yapılmadan kalması nedeni ile bir duraklama vardır. Plan tadilatı sürece tamamlanmış olup, tadilat ruhsatı Aralık 2013 itibariyle alınmıştır.
- Sinema ve rezidanslarda dekorasyona yönelik tadilatlar devam etmekte olup Ocak 2014 itibariyle tamamlanacağı öngörülmekte olup dış cephe ve diğer tadilatların da 2014 yılı sonuna kadar tamamlanacağı varsayılmıştır.
- Rezidanslar içinse geçmiş dönem dolulukları incelenmiş, şu anki fiziksel kondisyonları dikkate alınarak gelecek beklentileri öngörülmüştür. Buna göre 2014 yılı rezidans doluluk oranının %75 seviyelerinde olacağı varsayılmıştır.
- Tüm bağımsız bölümlere ait giderler için toplam bir gider kalemi yüzdesi öngörülmüştür. Hesaplamalar yapılırken otopark ve diğer gelirlerin, ayrıca giderlerin hesabı için Akmerkez GYO A.Ş.'nin halka açıklanmış olan bağımsız denetim raporları kullanılmıştır. Gider

hesaplamalarında giderler TL olarak yapıldığı için Türk Lirası Değerler dikkate alınmış, yıllık ortalama kur kullanılarak USD'ye dönüştürülmüştür. Bağımsız denetim raporlarının en son Eylül 2013 ayı tastikli şekilde olduğu için bu rapora ait rakamlar 12 aya dönüştürülerek kullanılmıştır.

- İndirgeme Oranı; Çalışmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerlendirilmesinde kullanılmıştır.
 - ✓ Uzun dönem vadeli bir Eurobond olan, 2030 vadeli Eurobond US Dolar değeri olan tahvillerin USD bazlı son bir yıla ait tüm günlerinin ilişkin zaman serisi değerleri toplanarak ortalamaları alınmış ve hesaplanan değer olan % 5,15 risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir.
 - ✓ Risk primi olarak %4,60 takdir edilmiştir.
 - ✓ Hesaplamalarda "indirgeme oranı" olarak, risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı olan **%9,75 (%5,15+%4,60)** değerinin kullanılması uygun görülmüştür.
- Çalışmalar sırasında gelir hesaplamaları için piyasa verileri ve kira kontratları para birimi olan USD para birimi kullanılmıştır. USD/TL paritesi 2,03 olarak kabul edilmiştir.
- Projeksiyon çalışmaları mülkün 10 yıllık getiri beklentisi üzerine kurulmuştur. Mülkün 10. yılda artık değerinin hesaplanmasına kullanılan kapitalizasyon oranı, piyasa kabulleri doğrultusunda %7,50 olarak alınmıştır.
- AVM'de dükkanlarda mevcut doluluk oranı ve kira kaybı miktarı değerlendirme tarihi itibarı ile %91,98 olarak hesaplanmıştır. Doluluk oranının takip eden dönemde de aynı oranda sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Akmerkez GYO A.Ş. geçtiğimiz yıllarda, kiraladığı dükkanlarla ilgili kur indirimine gitmiştir. 2011 senesinde kur indiriminin temeli kiralaların tahsilat kuru olan TCMB Efektif satış kuru üzerinden %35 indirim yapılması yönündedir. Ancak indirimli kurun (USD/TL) değeri 1,1 TL'nin altında olursa minimum kabul edilen birim kuru 1,10 TL olarak alınmıştır.
- 2012 ve 2013 senelerinde Akmerkez'de kiracılara uygulanmış olan kur indirimi yüzdelerini ve minimum kur değerlerini içeren tablo aşağıda yer almaktadır:

2012-2013 YILLARI KIRACILARA UYGULANMIŞ OLAN KUR İNDİRİMİ ORANLARI					
AYLAR	KUR İNDİRİM ORANI	ALT LİMİT	AYLAR	KUR İNDİRİM ORANI	ALT LİMİT
OCAK 2012	20%	1,35	OCAK 2013	15%	1,55
ŞUBAT 2012	20%	1,35	ŞUBAT 2013	15%	1,55
MART 2012	20%	1,35	MART 2013	15%	1,55
NİSAN 2012	20%	1,35	NİSAN 2013	15%	1,55
MAYIS 2012	20%	1,35	MAYIS 2013	15%	1,55
HAZİRAN 2012	20%	1,40	HAZİRAN 2013	15%	1,55
TEMMUZ 2012	20%	1,40	TEMMUZ 2013	15%	1,65
AĞUSTOS 2012	20%	1,45	AĞUSTOS 2013	15%	1,65
EYLÜL 2012	20%	1,45	EYLÜL 2013	10%	1,75
EKİM 2012	15%	1,50	EKİM 2013	10%	1,80
KASIM 2012	15%	1,50	KASIM 2013	10%	1,80
ARALIK 2012	15%	1,50	ARALIK 2013	10%	1,80

- Bu öngörüler doğrultusunda kira indirimleri 2014 ve 2015 senesi için ay ay hesaplanmış ve hesaplanan ortalama indirim oranı 2014 yılı için %10 2015 yılı için de %5 oranında indirim olarak yansıtılmıştır.
- Ağustos 2014 tarihinden itibaren Akmerkez yönetimi tarafından kira gelirlerinde indimsiz reel kur öngörüsü bulunsa da piyasada oluşan rekabet sebebiyle, tarafımızca kur indiriminin dereceli olarak azalarak 2015 yılı sonuna kadar devam edeceği varsayılmıştır. Kur indirimi oranı takip eden 2015 yılında %5 olarak kabul edilmiştir.
- 2014 yılındaki USD kurunun aylık bazda aşağıdaki tablodaki gibi olacağı varsayılmıştır.
- Aşağıdaki hesaplamalarda ihtilafı olan veya ana sözleşme gereği kira indirimine tabi olmayan dükkanlar ve depolar bulunmamaktadır.
- Hesaplamalarda kira indirimi yıl ortalaması hesaplanılmış (%10) bu rakam ana hesaplamada indirime konu olan depo gelirleri için de kullanılmıştır.
- Hesaplamaların detayları aşağıdaki gibidir:

2014 YILI BAZ KİRA GELİRLERİ PROJEKSİYONU - KUR İNDİRİM ORANI HESABI

		OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
A	DÜKKAN KİRA GELİRLERİ*	3.415.202	3.424.005	3.434.323	3.444.079	3.453.885	3.457.721	3.466.487	3.472.619	3.480.848	3.496.355	3.499.452	3.506.682
B	AYLIK KUR ÖNGÖRÜSÜ (1 USD= ... TL)	2,00161	2,01322	2,02483	2,03644	2,04805	2,05965	2,07126	2,08287	2,09448	2,10609	2,11770	2,12930
C	KURDA MİNİMUM SINIR BEYANI (1	1,801	1,812	1,822	1,833	1,843	1,854	1,864	1,875	1,885	1,895	1,906	1,916
D	İNDİRİM UYGULAMA KADEMESİ (%)	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
E= EĞER (Bx(1-D))<C;Bx(1-D)	YANSITILAN İNDİRİM KURUNUN TAHMİNİ HESABI (1 USD= ... TL)	1,801	1,812	1,822	1,833	1,843	1,854	1,864	1,875	1,885	1,895	1,906	1,916
F=(B-E)/B	GERÇEK FARK HESABI(% Sİ)	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
G=Ax(1-F)	2013 YILI AYLIK USD İNDİRİM SONRASI TAHMİNİ GELİRLER (USD)	3.073.682	3.081.604	3.090.891	3.099.671	3.108.496	3.111.949	3.119.839	3.125.357	3.132.763	3.146.719	3.149.507	3.156.013

	2013 YILI TOPLAM TAHMİNİ GELİRLERİ	USD
X	İNDİRİM ÖNCESİ GELİRLER TOPLAMI	41.551.658
Y	İNDİRİM SONRASI GELİRLER TOPLAMI	37.396.492
Z=(X-Y)	TAHMİNİ İNDİRİM	4.155.166
Z/X	İNDİRİM YÜZDESİ ORTALAMASI	10,00%

*Depolar ve kur indirimine konu olmayan dükkanlar hariçtir.

- Otopark ve diğer gelirlerden (altyapı hizmet bedeli, billboard-stand, rezidans çamaşırhane gelirleri gibi) elde edilen bedeller 2013 senesi 9 aylık bilançoya göre 3.645.241 TL'dir. Bu rakamı 12 aya tamamladığımızda 12 ay sonunda 4.872.321.-TL olacağı tahmin edilmektedir. 2014 senesi için 2.591.660 USD diğer faaliyet geliri hesaplanmıştır. Takip eden yıllarda %2,50 oranında bir gelir artışı olacağı öngörülmüştür.
- 2014 senesinde gelirlerin %29'unun giderler olacağı ve bu rakamın takip eden yıllarda %29'da sabit kalacağı olacağı öngörülmüştür.

GELİR-GİDER & DİĞER FAALİYET GELİRİ HESAPLARI

USD Kur Ortalaması (1 USD = TL)	1,340	1,43	1,330	1,305	1,546	1,510	1,710	1,8004	
GERÇEKLEŞEN BİLANÇO VERİLERİ									
Mali Tablolar Üzerinden Gerçekleşmiş Rakamlar (TL)	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013, 9 AY
Gelirler Toplamı	64.113.311	73.887.213	72.414.291	70.431.354	61.971.358	57.532.782	67.725.121	78.565.850	64.192.775
AVM Kira Gelirleri	64.113.311	71.704.348	67.425.772	65.093.301	54.647.873	52.509.177	62.753.678	73.558.271	60.538.534
Mağaza ve Depo Kira Gelirleri	59.198.528	66.334.308	63.627.837	63.397.245	53.371.725	50.867.059	60.303.144	71.090.791	59.335.278
Apart Otel Kira Geliri	1.248.372	1.529.326	1.842.288	1.696.056	1.276.148	1.642.118	2.450.534	2.467.480	1.203.256
Otopark Geliri*	3.666.411	3.840.714	1.955.647	0	0	0	0	0	0
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar (TL)	2.182.865	4.988.519	5.338.053	7.323.485	5.023.605	4.971.443	5.007.579	3.654.241	3.654.241
Giderler Toplamı	16.676.330	16.903.045	17.759.780	21.230.473	20.772.111	24.001.876	22.327.089	23.733.303	17.975.408
Hizmet Maliyeti (Amortismansız)	10.960.860	11.869.489	12.423.824	13.823.038	14.965.522	18.688.074	18.188.351	20.137.019	13.684.066
Faaliyet Giderleri	5.715.470	5.033.556	5.335.956	7.407.435	5.806.589	5.313.802	4.138.738	3.596.284	4.291.342
Net Nakit Akışları	47.436.981	56.984.168	54.654.511	49.200.881	41.199.247	33.530.906	45.398.032	54.832.547	46.217.367
GOP (TL ÜZERİNDEN) (kar/gelir)	74%	77%	75%	70%	66%	58%	67%	70%	72,00%
GİDERLERİN ORANI	26%	23%	25%	30%	34%	42%	33%	30%	28,00%
Diğer Faaliyetlerden Gelir ve Karlar (USD)	0	1.526.479	3.750.766	4.090.462	4.737.973	3.326.891	2.907.277	2.781.357	2.781.357
Giderler Toplamı (USD)	12.445.022	11.820.311	13.353.218	16.268.562	13.438.643	15.895.282	13.056.777	13.182.178	13.182.178
Gelirler Toplamı (USD)	47.845.754	51.669.380	54.446.835	53.970.386	40.092.746	38.101.180	39.605.334	43.637.795	43.637.795

*Alış ve satışlar, kira gelirleri, hizmet alım-satımı, faiz gelir ve gideri gibi unsurlardan oluşmaktadır. Şirket, güvenlik, bakım, onarım, temizlik, yönetim gibi hizmetleri ilişkili tarafolan Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'den sağlamaktadır. 1 Temmuz 2007 tarihinden itibaren Üçgen Bakım ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. otopark işletmeciliğini de yapmaya başlamıştır. Bu nedenle, satış gelirlerinde yer alan otopark gelirleri 1 Temmuz 2007 tarihinden itibaren 30 Eylül 2007 tarihinde sona eren dokuz aylık ara döneme ait gelir tablosunda diğer faaliyetler kaleminde gelirler olarak yer almıştır.

- Çalışmalar SPK tebliğleri ve IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları-UDS) baz alınarak yapılmıştır. Hesaplamalarda IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- AVM alanı kira artışının takip eden yıllardaki tespiti için kira kontratları incelenmiş ve yıl bazında %3 kira artışı öngörülmüştür. Daha önceki kontratlarda kira artışları kısmen %6 olsa da yeni kira kontratlarında genelde artışlar %3 olarak yapılmaktadır.
- Kira kontratı yapılabilir AVM alanları toplamı mevcut durumda 33.215,94 m² 'dir.
- 2014 yılına ait potansiyel brüt depo gelirleri kira kontratlarından hesaplanmış ve 861.900 USD bulunmuştur. Bu gelirlerin kira kontratlarına istinaden takip eden yıllarda takribi %3 artacağı öngörülmüştür.
- Akmerkez'de baz kiraya ilaveten ciro kirası ödeyen kiracılar bulunmaktadır. Bu kiracılara ait geçmiş dönem ciro gelirleri temin edilmiş ve gelecek döneme ait ciro kiralari öngörülmüştür.
- Ana kiracılardan biri 2011 senesinde ciro kirası öderken 2012 senesinden itibaren ana kontratına dönmekte ve sabit kiraya dönmüştür. Aynı kiracı 2013 senesinde yeniden ciro kirası ödemeye başlamıştır. Bu nedenle 2014 senesinden itibaren kira gelirlerinin 2013 yılına göre azalması ve ciro gelirleri artması beklenmektedir. 2013 yılında gerçekleşen ciro farkı gelirleri temin edilmiş, bu rakamlardan yola çıkılarak 2014 yılına ilişkin öngörüde bulunulmuştur, buna göre 2014 yılı için 2.184.945 USD ciro farkı geliri olacağı varsayılmıştır.
- Ciro farkı gelirlerinin yıllar itibariyle %2,5 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Mülkte devam edilmesi planlanan bir renovasyon çalışması bulunmaktadır. Renovasyon Kat Malikleri Kurulu tarafından yapılırsa da, masrafları Akmerkez GYO A.Ş. tarafından karşılanmaktadır. Müşteri beyanı doğrultusunda 2014 senesinde, alışveriş merkezi dış cephesi için 5.451.929 EURO karşılığı 7.519.903 USD tutarında daha harcama yapılacağı öngörülmüştür. Renovasyon köklü bir değişiklik olduğu için sonraki takip eden yıllara ait ayrıca bir yenileme fonu öngörülmemiştir.
- Değerleme günü itibariyle, rezidansların ve AVM içerisinde yer alan sinemanın dekorasyon çalışmalarının tamamlanması öngörülmektedir. Bu sebeple bu kapsamdaki renovasyon bütçesi harcanmış olduğundan bu bütçeye hesaplamalarda yer verilmemiştir.
- Apart otel ve rezidanslar ile ilgili geçmiş gelirler irdelenmiş ve gelecek öngörüsünde bulunulmuştur. Akmerkez GYO'dan alınan bilgiye göre rezidansların renovasyonu 2013 yılı sonunda tamamlanacaktır. Yenileme sebebiyle 2013 yılı ortalama doluluk oranı %38 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılı içerisinde yenilemenin tamamlanacak olması sebebiyle ortalama doluluk oranının %75 seviyelerine çıkacağı öngörülmektedir. Buna bağlı olarak 2014 yılı için apart otel kira gelirinin 1.424.340 USD olacağı ve takip eden yıllarda ise gelir artışının %5 olarak devam edeceği varsayılmıştır. Öngörü hesabı aşağıda gösterilmiştir.

APART OTEL-REZİDANS GERÇEKLEŞEN KİRA GELİRLERİ & TAHMİNİ KİRA GELİRLERİ

Yıllar	2008	2009	2010	2011	2012	2013- 9 ay	2013 ÖNGÖRÜ	2014 ÖNGÖRÜ
Parite	1,305	1,5457	1,51	1,71	1,80	1,88	1,88	1,88
Apart Otel Kira Geliri (TL)	1.696.056	1.276.148	1.642.118	2.450.534	2.467.480	1.203.256	1.354.996	2.677.759
Toplam Apart Otel Kira Geliri (USD)	1.299.660	825.612	1.087.495	1.433.061	1.370.511	640.030	720.742	1.424.340
Yıllık Doluluk Oranları	82,6%	39,3%	61,7%	76,3%	65,1%	44,9%	38,0%	75,0%

- Akmerkez GYO A.Ş.'nin kullandığı ofis alanları ile ilgili 13.500 USD /ay tutarında yıllık artışı olmayan bir kira kontratı vardır. Bu kontratın geliri hesaplamalara yansıtılmıştır.

GELİR KAPİTALİZASYONU YAKLAŞIMINA GÖRE DEĞERLEME ÇALIŞMASI -31.12.2013

NAKİT AKIŞ TABLOSU (USD)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	
TOPLAM GELİRLER HESABI												
AVM Kira Kontratları Gelirleri Hesabı												
Toplam Kiralanabilir Çarşı Alanları (m2)	33.215,94											
Kiralanmış Mağaza Alanı (m2)	30.553,1											
Kiralanabilir Boş Alanlar (m2)	2.662,8											
Doluluk Oranı -31.12.2013 (%)	91,98%											
Tahmini Doluluk Oranı (%)	91,98%	91,98%	91,98%	91,98%	91,98%	91,98%	91,98%	91,98%	91,98%	91,98%	91,98%	
Yıl Sonu Toplam Kiralanmış Alan (m2)	30.553	30.553	30.553	30.553	30.553	30.553	30.553	30.553	30.553	30.553	30.553	
Kiralanmış Mağazalar İçin Yıllık Sabit Kira Gelirleri	3,00%	41.551.658	42.798.208	44.082.154	45.404.619	46.766.757	48.169.760	49.614.853	51.103.298	52.636.397	54.215.489	
Depo Gelirleri	3,00%	861.900	887.757	914.390	941.821	970.076	999.178	1.029.154	1.060.028	1.091.829	1.124.584	
Sabit Kira İndirimi Oranı		-10,00%	-5,00%									
İndirime Konu Toplam Gelirler		42.413.558	43.685.965	44.996.544	46.346.440	47.736.833	49.168.938	50.644.006	52.163.327	53.728.226	55.340.073	
Sabit Kira Gelirleri (İndirim Sonrası)		38.172.202	41.501.666	44.996.544	46.346.440	47.736.833	49.168.938	50.644.006	52.163.327	53.728.226	55.340.073	
Ciro Kira Gelirleri	2,50%	2.184.945	2.239.569	2.295.558	2.352.947	2.411.771	2.472.065	2.533.867	2.597.214	2.662.144	2.728.698	
Diğer Faaliyetler ve Karlar	2,50%	2.591.660	2.656.452	2.722.863	2.790.935	2.860.708	2.932.226	3.005.531	3.080.670	3.157.686	3.236.629	
İndirime Konu Olmayan Alanların Gelirleri	3,00%	1.735.744	1.787.816	1.841.451	1.896.694	1.953.595	2.012.203	2.072.569	2.134.746	2.198.789	2.264.752	
AVM GELİRLERİ TOPLAMI		44.684.552	48.185.504	51.856.416	53.387.016	54.962.907	56.585.432	58.255.974	59.975.956	61.746.845	63.570.151	
APART OTEL ve REZİDANS Hesabı												
Toplam Rezidans Gelirleri	5,00%	1.424.340	1.495.557	1.570.335	1.648.852	1.731.294	1.817.859	1.908.752	2.004.189	2.104.399	2.209.619	
APART OTEL ve REZİDANS GELİRLERİ TOPLAMI		1.424.340	1.495.557	1.570.335	1.648.852	1.731.294	1.817.859	1.908.752	2.004.189	2.104.399	2.209.619	
Ofis Hesabı												
Ofis Gelirleri		162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	
OFİS GELİRLERİ TOPLAMI		162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	162.000	
TOPLAM EFEKTİF BRÜT GELİRLER (USD)		46.270.892	49.843.061	53.588.751	55.197.868	56.856.201	58.565.291	60.326.725	62.142.145	64.013.244	65.941.770	
GİDERLERİN ORANI		29,0%	29,0%	29,0%	29,0%	29,0%	29,0%	29,0%	29,0%	29,0%	29,0%	
TOPLAM GİDERLER (USD)		-13.418.559	-14.454.488	-15.540.738	-16.007.382	-16.488.298	-16.983.934	-17.494.750	-18.021.222	-18.563.841	-19.123.113	
NET İŞLETME GELİRLERİ (USD)		32.852.333	35.388.573	38.048.013	39.190.486	40.367.903	41.581.357	42.831.975	44.120.923	45.449.403	46.818.657	
YENİLEME FONU (USD)		-7.519.903										
DÖNEM SONU ARTIK DEĞER (CAP.RATE)	7,5%									ARTIK DEĞER	624.248.757	
NET NAKİT AKIŞLARI		0	25.332.430	35.388.573	38.048.013	39.190.486	40.367.903	41.581.357	42.831.975	44.120.923	45.449.403	671.067.414
DEĞERLEME TABLOSU												
RİKSİZ GETİRİ ORANI	5,15%											
RİSK PRİMİ	4,60%											
İNDİRİME ORANI	9,75%											
NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD)		484.855.724										
NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		984.257.120										
1 USD= 2,03 TL												
(NPV) NET BUGÜNKÜ DEĞER (USD) KDV Hariç		484.856.000	- USD									
(NPV) NET BUGÜNKÜ DEĞER (TL) KDV Hariç		984.257.000	- TL									

Gelirlerin Kapitalizasyonu yaklaşımına göre gayrimenkulün değeri **KDV Hariç 984.257.000-TL** olarak takdir edilmiştir.

6.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Son dönemde İstanbul'da açılan çok sayıda AVM rekabeti sektörde zorlaştırmıştır. Ayrıca yeni açılan AVM'lerde nitelikli ve çekim gücü yüksek perakende kullanıcıları büyük dükkanlar talep etmektedir. Ayrıca uzun süredir merkezde devam eden tadilat ve renovasyon mülkteki kiracıların bazılarının ve bir kısım kullanım alanlarının değişmesini sağlamıştır. Tüm bu gelişmelere rağmen değerlendirme konusu gayrimenkullerin bulunduğu Akmerkez kompleksi hizmete girdiği 1993 yılından itibaren prestijini ve müşteri için cazibesini korumaya devam etmektedir. Kompleksin en önemli avantajları olarak konumu, ulaşılabilirliğinin yüksek olması, prestijli bir noktada yer alması, gelir seviyesi yüksek bir bölgede bulunması sayılabilir. Şu anda yakın bölgede devam eden ve aynı segmente hitap edecek bazı AVM'ler açılmış bazılarının da inşaatları devam etmektedir.

Söz konusu gayrimenkul mevcut durumu ile iki değerlendirme yöntemine göre; Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Kapitalizasyon yöntemine göre değerlendirilmiştir. Değerleme Çalışmasında mülkün değeri iki farklı yöntemle göre aşağıdaki gibi hesaplanmıştır:

Emsal Yaklaşımı Analizine Göre Değeri (KDV Hariç)	983.757.000.- TL
Gelir Kapitalizasyonu Yöntemine Göre Değeri (KDV Hariç)	984.257.000.-TL

Değerleme konusu gayrimenkulün AVM bölümü gerek bulunduğu konum, gerek sektördeki şerefliyesi, niteliksel özellikleri, konumu ve kiracı karması gibi hususlar nedeni ile farklı bir durumdadır. Bu nedenle piyasa veri olarak bulunan ve emsal karşılaştırmada kullanılmak zorunda kalınan perakende sektör mülklerinin verileri, değerlendirme konusu mülke tam olarak emsal oluşturamamaktadır. Değerin büyük kısmını bu bölümün oluşturduğu gerçeğinden yola çıkılarak, mülkün gelir getiren bir mülk olduğunu da dikkate alarak, daha sağlıklı olacağı düşüncesi ile gayrimenkulün piyasa değeri olarak gelirlerin kapitalizasyonu yöntemine göre değeri olan yaklaşık, **KDV Hariç 984.257.000.-TL.**' nin nihai değer olarak takdir edilmesinin uygun olduğuna kanaat edilmiştir.

Vergi konusu özel bir ihtisas alanına girmektedir. Proje kapsamındaki taşınmazların KDV uygulaması ile ilgili olarak rutin KDV uygulanabileceği öngörülmüştür. Değerleme Konusu gayrimenkullerin ticari amaçlı kullanılması nedeni ile rezidans kısımları da dahil olmak üzere toplamın tümüne %18 KDV uygulanmıştır. Buna göre gayrimenkulün **%18 KDV dahil toplam değeri 1.161.423.000.- TL olarak takdir edilmiştir.**

Değerleme konusu gayrimenkullerin, ana yapıya ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri (iskan) mevcut olup, tadilat amaçlı alınan 06.12.2013 tarih, 2013/6122 numaralı yapı ruhsatına baz yapı kullanma izin belgesinin tadilatın tamamlanması sonrasında alınması gerektiği düşünülmektedir.

Mülk renovasyondadır ve güncel ihtiyaçlara göre ana yapının iç düzeninde ana gayrimenkulde (bağımsız bölümlerin birleştirilmesi gibi) değişiklikler yapılmıştır. Mülkün renovasyonuna Kat Malikleri Kurulu tarafından karar verilmiştir ancak renovasyon masrafları aynı karar gereği Akmerkez GYO A.Ş. tarafından karşılanmaktadır. Renovasyon ile ilgili süreçte Belediyenin bazı tespitleri ve renovasyonu durdurma kararları olmuştur, bunun üzerine yönetim plan tadilatına gitmiştir. Bu amaçla yapılan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı tadilatları onaylanmış ve tadilat amaçlı yapı ruhsatı alınmıştır.

Akmerkez GYO A.Ş.'nin maliki olduğu bağımsız bölümlerin, 5711 sayılı kanun ve değişiklikleri sonucu madde 66 ve devamı hükümlerince tek parsel ve toplu yapıdan oluştuğu gözlenmektedir. Buna göre, 4 bloktan oluşan toplu yapıda Akmerkez GYO A.Ş. mülkleri, alışveriş merkezinde 445 adet bağımsız bölüm, ofislerde 1 adet bağımsız bölüm ve rezidanslarda 27 adet bağımsız bölüm olmak üzere, toplam 473 adet bağımsız bölüm dağılımında yer almaktadır. Fiziki olarak gözlemlendiğinde, her ne kadar alışveriş merkezinde bazı bağımsız bölümlerin birleştirilmesi, bazı bağımsız bölümlerin ortak alanlara ayrılacak şekilde taşması, rezidanslarda bitişik bağımsız bölümlerin birleştirilmesi gibi fiili tasarruflar gözlemlenmekte ise de, bu tasarruflar tapu siciline yansıtılmadığı müddetçe, aynı haklara yönelik olarak bağımsız bölümlere ilişkin taşınmaz mülkiyetinin madde kapsamını değiştirmeyeceğinden; imar mevzuatına aykırı olarak kolon, giriş ve taşıyıcı duvarlar yıkılmadıkça eski hale getirilmesi mümkündür. Bahsedilen aykırılıklar düzeltilebilir aykırılıklar olup, ana yapının toplam inşaat alanını etkilememektedir ve bu konuda kesinleşmiş bir mahkeme kararı da bulunmamaktadır. Renovasyona ait değişikliklerin ve uygulamaların belediyenin taleplerine uygun, izin ve belgeler alınarak yapılması durumunda yasal bir sorun olmayacağı düşünülmektedir.

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

Sonuç olarak, Akmerkez GYO A.Ş. portföyünde bulunan gayrimenkullerin -hukuki anlamı ile- GYO A.Ş.'nin mal varlığında "gayrimenkul olarak" bulunmasında, SPK mevzuatı hükümlerince herhangi bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 7**SONUÇ - NİHAİ DEĞER TAKDİRİ**

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

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş tarafından gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.⁶

İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Arnavutköy Mahallesi, Nispetiye, Zincirlikuyu Sokağında bulunan 76 pafta, 83 ada, 1 no' lu parselde kayıtlı "Dört Blokluk Kagir Bina" vasıflı ve toplam 22.557 m² lik arsa üzerinde bulunan, raporda ve rapor eklerinde detaylı olarak içeriği belirtilen ve mülkiyeti Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na ait, toplam 14.881.600/25.600.000 arsa paylı toplam 473 adet bağımsız bölümün değerine ilişkin kanaatimiz;

**31.12.2013 TARİHLİ KİRA
GELİRLERİ KAPİTALİZASYONUNA
GÖRE PİYASA DEĞERİ TAKDİRİ
(KDV Hariç)**

**984.257.000.-TL
(Dokuzyüzseksendörtmilyonikiyüzelliyedibin.-
Türk Lirası)**

**31.12.2013 TARİHLİ KİRA
GELİRLERİ KAPİTALİZASYONUNA
GÖRE PİYASA DEĞERİ TAKDİRİ
(%18 KDV Dahil)**

**1.161.423.000.-TL
(Birmilyaryüzaltmışbirmilyondörtüzyirmiüçbin.-
Türk Lirası)**

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize sunarız.

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

⁶ Raporunda 1 USD = 2,03 TL kabul edilmiştir.

1	Tapu Örnekleri (3 ayrı Fonksiyona ait)
2	Bağımsız Bölüm ve Takyidat Listesi -2013
3	Takyidat Listesi (eski)
4	İmar Durumu Belgesi
5	Yapı İzin Belgesi (Yapı Ruhsatı)
6	Yapı Kullanma İzin Belgesi
7	Yönetim Planı
8	Onaylı Mimari Proje, Vaziyet Planı ve Kesitleri
9	Kat Planları
10	Resmi Yazışmalar
11	Genel Özel Sektörel Veriler
12	İstanbul, Sektörel Veriler ve Pazar Araştırması
13	Fotoğraflar
14	Kira Gelirleri Tablosu
15	Depo Gelirleri Tablosu
16	Özgeçmişler
17	SPK Lisans Belgeleri