Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

LOTUS
LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST
Telefon + 90 216 545 48 66 • 67
+ 90 216 545 95 29
+ 90 216 545 88 91
Faks + 90 216 339 02 81
ePosta bilgi@lotusgd.com
www.lotusgd.com

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Etiler / İSTANBUL

(Akmerkez - 473 adet bağımsız bölüm)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

akmerkez

Rapor No: 2024 / 417

Engin Akdeniz

e-imza

Bu belge ********* kimlik numarali Engin Akdeniz tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.**

Tarih: 31/12/2024 15:20

Uygar Tost

e-imza

Bu belge ********* kimlik numarali Uygar Tost tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.**

Tarih: 31/12/2024 15:28

Mustafa Kivanc Kilvan

e-imza

Bu belge ********* kimlik numarali Mustafa Kivanc Kilvan tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.**

Tarih: 31/12/2024 15:23

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. RAPOR ÖZETİ 4
2. RAPOR BİLGİLERİ 5
3. ŞİRKET BİLGİLERİ 6
4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ 6
5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA 7
6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR 7
7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER 7
8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI 8
9. UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR 9
10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI 10
10.1. TAPU KAYITLARI 10
10.2. TAPU TAKYİDATI 29
10.3. TAKYİDAT AÇIKLAMALARI 29
11. BELEDİYE İNCELEMELERİ 29
11.1. İMAR DURUMU 29
11.2. İMAR DOSYASI İNCELEMESİ 30
11.3. ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR 32
11.4. YAPI DENETİM FİRMASI 34
11.5. SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM 34
12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU 35
12.1. KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ 35
12.2. BÖLGE ANALİZİ 37
12.3. ULAŞIM 42
12.4. DÜNYA EKONOMİSİNE GENEL BAKIŞ 43
12.5. TÜRKİYE'NİN MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜMÜ 44
12.6. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER 48
12.6.1. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER 51
12.7. DÜNYADA VE ÜLKEMİZDE AVM SEKTÖRÜ VE KARMA KULLANIMLI PROJELERİN GELİŞİMİ 51
13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ 60
14. AÇIKLAMALAR 62
15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ 70
16. DEĞERLENDİRME 71

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI 72
17.1. PAZAR YAKLAŞIMI 72
17.2. MALİYET YAKLAŞIMI 73
17.3. GELİR YAKLAŞIMI 75
18. FİYATLANDIRMA 76
18.1. İKAME MALİYET YAKLAŞIMI 76
18.2. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI 77
18.3. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI 84
19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ 90
19.1. FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI 90
19.2. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER 91
19.3. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ 93
19.4. GAYRİMENKUL ÜZERİNDEKİ TAKYİDAT VE İPOTEKLER İLE İLGİLİ GÖRÜŞ 93
19.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN, ÜZERİNDE İPOTEK VEYA GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ DOĞRUDAN ETKİLEYECEK NİTELİKTE HERHANGİ BİR TAKYİDAT BULUNMASI DURUMLARI HARİÇ, DEVREDİLEBİLMESİ KONUSUNDA BİR SINIRLAMAYA TABİ OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ 93
19.6. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR 93
19.7. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ 93
19.8. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ 93
19.9. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI 93
19.10. YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI 94
19.11. DEĞERLEME KONUSU ARSA VEYA ARAZİ İSE, ALIMINDAN İTİBAREN BEŞ YIL GEÇMESİNE RAĞMEN ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRMESİNE YÖNELİK HERHANGİ BİR TASARRUFTA BULUNUP BULUNULMADIĞINA DAİR BİLGİ 94
19.12. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN TAPUDAKİ NİTELİĞİNİN, FİİLİ KULLANIM ŞEKLİNİN VE PORTFÖYE DAHİL EDİLME NİTELİĞİNİN BİRBİRİYLE UYUMLU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ İLE GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ 94
20. SONUÇ 95

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi, No:56, Akmerkez **Beşiktaş / İSTANBUL**
DAYANAK SÖZLEŞME	02 Aralık 2024 tarih ve 422 – 2024/046 no ile
DEĞERLEME TARİHİ	27 Aralık 2024
RAPOR TARİHİ	31 Aralık 2024
DEĞERLENEN TAŞINMAZIN TÜRÜ	Akmerkez AVM bünyesindeki Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait 473 adet bağımsız bölüm.
DEĞERLENEN MÜLKİYET HAKLARI	Tam mülkiyet
TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ	İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Arnavutköy Mahallesi, 83 ada, 1 parselde, Çarşı, A-Otel ve E3 Bloklarda yer alan 473 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
İMAR DURUMU ÖZETİ	83 ada, 1 parsel "Otel+Motel+AVM Alanı" olarak belirlenen alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Akmerkez bünyesinde yer alan 473 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
AKMERKEZ ALIŞVERIŞ MERKEZİNDE YER ALAN 473 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	**7.988.410.000,-TL**
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	**Sorumlu Değerleme Uzmanı**
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN	Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN	Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi, No:56, Akmerkez **Beşiktaş / İSTANBUL**
DAYANAK SÖZLEŞME	02 Aralık 2024 tarih ve 422 – 2024/046 no ile
MÜŞTERİ NO	422
RAPOR NO	**2024/417**
DEĞERLEME TARİHİ	27 Aralık 2024
RAPOR TARİHİ	31 Aralık 2024
RAPORUN KONUSU	Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Akmerkez bünyesinde yer alan 473 adet bağımsız bölümün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORUN TÜRÜ	Konu değerleme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN - Sorumlu Değerleme Uzmanı Lisans No: 400114 Engin AKDENİZ - Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030
RAPORA KONU GAYRİMENKUL İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER	

RAPOR TARİHİ	30.12.2017	30.12.2022	29.12.2023
RAPOR NUMARASI	2017/611	2022/1265	2023/937
RAPORU HAZIRLAYANLAR	M. Kıvanç KILVAN (400114) Uygar TOST (401681)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)	M. Kıvanç KILVAN (400114) Engin AKDENİZ (403030)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	8.726.929 (Akmerkezde yer alan 473 adet b.b. toplam kira değeri)	3.131.100.000 (Akmerkezde yer alan 473 adet b.b.)	5.359.800.000 (Akmerkezde yer alan 473 adet b.b.)

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8-34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	(0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	(0216) 339 02 81
EPOSTA	bilgi@lotusgd.com
WEB	www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	10 Ocak 2005
SERMAYE PİYASASI KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	07 Nisan 2005 – 14/462
BANKACILIK DÜZENLEME VE DENETLEME KURUL KAYDINA ALINIŞ TARİH VE KARAR NO	12 Mart 2009 - 3073
TİCARET SİCİL NO	542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	75.000,-TL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	1.000.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	Kültür Mahallesi, Nispetiye Caddesi, Akmerkez, No:56/1 Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	(0212) 282 01 70
FAKS NO	(0212) 282 01 65
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	08.12.1989
TİCARET SİCİL NO	260139-207711
KAYITLI SERMAYE TAVANI	75.000.000,-TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	37.264.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	% 57,44 (30.09.2024 itibariyla)
FAALİYET KONUSU	Gayrimenkul ve / veya gayrimenkule dayalı hak ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir.

5. DEĞERLEME RAPORUNUN TEBLİĞİN 1. MADDESİNİN 2. FIKRASI KAPSAMINDA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞI HAKKINDA AÇIKLAMA

Bu rapor, aşağıda belirtilen tebliğ ve düzenlemelere göre hazırlanmış olup, Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğin (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamındadır.

- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasalarında Faaliyette bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususular"
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"
- Sermaye Piyasası Kurul Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile uygun görülen Uluslar Arası Değerleme Standartları (2017)

6. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebiyle yukarıda adresi belirtilen gayrimenkulün Türk Lirası cinsinden pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri tarafından getirilmiş herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

7. DEĞERLEME İŞLEMİNİ SINIRLAYAN VE OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Herhangi bir sınırlayıcı ve olumsuz faktör bulunmamaktadır.

8. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Pazar değeri:

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkullerin alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

9. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.

b. Şirketimizin değerleme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.

c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.

d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.

e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.

f. Mülkün takdir edilen değerde değişikliliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemlemeler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

10. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

10.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ	**:** Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ	**:** İstanbul – Beşiktaş
MAHALLESİ	**:** Arnavutköy
PAFTA NO	**:** 76
ADA NO	**:** 83
PARSEL NO	**:** 1
NİTELİĞİ	**:** 4 bloklu kargir bina [1]
ARSA ALANI	**:** 22.557 m^2

[1] Parsel üzerindeki Akmerkez Alışveriş Merkezi, Ticaret Merkezi ve Residence blokları için kat irtifakı kurulmuş, kat mülkiyetine geçilmiştir. Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait olan bağımsız bölümlerin listesi Sayfa.11'den itibaren sunulmuştur.

LOTUS 2024/417

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

Bağımsız Bölüm	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı			Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m^2)	Eklentisi
31	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	10000	/	25600000	8,81	---
32	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	28800	/	25600000	25,38	---
33	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	23600	/	25600000	20,79	---
34	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	23600	/	25600000	20,79	---
35	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	25200	/	25600000	22,2	---
36	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	25200	/	25600000	22,2	---
37	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	25200	/	25600000	22,2	---
38	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	24400	/	25600000	21,5	---
39	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	23200	/	25600000	20,44	---
40	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	24400	/	25600000	21,5	---
41	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	24800	/	25600000	21,85	---
42	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	26000	/	25600000	22,91	---
43	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	24000	/	25600000	21,15	---
44	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	18400	/	25600000	16,21	---
45	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	4400	/	25600000	3,88	---
46	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	4400	/	25600000	3,88	---
47	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	4400	/	25600000	3,88	---
48	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	2800	/	25600000	2,47	---
49	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	2800	/	25600000	2,47	---
50	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	4400	/	25600000	3,88	---
51	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	4400	/	25600000	3,88	---
52	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	4400	/	25600000	3,88	---
53	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	2800	/	25600000	2,47	---
54	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	5200	/	25600000	4,58	---
55	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	4800	/	25600000	4,23	---
56	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	4000	/	25600000	3,52	---
57	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	3600	/	25600000	3,17	---
58	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	2400	/	25600000	2,11	---

Bağımsız Bölüm	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı			Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m^2)	Eklentisi
59	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	3200	/	25600000	2,82	---
60	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	4400	/	25600000	3,88	---
61	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	4800	/	25600000	4,23	---
62	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	1200	/	25600000	1,06	---
63	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	1200	/	25600000	1,06	---
64	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	12800	/	25600000	11,28	---
65	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	8000	/	25600000	7,05	---
66	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	6400	/	25600000	5,64	---
67	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	6000	/	25600000	5,29	---
68	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	6400	/	25600000	5,64	---
69	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	15200	/	25600000	13,39	---
70	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	23600	/	25600000	20,79	---
71	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	13600	/	25600000	11,98	---
72	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	9600	/	25600000	8,46	---
73	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	4400	/	25600000	3,88	---
74	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	8800	/	25600000	7,75	---
75	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	14800	/	25600000	13,04	---
76	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	12000	/	25600000	10,57	---
77	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	14000	/	25600000	12,34	---
78	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	20400	/	25600000	17,98	---
79	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	19200	/	25600000	16,92	---
80	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	20800	/	25600000	18,33	---
81	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	26400	/	25600000	23,26	---
82	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	26000	/	25600000	22,91	---
83	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	25600	/	25600000	22,56	---
84	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	25600	/	25600000	22,56	---
85	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	25600	/	25600000	22,56	---
86	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	38400	/	25600000	33,84	---
87	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	15600	/	25600000	13,75	---
88	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	1200	/	25600000	1,06	---

Bağımsız Bölüm	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı			Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m^2)	Eklentisi
89	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	76800	/	25600000	67,67	---
95	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	51200	/	25600000	45,11	---
98	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	5200	/	25600000	4,58	---
99	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	4000	/	25600000	3,52	---
100	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	4000	/	25600000	3,52	---
101	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	5200	/	25600000	4,58	---
104	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	1600	/	25600000	1,41	---
105	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	8800	/	25600000	7,75	---
108	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	5200	/	25600000	4,58	---
109	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	4800	/	25600000	4,23	---
110	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	5200	/	25600000	4,58	---
111	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	6400	/	25600000	5,64	---
112	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	6400	/	25600000	5,64	---
113	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	4400	/	25600000	3,88	---
114	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	3600	/	25600000	3,17	---
115	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	4000	/	25600000	3,52	---
116	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	4000	/	25600000	3,52	---
117	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	4000	/	25600000	3,52	---

Bağımsız Bölüm	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı			Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m^2)	Eklentisi
123	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	33200	/	25600000	29,25	1. bodrumda -4,60 kotlu 1 adet depo
124	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	23600	/	25600000	20,79	---
125	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	23200	/	25600000	20,44	---
126	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	26000	/	25600000	22,91	---
127	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	23600	/	25600000	20,79	---
128	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	22400	/	25600000	19,74	---
129	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	23200	/	25600000	20,44	---
130	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	18800	/	25600000	16,57	---
131	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	18800	/	25600000	16,57	---
132	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	18800	/	25600000	16,57	---
133	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	20800	/	25600000	18,33	---
134	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	9600	/	25600000	8,46	---
137	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	14400	/	25600000	12,69	---
138	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	12800	/	25600000	11,28	---
139	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	10400	/	25600000	9,16	---
140	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	10000	/	25600000	8,81	---
141	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	10000	/	25600000	8,81	---
142	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	10400	/	25600000	9,16	---
143	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	9600	/	25600000	8,46	---
144	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	129600	/	25600000	114,19	---
145	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	8800	/	25600000	7,75	---
146	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	8000	/	25600000	7,05	---
147	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	8000	/	25600000	7,05	---
148	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	16800	/	25600000	14,8	---
149	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	6400	/	25600000	5,64	---
150	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	7200	/	25600000	6,34	---
151	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	8000	/	25600000	7,05	---
152	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	13200	/	25600000	11,63	---

Bağımsız Bölüm	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı			Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m^2)	Eklentisi
153	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	12400	/	25600000	10,93	---
154	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	12000	/	25600000	10,57	---
155	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	12400	/	25600000	10,93	---
156	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	14400	/	25600000	12,69	---
157	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	12400	/	25600000	10,93	---
158	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	12000	/	25600000	10,57	---
159	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	12400	/	25600000	10,93	---
161	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	12400	/	25600000	10,93	---
162	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	5600	/	25600000	4,93	---
163	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	18400	/	25600000	16,21	---
164	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	8000	/	25600000	7,05	---
165	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	12000	/	25600000	10,57	---
166	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	127200	/	25600000	112,08	---
167	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	11600	/	25600000	10,22	---
168	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	14400	/	25600000	12,69	---
169	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	10000	/	25600000	8,81	---
170	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	10000	/	25600000	8,81	---
171	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	10400	/	25600000	9,16	---
172	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	13200	/	25600000	11,63	---
173	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	8400	/	25600000	7,4	---
174	Çarşı	1. Bodrum	-4,6	Dükkân	6400	/	25600000	5,64	---
175	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	23600	/	25600000	20,79	---
176	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	59600	/	25600000	52,52	---
177	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	49200	/	25600000	43,35	---
178	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	24400	/	25600000	21,5	---
179	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	18400	/	25600000	16,21	---
180	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	21200	/	25600000	18,68	---
181	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	10000	/	25600000	8,81	---
182	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	12000	/	25600000	10,57	---
183	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	21200	/	25600000	18,68	---

Bağımsız Bölüm	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı			Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m^2)	Eklentisi
184	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	26800	/	25600000	23,61	---
185	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	26400	/	25600000	23,26	---
186	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	4800	/	25600000	4,23	---
187	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	32400	/	25600000	28,55	---
188	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	23600	/	25600000	20,79	---
189	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	21600	/	25600000	19,03	---
190	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	24000	/	25600000	21,15	---
191	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	34000	/	25600000	29,96	---
192	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	26000	/	25600000	22,91	---
193	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	34400	/	25600000	30,31	---
194	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	5200	/	25600000	4,58	---
195	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	6000	/	25600000	5,29	---
196	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	16400	/	25600000	14,45	---
197	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	63200	/	25600000	55,69	---
198	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	54400	/	25600000	47,93	---
199	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	15200	/	25600000	13,39	---
200	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	7200	/	25600000	6,34	---
201	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	18400	/	25600000	16,21	---
202	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	17600	/	25600000	15,51	---
203	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	37200	/	25600000	32,78	---
204	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	21600	/	25600000	19,03	---
205	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	20800	/	25600000	18,33	---
206	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	20800	/	25600000	18,33	---
207	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	20800	/	25600000	18,33	---
208	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	24000	/	25600000	21,15	---
209	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	16800	/	25600000	14,8	---
210	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	17600	/	25600000	15,51	---
211	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	22000	/	25600000	19,38	---
212	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	31600	/	25600000	27,84	---
213	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	15200	/	25600000	13,39	---

Bağımsız Bölüm	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı			Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m^2)	Eklentisi
214	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	9200	/	25600000	8,11	---
215	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	76800	/	25600000	67,67	---
216	Çarşı	Zemin	±0,00	Lokanta	160800	/	25600000	141,69	---
217	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	76800	/	25600000	67,67	---
219	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	6000	/	25600000	5,29	---
220	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	11200	/	25600000	9,87	---
221	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	11600	/	25600000	10,22	---
222	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	19200	/	25600000	16,92	---
223	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	14400	/	25600000	12,69	---
224	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	20400	/	25600000	17,98	---
225	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	12800	/	25600000	11,28	---
226	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	34000	/	25600000	29,96	---
227	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	24000	/	25600000	21,15	---
228	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	32400	/	25600000	28,55	---
229	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	21600	/	25600000	19,03	---
230	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	12400	/	25600000	10,93	---
232	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	20000	/	25600000	17,62	---

Bağımsız Bölüm	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı			Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m^2)	Eklentisi
233	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	6800	/	25600000	5,99	---
235	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	6000	/	25600000	5,29	---
236	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	8000	/	25600000	7,05	---
237	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	10800	/	25600000	9,52	---
238	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	12000	/	25600000	10,57	---
239	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	21200	/	25600000	18,68	---
241	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	17600	/	25600000	15,51	---
242	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	19600	/	25600000	17,27	---
243	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	12000	/	25600000	10,57	---
244	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	13200	/	25600000	11,63	---
245	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	12400	/	25600000	10,93	---
246	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	14400	/	25600000	12,69	---
247	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	7600	/	25600000	6,7	---
248	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	8000	/	25600000	7,05	---
249	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	5200	/	25600000	4,58	---
250	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	9200	/	25600000	8,11	---
251	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	18400	/	25600000	16,21	---
252	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	17200	/	25600000	15,16	---

Bağımsız Bölüm	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı			Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m^2)	Eklentisi
253	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	17600	/	25600000	15,51	---
254	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	17600	/	25600000	15,51	---
255	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	17600	/	25600000	15,51	---
256	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	17600	/	25600000	15,51	---
257	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	14000	/	25600000	12,34	---
258	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	11600	/	25600000	10,22	---
259	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	6400	/	25600000	5,64	---
260	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	10800	/	25600000	9,52	---
261	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	4000	/	25600000	3,52	---
262	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	4000	/	25600000	3,52	---
263	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	12000	/	25600000	10,57	---
264	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	13600	/	25600000	11,98	---
265	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	13600	/	25600000	11,98	---
266	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	12000	/	25600000	10,57	---
267	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	23200	/	25600000	20,44	---
268	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	28800	/	25600000	25,38	---
269	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	21600	/	25600000	19,03	---
271	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	13200	/	25600000	11,63	---
272	Çarşı	Zemin	±0,00	Dükkân	9600	/	25600000	8,46	---
273	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	24000	/	25600000	21,15	---
274	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	19600	/	25600000	17,27	---
275	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	17600	/	25600000	15,51	---
276	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	112800	/	25600000	99,39	---
277	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	75600	/	25600000	66,61	---
278	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	28800	/	25600000	25,38	---
279	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	13600	/	25600000	11,98	---
280	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	13200	/	25600000	11,63	---
281	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	19200	/	25600000	16,92	---
282	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	24000	/	25600000	21,15	---

Bağımsız Bölüm	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı			Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m^2)	Eklentisi
285	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	29600	/	25600000	26,08	---
286	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	28800	/	25600000	25,38	---
287	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	26000	/	25600000	22,91	---
288	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	22400	/	25600000	19,74	---
289	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	20800	/	25600000	18,33	---
290	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	22800	/	25600000	20,09	---
291	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	26400	/	25600000	23,26	---
292	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	29600	/	25600000	26,08	---
293	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	25600	/	25600000	22,56	---
294	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	20400	/	25600000	17,98	---
295	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	8000	/	25600000	7,05	---
296	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	9600	/	25600000	8,46	---
297	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	9200	/	25600000	8,11	---
298	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	21200	/	25600000	18,68	---
299	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	110000	/	25600000	96,92	---
300	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	71200	/	25600000	62,74	---
301	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	15200	/	25600000	13,39	---
302	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	6800	/	25600000	5,99	---
303	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	28800	/	25600000	25,38	---
304	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	24400	/	25600000	21,5	---
305	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	26400	/	25600000	23,26	---
306	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	51200	/	25600000	45,11	---
307	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	48400	/	25600000	42,65	---
308	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	48400	/	25600000	42,65	---
310	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	33600	/	25600000	29,61	---
311	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	46800	/	25600000	41,24	---
312	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	13600	/	25600000	11,98	---
313	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	86400	/	25600000	76,13	---
314	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	14000	/	25600000	12,34	---

Bağımsız Bölüm	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı			Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m^2)	Eklentisi
315	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	13600	/	25600000	11,98	---
316	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	10000	/	25600000	8,81	---
317	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	5600	/	25600000	4,93	---
318	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	12000	/	25600000	10,57	---
319	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	9200	/	25600000	8,11	---
320	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	11600	/	25600000	10,22	---
321	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	10000	/	25600000	8,81	---
322	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	16000	/	25600000	14,1	---
323	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	10000	/	25600000	8,81	---
324	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	12000	/	25600000	10,57	---
325	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	8400	/	25600000	7,4	---
326	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	14800	/	25600000	13,04	---
327	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	6400	/	25600000	5,64	---
328	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	7200	/	25600000	6,34	---
329	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	7200	/	25600000	6,34	---
330	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	36800	/	25600000	32,43	---
331	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	62000	/	25600000	54,63	---
332	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	17600	/	25600000	15,51	---
333	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	18000	/	25600000	15,86	---
334	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	26000	/	25600000	22,91	---
335	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	23600	/	25600000	20,79	---
336	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	26800	/	25600000	23,61	---
337	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	23200	/	25600000	20,44	---
338	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	25600	/	25600000	22,56	---
339	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	29600	/	25600000	26,08	---
340	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	36800	/	25600000	32,43	---
341	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	15600	/	25600000	13,75	---
342	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	6800	/	25600000	5,99	---
343	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	6800	/	25600000	5,99	---

Bağımsız Bölüm	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı			Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m^2)	Eklentisi
345	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	11600	/	25600000	10,22	---
346	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	12000	/	25600000	10,57	---
347	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	14800	/	25600000	13,04	---
348	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	17200	/	25600000	15,16	---
349	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	27600	/	25600000	24,32	---
350	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	27600	/	25600000	24,32	---
351	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	11200	/	25600000	9,87	---
352	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	12400	/	25600000	10,93	---
353	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	11600	/	25600000	10,22	---
354	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	12400	/	25600000	10,93	---
355	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	8400	/	25600000	7,4	---
356	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	8000	/	25600000	7,05	---
357	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	4400	/	25600000	3,88	---
358	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	9600	/	25600000	8,46	---
359	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	26400	/	25600000	23,26	---
360	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	26400	/	25600000	23,26	---
361	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	26400	/	25600000	23,26	---
362	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	26400	/	25600000	23,26	---
363	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	10000	/	25600000	8,81	---
364	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	12000	/	25600000	10,57	---
365	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	5600	/	25600000	4,93	---
366	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	8400	/	25600000	7,4	---
367	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	4400	/	25600000	3,88	---
368	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	10800	/	25600000	9,52	---
369	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	19200	/	25600000	16,92	---
370	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	16400	/	25600000	14,45	---
371	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	14000	/	25600000	12,34	---
372	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	27200	/	25600000	23,97	---
373	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	26400	/	25600000	23,26	---

Bağımsız Bölüm	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı			Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m^2)	Eklentisi
374	Çarşı	Birinci	4,6	Dükkân	21600	/	25600000	19,03	---
378	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	4400	/	25600000	3,88	---
379	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	6400	/	25600000	5,64	---
380	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	4400	/	25600000	3,88	---
381	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	12800	/	25600000	11,28	---
382	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	8000	/	25600000	7,05	---
383	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	36400	/	25600000	32,07	---
384	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	36400	/	25600000	32,07	---
385	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	14000	/	25600000	12,34	---
386	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	11200	/	25600000	9,87	---
387	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	10400	/	25600000	9,16	---
388	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	10800	/	25600000	9,52	---
389	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	6800	/	25600000	5,99	---
390	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	7200	/	25600000	6,34	---
391	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	4400	/	25600000	3,88	---
392	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	5600	/	25600000	4,93	---
393	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	7200	/	25600000	6,34	---
394	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	11200	/	25600000	9,87	---
395	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	10000	/	25600000	8,81	---
396	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	7200	/	25600000	6,34	---
397	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	6800	/	25600000	5,99	---
398	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	6400	/	25600000	5,64	---
399	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	7600	/	25600000	6,7	---
400	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	6800	/	25600000	5,99	---
401	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	7200	/	25600000	6,34	---
402	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	11200	/	25600000	9,87	---
403	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	11200	/	25600000	9,87	---
404	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	11200	/	25600000	9,87	---
405	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	11200	/	25600000	9,87	---
406	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	14800	/	25600000	13,04	---
407	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	7600	/	25600000	6,7	---
408	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	10000	/	25600000	8,81	---

Bağımsız Bölüm	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı			Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m^2)	Eklentisi
409	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	10000	/	25600000	8,81	---
410	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	10000	/	25600000	8,81	---
411	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	10000	/	25600000	8,81	---
412	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	67600	/	25600000	59,56	---
413	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	50400	/	25600000	44,41	---
414	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	20800	/	25600000	18,33	---
415	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	4800	/	25600000	4,23	---
416	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	31600	/	25600000	27,84	---
417	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	38000	/	25600000	33,48	---
418	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	4000	/	25600000	3,52	---
419	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	6400	/	25600000	5,64	---
420	Çarşı	Teras	9,2	Sinema 2-3	191600	/	25600000	168,82	---
421	Çarşı	Teras	9,2	Sinema 1	67600	/	25600000	59,56	---
422	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	6800	/	25600000	5,99	---
423	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	9200	/	25600000	8,11	---
424	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	6800	/	25600000	5,99	---
425	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	6400	/	25600000	5,64	---
426	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	6400	/	25600000	5,64	---
427	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	6400	/	25600000	5,64	---
428	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	6400	/	25600000	5,64	---
429	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	6400	/	25600000	5,64	---
430	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	6400	/	25600000	5,64	---
431	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	5600	/	25600000	4,93	---
432	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	5600	/	25600000	4,93	---
433	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	11200	/	25600000	9,87	---
434	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	7600	/	25600000	6,7	---
435	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	7600	/	25600000	6,7	---
436	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	7600	/	25600000	6,7	---
437	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	7600	/	25600000	6,7	---
438	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	7600	/	25600000	6,7	---

Bağımsız Bölüm	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı			Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m^2)	Eklentisi
439	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	7600	/	25600000	6,7	---
440	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	7600	/	25600000	6,7	---
441	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	7600	/	25600000	6,7	---
442	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	10000	/	25600000	8,81	---
443	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	11200	/	25600000	9,87	---
444	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	10000	/	25600000	8,81	---
445	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	53600	/	25600000	47,23	5. Bodrumda -17,50 kotlu 6 adet depo
446	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	50400	/	25600000	44,41	4. Bodrumda -14,30 kotlu 3 adet depo
447	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	74000	/	25600000	65,2	5. Bodrumda -17,50 kotlu 1 adet depo
448	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	52000	/	25600000	45,82	5. Bodrumda -17,50 kotlu 1 adet depo
449	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	22400	/	25600000	19,74	4. Bodrumda -14,30 kotlu 2 adet depo
450	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	18400	/	25600000	16,21	5. Bodrumda -17,50 kotlu 1 adet depo
451	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	20000	/	25600000	17,62	4. Bodrumda -14,30 kotlu 1 adet depo
452	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	12400	/	25600000	10,93	4. Bodrumda -14,30 kotlu 1 adet depo
453	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	18400	/	25600000	16,21	4. Bodrumda -14,30 kotlu 1 adet depo
454	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	25600	/	25600000	22,56	5. Bodrumda -17,50 kotlu 5 adet depo
455	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	15600	/	25600000	13,75	5. Bodrumda -17,50 kotlu 6 adet depo
456	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	12800	/	25600000	11,28	4. Bodrumda -14,30 kotlu 1 adet depo
457	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	7600	/	25600000	6,7	4. Bodrumda -14,30 kotlu 1 adet depo
458	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	6400	/	25600000	5,64	---
459	Çarşı	Teras	9,2	Dükkân	5600	/	25600000	4,93	---

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

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kotu	Niteliği	Arsa Payı			Hissesine Düşen Arsa Payı Miktarı (m^2)	Eklentisi
487	A-Otel	Üçüncü	21,06	C Daire	52800	/	25600000	46,52	---
489	A-Otel	Üçüncü	21,06	A2 Daire	42400	/	25600000	37,36	---
490	A-Otel	Dördüncü	24,09	A1 Daire	42400	/	25600000	37,36	---
492	A-Otel	Dördüncü	24,09	C Daire	52800	/	25600000	46,52	---
494	A-Otel	Dördüncü	24,09	A2 Daire	42400	/	25600000	37,36	---
495	A-Otel	Beşinci	27,12	A1 Daire	42400	/	25600000	37,36	---
499	A-Otel	Beşinci	27,12	A2 Daire	42400	/	25600000	37,36	---
504	A-Otel	Altıncı	30,15	A2 Daire	42400	/	25600000	37,36	---
509	A-Otel	Yedinci	33,18	A2 Daire	42400	/	25600000	37,36	---
513	A-Otel	Sekizinci	36,21	B2 Daire	20800	/	25600000	18,33	---
514	A-Otel	Sekizinci	36,21	A2 Daire	42400	/	25600000	37,36	---
518	A-Otel	Dokuzuncu	39,24	B2 Daire	20800	/	25600000	18,33	---
519	A-Otel	Dokuzuncu	39,24	A2 Daire	42400	/	25600000	37,36	---
523	A-Otel	Onuncu	42,27	B2 Daire	20800	/	25600000	18,33	---
524	A-Otel	Onuncu	42,27	A2 Daire	42400	/	25600000	37,36	---
537	A-Otel	Onüçüncü	51,36	D2 Daire	63200	/	25600000	55,69	---
583	E-3	Bahçe	+13.70	Büro	230000	/	25600000	202,66	---
600	Çarşı	Bahçe	+13.70	Mini Golf	408400	/	25600000	359,85	---
							TOPLAM	**13.112,65**	

10.2. Tapu Takyidatı

Akmerkez GYO tarafından Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu sisteminden 11 Aralık 2024 itibariyle alınan tapu kayıt belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. TAKBİS çıktıları rapor ekinde sunulmuştur. .

Şerhler Bölümü:

- **Kira şerhi (Müştereken):** TEK lehine kira şerhi: 31.12.1992 tarih 5538 yevmiye.

Beyanlar Bölümü (Müştereken):

- Yönetim Planı:03.03.1994

10.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazların tapu kayıtlarında yer alan T.E.K. lehine kira şerhi parsel üzerinde yer alan trafoya ilişkindir. Yönetim planı beyanı yasal bir gereklilik olup bu notlar, tapu takyidatları açısından taşınmazların Sermaye Piyasaları mevzuatı uyarınca GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir

11. BELEDİYE İNCELEMELERİ

11.1. İmar Durumu

Rapora konu 83 ada, 1 parsel 22.07.2011 t.t. 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 07.02.2013 t.t. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planlarında "Otel+Motel+AVM" alanında kalmakta olup uygulama Avan Projeye göre yapılacaktır.

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 iskân edilebilir, inşaat alanı arttırılamaz.
- Açıklanmayan hususlarda mer'i imar planı şartları ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.
- Her türlü uygulamada Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonu'nun uygun görüşü alınacaktır.

11.2. İmar Dosyası İncelemesi

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

- 49.504 m² dükkân/mağaza alanı; 72.800 m² işhanı ve işyeri; 58.925 m² otel olmak üzere toplam 181.229 m² alanlı ve 6 bodrum, zemin, 1 normal üzeri 15, 16 ve 22 katlı büro, çarşı ve Hotel B.A.K. inşaatı için alınmış 25.01.1988 tarih ve B3-28 nolu yapı ruhsatı,
- 11.04.1991 tarih ve 1991/1672 nolu garaj katları ve çarşı kısmı için düzenlenmiş onaylı mimari proje,
- 10.02.1994 tarih ve 94/691 sayılı onaylı mimari proje,
- 5 bodrum, zemin, normal ve teras (normal ve teras kat belgede 1 ve 2. Alçak çarşı katı olarak tanımlanmıştır) katın tamamlanmasına ilişkin olarak verilen 21.03.1994 tarih ve 1153 sayılı yapı kullanma izin belgesi,
- Teras kattaki bazı bağımsız bölümlerin sinemaya dönüştürülmesi (belge içeriğinde 2. Alçak çarşı katında 94 adet dükkân ve 3[2] adet sinema vardır denilmektedir) için verilmiş 24.10.1995 tarih ve 5102 sayılı yapı kullanma izin belgesi,
- B3 Blok (16.000 m²), E3 Blok (19.000 m²), G Blok (25.000 m²) ve +13,70 kotlu mini golf yeri (1.400 m²) olmak üzere toplam 61.400 m² büyüklüğündeki inşaatın tamamlanmasına ilişkin olarak verilmiş 03.03.1999 tarih ve 228 sayılı yapı kullanma izin belgesi,
- Bahçe katı, teras kat, üst çarşı katı, zemin çarşı katı, 1. bodrum kat, ile garaj katlarında statik yapıda herhangi bir tadilat yapılmaksızın ve bağımsız bölümleri değiştirilmeksizin İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 15. Maddesi kapsamında yapılacak basit onarım işleri için verilmiş 20.05.2008 tarih ve 2008/2697-363145-2246 sayılı iskele belgesi,
- Bahçe katı, teras kat, üst çarşı katı, zemin çarşı katı, 1. bodrum kat, ile garaj katlarında statik yapıda herhangi bir tadilat yapılmaksızın ve bağımsız bölümleri değiştirilmeksizin İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 15. Maddesi kapsamında yapılacak basit onarım işleri için verilmiş 11.02.2009 tarih ve 2009/880-408143-606 sayılı iskele belgesi.
- Çarşı Bloğunda tadilat için düzenlenmiş 06.12.2013 tarih ve 2013/6122 nolu tadilat ruhsatı ve aynı tarihli mimari tadilat projesi.
- 06.12.2013 tarih ve 2013/6122 sayılı tadilat ruhsatının devamı niteliğindeki 03.06.2015 tarih ve 2015/130 nolu tadilat ruhsatı. [3]

---

[2] Yerinde teras katta 6 adet sinema salonu mevcuttur.

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

- Akmerkez AVM'nin ilk ruhsatı 25.01.1988 tarih ve 3/28 nolu olup yapı kullanma izin belgesine ve yapılan araştırmaya göre sırasıyla 23.10.1989, 17.01.1991, 19.06.1991, 17.02.1994, 13.09.1995, 06.12.2013, 03.06.2015 tarihli ek ruhsatları bulunduğu bilgisi alınmıştır.
- Kronolojik sıralamaya göre proje tarih ve numaraları ise şöyledir; 23.12.1987/10225-19.10.1989/7008-27.11.1990/7847-11.04.1991/1672-16.02.1994/691-08.09.1995/4304-06.12.2013/6122,03.06.2015/1300
- 19.12.2016 tarih, 2016/565 nolu dış cephe ve tadilatlarla ilgili yapı kullanma izin belgesi
- Rapora konu Çarşı Blok için düzenlenmiş yapı kayıt belgeleri bulunmakta olup yapı kayıt belgeleri aşağıda listelenmiştir.

TARİHİ	BELGE NO	BAŞVURU NO	ALANI (m^2)
8.09.2018	OO6N73KG	1314191	383,8
26.09.2018	50NE0JBY	1832064	571,87
26.09.2018	BB82MHUA	1842688	261,65
26.09.2018	YK9ZZ5HR	1842798	444,1
26.09.2018	MD3KB3CI	1866466	267,97
26.09.2018	Y1T8ELMK	1866551	910,1
26.09.2018	ZZFIL8GI	1866790	326,9
26.09.2018	OA2ZFSH6	1867144	336,03
2.01.2019	NBR243D1	3724078	415,89
2.01.2019	G4T58TSM	3724357	415,89
2.01.2019	YML5JNPH	3724594	377,18
2.01.2019	5NRZY6PZ	3724740	775,55
4.01.2019	TLA5ARTL	3723782	121,95
4.01.2019	MZHJ6CF4	3725250	1.678,87
29.01.2019	715UPRRF	4907686	1.307,27
TOPLAM			**8.595,02**

- Binada yapılan dış cephe tadilatları, galeri boşluklarının kapatılması, yürüyen merdiven inşaatı, teras kapatması, zemin teraslarında yapılan uygulamalar ve dış cephe reklamları gibi tadilatlarla ilgili olarak tutulan yapı tatil tutanakları ve imalatların projeye uygun hale getirilmesine ilişkin encümen kararlarına itirazlardan kaynaklı İstanbul 1., 2., 5., 9., 10., 13. Bölge İdare Mahkemeleri ve Danıştay 6. Daire nezdinde yürütülen davalarda davalarla ilgili yazışmalar dosyasında incelenmiştir. **Taşınmazlara yapı kayıt belgelerinin alınmasıyla düzenlenmiş tüm yapı tatil tutanakları, para cezaları ve yıkım kararları geçerliliğini kaybetmiştir. Yapı kayıt belgelerinin alınmasından sonraki süreçte taşınmazlarla ilgili olarak herhangi bir yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. belgeye rastlanmamıştır.**

11.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. Konular

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

- 11.02.2009 tarih ve 2009/880-408143-606 nolu iskele belgesine aykırı olarak,
  - *Mevcut galeri boşluklarının kısmen kapatıldığı,*
  - *Son kattan çarşı katına çıkan ilave yürüyen merdiven imal edildiği,*
  - *Çarşı bloğuna ait terasa çelik profillerin kurularak kısmen camekan ile kapatıldığı,*
  - *Çarşı bloğu dış cephesinde cam giydirme cepheye ait çelik profillerin yerleştirildiği,*
  - *3 bloğu birbirine bağlayan çarşı bloğu mevcut çatı örtüsü altında çelik putreller ile çatı konstrüksiyonu kurulduğu,*
  - *Dış cepheye reklam panolarının yerleştirildiği,*

  hususlarının belirtildiği 08.05.2009 tarih ve 28/24 nolu yapı tatil tutanağı,
- Yapı tatil tutanağında belirtilen hususların 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 13. Maddesi'ne göre projeye uygun hale getirilmesi hakkındaki 26.05.2009 tarih ve K/84-113-428351-151 sayılı Belediye Encümen Yıkım Kararı,
- Encümen Kararı'na ilişkin hükümlerin yürütülmesinin durdurulmasına ilişkin T.C. İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 11.08.2009 tarih ve 2009/1326 sayılı kararı,
- Yapılan tadilatın yasal içeriği hakkında detay yasaları ve prosedürü açıklayan 06.10.2009 tarih ve M.34.0.İBB.0.13.24/2009/2088670 (TN) ibb:135111 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü yazısı,
- Danıştay'ın, İdare Mahkeme tarafından verilen yürümenin durdurulmasının reddi (08.05.2009 tarihli yapı tatil tutanağı ve 26.05.2009 tarihli encümen kararına ilişkin) kararını bozan 12.10.2010 tarihli kararı.
- Akmerkez çarşı bloğunun tamamında eski yıllarda yapılmış olan tadilat ve ilavelere ilişkin olarak düzenlenmiş 19.10.2009 tarih ve 29/25 nolu Yapı Tatil Tutanağı ve eki tespit tutanağı,
- 20.10.2009 tarih ve 2009/5909-452848-4625 sayılı encümene sevk için düzenlenmiş rapor,
- Tadilat ruhsatı alınması için gerekli sürenin beklenmesi hakkında verilmiş 27.10.2009 tarih ve K/150-251-455225-296 sayılı Encümen Kararı,
- İlavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve diğer konuların ruhsata bağlanması hakkında verilmiş 17.11.2009 tarih ve K/207-274-458821-317 sayılı Encümen Kararı,
- 18.11.2009 ilâ 25.11.2009 tarihleri arasında Akmerkez Çarşı Bloğu'nun kaçak ilavelerinin yıkılması işlemlerine ilişkin olarak düzenlenmiş 2009/6240 sayılı Yıkım Tutanağı,
- 28.03.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 434- 435 bağımsız bölüm nolu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir. (2010 yılında bu kapsamda ve çeşitli mağazalar için yazılmış, çok sayıda yazı bulunmaktadır.)

- Beşiktaş Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü'ne 26.06.2012 tarihli yazısında "19.10.2009 tarih ve 29/25 cilt/sıra sayılı 2 No'lu Yapı Tadil Tutanağı düzenlenerek Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağında belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması hususunda 17.11.2009 tarih ve K/207-274-458821-317 sayılı Belediye Encümeni Kararı alınmıştır. Söz konusu yer de 17.11.2009 tarih ve K/207-274-458821-317 sayılı Belediye Encümeni Kararı gereği yıkılması gereken yerlerin yıkılması üzerine İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Zabıta Tedbir Müdürlüğü, İlçe Emniyet Müdürlüğü görevli personeli ve Başkanlığımız yıkım ekibi ile birlikte 16.08.2010 tarihli tutanak düzenlenmiştir" şeklinde belirtilmiştir.
- AVM'nin Nispetiye Caddesi tarafında ön bahçesinde proje dışı yaklaşık 14 m. x 4,60 m. = 64,40 m^2, 21 m. x 4,60 m. = 96,6 m^2 (toplam 161 m^2) profil malzemeden alan oluşturulduğunun tespitini içeren 15.12.2014 tarih ve 34/007 nolu yapı tatil tutanağı.
- **17.09.2015** tarihli **35/0007** nolu, projeye aykırı imalatların tespitini içeren **yapı tatil tutanağı.** (İçeriği aşağıda belirtilen encümen kararında belirtilen hususlarla aynıdır)
- Taşınmazın Nispetiye Caddesi tarafında mimari projesinde demontabl malzeme ile gösterilen zemin teraslarının 14 m x 4,60 m. =64,40 m^2 ölçülerindeki bölümün S cafe adlı işletme tarafından, 21 m. x 4,60 m. =96,60 m^2 ölçülerindeki bölümün Cognac ve Serafina adlı işletmeler tarafından, 12,5 m. 2,80 m. = 35 m^2 ölçülerindeki bölümün Strabucks adlı işletme tarafından (19, 5 m.x2 m.)+(19,5 m.x13 m.)x 5/2 =120,25 m^2 ölçülerindeki bölümün Strabucks adlı işletme tarafından ortak alan zemin terasında yan bölmeler yapılarak koridor geçişlerinin kapatılması sureti ile özel kullanım haline getirilmiş olduğunun görülmesi üzerine 17.09.2015 tarih ve 35/0007 sayılı yapı tatil tutanağının düzenlendiği (Toplam aykırı alan: 315,25 m^2) aykırılıkların giderilmesi ve aykırı kısımların 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 13. Maddesine göre projeye uygun hale getirilmesi ve yıkımına ilişkin **03.11.2015 tarih** ve **948039-484 sayılı encümen kararı** bulunmaktadır. Aynı aykırılıklardan dolayı aynı tarih 948044-485 nolu encümen kararında ilgililerine para cezası verilmiştir.
- **16.12.2015 tarihi itibariyle ise Beşiktaş Belediyesi tarafından aykırılıkların giderildiğine dair tutanak tutulmuş ve "Seviye Tespit Tutanağı" düzenlenmiş (tadilat ruhsatına esas faaliyetin % 100 tamamlandığına dair) olup buna istinaden "İş Bitirme Tutanağı" alınmıştır. Yukarıda belirtilen aykırılıkların giderildiği tespit edilmiş ve İş Bitirme belgesi alınmıştır. Beşiktaş Belediyesi Yapı Denetim Müdürlüğü yetkilisi (Gökhan Bey) ile yapılan temaslarda, taşınmazdaki aykırılıkların giderildiği, Encümen kararının hükümsüz olduğu öğrenilmiştir. Akmerkez GYO yetkililerinden tarafımıza iletilen 19.12.2016 tarih, 2016/565 nolu dış cephe ve tadilatlarla ilgili yapı kullanma izin belgesi EKte sunulmuştur.**
- 05.07.2017 tarih ve 37/0049 sayılı yapı tatil tutanağında AVM nin Nisbetiye Caddesi tarafında tasdikli mimari projesinde demontabl malzeme ile gösterilen zemin teraslarının, ortak alan zemin teraslarında yan bölmeler yapılarak koridor geçişlerinin kapatılması sureti ile özel kullanım alanı haline getirilmiş olduğunun görülmesi üzerine yapı tatil tutanağı düzenlenmiştir.
- 10.08.2017 tarih ve 2017/233 sayılı encümen kararında 05.07.2017 tarih ve 37 cilt no ve 0049 sıra no'lu yapı tatil tutanağında belirtilen yerlerin 2960 sayılı Boğaziçi Kanununun 13. maddesi uyarınca projesine uygun hale getirilmesine ve yıkımına karar verilmiştir.
- **Taşınmazlara yapı kayıt belgelerinin alınmasıyla düzenlenmiş tüm yapı tatil tutanakları, para cezaları ve yıkım kararları geçerliliğini kaybetmiştir.**

11.4. Yapı Denetim Firması

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

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

11.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

11.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

11.5.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

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

11.5.2. Belediye Bilgileri

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

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

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

11.5.3. Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.) İlişkin Bilgiler

Gayrimenkul satış vaadi, kat karşılığı, hasılat paylaşımı vb. sözleşme bulunmamaktadır.

11.5.4. Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmaza ait enerji verimlilik sertifikaları bulunmakta olup ekte sunulmuştur.

11.5.4.1. Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaza ait iskân belgesi bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır. Kat mülkiyetine geçilmiştir.

12. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

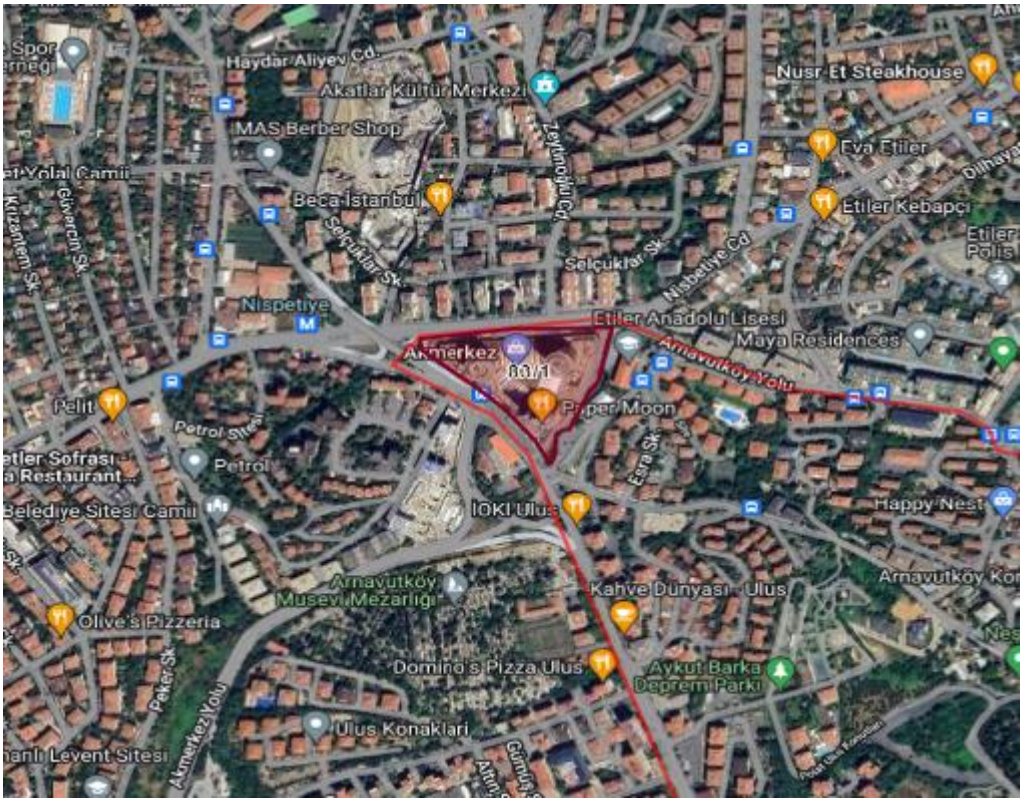
12.1. Konum ve Çevre Bilgileri

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

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

Kompleks; merkezi konumu, ulaşım kolaylığı, elit bir semtte yer alması, 15 Temmuz ve Fatih Sultan Mehmet Köprüleri'ne ve Çevreyollarına (D-100 ve E-10) yakınlığı, bölgenin yüksek ticari potansiyeli ve bölgede inşai yatırım yapılabilecek arsaların azlığı ile marka değeri olan bir işletme olması şeklinde özetlenebilecek üstünlüklere sahiptir.

Taşınmaz, Beşiktaş Belediyesi'ne 600 m., Büyükdere Caddesi'ne 1 km., TEM Otoyolu Levent girişine 2 km., E-5 (D-100) Karayolu Zincirlikuyu Kavşağı'na 2,5 km., 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne ise yaklaşık 4 km. mesafede yer almaktadır.



Uydu Fotoğrafı

Uydu Fotoğrafları

12.2. Bölge Analizi

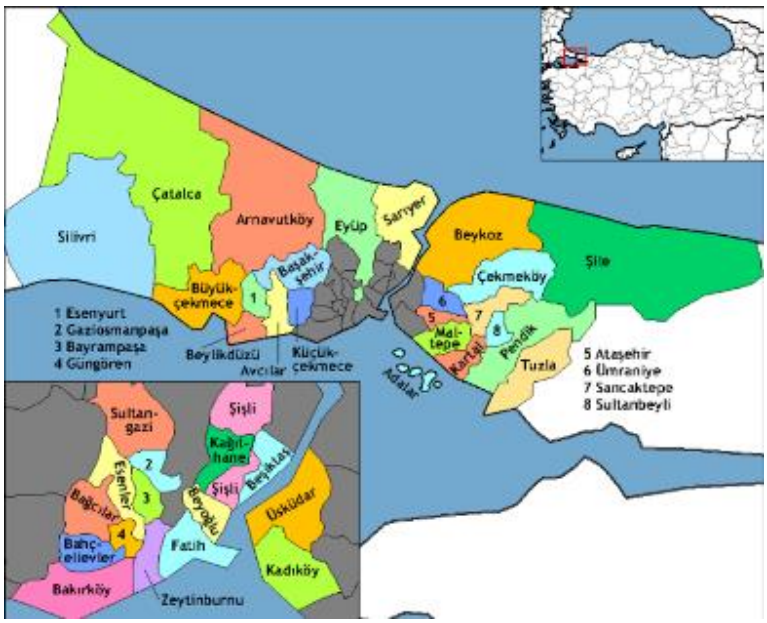
İstanbul İli:

İstanbul, Türkiye'de yer alan şehir ve ülkenin 81 ilinden biridir. Ülkenin en kalabalık, ekonomik ve sosyo-kültürel açıdan en önemli şehridir. 2023 yılı itibariyle nüfusu 15.655.924 kişidir.

İstanbul 41° K, 29° D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli'ne bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Yavuz Sultan Selim, Fatih Sultan Mehmet ve 15 Temmuz Şehitler Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

Karadeniz ile Marmara Denizi'ni bağlayan ve Asya ile Avrupa'yı ayıran İstanbul Boğazı'na ev sahipliği yapması nedeniyle, İstanbul'un jeopolitik önemi oldukça yüksektir.

İstanbul'un yüksek nüfusu ve ileri sanayi sektörü çevresel konularda pek çok sıkıntıyı da beraberinde getirmektedir. Hava, su ve toprak kirliliği gibi ana sorunların yanı sıra, çarpık kentleşme ve denetimsizlikten kaynaklanan görüntü ve gürültü kirliği gibi ikincil sorunlar da göze çarpmaktadır.



İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüpsultan, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İstanbul'un tarihi semtlerinden batıya ve kuzeye gidildikçe büyük bir farklılaşma görülür. En yüksek gökdelenler ve ofis binaları Avrupa Yakası'da özellikle Levent, Mecidiyeköy ve Maslak'ta toplanırken, Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy ilçesindeki Kozyatağı mahallesi dikkat çeker.

Son yıllarda inşa edilen çok yüksek yapılar, nüfusun hızlı büyümesi göz önüne alınarak yapılmışlardır. Şehrin hızla genişlemesinden dolayı konutlaşma, genellikle şehir dışına doğru ilerlemektedir. Şehrin sahip olduğu en yüksek çok katlı ofis ve konutlar, Avrupa Yakası'nda bulunan Levent, Mecidiyeköy ve Maslak semtlerinde toplanmıştır. Levent ve Etiler'de çok sayıda alışveriş merkezi toplanmıştır. Türkiye'nin en büyük şirket ve bankalarının önemli bir kısmı bu bölgede bulunmaktadır. Yakın dönemde finans kuruluşlarının operasyon merkezleri Pendik – Tuzla ve Gebze aksına doğru kaymıştır.

İstanbul, kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.

Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul, Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul'da bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir.

İstanbul genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir.

İstanbul'un tarihi, anıtlar ve yapıtların fazlalığı ve Boğaz'a sahip olması nedeniyle gözde turizm merkezlerinden biridir.

İstanbul'da ulaşım kara, hava, deniz ve demiryolu gibi farklı şekillerde yapılmaktadır. Şehir içi, şehirlerarası ve uluslararası taşımacılığın yapıldığı büyük merkezlere sahiptir. İlde havayolu ulaşımının yapıldığı iki sivil havalimanı vardır. Yurtiçi ve yurtdışı pek çok merkeze aktarma yapmaksızın uçmak mümkündür. İldeki havalimanlarından İstanbul Havalimanı, Avrupa Yakası'nda Arnavutköy ilçesinde; Sabiha Gökçen Havalimanı ise Anadolu Yakası'nda Pendik ilçesinde yer alır. Sabiha Gökçen Havalimanı ve İstanbul Havalimanı metro hattı ve otoyollarla bağlıdır.

Karayoluyla ulaşımı ise İstanbul'da özellikle şehirlerarası yolculukta büyük bir paya sahiptir. Türkiye'nin her iline ve ayrıca Gürcistan, Yunanistan, Bulgaristan gibi komşu ülkelere İstanbul'dan doğrudan seferler vardır.

Demiryolu ise bu iki ulaşım yoluna oranla daha az tercih edilen bir başka hizmettir. İstanbul'dan Eskişehir, Ankara, Konya, Adana, Bitlis, Van gibi yurtiçi merkezlerle; Yunanistan, Bulgaristan, Romanya, Sırbistan, Macaristan gibi merkezlere tren seferleri vardır. Hızlı trenler ve gece trenleri İstanbul'daki beş istasyonda durmaktadır. Anadolu yakasında Pendik, Bostancı ve Söğütlüçeşme, Avrupa yakasında Bakırköy ve Halkalı. Hızlı trenlerin bir kısmı Avrupa Yakasına geçmektedir.

Deniz yoluyla ise ilde düzenli ulaşım yalnızca yurtiçinde gerçekleştirilir. İstanbul'dan Yalova'ya, Balıkesir'e ve Bursa'ya feribot ve araba vapuru seferleri vardır. İstanbul Limanı'na turistik amaçlarla gelen münferit gemiler dışında yurtdışı varışlı gemi seferi yoktur.

İstanbul'da şehir içi ulaşım ise büyük bir sektördür. Otobüslerle ulaşım sağlayan İETT; şehir hatları vapurlarını ve deniz taksi işleten İDO; tramvay, metro, füniküler, marmaray ve teleferik hatlarının sahibi İstanbul Ulaşım A.Ş.; banliyö hizmeti sağlayan TCDD; dolmuşlar, yolcu motorları, tramvay, metro ve ticari taksilerle İstanbul kompleks bir ulaşım ağına sahiptir.

Beşiktaş İlçesi:

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

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

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

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

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

Beşiktaş; 1930 yılında Beyoğlu İlçesinden ayrılarak ilçe haline getirilmiştir.

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

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

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

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

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

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

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

Mevcut binalar genellikle betonarme ve yığma yapı tarzında olup, az sayıda eskiden kalma ahşap kargir bina vardır.

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

Etiler Semti:

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

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

12.3. Ulaşım

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

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

Otopark girişi Nispetiye Caddesi'nden sağlanmaktadır.

Konu gayrimenkullerin bazı önemli merkezlere uzaklıkları,

Zincirlikuyu.....	2,5 km.
Mecidiyeköy.....	3 km.
Maslak.....	5 km.
Beşiktaş.....	5 km.
Taksim.....	7,5 km.
İstanbul Havalimanı.....	32 km.'dir.

12.4. Dünya Ekonomisine Genel Bakış

Küresel Ekonomik büyüme 2018 yılında sağlam bir görüntü çizmiştir. 2018 yılı, nispeten senkronize bir eğilim izleyen büyüme trendlerinin bölgesel olarak büyük değişimler izlediği bir dönem olmuştur. 2017 yılındaki güçlü toparlanmadan sonra toplam gayrisafi yurtiçi hasılattaki büyüme hızının azaldığı ve %3,6 - %3,7 seviyesinde gerçekleştiği gözlenmiştir. Büyüme hızındaki yavaşlama, OECD ülkelerinde özellikle Avrupa bölgesi ve Japonya'da hissedilmiş olup Amerika Birleşik devletleri bu trendin dışında kalmıştır. Ancak Amerika'nın yaşadığı ekonomik büyümenin pek çok mali teşvik ile desteklenmesini de göz ardı etmemek gerekir. Gelişmekte olan ekonomilerde ise Hindistan güçlü bir toparlanma yaşamış, bu esnada Rusya ve Brezilya da nispeten daha iyi performanslar göstermiştir. Çin ekonomisi ise yavaşlama eğilimini kıramamıştır.

2019 yılının Aralık ayında Çin'in Wuhan kentinde ortaya çıkan Covid-19 virüsü 2020'nin ikinci ayından itibaren tüm Dünya'ya yayılamaya başlamış olup salgının kontrol altına alınması için alınan önlemler ekonomilerin yavaşlamasına yol açmıştır. Finansal piyasalar salgının olası olumsuz etkilerinden dolayı önemli düşüşler yaşamış olup Başta FED olmak üzere merkez bankalarının parasal genişleme sinyalleri vermesi üzerine kısmen toparlanma yaşanmış. 2019 yılında %2,9 oranında gerçekleşen global ekonomik büyümeyi 2020 yılında %3,3 daralma takip etmiştir. Küresel ekonominin 2021 yılında %5,8 oranında büyüme yakaladığı tahmin edilmektedir.

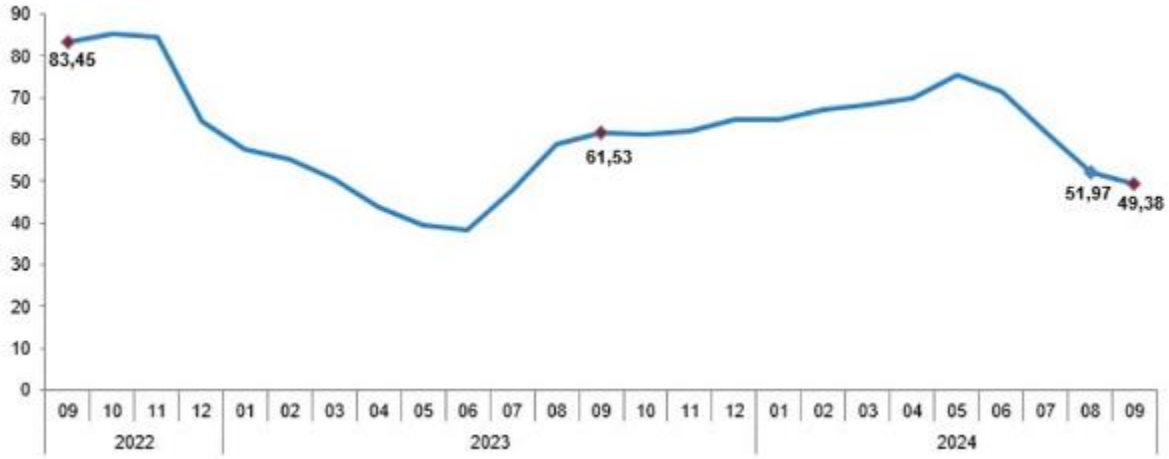
2021 yılı aşılamaların hızla yapılmaya çalışıldığı seyahat kısıtlamalarının büyük oranda kalktığı ve tüm olumsuz faktörlere rağmen ekonominin canlı tutulmaya çalışıldığı bir dönem olmuştur. 2022-2023 yılları pandemi sonrası toparlanma süreci içerisinde tüm Dünyada enflasyon ile mücadele adımlarının atıldığı, iklim değişikliği etkilerinin gözle görülür biçimde ortaya çıktığı, hane halkının yaşam maliyetlerinin çok hızlı arttığı ve genel olarak büyümenin yavaşladığı bir dönem olmuştur. Halihazırda gelişmiş ekonomilerdeki yavaşlama ve tedarik zinciri sorunları devam etmektedir. Bu süreçte emtia fiyatları ve yeşil enerji dönüşüm maliyetleri önem taşımaktadır. Ayrıca son dönemde yaşanan siyasi ve askeri gerilimler risk algısını artırmaktadır.

12.5. Türkiye'nin Makroekonomik Görünümü

2008 yılındaki küresel ekonomik krizden sonra Türkiye ekonomisi ciddi bir toparlanma sürecine girmiş olup 2014, 2015 yıllarında GYSH bir önceki yıla göre % 5,2 ve %6,1 seviyelerinde artmıştır. 2016 yılı, pek çok farklı etkenin de etkisiyle büyüme hızının yavaşladığı bir dönem olmuş 2017 yılında %7,5, 2018 yılında ise %2,8 lik büyüme oranları yakalanmıştır. 2019 yılında büyüme oranı %0,9, 2020 yılında %1,8, 2021 yılında %11, 2022 yılında ise %5,6, 2023 yılında ise %4,5 olarak gerçekleşmiştir.

2020 yılında Covid-19 salgınının olumsuz etkisiyle yılın ikinci çeyreğinde %9,9 oranında daralma kaydedilmiştir. 2024 yılı itibariyle GSYH büyüklüğüne göre Türkiye, Dünya'nın 17. Büyük ekonomisidir.

2004 yılından itibaren çift haneli seviyelerin altında seyreden enflasyon oranı 2017 yılında % 11,1, 2018 yılında %16,3, 2019 yılında %15,18, 2020 yılında %12,8, 2021 yılında %13,58, 2022 yılında %64,27, 2023 yılında %64,77 oranında gerçekleşmiştir. 2024 yılı Eylül ayı Tüketici Fiyat Endeksi bir önceki yılın aynı ayına göre %49,38 artmıştır. TÜFE bir önceki aya göre değişim oranı %2,97 dir.

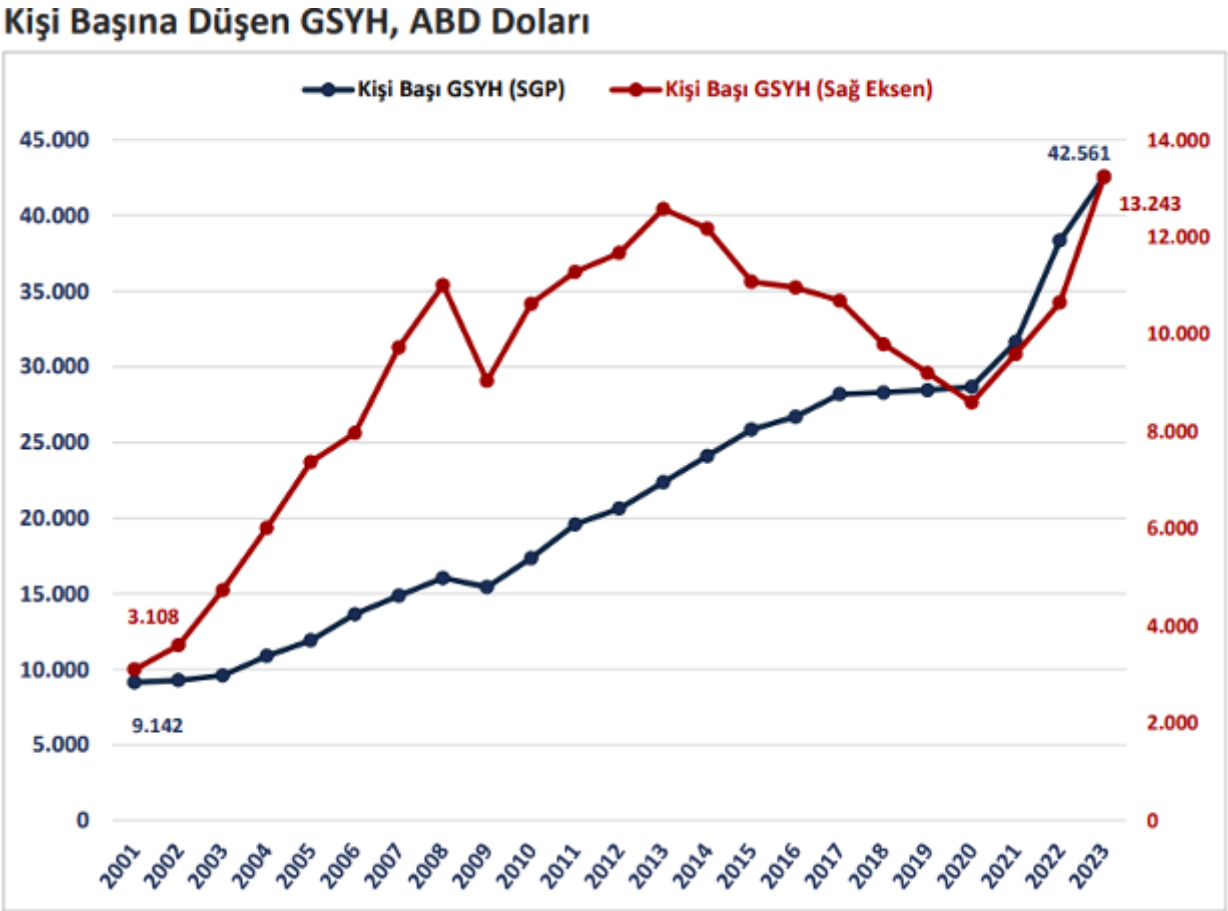


Tüfe Yıllık Değişim Oranları Eylül 2024 Kaynak: TÜİK

2024 yılı Eylül ayı itibariyla mevsim etkisinden arındırılmış işsizlik oranı %8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. İşsiz sayısı 2024 yılının Eylül ayında bir önceki aya göre 35 bin kişi artarak 3 milyon 100 bin kişi olmuştur. Buna göre mevsim etkisinden arındırılmış İstihdam oranı ise %49,7 oldu. Ödemeler dengesi tarafında ise 2018 yılında %75 olan ihracatın ithalatı karşılama oranı 2019 yılında %77,2, 2020 yılında ise %86, 2021 yılında %82, 2022 yılında ise %69,9 olarak, 2023 yılında ise %70,7 olarak, 2024 Eylül ayında ise %78,9 olarak gerçekleşmiştir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Kişi Başına Düşen GSYH (USD)



Temel Ekonomik Göstergeler

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GSYH Artışı, Zincirlenmiş Hacim Endeksi , %	6,1	3,3	7,5	3,0	0,8	1,9	11,4	5,5	5,1
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar TL	2.351	2.627	3.134	3.761	4.318	5.049	7.256	15.012	26.546
GSYH, Cari Fiyatlarla, Milyar $	867	869	859	798	760	717	808	906	1.130
Nüfus, Bin Kişi	78.218	79.278	80.313	81.407	82.579	83.385	84.147	85.280	85.326
Kişi Başına GSYH, Cari Fiyatlarla, $	11.085	10.964	10.696	9.799	9.208	8.600	9.601	10.659	13.243
İhracat (GTS, F.O.B.), Milyon $	151,0	149,2	164,5	177,2	180,8	169,6	225,2	254,2	255,6
İhracat (GTS)/GSYH,%	17,4	17,2	19,1	22,2	23,8	23,7	27,9	28,1	22,6
İthalat (GTS, C.I.F.), Milyon $	213,6	202,2	238,7	231,2	210,3	219,5	271,4	363,7	362,0
İthalat (GTS)/GSYH, %	24,6	23,3	27,8	29,0	27,7	30,6	33,6	40,2	32,0
İhracatın İthalatı Karşılama Oranı (%, GTS)	70,7	73,8	68,9	76,6	86,0	77,3	83,0	69,9	70,6
Seyahat Gelirleri, Milyar $	33,2	23,8	28,1	32,1	38,8	14,2	27,9	45,4	49,5
Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Giriş), Milyar $	19,3	13,8	11,2	12,5	9,5	7,7	12,9	13,7	10,7
Cari İşlemler Dengesi (Milyar $)	-21,4	-22,2	-35,1	-14,6	15,0	-31,1	-6,4	-46,6	-40.5
Cari İşlemler Dengesi/GSYH, %	-2,5	-2,6	-4,1	-1,8	2,0	-4,3	-0,8	-5,1	-3,6
İşgücüne Katılma Oranı, %	51,3	52,0	52,8	53,2	53,0	49,3	51,4	53,1	53,3
İşsizlik Oranı, %	10,3	10,9	10,9	11,0	13,7	13,2	12,0	10,4	9,4
İstihdam Oranı, %	46,0	46,3	47,1	47,4	45,7	42,8	45,2	47,5	48,3
TÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	7,67	7,78	11,14	16,33	15,18	12,28	19,60	72,31	53,86
TÜFE (%)	8,81	8,53	11,92	20,30	11,84	14,60	36,08	64,27	64,77
ÜFE, (On iki aylık ortalamalara göre değişim) (%)	5,28	4,30	15,82	27,01	17,56	12,18	43,86	128,47	49,93
ÜFE (%)	5,71	9,94	15,47	33,64	7,36	25,15	79,89	97,72	44,22

Kaynak: *T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)*

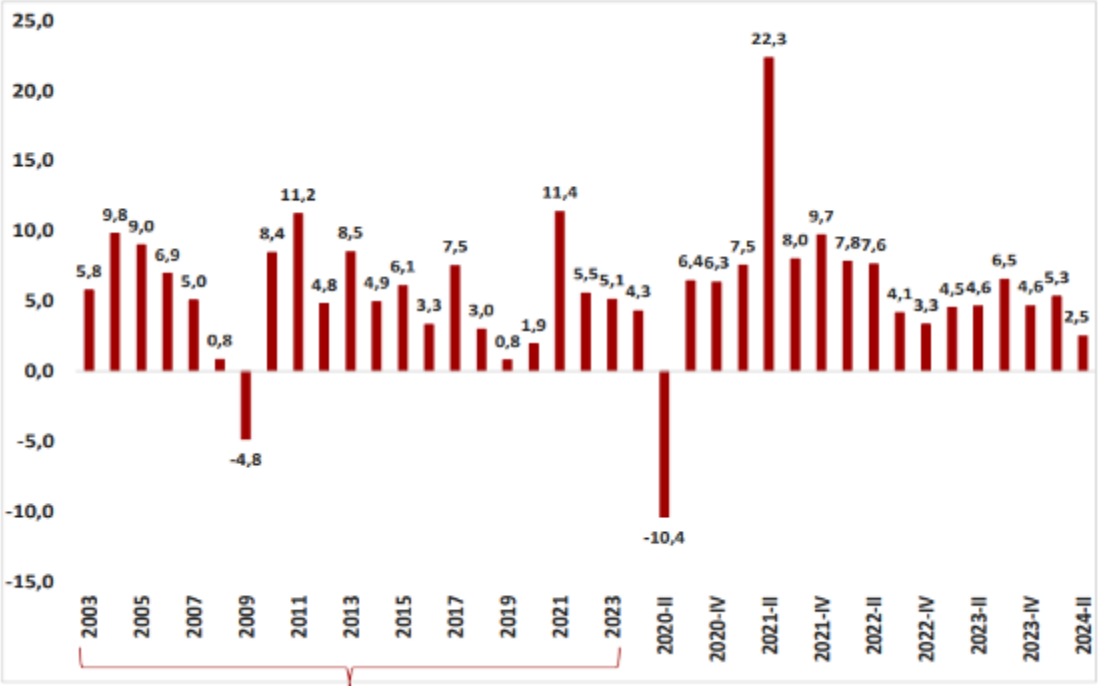
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Dönemler İtibariyle Büyüme Oranları

Türkiye ekonomisi, 2024'ün ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %2,5 oranında büyümüştür.

2003-2023 döneminde Türkiye Ekonomisinde yıllık ortalama %5,4 oranında büyüme kaydedilmiştir.

Dönemler İtibarıyla GSYH Büyüme Oranları (%)



2023-2025 Büyüme Tahminleri:

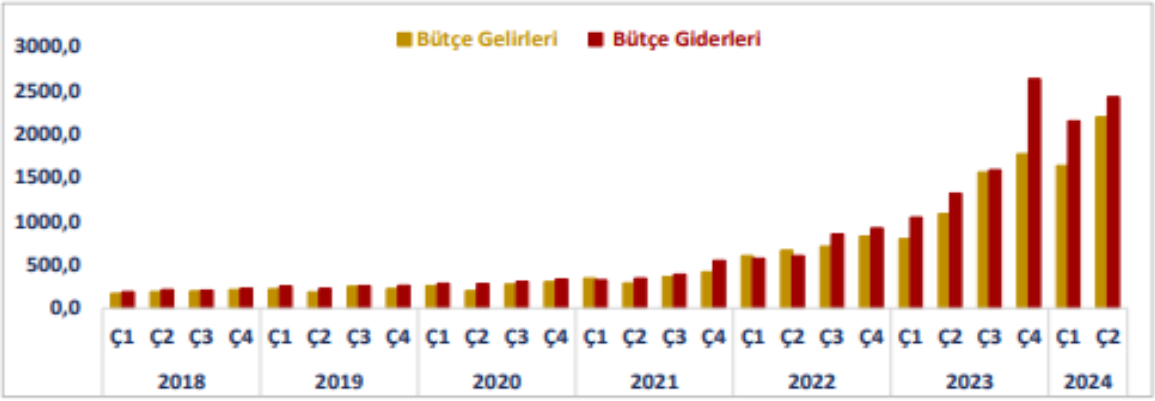
Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

Uluslararası Kuruluşlar	Yıl	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	Çin	Japonya
IMF	2023	3,3	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	3,2	0,9	2,6	2,1	3,2	7,0	5,0	0,7
	2025	3,3	1,5	1,9	2,4	1,5	6,5	4,5	1,0
OECD	2023	3,1	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,7
	2024	3,2	0,7	2,6	2,9	3,7	6,7	4,9	-0,1
	2025	3,2	1,3	1,6	2,6	1,1	6,8	4,5	1,4
Dünya Bankası	2023	2,6	0,5	2,5	2,9	3,6	8,2	5,2	1,9
	2024	2,6	0,7	2,5	2,0	2,9	6,6	4,8	0,7
	2025	2,7	1,4	1,8	2,2	1,4	6,7	4,1	1,0

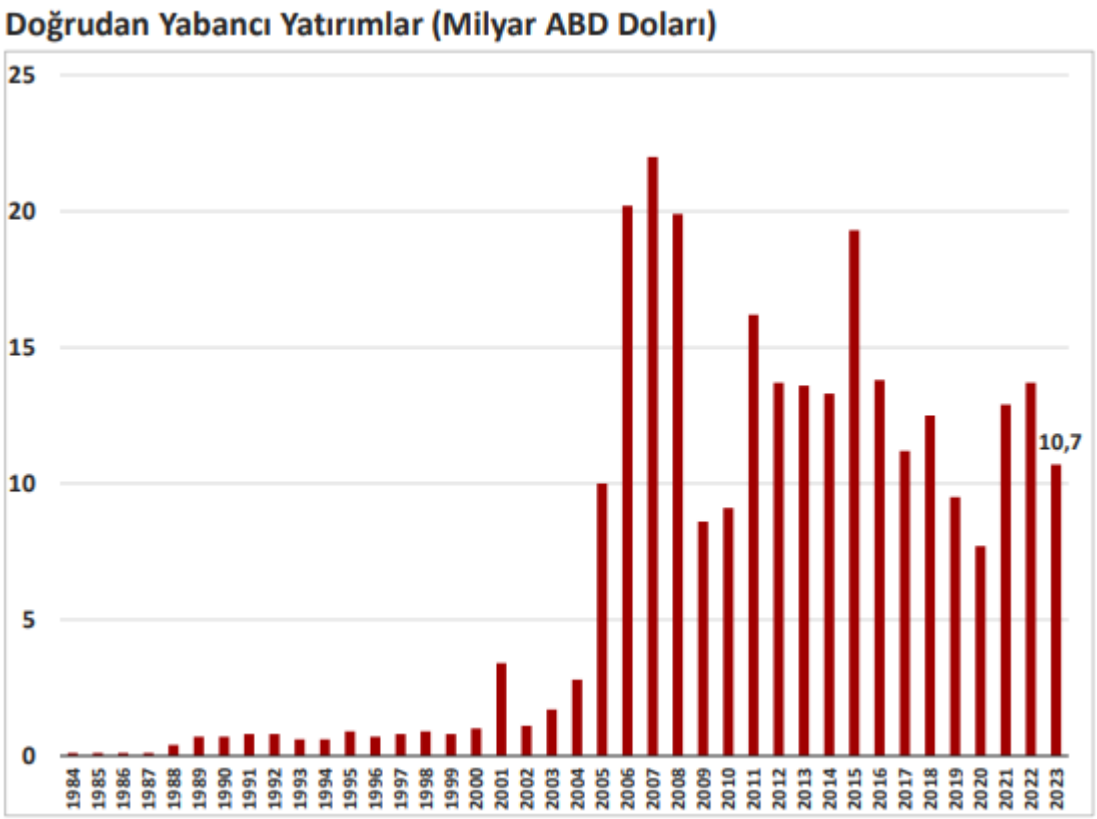
Kaynak: *T.C. Ticaret Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)*

Merkezi Yönetim Bütçe Gerçekleşmeleri

2024 yılı Temmuz Ayında merkezi yönetim bütçe giderleri 827,7 milyar TL bütçe gelirleri 730,9 milyar TL ve bütçe açığı 96,8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.



Doğrudan Yabancı Yatırımlar (Milyar USD)



Kaynak: *T.C. Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Eylül 2024)*

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir.

2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

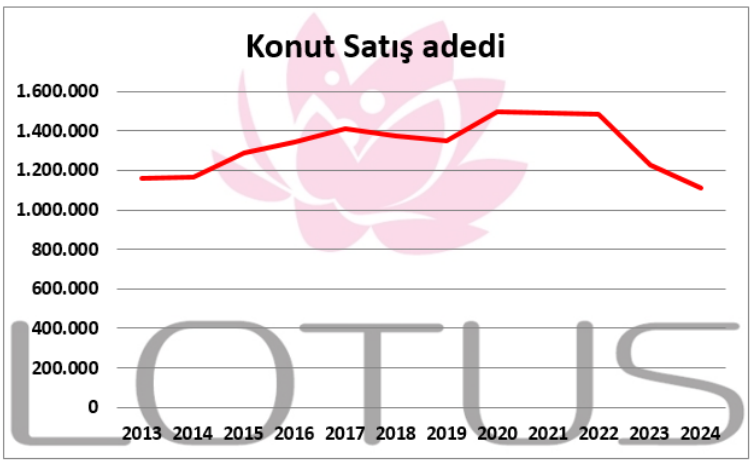
Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu, faaliyetlerini bekletme aşamasında tutmaktadır. Global krizin etkilerinin devam ettiği dönemde reel sektör ve ülkemiz olumsuz etkilenmiştir.

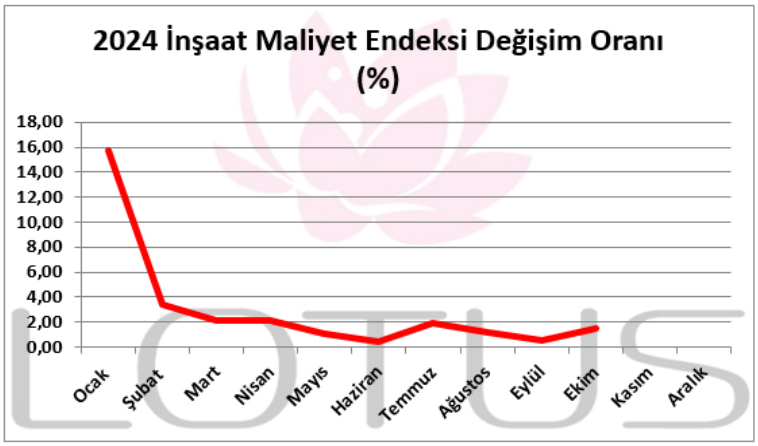
Öte yandan 2009 yılı gayrimenkul açısından dünyada ve Türkiye'de parlak bir yıl olmamıştır. İçinde bulunduğumuz yıllar gayrimenkul projeleri açısından finansmanda seçici olunan yıllardır. Finans kurumları son dönemde yavaş yavaş gayrimenkul finansmanı açısından kaynaklarını kullandırmak için araştırmalara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

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011 ilâ 2016 yıllarında da devam etmiştir.

2017 yılından itibaren, beşeri ve jeopolitik etkenlerin etkisi, döviz kurlarında yaşanan dalgalanmalar ve finansman imkânlarının daralmasına ek olarak artan enerji ve iş gücü maliyetleri geliştiricilerin ödeme zorluğu yaşamasına neden olmuştur.

Ülkemizdeki ekonomik dinamikleri önemli ölçüde etkileyen ve çok sayıda yan sektöre destek olan inşaat sektöründe yaşanan bu zorluklar gayrimenkullerin fiyatlamalarında optimizasyona ve üretilen toplam ünite sayısı ile proje geliştirme hızında düşüşe yol açmıştır. Banka faiz oranlarının yükselmesi ve yatırımcıların farklı enstrümanlara yönelmesi de yatırım amaçlı gayrimenkul alımlarını azaltmıştır.





Kaynak: TÜİK

2018 yılında düşük bir performans çizen inşaat sektörü 2019 yılını son çeyreği itibariyle toparlanma sürecine girmiştir. Bu hareketlenme 2020 yılının ilk 2 aylık döneminde de devam etmiştir. Ancak 2019 yılının Aralık ayında Çin'de ortaya çıkan Covid-19 salgınının 2020 yılı Mart ayında ülkemizde yayılmaya başlamasıyla ekonomi olumsuz etkilenmiş ve gayrimenkul sektörü bu durgunluktan payını almıştır. Karantina süreci sonrası TCMB ve BDDK tarafından açıklanan kararlar ve destekler sektöre olumlu yansımış, konut kredisi faizlerindeki düşüş ve kampanyalar Temmuz ve Ağustos aylarında konut satışlarını rekor seviyelere ulaştırmıştır. Pandemi sonrası süreçte Ticari hareketliliğin sağlanması amacıyla piyasaya aktarılan ucuz likidite döviz kurlarında ve fiyatlar genel seviyesinde büyük artışlara yol açmış, sonrasında Merkez Bankası parasal sıkılaşma politikası uygulamaya başlarken parasal sıkılaşma kararları sonrasında bankaların likidite kaynakları kısılmış, bu da faiz oranlarında yükselişe yol açmıştır. 2022 yılında artan enflasyon eğilimleri pek çok ülke ekonomisini zorlamaya başlayınca daha sıkı para ve maliye politikaları uygulanmaya başlamıştır. 2021 ve 2022 yıllarında ülkemizdeki konut satışları yıl bazında birbirine yakın seviyelerde olsa da 2022 yılında ipotekli satışlarda bir önceki yıla göre %4,8 lik azalış meydana gelmiştir. İpotekli satışlardaki azalma konut kredil faizlerinde ve konut fiyatlarındaki artışın etkisiyle meydana gelmiştir. 2023 yılında inşaat maliyetlerinin arttığı ve risk iştahının azaldığı bir süreç yaşanmış olup yeni inşaat sayısı azalmış bu da konut arzında düşüşe yol açmıştır. 2024 yılında gayrimenkul piyasası 2023 yılıyla benzer bir görünüm çizmiş yüksek konut fiyatları ve artan faiz oranları alım gücünü etkilemiştir. Son dönemde Merkez Bankası politika faizlerinin yüksek tutulduğu, Dünya genelinde yaşanan tedarik sıkıntıları, hammadde temininde yaşanan zorluklar, lojistik ağlarında yaşanan güvenlik sorunları, Rusya-Ukrayna savaşı gibi jeopolitik gerilimler ve resesyon beklentilerine ön plandadır.

Enflasyonun yüksek süregelmesi hem maliyetler hem de tüketici davranışları üzerinde etki yaratmaktadır. Kredi ve fon bulma maliyetlerinin de yüksek olması ekonomik aktivite de yavaşlamayı getirmektedir. Parasal sıkılaştırma sürecinin devam edeceği beklentisi de ekonomide soğumaya işaret etmektedir. Konut satışlarında Ocak - Kasım 2024 döneminde bir öndeki yılın aynı dönemine göre %16,4 oranında bir artış yaşanmıştır. Önceki dönemde talebin güçlü olması, kredi imkânlarının bulunması ve enflasyonun etkilerinden korunmak amaçlı olarak gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artış eğiliminin ekonominin de soğumasıyla yavaşladığı görülmektedir. Son bir yıllık süreçte özellikle konut fiyatlarındaki artışın enflasyonun gerisinde kaldığı görülmektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

12.6.1. Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

- Amerika Birleşik Devletleri ve Çin arasındaki ticari çekişme, Rusya-Ukrayna savaşı ve Dünya genelindeki pek çok farklı jeopolitik gerilimin ekonomiye etkisi,
- Yabancı sermaye kaynaklı yatırımlarda görülen yavaşlama,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibariyle jeopolitik risklere açık olması sebebiyle yatırımların yavaşlaması ve talebin azalması,

Fırsatlar:

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,

12.7. Dünyada ve Ülkemizde AVM Sektörü ve Karma Kullanımlı Projelerin Gelişimi [4]

AVM kavramı 5.000 m^2 üstünde kiralanabilir alan, en az 15 bağımsız bölüm, tek elden ve ortak yönetim anlayışı ile sinerji yaratan organize alışveriş alanları olarak tanımlanabilir. Tüketicilerin her tür ihtiyacını karşılamak üzere birden fazla satıcının bulunduğu yapılara alışveriş merkezi denir. Alışveriş merkezleri içerisinde giyimden mobilyaya, marketten restoranlara, eğlence alanlarından teknoloji marketlerine kadar her sektörden mağaza bulundurur.

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

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

[4] Hande Gör (2011), Emel Erçetin Barlas (2010), GYODER

LOTUS 2024/417

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

Alışveriş alanlarını iki bin yıllık tarihsel süreç içerisinde incelediğimizde, sosyoekonomik ilişkilere ve teknolojiye bağlı olarak geliştirildiklerini ve kent merkezlerinin birer öğesi olduklarını görmekteyiz. Alışveriş mekanlarının gelişimi, sadece ticaretin ekonomik boyutuna bağlı olarak değil, teknolojiye ve alışverişin sosyal hayattaki yerine bağlı olarak da değişim göstermiştir. Tarih boyunca değişik mekansal formlar almış olmalarına rağmen, günümüzün alışveriş merkezleri ve mağaza formlarının ilk örneklerinin ortaya çıktığı dönem 19. yüzyıl olmuştur. 1852'de Paris'te Bon Marche isimli küçük tuhafiye dükkanının zaman içerisinde bünyesinde farklı pek çok ürünün satıldığı bir mağazaya dönüşerek tüm Avrupa'ya yayılması ile Bon Marche ismi büyük mağazaları tanımlamakta kullanılan bir terim haline gelmiştir. 19. yüzyılın sonlarında büyük üniteler ve zincir mağazalar oluşmaya başlamış, bilgisayar ve elektronik dünyasındaki gelişmeler bu sistemi desteklemiş ve merkez satış mağazaları kurulmuştur. Avrupa'da II. Dünya Savaşı'nda yıkılan şehirlerin yeniden imarı aşamasında planlı olarak alışveriş merkezleri oluşturulmuştur. Günümüzde Avrupa'nın birçok ülkesinde şehirlere göç ve çekirdek aile sayısının artması, kadınların iş gücüne dahil olması, tüketim mallarına karşı artan talep, elektronik ve teknolojik devrim, araç sahipliliğinin artması ve derin dondurucuların yaygınlaşması tüketim biçimlerini değiştirmiştir. Özellikle son 30 sene içerisinde artan trafik ve ticaret potansiyelinin büyümesi, alışveriş merkezlerinin gelişiminde etkili olmuştur. Tüm bu gelişmeler ve değişimler sonucunda yayaların rahat dolaşabileceği modern alışveriş merkezleri oluşmaya başlamıştır.

LOTUS 2024/417

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

LOTUS 2024/417 akmerkez

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

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

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

LOTUS 2024/417 akmerkez

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

12.7.1. Sektörün Bölgedeki Gelişimi

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

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

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

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

12.7.2. Karma Kullanımlı Gayrimenkul Projeleri

Günümüzde karma kullanımlı gayrimenkul projeleri geliştirilerek yeni bir arazı kullanım metodu oluşturulmaktadır. Kentleşme sürecinde, gayrimenkulün inşaatından mümkün olan en fazla karı elde edecek şekilde yapılaşmak için var olan alanlarda optimum yapılaşma şartları gündeme gelmiştir. Tüm dünya kentleri için geçerli olan bu durum, başta İstanbul olmak üzere, imara açık arazi stoğu yetersiz olan tüm büyük kentlerin sorunudur. Farklı bileşenler karma kullanımlı projelerde, tek bir mekânın, ofis, alışveriş ve konut gibi pek çok talebe karşılık vermesine olanak sağlayarak, birçok farklı isteğe cevap vermektedirler.

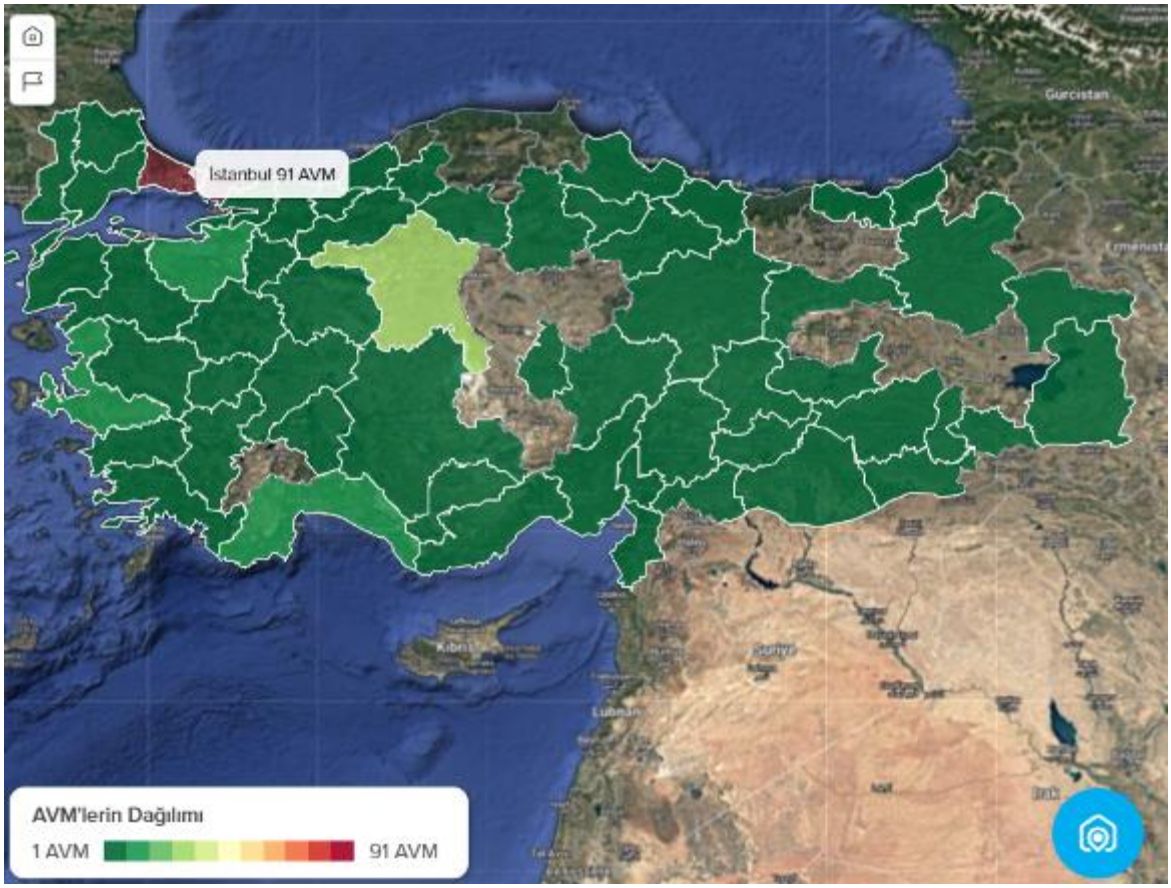
Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

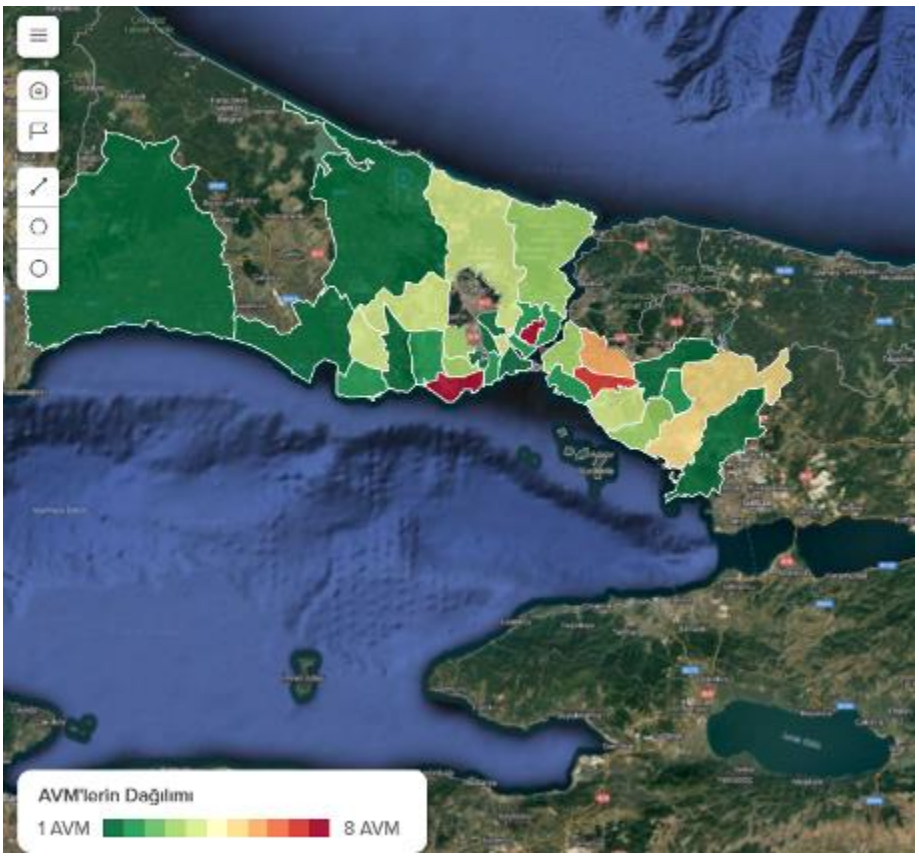
İnşaat sektöründe, karma kullanımlı projeler bir eğilim olarak değil, kentlerdeki aşırı büyüme nedeniyle sürdürülebilir inşaat için bir çözüm olarak görülmektedir. Karma projeler, bugün tüm dünyada gerekliliklerini ve sürdürülebilirliklerini kanıtlamış durumdadırlar.

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

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

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

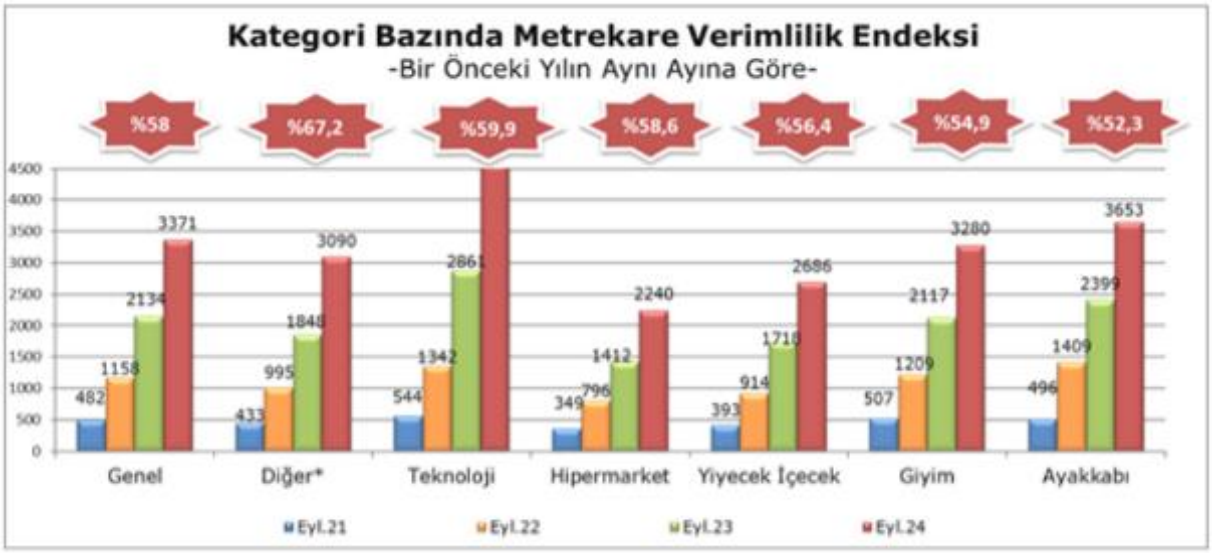




İllere Göre AVM Sayısı – İstanbul AVM Sayısı

Türkiye Geneli Ciro Endeksi (Eylül 2024)

M2 Başı Ciro Analizi (Eylül 2024)



Kategorik Ciro Endeksi (Eylül 2024)

Ziyaretçi Sayısı Endeksi (Eylül 2024)

Tablo Kaynak: AYD

13. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI : B.A.K.

İNŞAAT NİZAMI : Ayrık

KAT ADEDİ : AVM: 8 (5 bodrum + zemin + normal + çatı)
Ticaret Merkezi B3 Blok: **14** (h: 60,50 m.)
Ticaret Merkezi E3 Blok: **17** (h: 70,00 m.)
Residence G Blok: **23** (h: 86,00 m.)

TİCARİ ALANI[5] : Brüt **33.693 m²** (AVM / 442 adet b.b.)
Brüt **5.080,00 m²** (Residence / 27 adet b.b.)
Brüt **900,00 m²** (E3 Blok ofis / 1 adet b.b.)
Brüt **20.534,00 m²** (Otoparklar – 2 adet b.bölüm)
Brüt **1.663,00 m²** (Mini golf – 1 adet b.bölüm)
Brüt **2.377,00 m²** (Depolar)

ELEKTRİK : Şebeke

TRAFO : Mevcut

JENERATÖR : 9 Adet (3x1.100 kVA + 2x1.000 kVA + 2x530 kVA + 1x1.400 kVA + 1x400 kVA)

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

SU : Şebeke

SU DEPOSU : Mevcut

HİDROFOR : Mevcut

KANALİZASYON : Şebeke

ÇÖP ODASI : Bir adet soğutma sistemli çöp toplama odası

ASANSÖR : 31 adet asansör

[5] Kiralanabilir alan büyüklükleri sadece Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetindeki bağımsız bölümleri kapsamaktadır. Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde olmayan bağımsız bölümler bu hesaba dahil edilmemişlerdir.

YÜRÜYEN MERDİVEN/BANT	**:** Mevcut (35 adet)
YANGIN TESİSATI	**:** Sprinkler sistemi
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	**:** Duman detektörleri, anons üniteleri, yangın panelleri.
PARATONER	**:** Mevcut
GÜVENLİK SİSTEMİ	**:** CCTV kayıt ve izleme sistemi mevcut
PARK YERİ	**:** 5., 4., 3. ve 2. bodrum katlarda toplam 1.255 araç kapasiteli otopark alanı ve bahçede açık otopark mevcut
YANGIN MERDİVENİ	**:** Mevcut
GAZ ALARM SİSTEMİ	**:** Restoranlarda gaz dedektörleri mevcuttur
TELEFON SANTRALİ	**:** Mevcut
SES YAYIN SİSTEMİ	**:** Kapalı devre anons/müzik yayın sistemi mevcut
PARK YERİ	**:** AVM için -7,90 ve -11,10 kotlarında; ticari bloklar ve residence için ise -14,30 ve -17,50 kotlarında kapalı otopark alanları mevcuttur.
SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ	**:** **"Satılabilirlik ve kiralanabilirlik"** özelliğine sahiptirler.

14. AÇIKLAMALAR

- Yüksel İnşaat A.Ş.'nin müteahhitliğinde 22.557 m^2 yüzölçümlü bir parsel üzerinde inşa edilmiş olan Akmerkez, 1993 – 1994 yıllarında tamamlanmış olup 18 Aralık 1993 tarihinden bugüne kadar faaliyetini sürdürmektedir. Mimarı Fatin URAN (Di Design Group Development) olan kompleks, 3 ana bölümden oluşmaktadır.

I- Alışveriş bölümü

II- Ticari Bloklar

III- Residence

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

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

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

I- Alışveriş Bölümü (Çarşı Bloğu):

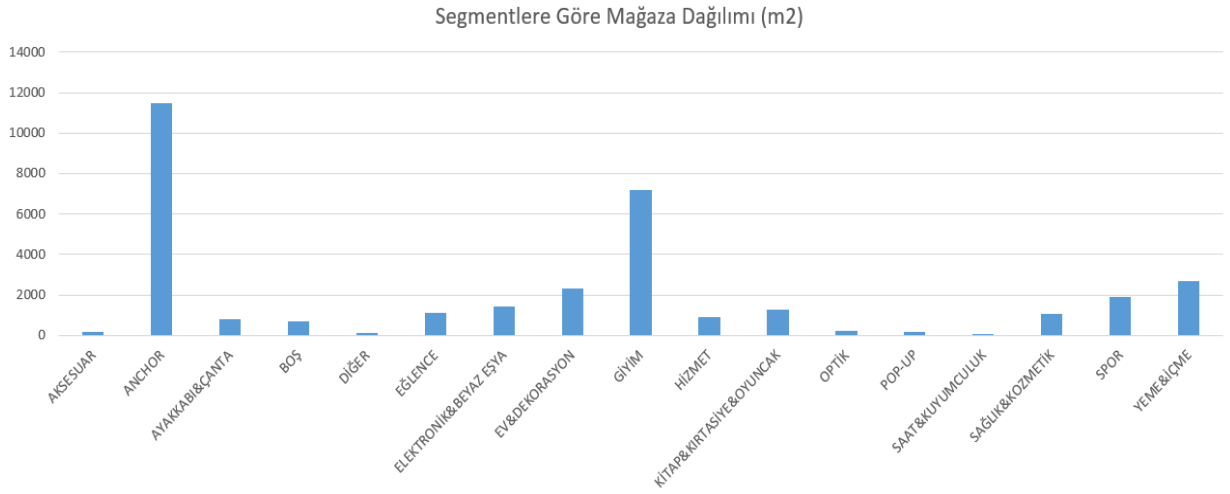
- 5 bodrum kat (5. bodrum kat ısı merkezi), zemin kat, normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 8 kattan oluşan alışveriş bölümü kompleksin ana bölümünü oluşturmaktadır. Diğer 3 blok bu bölümün üzerinde yükselmektedir.
- Toplam 475 adet bağımsız bölümden oluşan bloktaki bağımsız bölümlerden 445 adedi Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetindedir. AVM bünyesinde günümüze kadar yapılan değişikliklerle, bağımsız bölümlerin kullanım alanları farklılaşmış (bazı bağımsız bölümler bölünmüş, birleştirilmiş, bölünen parçalar başka bölünen parçalarla ya da bağımsız bölümlerle birleştirilmiş vs.) ve Akmerkez GYO'na ait toplam dükkân sayısı mevcut durumda 160 olmuştur. Halihazırda bu dükkânlardan 13 adedi boştur.
- Son yapılan tadilat işlemleri kapsamında food court katından (teras kat) yürüyen iç merdivenle projesinde mini golf olarak belirtilen alana çıkış yapılmış olup burası açık teras olarak kullanıma alınmıştır.
- AVM'nin doluluk oranı kiralanabilir alan üzerinden değerlendirildiğinde Eylül 2024 dönemi için %97,5 mertebesinde olup 9 aylık ortalamaya göre ise %97,4 dür.
- Alışveriş bölümünün mevcut kullanıma göre bölümlendirilmesi ve katlara göre dağılımı şöyledir.

Mağaza No	Kat	Sektör Adı	Sözleşme m²
2	1. Garaj	HİZMET	24
9	2. Garaj	HİZMET	31
10	2. Garaj	ELEKTRONİK&BEYAZ EŞYA	36
13	3. Garaj	BOŞ	32
14	3. Garaj	BOŞ	17
114	Alt Çarşı	KİTAP&KIRTASİYE&OYUNCAK	214
117	Alt Çarşı	GİYİM	723
123	Alt Çarşı	SAĞLIK&KOZMETİK	199
124	Alt Çarşı	OPTİK	98
125	Alt Çarşı	HİZMET	135
127	Alt Çarşı	EV&DEKORASYON	60
128	Alt Çarşı	YEME&İÇME	182
129	Alt Çarşı	EĞLENCE	275
130	Alt Çarşı	HİZMET	58
144	Alt Çarşı	BOŞ	16
145	Alt Çarşı	DİĞER	23
148	Alt Çarşı	AYAKKABI&ÇANTA	169
149	Alt Çarşı	ELEKTRONİK&BEYAZ EŞYA	48
150	Alt Çarşı	ELEKTRONİK&BEYAZ EŞYA	95
155	Alt Çarşı	EV&DEKORASYON	75
164	Alt Çarşı	EV&DEKORASYON	58
165	Alt Çarşı	EV&DEKORASYON	92
167	Alt Çarşı	EV&DEKORASYON	488
168	Alt Çarşı	ELEKTRONİK&BEYAZ EŞYA	45
169	Alt Çarşı	ELEKTRONİK&BEYAZ EŞYA	68
171	Alt Çarşı	HİZMET	35
172	Alt Çarşı	HİZMET	34
174	Alt Çarşı	AKSESUAR	47
175	Alt Çarşı	GİYİM	46
178	Alt Çarşı	SPOR	377
179	Alt Çarşı	ELEKTRONİK&BEYAZ EŞYA	53
180	Alt Çarşı	HİZMET	10
181	Alt Çarşı	SPOR	45
188	Alt Çarşı	GİYİM	92
189	Alt Çarşı	DİĞER	58
193	Alt Çarşı	AKSESUAR	16
194	Alt Çarşı	AKSESUAR	16
195	Alt Çarşı	AKSESUAR	16
201	Zemin Kat	ANCHOR	973
202	Zemin Kat	YEME&İÇME	165
203	Zemin Kat	GİYİM	73
210	Zemin Kat	YEME&İÇME	133
219	Zemin Kat	GİYİM	138
220	Zemin Kat	GİYİM	210
223	Zemin Kat	KİTAP&KIRTASİYE&OYUNCAK	344
224	Zemin Kat	YEME&İÇME	613
225	Zemin Kat	EV&DEKORASYON	393
227	Zemin Kat	POP-UP	24
228	Zemin Kat	AKSESUAR	45
229	Üst Çarşı	POP-UP	46
230	Zemin Kat	GİYİM	136
234	Zemin Kat	YEME&İÇME	191
239	Zemin Kat	SAĞLIK&KOZMETİK	28
246	Zemin Kat	SAĞLIK&KOZMETİK	46
247	Zemin Kat	AYAKKABI&ÇANTA	102
248	Zemin Kat	SAĞLIK&KOZMETİK	51
249	Zemin Kat	GİYİM	33
250	Zemin Kat	POP-UP	41
251	Zemin Kat	SAĞLIK&KOZMETİK	23
252	Zemin Kat	AYAKKABI&ÇANTA	101
255	Zemin Kat	AYAKKABI&ÇANTA	142

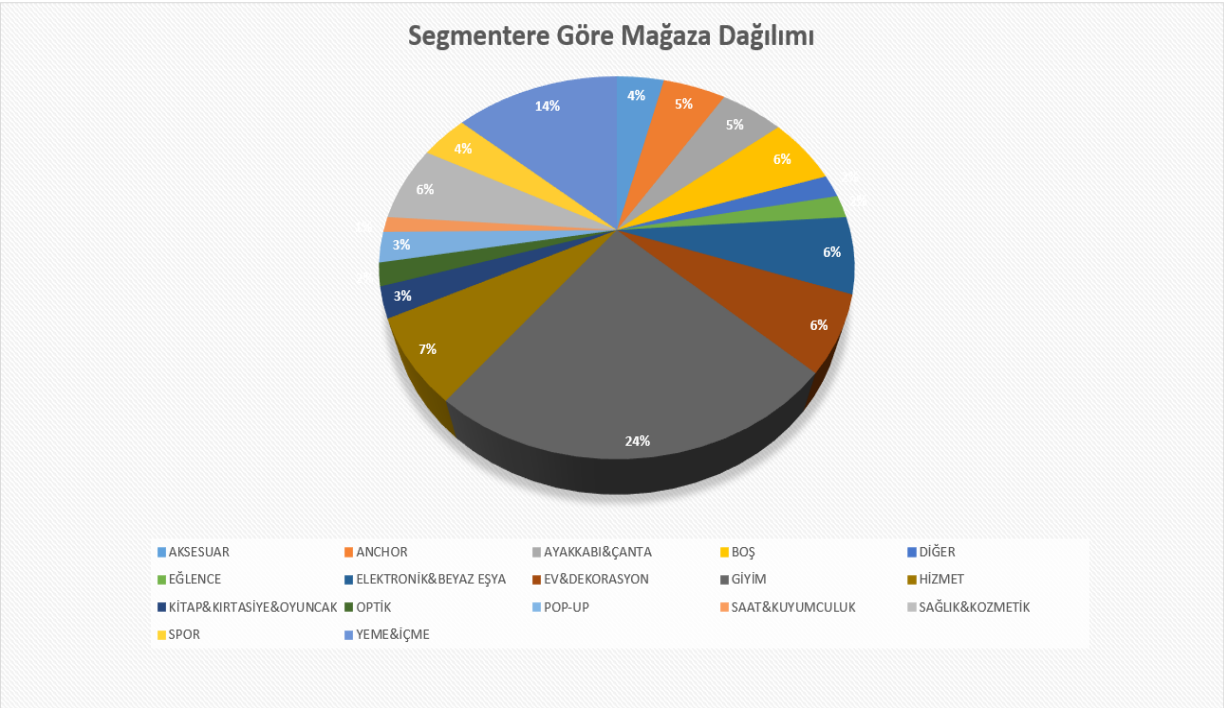
Mağaza No	Kat	Sektör Adı	Sözleşme m²
256	Zemin Kat	GİYİM	38
257	Zemin Kat	GİYİM	55
258	Zemin Kat	GİYİM	90
259	Zemin Kat	AKSESUAR	56
260	Zemin Kat	GİYİM	57
261	Zemin Kat	AYAKKABI&ÇANTA	48
262	Zemin Kat	GİYİM	149
264	Zemin Kat	GİYİM	86
265	Zemin Kat	GİYİM	91
301	Üst Çarşı	GİYİM	617
305	Üst Çarşı	GİYİM	118
328	Üst Çarşı	YEME&İÇME	24
329	Üst Çarşı	SAAT&KUYUMCULUK	43
347	Üst Çarşı	AYAKKABI&ÇANTA	53
351	Üst Çarşı	SAĞLIK&KOZMETİK	16
354	Üst Çarşı	AYAKKABI&ÇANTA	44
355	Üst Çarşı	SAAT&KUYUMCULUK	40
356	Üst Çarşı	GİYİM	104
357	Üst Çarşı	GİYİM	104
358	Üst Çarşı	GİYİM	104
359	Üst Çarşı	AYAKKABI&ÇANTA	116
360	Üst Çarşı	YEME&İÇME	39
361	Üst Çarşı	OPTİK	55
364	Üst Çarşı	GİYİM	50
365	Üst Çarşı	GİYİM	44
410	Food Court	YEME&İÇME	95
411	Food Court	BOŞ	70
415	Food Court	BOŞ	203
420	Food Court	BOŞ	28
422	Food Court	YEME&İÇME	64
429	Food Court	YEME&İÇME	40
431	Food Court	BOŞ	37
445	Food Court	EĞLENCE	639
446	Food Court	YEME&İÇME	21
101-191	Alt Çarşı	ANCHOR	1.792
106-107	Alt Çarşı	GİYİM	159
108-109-110-111	Alt Çarşı	GİYİM	586
112-113	Alt Çarşı	GİYİM	120
115-116	Alt Çarşı	GİYİM	184
118-119	Alt Çarşı	HİZMET	110
120A	Alt Çarşı	OPTİK	94
120B	Alt Çarşı	POP-UP	41
121-122	Alt Çarşı	EV&DEKORASYON	356
132-133-134-135-136	Alt Çarşı	EĞLENCE	214
142-143	Alt Çarşı	DİĞER	39
151-152-153-154	Alt Çarşı	ELEKTRONİK&BEYAZ EŞYA	375
156-157	Alt Çarşı	EV&DEKORASYON	147
158-159	Alt Çarşı	ELEKTRONİK&BEYAZ EŞYA	123
166-187	Alt Çarşı	KİTAP&KIRTASİYE&OYUNCAK	514
176-177	Alt Çarşı	SAĞLIK&KOZMETİK	120
182-183-184	Alt Çarşı	KİTAP&KIRTASİYE&OYUNCAK	197
185-186	Alt Çarşı	GİYİM	84

Mağaza No	Kat	Sektör Adı	Sözleşme m²
204-205	Zemin Kat	YEME&İÇME	230
206-207	Zemin Kat	YEME&İÇME	136
208-209	Zemin Kat	GİYİM	270
211-215-216-217-310	Zemin Kat	ANCHOR	918
212 - 117A	Zemin Kat	GİYİM	670
213-214	Zemin Kat	GİYİM	251
218-221-222	Zemin Kat	GİYİM	232
231-232-233	Zemin Kat	YEME&İÇME	301
235-236-238	Zemin Kat	HİZMET	212
240-241	Zemin Kat	GİYİM	88
243-244-245	Zemin Kat	SPOR	288
253-254	Zemin Kat	GİYİM	275
266A	Zemin Kat	GİYİM	46
302-303	Üst Çarşı	GİYİM	261
306-307	Üst Çarşı	SAĞLIK&KOZMETİK	240
308-309	Üst Çarşı	SPOR	244
311-316	Üst Çarşı	ANCHOR	2.106
321-323	Üst Çarşı	SAĞLIK&KOZMETİK	285
324-327	Üst Çarşı	ANCHOR	2.168
330-331-348-349-350	Üst Çarşı	EV&DEKORASYON	355
332-335	Üst Çarşı	GİYİM	528
336-337-338-339	Üst Çarşı	ANCHOR	1.147
340-373	Üst Çarşı	SAĞLIK&KOZMETİK	56
344-346	Üst Çarşı	EV&DEKORASYON	293
352-353	Üst Çarşı	YEME&İÇME	54
362-363	Üst Çarşı	HİZMET	123
366-368	Üst Çarşı	GİYİM	285
369-371	Üst Çarşı	SPOR	154
401-406	Food Court	ANCHOR	1.307
407-408-409	Food Court	YEME&İÇME	134
412-413-414	Food Court	BOŞ	260
416-417	Food Court	ANCHOR	1.075
418-419	Food Court	ELEKTRONİK&BEYAZ EŞYA	465
423-424	Food Court	YEME&İÇME	76
425A	Food Court	YEME&İÇME	32
425B-426	Food Court	YEME&İÇME	69
427-428	Food Court	YEME&İÇME	59
432-443	Food Court	BOŞ	29
433-437-438-439-441-4	Food Court	SPOR	803
435-436	Food Court	YEME&İÇME	49
4-6-7	1. Garaj	ELEKTRONİK&BEYAZ EŞYA	131
8-12	2. Garaj	HİZMET	141
TOPLAM			**33.693**

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



Kategorilere göre alansal dağılım



Kategorilere göre yüzdesel dağılım

İç Mekan Özellikleri:

- Sirkülasyon alanlarında zeminler seramik, duvarlar saten boyalıdır. Betonarme kolonlarına kaplama yapılmış olup bir bölümüne dijital bilgi ekranları monte edilmiştir.
- Atrium ve ortak alanlarda zeminler ve duvarlar doğal taşla kaplanmıştır. Tavanlarda doğal ışık sağlayan aydınlatma sistemli asma tavan bulunmaktadır.
- Koridor ve atriumlarda dekoratif oturaklar, figürler kullanılmıştır.
- Atrium boşluklarındaki korkuluklar ise koryan küpeşteli securit camdır.
- Diğer ortak alanlar da nitelikli yapı malzemeleri ile dekore edilmiştir.
- Otopark bölümünde zeminler beton, duvarlar boyalı, tavanlar kaset tipi tavandır. Ziyaretçi ve personel girişlerinde X-ray cihazları ile kapı tipi metal dedektörler mevcuttur.
- Akmerkez AVM 2009-2016 yılları arasında kapsamlı bir iç ve dış yenileme/tadilat çalışmasından geçmiştir.

II- Ticari Bloklar:

- Ana yapının kuzeyinde ve Nispetiye Caddesi cephesinde yer alan 2 adet dairesel kesitli blok (B3 ve E3 Bloklar), AVM'nin üzerinde yükselmekte olup B3 Blok 14 kat (h=60 m.); E3 Blok (h= 70 m.) 17 katlıdır.
- Blokların her katında 1'er adet ofis bulunmaktadır. İki blokta toplam 31 adet ofis mevcuttur. E3 Blok 1. Kat 583 bağımsız bölüm nolu ofis, Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetindedir.

E3 Blok, 583 bağımsız bölüm nolu ofis:

- Ofis, 1. Normal katta çarşı bloğunun teras katı hizasında konumludur.
- Brüt 900 m^2, net 705 m^2 kullanım alanına sahiptir.
- "Giriş holü, yönetici ofisleri, açık ofis alanları, depo/arşiv alanları, toplantı salonları, çay ocağı ve WC" hacimlerinden oluşmaktadır.

III- Residence:

- Ana yapının güneyinde konumlu olan 23 katlı (h = 86 m.) üçgen formundaki bloktur. Kat irtifak listesinde "G Blok" olarak adlandırılmıştır. Ana girişi Ahmet Adnan Saygun Caddesi'nden ve zemin kattan sağlanmaktadır.
- Binada 4 farklı tipte (A, B, C ve D) toplam 94 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümlerden 27 adedi Akmerkez GYO A.Ş.'ne ait olup listesi aşağıda verilmiştir.

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

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

- Yerinde yalnızca 1B2 nolu (478 bağımsız bölüm nolu) ile 3A1 nolu (485 bağımsız bölüm nolu) dairelerin içerilerine girilebilmiştir. Taşınmazlarda yapılan gözlemler ve yetkiliden alınan bilgilere göre residence olarak kiraya verilen dairelerin tip bazında özellikleri aşağıdaki gibidir;

Tip A (A1 ve A2):

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

Tip B (B1 ve B2):

- Binadaki ara konumlu daireler olup biri doğu diğeri batı cephededir.
- 96 m^2 kullanım alanına sahiptirler.
- Hol, Mutfak, Salon ve 1 adet suit oda hacimlerinden oluşmaktadır.
- Mobilyalı olarak kiraya verilmekte olup içerisinde tüm güncel ev gereçleri mevcuttur.
- Mobilya ve yapı malzemeleri kalitelidir ve modern çizgiler taşımaktadır.
- Panoramik ya da kısmî boğaz / İstanbul manzarasına sahiptirler.

Tip C:

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

Tip D:

- A ve B tipi dairelerin birleştirilmesi ile oluşturulmuşlardır.
- 306 m^2 kullanım alanlıdırlar.
- Dekorasyonsuz (mobilyasız) olarak kiraya verilmekte olup mutfaklarda ankastre ürünler mevcuttur.
- Yapı malzemeleri kalitelidir.

15. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

16. DEĞERLENDİRME

Alışveriş merkezinin değerine etki eden özet faktörler:

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etkenler :

- Zincirlikuyu-Levent hattında son dönemde hayata geçirilen benzer nitelikli projelerin yaratmış olduğu rekabet ortamı,
- Ekonomide ve buna bağlı olarak gayrimenkul sektöründe yaşanan durgunluk,
- Son dönemde perakende sektörünün ağırlıklı olarak e-ticaret kanallarına yönelmesi,
- Yapı yaşı.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

17. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımları **Pazar Yaklaşımı, Gelir Yaklaşımı** ve **Maliyet Yaklaşı**mıdır. Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, (c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

17.1. Pazar Yaklaşımı

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

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

(a) değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, ve/veya

(c) önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

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

(a) değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,

(b) değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,

(c) pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerleme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da sübjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,

(d) güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),

(e) varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

Birçok varlığın benzer olmayan unsurlardan oluşan yapısı, pazarda birbirinin aynı veya benzeyen varlıkları içeren işlemlere ilişkin bir kanıtın genelde bulunamayacağı anlamına gelir. Pazar yaklaşımının kullanılmadığı durumlarda dahi, diğer yaklaşımların uygulanmasında pazara dayalı girdilerin azami kullanımı gerekli görülmektedir (örneğin, etkin getiriler ve getiri oranları gibi pazara dayalı değerleme ölçütleri).

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, değerlemeyi gerçekleştirenin karşılaştırılabilir varlıklar ile değerleme konusu varlık arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması gerekir. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve değerlemeyi gerçekleştirenlerin düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri gerekir.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

17.2. Maliyet Yaklaşımı

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

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

(a) katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların 61 değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması, ve/veya

(c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

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

(a) katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,

(b) maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması), ve/veya

(c) varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

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

17.3. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

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

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

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

(a) değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,

(b) değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,

(c) değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz), ve/veya

(d) değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

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

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

18. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

13.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

13.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

13.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

18.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

18.2. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Akmerkez bünyesindeki ofis ve residence dairelerin değer takdirinde emsal karşılaştırma yöntemi kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden, emlak pazarlama firmaları ve proje yetkilileri ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu arsa için kıymet takdir edilmiştir.

Bulunan emsaller, görülebilirlik, konum, büyüklük, imar durumu gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, çevredeki emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ve mal sahipleri ile görüşülmüş; yanı sıra ofisimizdeki mevcut veri ve bilgilerden yararlanılmıştır.

Pazar değerinin tespitinde, emsallerin m^2 birim değerleri taşınmaz niteliğine göre farklılaşmak üzere; konum, fonksiyon, büyüklük, imar durumu, şerefiye, fiziksel özellik, yapı yaşı, inşaat kalitesi, manzara vb. kriterlere göre uygunlaştırma yapılmak suretiyle değerlendirilmiştir. Uygunlaştırmada kullanılan yüzdelik oranlar örnekleme olarak aşağıdaki şekilde sınıflandırılmıştır.

Emsalin Durumu (Konum)	Emsalin Durumu (Büyüklük)	Emsalin Durumu (Yaş/İnşai Kalite)	Yüzdelik Oranlar
Çok Kötü	Çok Büyük	Çok Eski	> %20
Orta Kötü	Orta Büyük	Orta Eski	%11 … %20
Az Kötü	Az Büyük	Az Eski	%1 … %10
Benzer	Benzer	Benzer	%0
Az İyi	Az Küçük	Az Yeni	-%10 … -%1
İyi	Küçük	Yeni	-%20 … - %11
Çok İyi	Çok Küçük	Çok Yeni	> -%20

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1-Emsal: **EMLAK OFİSİ - SATILIK – 506 721 22 51**

Levent Nida Kule'de 2. katta yer alan 495 m² kullanım alanlı ofis 77.500.000,-TL bedelle satılıktır. (156.566,-TL/m²)

2-Emsal: **EMLAK OFİSİ - SATILIK – 532 354 04 20**

Levent'de yer alan Polat Plaza'da 5. katta yer alan 130 m² kullanım alanlı ofis 17.800.000,-TL bedelle satılıktır. (136.923,-TL/m²)

3-Emsal: **EMLAK OFİSİ - SATILIK – 532 03 94 41**

Nispetiye caddesi üzerinde yer alan, yaklaşık 10 yıllık mini plazada 2. Katta konumlu, 169 m² alanlı ofis 29.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~171.597,-TL/m²)

4-Emsal: **EMLAK OFİSİ - SATILIK – 212 52 87 88**

Akmerkez'de yer alan, 9. katta konumlu, 1.200 m² kullanım alanlı ofis 350.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~291.667,-TL/m²)

5-Emsal: **EMLAK OFİSİ - SATILIK – 539 212 78 49**

Akmerkez Residence bloğunda, 17. katta yer alan 306 m² alanlı ofis 81.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~264.706-TL/m²)

6-Emsal: **EMLAK OFİSİ - KİRALIK – 533 247 61 60**

Akmerkez Ofis Bloğunda ara katta konumlu, 1.000 m² kullanım alanlı ofis 1.150.000.-TL/ay bedelle kiralıktır. (1.150-TL/m²)

7-Emsal: **EMLAK OFİSİ - KİRALIK – 530 782 71 79**

Levent Metrocity'de yer alan yüksek kat konumlu, 350 m² alanlı ofis 300.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (857-TL/m²)

8-Emsal: **EMLAK OFİSİ - KİRALIK – 555 887 77 88**

Levent Metrocity'de yer alan yüksek kat konumlu, 130 m² alanlı ofis 100.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (769-TL/m²)

9-Emsal: **EMLAK OFİSİ - KİRALIK – 532 941 83 93**

Levent Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan Apa Giz Plaza'da bodrum 25. katta yer alan 285 m² alanlı ofis 380.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (~1.333,-TL/m²)

Residence Emsalleri:

1-Emsal: **EMLAK OFİSİ - SATILIK – 212 813 15 77**

Bellevue Residence'da 12. Katta konumlu, 340 m² kullanım alanlı daire 80.000.000,-TL bedelle satılıktır. (235.294,-TL/m²)

2-Emsal: **EMLAK OFİSİ - SATILIK – 539 212 78 49**

Akmerkez Residence'da 9. katta yer alan, 256 m² alanlı, 3,5+1 kullanımlı Boğaz manzaralı daire 69.000.000,-TL bedelle satılıktır. (269.531,-TL/m²)

3-Emsal: **EMLAK OFİSİ - SATILIK – 539 212 78 49**

Akmerkez Residence'da 10. katta yer alan, 210 m² alanlı, 2,5+1 kullanımlı Boğaz manzaralı daire 64.000.000,-TL bedelle satılıktır. (304.761,-TL/m²)

4-Emsal: **EMLAK OFİSİ - SATILIK – 532 213 50 49**

Çiftçi Tower Residence'da 17. katta yer alan, brüt 221 m² kullanım alanlı olduğu beyan edilen manzaralı daire 68.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~ 307.692,-TL/m²)

5-Emsal: **EMLAK OFİSİ - SATILIK – 532 453 49 21**

Nispetiye On Residence'da 5. katta yer alan 87 m² kullanım alanlı, 1+1 kullanımlı daire 22.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~252.874-TL/m²)

6-Emsal: **EMLAK OFİSİ - SATILIK – 532 277 00 36**

Etiler Maya Residence'da 1. katta yer alan 110 m² alanlı, 1+1 kullanımlı daire 33.000.000,-TL bedelle satılıktır. (~300.000-TL/m²)

7-Emsal: **EMLAK OFİSİ - KİRALIK – 533 155 63 11**

Nispetiye On Residence'da 1. katta yer alan 88 m² alanlı, 1+1 kullanımlı daire 90.000,-TL/ay bedelle kiralıktır. (1.023-TL/m²)

8-Emsal: **EMLAK OFİSİ - KİRALIK – 532 215 74 28**

Maya Residence'da 5. katta yer alan 210 m² alanlı, 2,5+1 kullanımlı daire 240.000.-TL/ay bedelle kiralıktır. (1.143,-TL/m²)

9-Emsal: **EMLAK OFİSİ - KİRALIK – 532 251 24 66**

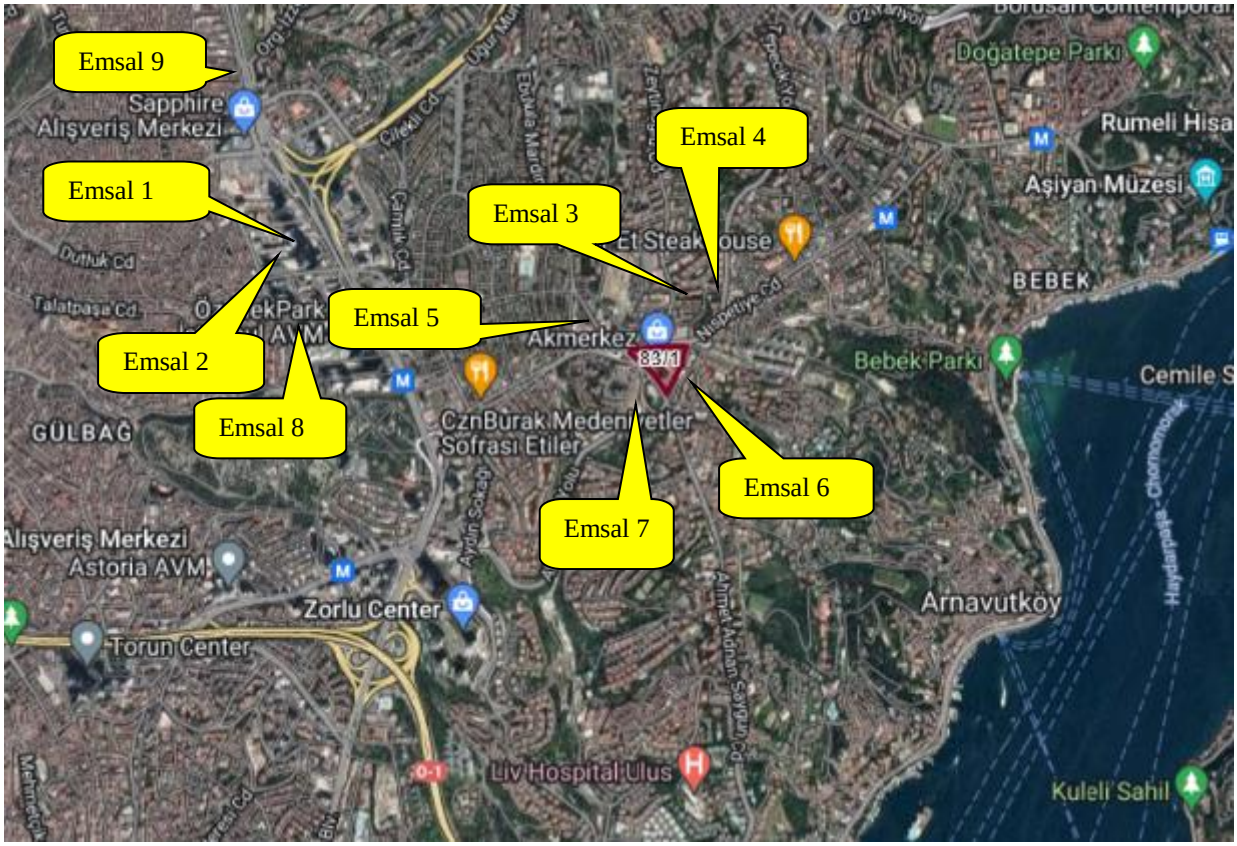
Maya Residence'da 3. katta yer alan 240 m² alanlı, 2,5+1 kullanımlı daire 230.000.-TL/ay bedelle kiralıktır. (958,-TL/m²)

10-Emsal: **EMLAK OFİSİ - KİRALIK – 532 213 50 49**

Çiftçi Towers'da yüksek katta (30 üzeri) yer alan 242 m² alanlı olduğu beyan edilen, 3+1, boğaz manzaralı daire 230.000.-TL/ay bedelle kiralıktır. (950-TL/m²)

Emsal Krokisi (Konut)

Emsal Krokisi (Ofis)



Emsal Analizi - Ofis

Satılık Ofis Emsalleri Dikkate Alınarak

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA												
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/Şerefiye		Manzara		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk												161.400
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	156.566	-10%	495	-5%	Az İyi	-10%	Az Kötü/ Orta Kötü	15%	Benzer	0%	-10%	140.909
Emsal 2	136.923	-10%	130	-10%	Az İyi	-5%	Az Kötü/ Orta Kötü	15%	Benzer	0%	-10%	123.231
Emsal 3	171.597	-10%	169	-10%	Orta İyi	-15%	Benzer/ Orta Kötü	15%	Benzer	0%	-20%	137.278
Emsal 4	291.667	-10%	1.200	0%	Benzer	0%	Benzer/Orta İyi	-5%	Az İyi	-5%	-20%	233.334
Emsal 5	264.706	-10%	306	-10%	Benzer	0%	Benzer/Orta İyi	-10%	Az İyi	-5%	-35%	172.059

Kiralık Ofis Emsalleri Dikkate Alınarak

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA												
	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/Şerefiye		Manzara		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk												785
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 6	1.150	-10%	1.000	0%	Benzer	0%	Benzer/Az İyi	-10%	Az İyi	-5%	-25%	863
Emsal 7	857	-10%	350	10%	Az İyi	-5%	Benzer/Az İyi	-10%	Az iyi	-10%	-25%	643
Emsal 8	769	-10%	130	10%	Az İyi	-5%	Benzer/Az İyi	-10%	Az iyi	-10%	-25%	577
Emsal 9	1.333	-10%	285	10%	Orta İyi	-15%	Az Kötü/Orta İyi	5%	Az iyi	-10%	-20%	1.066

Ulaşılan Sonuç – E-3 Blok 583 Nolu Bağımsız Bölüm

Bu tesbitlerden hareketle arşivimizdeki bilgilerden de yararlanılarak; Akmerkez'deki Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde olan rapor konusu 583 bağımsız bölüm nolu ofisin takdir olunan m^2 birim ve toplam değeri aşağıda sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Alan (m^2)	Kullanım Fonksiyonu	Birim Satış Değeri (TL/m^2)	Yuvarlatılmış Değeri (TL/m^2)
583	E-3	1. Kat	900	Ofis	161.400	145.260.000

Emsal Analizi - Residence

Satılık Residence Emsalleri Dikkate Alınarak

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA												
	Birim Satış Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/Şerefiye		Manzara		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk												260.000
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	235.294	-10%	340	10%	Orta İyi	-20%	Az Kötü	5%	Az Kötü	5%	-10%	211.765
Emsal 2	269.531	-10%	256	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	269.531
Emsal 3	304.761	-10%	210	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Benzer	0%	0%	304.761
Emsal 4	307.692	-10%	221	10%	Orta İyi	-20%	Az Kötü	5%	Benzer	0%	-15%	261.538
Emsal 5	252.874	-10%	87	10%	Orta İyi	-20%	Az Kötü	5%	Az Kötü	5%	-10%	227.587
Emsal 6	300.000	-10%	110	10%	Benzer	0%	Az İyi	-10%	Az Kötü	5%	-5%	285.000

Kiralık Residence Emsalleri Dikkate Alınarak

EMSAL ANALİZİ ve HESAPLAMA												
	Birim Kira Fiyatı (TL)	Pazarlıklı Birim Fiyatı	Alan Düzeltmesi		Bina Yaşı/Kalitesi		Konum/Şerefiye		Manzara		Toplam Düzeltme	Düzeltilmiş Değer (TL)
Konu Mülk												975
		Düzeltme Oranı	Alanı	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Durumu	Düzeltme Oranı	Düzeltme Oranı	
Emsal 1	1.023	-10%	88	10%	Orta İyi	-20%	Az Kötü	5%	Az Kötü	10%	-5%	972
Emsal 2	1.143	-10%	21	10%	Benzer	0%	Benzer	0%	Az Kötü	10%	10%	1.257
Emsal 3	958	-10%	240	10%	Benzer	0%	Az İyi	-10%	Az Kötü	10%	0%	958
Emsal 4	950	-10%	242	10%	Orta İyi	-20%	Az Kötü	5%	Az İyi	-10%	-25%	713

Ulaşılan Sonuç – A Blok 27 Adet Residence Bağımsız Bölüm

Bu tespitlerden hareketle arşivimizdeki bilgilerden de yararlanılarak; Akmerkez'deki Akmerkez GYO A.Ş. mülkiyetinde olan 27 adet residence bağımsız bölümü için takdir olunan m^2 birim ve toplam değerleri aşağıda sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kapı No	Alan (m^2)	Birim Satış Değeri (TL/m2)	Takdir Olunan Satış Değeri (TL)
475	A - Hotel	1. Kat	1A1	210	251.000	52.700.000
476	A - Hotel	1. Kat	1B1	96	231.000	22.200.000
477	A - Hotel	1. Kat	1C	238	248.000	59.000.000
478	A - Hotel	1. Kat	1B2	96	220.000	21.100.000
479	A - Hotel	1. Kat	1A2	210	242.000	50.800.000
480	A - Hotel	2. Kat	2A1	210	262.000	55.000.000
481	A - Hotel	2. Kat	2B1	96	242.000	23.250.000
482	A - Hotel	2. Kat	2C	238	251.000	59.750.000
483	A - Hotel	2. Kat	2B2	96	228.000	21.900.000
484	A - Hotel	2. Kat	2A2	210	256.000	53.750.000
485	A - Hotel	3. Kat	3A1	210	265.000	55.650.000
487	A - Hotel	3. Kat	3C	238	260.000	61.900.000
489	A - Hotel	3. Kat	3A2	210	251.000	52.700.000
490	A - Hotel	4. Kat	4A1	210	271.000	56.900.000
492	A - Hotel	4. Kat	4C	238	262.000	62.350.000
494	A - Hotel	4. Kat	4A2	210	251.000	52.700.000
495	A - Hotel	5. Kat	5A1	210	272.000	57.100.000
499	A - Hotel	5. Kat	5A2	210	251.000	52.700.000
504	A - Hotel	6. Kat	6A2	210	260.000	54.600.000
509	A - Hotel	7. Kat	7A2	210	262.000	55.000.000
513 - 514	A - Hotel	8. Kat	8D2	306	251.000	76.800.000
518 - 519	A - Hotel	9. Kat	9D2	306	251.000	76.800.000
523 - 524	A - Hotel	10. Kat	10D2	306	262.000	80.150.000
537	A - Hotel	13. Kat	13D2	306	256.000	78.350.000
						1.293.150.000

SONUÇ – Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı - 28 Adet Bağımsız Bölüm

Rapor konusu residence daireler ve ofis için Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ile takdir olunan değerler aşağıda sunulmuştur.

BÖLÜM ADI	SATIŞA/ KİRALAMAYA ESAS ALANI (m^2)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)
Residence	5.080	**1.293.150.000**
Ofis	900	**145.260.000**
TOPLAM	**5.980**	**1.438.410.000**

18.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

18.3.1. A-Otel Blokta yer alan 27 adet taşınmazın gelir yöntemine göre değer tespiti

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

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

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

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

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

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

Talep Edilen Ortalama m² satış değeri: 278.359 TL

Talep Edilen Ortalama m² kira değeri: 1.019 TL

Satış Değeri / kira değeri: 278.359 / 1.019 = 273,17 Ay /12 Ay = 22,76 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı: 100 / 22,76 = % 4,393 olarak belirlemiştir.

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

Kapı No	Alan (m²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Direkt Kapitalizasyon oranı	Satış Değeri (TL)
1A1	210	975	204.800	2.457.600	0,04393	55.950.000
1B1	96	895	85.900	1.030.800	0,04393	23.450.000
1C	238	975	232.100	2.785.200	0,04393	63.400.000
1B2	96	840	80.600	967.200	0,04393	22.000.000
1A2	210	930	195.300	2.343.600	0,04393	53.350.000
2A1	210	975	204.800	2.457.600	0,04393	55.950.000
2B1	96	930	89.300	1.071.600	0,04393	24.400.000
2C	238	930	221.300	2.655.600	0,04393	60.450.000
2B2	96	840	80.600	967.200	0,04393	22.000.000
2A2	210	930	195.300	2.343.600	0,04393	53.350.000
3A1	210	975	204.800	2.457.600	0,04393	55.950.000
3C	238	975	232.100	2.785.200	0,04393	63.400.000
3A2	210	930	195.300	2.343.600	0,04393	53.350.000
4A1	210	1015	213.200	2.558.400	0,04393	58.250.000
4C	238	975	232.100	2.785.200	0,04393	63.400.000
4A2	210	975	204.800	2.457.600	0,04393	55.950.000
5A1	210	1015	213.200	2.558.400	0,04393	58.250.000
5A2	210	930	195.300	2.343.600	0,04393	53.350.000
6A2	210	975	204.800	2.457.600	0,04393	55.950.000
7A2	210	975	204.800	2.457.600	0,04393	55.950.000
8D2	306	975	298.400	3.580.800	0,04393	81.500.000
9D2	306	975	298.400	3.580.800	0,04393	81.500.000
10D2	306	975	298.400	3.580.800	0,04393	81.500.000
13D2	306	975	298.400	3.580.800	0,04393	81.500.000
TOPLAM	**5.080**		**4.884.000**	**58.608.000**		**1.334.100.000**

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

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

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

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

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

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

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

Ortalama m^2 satış değeri: 204.292 TL

Ortalama m^2 kira değeri: 1.027 TL

Satış Değeri / kira değeri: 204.292 / 1.027 = 198,92 Ay /12 Ay = 16,58 Yıl

Buna göre Kapitalizasyon oranı: 100 / 16,58 = % 6,03 olarak belirlemiştir.

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

B.B No	Alan (m^2)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/m2)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Direkt Kapitalizasyon oranı	Yuvarlatılmış Satış Değeri (TL)
583	900	785	706.500	8.478.000	0,0603	140.600.000

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslar Arası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerleme yöntemi kullanılması gerekmez" yazmaktadır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan Akmerkez AVM'nin Pazar değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" kullanılmıştır.

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

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

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

Varsayımlar :

Reel İskonto Oranı ve Yıllık Enflasyon Tahminleri:

Reel iskonto oranı, Merkez Bankası enflasyon tahminleri, halihazır mevduat faiz oranları, orta-uzun vadeli Hazine Bonosu faiz oranları dikkate alınarak 2025 yılı ve sonrasında öngörülen tahmini enflasyon oranlarının % 6 üzerinde alınmıştır.

Kira Gelirleri ve Doluluk Oranları :

GYO yetkililerinden temin edilen alışveriş merkezinin 2024 yılı 9 aylık gerçekleşen gelirleri ortalama % 97,4 mertebesindeki doluluk oranına göre aşağıda tablo halinde sunulmuştur. (9 aylık gerçekleşen gelirler TL bazında olup AVM'nin kiralamalarda baz aldığı para birimi de TL'dir) Buna göre 2024 yılında kontratlı kira gelirlerine, ciro gelirlerine, depo gelirlerine ve diğer gelirlerine ve % 100 doluluk oranına göre tahmini toplam gelirin 581.000.000 TL mertebesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür. AVM'nin 2025 yılı ve sonrasında doluluk oranının ortalama % 97 mertebesinde olacağı kabul edilmiştir.

GELİRLER (TL)	9 Aylık Gerçekleşme	12 Aylık Tahmini	%100 Doluluk Oranı İtibariyle Tahmini
MAĞAZA KİRA GELİRLERİ	315.389.663	420.000.000	431.000.000
CİRO KİRA GELİRLERİ	75.656.880	100.000.000	100.000.000
DEPO GELİRLERİ	7.559.778	10.000.000	10.000.000
DİĞER GELİRLER	30.140.900	40.000.000	40.000.000
TOPLAM	**428.747.221**	**570.000.000**	**581.000.000**

Kira gelirlerinde 2025 yılı ve takip eden yıllarda tahmini cari yıl enflasyonu mertebesinde artış olacağı öngörülmüştür.

Giderler :

GYO yetkililerinden temin edilen 2024 yılı 9 aylık gerçekleşen toplam gider yaklaşık 100.285.076,-TL mertebesinde olup 12 aylık toplam gider yaklaşık 135.000.000,-TL olarak belirlenmiştir. Yanı sıra geçmiş dönem gerçekleşmelerine ve yeniden değerleme oranına istinaden 2025 yılı için toplam 22.000.000 TL mertebesinde Emlak Vergisi+Sigorta Primi ödeneceği öngörülmüştür. Giderlerin 2025 yılında % 40, 2026 ve sonrasında ise bir önceki yılın tahmini enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Ayrıca her yıl toplam brüt ciro üzerinden % 2 yenileme gideri olacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Uç Değer:

Kapitalizasyon oranı % 7 olarak takdir edilmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 88'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere Akmerkez Çarşı Bloğunda yer alan 445 adet bağımsız bugünkü finansal değeri yaklaşık **6.550.000.000,-TL** olarak bulunmuştur.

SONUÇ – Gelir İndirgeme Yaklaşımı - 473 Adet Bağımsız Bölüm

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

BÖLÜM ADI	SATIŞA/ KİRALAMAYA ESAS ALANI (m^2)	TAKDİR OLUNAN DEĞERİ (TL)
Alışveriş Merkezi	33.693	**6.550.000.000**
Residence	5.080	**1.334.100.000**
Ofis	900	**140.600.000**
TOPLAM	**39.673**	**8.024.700.000**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

AKMERKEZ AVM

(TL)

2024 Yılı Toplam Geliri-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle - Tahmini (TL)	581.000.000
2024 Yılı Kontratlı Kira Geliri-% 100 Doluluk Oranı İtibariyle - Tahmini (TL)	431.000.000
2024 Yılı Ciro Gelirleri - Tahmini (TL)	100.000.000
2024 Yılı Depo Gelirleri - Tahmini (TL)	10.000.000
2024 Yılı Diğer Gelirler - Tahmini (TL)	40.000.000
2024 Yılı Toplam Gider - Tahmini (TL)	135.000.000

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Yıllık Toplam Brüt Gelir (TL)	755.300.000	906.360.000	1.042.314.000	1.146.545.400	1.261.199.940	1.387.319.934	1.498.305.529	1.618.169.971	1.747.623.569	1.887.433.454
Doluluk Oranı	97,0%	97,0%	97,0%	97,0%	97,0%	97,0%	97,0%	97,0%	97,0%	97,0%
Yılık Enflasyon Oranı Tahmini	30%	20%	15%	10%	10%	10%	8%	8%	8%	8%
Reel İskonto Oranı	36,00%	26,00%	21,00%	16,00%	16,00%	16,00%	14,00%	14,00%	14,00%	14,00%
1 / İskonto Faktörü	1,17	1,53	1,88	2,23	2,59	3,00	3,46	3,94	4,49	5,12
Etkin Vergi Oranı	0%									
Toplam Gelir (Doluluk oranı itibariyle)	732.641.000	879.169.200	1.011.044.580	1.112.149.038	1.223.363.942	1.345.700.336	1.453.356.363	1.569.624.872	1.695.194.862	1.830.810.451
Yıllık Toplam Gider	189.000.000	245.700.000	294.840.000	339.066.000	372.972.600	410.269.860	451.296.846	487.400.594	526.392.641	568.504.052
Emlak Vergisi + Sigorta Primi	22.000.000	28.600.000	34.320.000	39.468.000	43.414.800	47.756.280	52.531.908	56.734.461	61.273.217	66.175.075
Yıllık Yenileme Gideri	15.106.000	18.127.200	20.846.280	22.930.908	25.223.999	27.746.399	29.966.111	32.363.399	34.952.471	37.748.669
Serbest Nakit Akımı	506.535.000	586.742.000	661.038.300	710.684.130	781.752.543	859.927.797	919.561.498	993.126.418	1.072.576.532	1.158.382.654
Uç Değer										17.872.189.521
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	434.350.179	384.346.558	350.690.890	318.238.559	301.777.944	286.168.740	266.108.999	252.103.263	238.834.670	226.264.424
Uç Değerin Bugünkü Değeri										3.490.936.829
31/12/2024 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	6.550.000.000									

LOTUS 2024/417

akmerkez

19. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görüleceği üzere E-3 Blok ile A-Otel Blokta yer alan 1 adet ofis ve 27 adet daire için kullanılması mümkün olan iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır.

AKMERKEZ'DE YER ALAN 27 ADET RESİDENCE VE 1 ADET OFİS İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI		
	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	**GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ**
RESİDENCE - 27 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	1.293.150.000	1.334.100.000
OFİS - 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	145.260.000	140.600.000
TOPLAM	**1.438.410.000**	**1.474.700.000**

AVM bölümü için, pazarda satışa çıkmış ya da yakın zamanda satılmış emsal niteliğinde taşınmaz bulunamadığından ve ayrıca tesisin sürekli gelir getirici bir ticari işletme olması dikkate alınarak yalnızca gelir yöntemi (indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı) kullanılmış olup Çarşı Bloğunda yer alan 445 adet bağımsız bölümün değeri **6.550.000.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

E-3 Blok ile A-Otel Blokta yer alan 1 adet ofis ve 27 adet daire için ise, kira gelirleri, başta piyasa koşulları olmak üzere çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebileceği ve gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için nihai değer olarak emsal karşılaştırma yöntemiyle bulunan değerlerin alınması uygun görülmüş ve taşınmazların toplam değeri.**1.438.410.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan sonuçlar aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

AKMERKEZ'DE YER ALAN 473 ADET B.B. İÇİN SEÇİLEN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TAKDİRİ		
DEĞERLEMEYE KONU TAŞINMAZLAR	**SEÇİLEN DEĞERLEME YÖNTEMİ**	**DEĞER TAKDİRİ**
AVM - 445 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ (İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI)	**6.550.000.000**
RESİDENCE - 27 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	**1.293.150.000**
OFİS - 1 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	**145.260.000**
	TOPLAM	**7.988.410.000**

19.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

19.2.1. A-Otel Blokta yer alan 27 adet bağımsız bölümün kira değeri analizi

Bölgede yer alan benzer nitelikteki projelerdeki residence daireler üzerinde yapılan piyasa araştırmalarına göre talep edilen m² birim kira değerlerinin 950-1.143 TL aralığında seyrettiği belirlenmiştir. *(Bkz. Emsal Analizi)*

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

Taşınmazlar için belirlenen kira değerleri aşağıda sunulmuştur.

Kapı No	Alan (m²)	Aylık Birim Kira Değeri (TL/m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1A1	210	975	204.800	2.457.600
1B1	96	895	85.900	1.030.800
1C	238	975	232.100	2.785.200
1B2	96	840	80.600	967.200
1A2	210	930	195.300	2.343.600
2A1	210	975	204.800	2.457.600
2B1	96	930	89.300	1.071.600
2C	238	930	221.300	2.655.600
2B2	96	840	80.600	967.200
2A2	210	930	195.300	2.343.600
3A1	210	975	204.800	2.457.600
3C	238	975	232.100	2.785.200
3A2	210	930	195.300	2.343.600
4A1	210	1015	213.200	2.558.400
4C	238	975	232.100	2.785.200
4A2	210	975	204.800	2.457.600
5A1	210	1015	213.200	2.558.400
5A2	210	930	195.300	2.343.600
6A2	210	975	204.800	2.457.600
7A2	210	975	204.800	2.457.600
8D2	306	975	298.400	3.580.800
9D2	306	975	298.400	3.580.800
10D2	306	975	298.400	3.580.800
13D2	306	975	298.400	3.580.800
TOPLAM	**5.080**		**4.884.000**	**58.608.000**

19.2.2. E3 Blokta Yer Alan 583 Nolu Büro Vasıflı Taşınmazın Kira Değeri Tespiti

Bölgede yer alan benzer nitelikteki projelerdeki ofisler üzerinde yapılan piyasa araştırmalarına göre talep edilen m² birim kira değerlerinin 769-1.333 TL aralığında seyrettiği belirlenmiştir. *(Bkz. Emsal Analizi)*

Emsal olarak gösterilen taşınmazların bazılarının daha yeni projelerde yer almaları, Bazılarının Akmerkeze kıyasla görece daha merkezi iş alanlarında konumlu olmaları dikkate alınmış olup konu taşınmazın kullanım alanının büyük olması göz önünde bulundurulmuştur. Buna göre taşınmazın m² birim kira değerinin 785 TL/m² mertebesinde olacağı kanaatine varılmıştır.

Taşınmaz için belirlenen kira değeri aşağıda sunulmuştur.

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Alan (m²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
583	E-3	1. Kat	900	706.500	8.478.000

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

Akmerkez AVM yönetiminden alınan bilgilere göre kompleksteki mağazaların m² birim kira bedelleri 90 – 6.000 TL arasında değişmektedir. En yüksek ortalama kira değerleri yiyecek-içecek bölümünde olup alışveriş bölümünde konuma ve büyüklüğe göre bedeller değişmektedir. Kiosk ve küçük mağazalarda m² birim kira bedelleri yüksektir. En düşük kira bedeli anchor spor mağazası bölümü için belirlenmiştir.

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

Aşağıdaki tabloda 97% ve 100% doluluk oranlarına göre kira değerleri yansıtılmıştır.

GELİRLER (TL)	9 Aylık Gerçekleşme	12 Aylık Tahmini	%100 Doluluk Oranı İtibariyle Tahmini
MAĞAZA KİRA GELİRLERİ	315.389.663	420.000.000	431.000.000
CİRO KİRA GELİRLERİ	75.656.880	100.000.000	100.000.000
DEPO GELİRLERİ	7.559.778	10.000.000	10.000.000
DİĞER GELİRLER	30.140.900	40.000.000	40.000.000
TOPLAM	**428.747.221**	**570.000.000**	**581.000.000**

19.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki sorun bulunmamaktadır.

19.4. Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Taşınmazlar üzerinde gayrimenkul değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

19.5. Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu taşınmazların devredilmesinde sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

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

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

19.7. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

19.8. Müşterek Veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

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

19.9. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

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

Akmerkez Alışveriş, Ticaret Merkezi ve Residence Kompleksi tamamlanmıştır. Taşınmazın yapı kullanma izin belgesi mevcut olup kat mülkiyetine geçilmiştir. 07.02.2013 tarihli 1/1000 Ölçekli uygulama imar planına istinaden 06.12.2013 tarih-2013/6122 nolu ve 03.06.2015 tarih 1300 nolu tadilat ruhsatları alınmış olup tadilat işlemleri tamamen bitirilerek İş Bitirme belgesi alınmıştır. Buna istinaden 19.12.2016 tarih, 2016/565 nolu dış cephe ve tadilatlarla ilgili yapı kullanma izin belgesi alınmıştır. Rapora konu Çarşı Blok için düzenlenmiş yapı kayıt belgeleri bulunmaktadır.

19.11. Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar arsa ya da arazi niteliğinde değildir.

19.12. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. Fırka (b) ve (c) bentleri:

b) (Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.

c) Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.

Taşınmazlar üzerinde gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

Rapora konu taşınmaz, tapudaki vasfına göre ve fiili durumda ticari nitelikte bir bina olup kat mülkiyetine geçilmiştir. Söz konusu tebliğ maddelerine göre değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

20. SONUÇ

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

7.988.410.000,-TL (Yedimilyardokuzyüzseksensekizmilyondörtyüzonbin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

(7.988.410.000,-TL ÷ 35,2233 TL/USD (*) ≅ **226.793.000,-USD**)
(7.988.410.000,-TL ÷ 36,7429 TL/Euro (*) ≅ **217.414.000,-Euro**)

(*) 31.12.2024 tarihli TCMB Döviz Alış Kuru 1 USD = 35,2233 TL; 1 Euro = 36,7429 TL'dir. Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazların KDV dahil (%20) toplam değeri 9.586.092.000,-TL dir.

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

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

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2024

(Değerleme tarihi: 27 Aralık 2024)

Saygılarımızla,
LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Görseller
- Fotoğraflar
- İmar planı
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Seviye tespit ve iş bitirme tutanağı
- Yapı Kayıt Belgeleri
- Enerji Kimlik Belgeleri
- Kat Planları, Vaziyet Planları ve Proje resimleri
- Tapu Suretleri
- TAKBİS çıktıları
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Mesleki Tecrübe Belgeleri

M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)