

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ BEŞİKTAŞ İLÇESİ'NDE
83 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE
YER ALAN 473 BAĞIMSIZ BÖLÜM
(AKMERKEZ)**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	3.11.2025
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	4.11.2025
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	29.12.2025
RAPOR TARİHİ	31.12.2025
RAPOR NO	AKMGY-2510042
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	AKMERKEZ'DE YER ALAN 473 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	KÜLTÜR MAHALLESİ, NİSPETİYE CD NO:56, 34340 AKMERKEZ AVM BEŞİKTAŞ/İSTANBUL
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREĞÜL EVLEK - Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ-Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No:402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler, İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Pazar Yaklaşım Yöntemi
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Pazar Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**
 - 7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
 - 7.2 - Nihai Değer Takdiri

EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
Ek 2 - Tapu Kaydı -Mülkiyet Listesi (Takbis belgesi-kopya)
Ek 3 - İmar durum yazısı(kopya)
Ek 4 - Yapılaşmaya İlişkin Belgeler-Dava Kararları
Ek 5 - İNA Tablosu (kopya)
Ek 6 - Değer Tabloları
Ek 7 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerlendirme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- * Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp, değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; İstanbul ili Beşiktaş ilçesi Kültür Mahallesi 83 ada 1 parsel parselde bulunan Akmerkez'deki 473 adet bağımsız bölümün değerleme tarihi itibarıyla pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerleme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kültür Mah. Nispetiye Cad. Akmerkez No: 56/1 Beşiktaş/İstanbul

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerleme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerleme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, raporda bilgileri bulunan İstanbul ili Beşiktaş ilçesi Kültür Mahallesi 83 ada 1 parsel parselde bulunan Akmerkez'deki 473 adet bağımsız bölümün değerleme tarihi itibarıyla pazar değerinin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için iş bu rapor AKMGY-2510042 referans numarasıyla şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Gizem GEREĞÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ raporu kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT raporu onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak değerleme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde hazırlanmış olan rapor bulunmamaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası			
Rapor Tarihi			
Rapor Konusu			
Raporu Hazırlayanlar			
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)			

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

83 ADA 1 PARSEL

İli : İSTANBUL
İlçesi : BEŞİKTAŞ
Bucağı : -
Mahallesi : ARNAVUTKÖY
Köyü : -
Sokağı : -
Mevkii : -
Pafta No : -
Ada No : 83
Parsel No : 1
Alanı : 22.557 m²
Hisse oranı : TAM
Vasfı : DÖRT BLOKLU KARGİR BİNA
Tapu Cinsi : KAT MÜLKİYETİ
Sahibi : AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

MÜLKİYET LİSTESİ

BAĞ. BÖL. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	ARSA PAYI (m ²)	EKLENTİSİ
1	Çarşı	2. Bodrum	Garaj 1	2105600	25600000	1.855,31	2. bodrumda -7,90 kotlu 9 adet depo
2	Çarşı	3. Bodrum	Garaj 2	2437200	25600000	2.147,50	3. bodrumda -11,10 kotlu 14 adet depo
3	Çarşı	4. Bodrum	Dükkan	8400	25600000	7,40	
4	Çarşı	4. Bodrum	Dükkan	5200	25600000	4,58	
5	Çarşı	4. Bodrum	Dükkan	9200	25600000	8,11	
6	Çarşı	4. Bodrum	Dükkan	8400	25600000	7,40	
7	Çarşı	2. odrum	Dubleks Dükkan	118400	25600000	104,33	
8	Çarşı	3. Bodrum	Dükkan	8800	25600000	7,75	
9	Çarşı	3. Bodrum	Dükkan	9200	25600000	8,11	
10	Çarşı	3. Bodrum	Dükkan	9200	25600000	8,11	
11	Çarşı	3. Bodrum	Dükkan	8800	25600000	7,75	
12	Çarşı	2. Bodrum	Dükkan	8800	25600000	7,75	
13	Çarşı	2. Bodrum	Dükkan	9200	25600000	8,11	
14	Çarşı	2. Bodrum	Dükkan	9200	25600000	8,11	
15	Çarşı	2. Bodrum	Dükkan	8800	25600000	7,75	
16	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	6000	25600000	5,29	
17	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	13600	25600000	11,98	
18	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	13600	25600000	11,98	
19	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	6000	25600000	5,29	
20	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	27200	25600000	23,97	
21	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	18800	25600000	16,57	
22	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	16800	25600000	14,80	
23	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	98400	25600000	86,70	
24	Çarşı	1. Bodrum	Katlı Dükkan	113600	25600000	100,10	
25	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	49200	25600000	43,35	

BAĞ. BÖL. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	ARSA PAYI (m ²)	EKLENTİSİ
26	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	24400	25600000	21,50	
27	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	16400	25600000	14,45	
28	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	16800	25600000	14,80	
29	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	18400	25600000	16,21	
30	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	26000	25600000	22,91	
31	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	10000	25600000	8,81	
32	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	28800	25600000	25,38	
33	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	23600	25600000	20,79	
34	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	23600	25600000	20,79	
35	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	25200	25600000	22,20	
36	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	25200	25600000	22,20	
37	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	25200	25600000	22,20	
38	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	24400	25600000	21,50	
39	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	23200	25600000	20,44	
40	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	24400	25600000	21,50	
41	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	24800	25600000	21,85	
42	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	26000	25600000	22,91	
43	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	24000	25600000	21,15	
44	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	18400	25600000	16,21	
45	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	4400	25600000	3,88	
46	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	4400	25600000	3,88	
47	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	4400	25600000	3,88	
48	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	2800	25600000	2,47	
49	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	2800	25600000	2,47	
50	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	4400	25600000	3,88	
51	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	4400	25600000	3,88	
52	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	4400	25600000	3,88	
53	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	2800	25600000	2,47	
54	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	5200	25600000	4,58	
55	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	4800	25600000	4,23	
56	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	4000	25600000	3,52	
57	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	3600	25600000	3,17	
58	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	2400	25600000	2,11	
59	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	3200	25600000	2,82	
60	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	4400	25600000	3,88	
61	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	4800	25600000	4,23	
62	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	1200	25600000	1,06	
63	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	1200	25600000	1,06	
64	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	12800	25600000	11,28	
65	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	8000	25600000	7,05	
66	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	6400	25600000	5,64	
67	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	6000	25600000	5,29	
68	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	6400	25600000	5,64	
69	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	15200	25600000	13,39	
70	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	23600	25600000	20,79	
71	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	13600	25600000	11,98	
72	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	9600	25600000	8,46	
73	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	4400	25600000	3,88	
74	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	8800	25600000	7,75	
75	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	14800	25600000	13,04	
76	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	12000	25600000	10,57	
77	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	14000	25600000	12,34	
78	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	20400	25600000	17,98	
79	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	19200	25600000	16,92	
80	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	20800	25600000	18,33	
81	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	26400	25600000	23,26	
82	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	26000	25600000	22,91	
83	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	25600	25600000	22,56	
84	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	25600	25600000	22,56	
85	Çarşı	1. Bodrum	Dükkan	25600	25600000	22,56	

BAĞ. BÖL. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	ARSA PAYI (m ²)	EKLENTİSİ
86	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	38400	25600000	33,84	
87	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	15600	25600000	13,75	
88	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	1200	25600000	1,06	
89	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	76800	25600000	67,67	
95	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	51200	25600000	45,11	
98	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	5200	25600000	4,58	
99	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	4000	25600000	3,52	
100	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	4000	25600000	3,52	
101	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	5200	25600000	4,58	
104	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	1600	25600000	1,41	
105	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	8800	25600000	7,75	
108	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	5200	25600000	4,58	
109	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	4800	25600000	4,23	
110	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	5200	25600000	4,58	
111	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	6400	25600000	5,64	
112	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	6400	25600000	5,64	
113	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	4400	25600000	3,88	
114	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	3600	25600000	3,17	
115	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	4000	25600000	3,52	
116	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	4000	25600000	3,52	
117	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	4000	25600000	3,52	
123	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	33200	25600000	29,25	1. bodrumda -4,60 kotlu 1 adet depo
124	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	23600	25600000	20,79	
125	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	23200	25600000	20,44	
126	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	26000	25600000	22,91	
127	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	23600	25600000	20,79	
128	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	22400	25600000	19,74	
129	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	23200	25600000	20,44	
130	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	18800	25600000	16,57	
131	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	18800	25600000	16,57	
132	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	18800	25600000	16,57	
133	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	20800	25600000	18,33	
134	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	9600	25600000	8,46	
137	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	14400	25600000	12,69	
138	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	12800	25600000	11,28	
139	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	10400	25600000	9,16	
140	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	10000	25600000	8,81	
141	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	10000	25600000	8,81	
142	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	10400	25600000	9,16	
143	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	9600	25600000	8,46	
144	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	129600	25600000	114,19	
145	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	8800	25600000	7,75	
146	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	8000	25600000	7,05	
147	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	8000	25600000	7,05	
148	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	16800	25600000	14,80	
149	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	6400	25600000	5,64	
150	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	7200	25600000	6,34	
151	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	8000	25600000	7,05	
152	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	13200	25600000	11,63	
153	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	12400	25600000	10,93	
154	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	12000	25600000	10,57	
155	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	12400	25600000	10,93	
156	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	14400	25600000	12,69	
157	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	12400	25600000	10,93	
158	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	12000	25600000	10,57	
159	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	12400	25600000	10,93	
161	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	12400	25600000	10,93	
162	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	5600	25600000	4,93	
163	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	18400	25600000	16,21	
164	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	8000	25600000	7,05	
165	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	12000	25600000	10,57	
166	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	127200	25600000	112,08	
167	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	11600	25600000	10,22	
168	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	14400	25600000	12,69	
169	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	10000	25600000	8,81	
170	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	10000	25600000	8,81	
171	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	10400	25600000	9,16	
172	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	13200	25600000	11,63	
173	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	8400	25600000	7,40	
174	Çarşı	1. Bodrum	Dükkân	6400	25600000	5,64	

BAĞ. BÖL. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	ARSA PAYI (m ²)	EKLİNTİSİ
175	Çarşı	Zemin	Dükkan	23600	25600000	20,79	
176	Çarşı	Zemin	Dükkan	59600	25600000	52,52	
177	Çarşı	Zemin	Dükkan	49200	25600000	43,35	
178	Çarşı	Zemin	Dükkan	24400	25600000	21,50	
179	Çarşı	Zemin	Dükkan	18400	25600000	16,21	
180	Çarşı	Zemin	Dükkan	21200	25600000	18,68	
181	Çarşı	Zemin	Dükkan	10000	25600000	8,81	
182	Çarşı	Zemin	Dükkan	12000	25600000	10,57	
183	Çarşı	Zemin	Dükkan	21200	25600000	18,68	
184	Çarşı	Zemin	Dükkan	26800	25600000	23,61	
185	Çarşı	Zemin	Dükkan	26400	25600000	23,26	
186	Çarşı	Zemin	Dükkan	4800	25600000	4,23	
187	Çarşı	Zemin	Dükkan	32400	25600000	28,55	
188	Çarşı	Zemin	Dükkan	23600	25600000	20,79	
189	Çarşı	Zemin	Dükkan	21600	25600000	19,03	
190	Çarşı	Zemin	Dükkan	24000	25600000	21,15	
191	Çarşı	Zemin	Dükkan	34000	25600000	29,96	
192	Çarşı	Zemin	Dükkan	26000	25600000	22,91	
193	Çarşı	Zemin	Dükkan	34400	25600000	30,31	
194	Çarşı	Zemin	Dükkan	5200	25600000	4,58	
195	Çarşı	Zemin	Dükkan	6000	25600000	5,29	
196	Çarşı	Zemin	Dükkan	16400	25600000	14,45	
197	Çarşı	Zemin	Dükkan	63200	25600000	55,69	
198	Çarşı	Zemin	Dükkan	54400	25600000	47,93	
199	Çarşı	Zemin	Dükkan	15200	25600000	13,39	
200	Çarşı	Zemin	Dükkan	7200	25600000	6,34	
201	Çarşı	Zemin	Dükkan	18400	25600000	16,21	
202	Çarşı	Zemin	Dükkan	17600	25600000	15,51	
203	Çarşı	Zemin	Dükkan	37200	25600000	32,78	
204	Çarşı	Zemin	Dükkan	21600	25600000	19,03	
205	Çarşı	Zemin	Dükkan	20800	25600000	18,33	
206	Çarşı	Zemin	Dükkan	20800	25600000	18,33	
207	Çarşı	Zemin	Dükkan	20800	25600000	18,33	
208	Çarşı	Zemin	Dükkan	24000	25600000	21,15	
209	Çarşı	Zemin	Dükkan	16800	25600000	14,80	
210	Çarşı	Zemin	Dükkan	17600	25600000	15,51	
211	Çarşı	Zemin	Dükkan	22000	25600000	19,38	
212	Çarşı	Zemin	Dükkan	31600	25600000	27,84	
213	Çarşı	Zemin	Dükkan	15200	25600000	13,39	
214	Çarşı	Zemin	Dükkan	9200	25600000	8,11	
215	Çarşı	Zemin	Dükkan	76800	25600000	67,67	
216	Çarşı	Zemin	Dükkan	160800	25600000	141,69	
217	Çarşı	Zemin	Dükkan	76800	25600000	67,67	
219	Çarşı	Zemin	Dükkan	6000	25600000	5,29	
220	Çarşı	Zemin	Dükkan	11200	25600000	9,87	
221	Çarşı	Zemin	Dükkan	11600	25600000	10,22	
222	Çarşı	Zemin	Dükkan	19200	25600000	16,92	
223	Çarşı	Zemin	Dükkan	14400	25600000	12,69	
224	Çarşı	Zemin	Dükkan	20400	25600000	17,98	
225	Çarşı	Zemin	Dükkan	12800	25600000	11,28	
226	Çarşı	Zemin	Dükkan	34000	25600000	29,96	
227	Çarşı	Zemin	Dükkan	24000	25600000	21,15	
228	Çarşı	Zemin	Dükkan	32400	25600000	28,55	
229	Çarşı	Zemin	Dükkan	21600	25600000	19,03	
230	Çarşı	Zemin	Dükkan	12400	25600000	10,93	
232	Çarşı	Zemin	Dükkan	20000	25600000	17,62	
233	Çarşı	Zemin	Dükkan	6800	25600000	5,99	
235	Çarşı	Zemin	Dükkan	6000	25600000	5,29	
236	Çarşı	Zemin	Dükkan	8000	25600000	7,05	
237	Çarşı	Zemin	Dükkan	10800	25600000	9,52	
238	Çarşı	Zemin	Dükkan	12000	25600000	10,57	
239	Çarşı	Zemin	Dükkan	21200	25600000	18,68	

BAĞ. BÖL. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	ARSA PAYI (m ²)	EKLENTİSİ
241	Çarşı	Zemin	Dükkan	17600	25600000	15,51	
242	Çarşı	Zemin	Dükkan	19600	25600000	17,27	
243	Çarşı	Zemin	Dükkan	12000	25600000	10,57	
244	Çarşı	Zemin	Dükkan	13200	25600000	11,63	
245	Çarşı	Zemin	Dükkan	12400	25600000	10,93	
246	Çarşı	Zemin	Dükkan	14400	25600000	12,69	
247	Çarşı	Zemin	Dükkan	7600	25600000	6,70	
248	Çarşı	Zemin	Dükkan	8000	25600000	7,05	
249	Çarşı	Zemin	Dükkan	5200	25600000	4,58	
250	Çarşı	Zemin	Dükkan	9200	25600000	8,11	
251	Çarşı	Zemin	Dükkan	18400	25600000	16,21	
252	Çarşı	Zemin	Dükkan	17200	25600000	15,16	
253	Çarşı	Zemin	Dükkan	17600	25600000	15,51	
254	Çarşı	Zemin	Dükkan	17600	25600000	15,51	
255	Çarşı	Zemin	Dükkan	17600	25600000	15,51	
256	Çarşı	Zemin	Dükkan	17600	25600000	15,51	
257	Çarşı	Zemin	Dükkan	14000	25600000	12,34	
258	Çarşı	Zemin	Dükkan	11600	25600000	10,22	
259	Çarşı	Zemin	Dükkan	6400	25600000	5,64	
260	Çarşı	Zemin	Dükkan	10800	25600000	9,52	
261	Çarşı	Zemin	Dükkan	4000	25600000	3,52	
262	Çarşı	Zemin	Dükkan	4000	25600000	3,52	
263	Çarşı	Zemin	Dükkan	12000	25600000	10,57	
264	Çarşı	Zemin	Dükkan	13600	25600000	11,98	
265	Çarşı	Zemin	Dükkan	13600	25600000	11,98	
266	Çarşı	Zemin	Dükkan	12000	25600000	10,57	
267	Çarşı	Zemin	Dükkan	23200	25600000	20,44	
268	Çarşı	Zemin	Dükkan	28800	25600000	25,38	
269	Çarşı	Zemin	Dükkan	21600	25600000	19,03	
271	Çarşı	Zemin	Dükkan	13200	25600000	11,63	
272	Çarşı	Zemin	Dükkan	9600	25600000	8,46	
273	Çarşı	Birinci	Dükkan	24000	25600000	21,15	
274	Çarşı	Birinci	Dükkan	19600	25600000	17,27	
275	Çarşı	Birinci	Dükkan	17600	25600000	15,51	
276	Çarşı	Birinci	Dükkan	112800	25600000	99,39	
277	Çarşı	Birinci	Dükkan	75600	25600000	66,61	
278	Çarşı	Birinci	Dükkan	28800	25600000	25,38	
279	Çarşı	Birinci	Dükkan	13600	25600000	11,98	
280	Çarşı	Birinci	Dükkan	13200	25600000	11,63	
281	Çarşı	Birinci	Dükkan	19200	25600000	16,92	
282	Çarşı	Birinci	Dükkan	24000	25600000	21,15	
283	Çarşı	Birinci	Dükkan	15600	25600000	13,75	
285	Çarşı	Birinci	Dükkan	29600	25600000	26,08	
286	Çarşı	Birinci	Dükkan	28800	25600000	25,38	
287	Çarşı	Birinci	Dükkan	26000	25600000	22,91	
288	Çarşı	Birinci	Dükkan	22400	25600000	19,74	
289	Çarşı	Birinci	Dükkan	20800	25600000	18,33	
290	Çarşı	Birinci	Dükkan	22800	25600000	20,09	
291	Çarşı	Birinci	Dükkan	26400	25600000	23,26	
292	Çarşı	Birinci	Dükkan	29600	25600000	26,08	
293	Çarşı	Birinci	Dükkan	25600	25600000	22,56	
294	Çarşı	Birinci	Dükkan	20400	25600000	17,98	
295	Çarşı	Birinci	Dükkan	8000	25600000	7,05	
296	Çarşı	Birinci	Dükkan	9600	25600000	8,46	
297	Çarşı	Birinci	Dükkan	9200	25600000	8,11	
298	Çarşı	Birinci	Dükkan	21200	25600000	18,68	
299	Çarşı	Birinci	Dükkan	110000	25600000	96,92	
300	Çarşı	Birinci	Dükkan	71200	25600000	62,74	
301	Çarşı	Birinci	Dükkan	15200	25600000	13,39	
302	Çarşı	Birinci	Dükkan	6800	25600000	5,99	

BAĞ. BÖL. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	ARSA PAYI (m ²)	EKLENTİSİ
303	Çarşı	Birinci	Dükkan	28800	25600000	25,38	
304	Çarşı	Birinci	Dükkan	24400	25600000	21,50	
305	Çarşı	Birinci	Dükkan	26400	25600000	23,26	
306	Çarşı	Birinci	Dükkan	51200	25600000	45,11	
307	Çarşı	Birinci	Dükkan	48400	25600000	42,65	
308	Çarşı	Birinci	Dükkan	48400	25600000	42,65	
310	Çarşı	Birinci	Dükkan	33600	25600000	29,61	
311	Çarşı	Birinci	Dükkan	46800	25600000	41,24	
312	Çarşı	Birinci	Dükkan	13600	25600000	11,98	
313	Çarşı	Birinci	Dükkan	86400	25600000	76,13	
314	Çarşı	Birinci	Dükkan	14000	25600000	12,34	
315	Çarşı	Birinci	Dükkan	13600	25600000	11,98	
316	Çarşı	Birinci	Dükkan	10000	25600000	8,81	
317	Çarşı	Birinci	Dükkan	5600	25600000	4,93	
318	Çarşı	Birinci	Dükkan	12000	25600000	10,57	
319	Çarşı	Birinci	Dükkan	9200	25600000	8,11	
320	Çarşı	Birinci	Dükkan	11600	25600000	10,22	
321	Çarşı	Birinci	Dükkan	10000	25600000	8,81	
322	Çarşı	Birinci	Dükkan	16000	25600000	14,10	
323	Çarşı	Birinci	Dükkan	10000	25600000	8,81	
324	Çarşı	Birinci	Dükkan	12000	25600000	10,57	
325	Çarşı	Birinci	Dükkan	8400	25600000	7,40	
326	Çarşı	Birinci	Dükkan	14800	25600000	13,04	
327	Çarşı	Birinci	Dükkan	6400	25600000	5,64	
328	Çarşı	Birinci	Dükkan	7200	25600000	6,34	
329	Çarşı	Birinci	Dükkan	7200	25600000	6,34	
330	Çarşı	Birinci	Dükkan	36800	25600000	32,43	
331	Çarşı	Birinci	Dükkan	62000	25600000	54,63	
332	Çarşı	Birinci	Dükkan	17600	25600000	15,51	
333	Çarşı	Birinci	Dükkan	18000	25600000	15,86	
334	Çarşı	Birinci	Dükkan	26000	25600000	22,91	
335	Çarşı	Birinci	Dükkan	23600	25600000	20,79	
336	Çarşı	Birinci	Dükkan	26800	25600000	23,61	
337	Çarşı	Birinci	Dükkan	23200	25600000	20,44	
338	Çarşı	Birinci	Dükkan	25600	25600000	22,56	
339	Çarşı	Birinci	Dükkan	29600	25600000	26,08	
340	Çarşı	Birinci	Dükkan	36800	25600000	32,43	
341	Çarşı	Birinci	Dükkan	15600	25600000	13,75	
342	Çarşı	Birinci	Dükkan	6800	25600000	5,99	
343	Çarşı	Birinci	Dükkan	6800	25600000	5,99	
345	Çarşı	Birinci	Dükkan	11600	25600000	10,22	
346	Çarşı	Birinci	Dükkan	12000	25600000	10,57	
347	Çarşı	Birinci	Dükkan	14800	25600000	13,04	
348	Çarşı	Birinci	Dükkan	17200	25600000	15,16	
349	Çarşı	Birinci	Dükkan	27600	25600000	24,32	
350	Çarşı	Birinci	Dükkan	27600	25600000	24,32	
351	Çarşı	Birinci	Dükkan	11200	25600000	9,87	
352	Çarşı	Birinci	Dükkan	12400	25600000	10,93	
353	Çarşı	Birinci	Dükkan	11600	25600000	10,22	
354	Çarşı	Birinci	Dükkan	12400	25600000	10,93	
355	Çarşı	Birinci	Dükkan	8400	25600000	7,40	
356	Çarşı	Birinci	Dükkan	8000	25600000	7,05	
357	Çarşı	Birinci	Dükkan	4400	25600000	3,88	
358	Çarşı	Birinci	Dükkan	9600	25600000	8,46	
359	Çarşı	Birinci	Dükkan	26400	25600000	23,26	
360	Çarşı	Birinci	Dükkan	26400	25600000	23,26	
361	Çarşı	Birinci	Dükkan	26400	25600000	23,26	
362	Çarşı	Birinci	Dükkan	26400	25600000	23,26	
363	Çarşı	Birinci	Dükkan	10000	25600000	8,81	
364	Çarşı	Birinci	Dükkan	12000	25600000	10,57	

BAĞ. BÖL. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	ARSA PAYI (m ²)	EKLENTİSİ
366	Çarşı	Birinci	Dükkan	8400	25600000	7,40	
367	Çarşı	Birinci	Dükkan	4400	25600000	3,88	
368	Çarşı	Birinci	Dükkan	10800	25600000	9,52	
369	Çarşı	Birinci	Dükkan	19200	25600000	16,92	
370	Çarşı	Birinci	Dükkan	16400	25600000	14,45	
371	Çarşı	Birinci	Dükkan	14000	25600000	12,34	
372	Çarşı	Birinci	Dükkan	27200	25600000	23,97	
373	Çarşı	Birinci	Dükkan	26400	25600000	23,26	
374	Çarşı	Birinci	Dükkan	21600	25600000	19,03	
378	Çarşı	Teras	Dükkan	4400	25600000	3,88	
379	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	25600000	5,64	
380	Çarşı	Teras	Dükkan	4400	25600000	3,88	
381	Çarşı	Teras	Dükkan	12800	25600000	11,28	
382	Çarşı	Teras	Dükkan	8000	25600000	7,05	
383	Çarşı	Teras	Dükkan	36400	25600000	32,07	
384	Çarşı	Teras	Dükkan	36400	25600000	32,07	
385	Çarşı	Teras	Dükkan	14000	25600000	12,34	
386	Çarşı	Teras	Dükkan	11200	25600000	9,87	
387	Çarşı	Teras	Dükkan	10400	25600000	9,16	
388	Çarşı	Teras	Dükkan	10800	25600000	9,52	
389	Çarşı	Teras	Dükkan	6800	25600000	5,99	
390	Çarşı	Teras	Dükkan	7200	25600000	6,34	
391	Çarşı	Teras	Dükkan	4400	25600000	3,88	
392	Çarşı	Teras	Dükkan	5600	25600000	4,93	
393	Çarşı	Teras	Dükkan	7200	25600000	6,34	
394	Çarşı	Teras	Dükkan	11200	25600000	9,87	
395	Çarşı	Teras	Dükkan	10000	25600000	8,81	
396	Çarşı	Teras	Dükkan	7200	25600000	6,34	
397	Çarşı	Teras	Dükkan	6800	25600000	5,99	
398	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	25600000	5,64	
399	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	25600000	6,70	
400	Çarşı	Teras	Dükkan	6800	25600000	5,99	
401	Çarşı	Teras	Dükkan	7200	25600000	6,34	
402	Çarşı	Teras	Dükkan	11200	25600000	9,87	
403	Çarşı	Teras	Dükkan	11200	25600000	9,87	
404	Çarşı	Teras	Dükkan	11200	25600000	9,87	
405	Çarşı	Teras	Dükkan	11200	25600000	9,87	
406	Çarşı	Teras	Dükkan	14800	25600000	13,04	
407	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	25600000	6,70	
408	Çarşı	Teras	Dükkan	10000	25600000	8,81	
409	Çarşı	Teras	Dükkan	10000	25600000	8,81	
410	Çarşı	Teras	Dükkan	10000	25600000	8,81	
411	Çarşı	Teras	Dükkan	10000	25600000	8,81	
412	Çarşı	Teras	Dükkan	67600	25600000	59,56	
413	Çarşı	Teras	Dükkan	50400	25600000	44,41	
414	Çarşı	Teras	Dükkan	20800	25600000	18,33	
415	Çarşı	Teras	Dükkan	4800	25600000	4,23	
416	Çarşı	Teras	Dükkan	31600	25600000	27,84	
417	Çarşı	Teras	Dükkan	38000	25600000	33,48	
418	Çarşı	Teras	Dükkan	4000	25600000	3,52	
419	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	25600000	5,64	
420	Çarşı	Teras	Dükkan	191600	25600000	168,83	
421	Çarşı	Teras	Dükkan	67600	25600000	59,56	
422	Çarşı	Teras	Dükkan	6800	25600000	5,99	
423	Çarşı	Teras	Dükkan	9200	25600000	8,11	
424	Çarşı	Teras	Dükkan	6800	25600000	5,99	
425	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	25600000	5,64	
426	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	25600000	5,64	
427	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	25600000	5,64	

BAĞ. BÖL. NO	BLOK NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYDA	ARSA PAYI (m ²)	EKLENTİSİ
428	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	25600000	5,64	
429	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	25600000	5,64	
430	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	25600000	5,64	
431	Çarşı	Teras	Dükkan	5600	25600000	4,93	
432	Çarşı	Teras	Dükkan	5600	25600000	4,93	
433	Çarşı	Teras	Dükkan	11200	25600000	9,87	
434	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	25600000	6,70	
435	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	25600000	6,70	
436	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	25600000	6,70	
437	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	25600000	6,70	
438	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	25600000	6,70	
439	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	25600000	6,70	
440	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	25600000	6,70	
441	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	25600000	6,70	
442	Çarşı	Teras	Dükkan	10000	25600000	8,81	
443	Çarşı	Teras	Dükkan	11200	25600000	9,87	
444	Çarşı	Teras	Dükkan	10000	25600000	8,81	
445	Çarşı	Teras	Dükkan	53600	25600000	47,23	5. Bodrumda -17,50 kotlu 6 adet depo
446	Çarşı	Teras	Dükkan	50400	25600000	44,41	4. Bodrumda -14,30 kotlu 3 adet depo
447	Çarşı	Teras	Dükkan	74000	25600000	65,20	5. Bodrumda -17,50 kotlu 1 adet depo
448	Çarşı	Teras	Dükkan	52000	25600000	45,82	5. Bodrumda -17,50 kotlu 1 adet depo
449	Çarşı	Teras	Dükkan	22400	25600000	19,74	4. Bodrumda -14,30 kotlu 2 adet depo
450	Çarşı	Teras	Dükkan	18400	25600000	16,21	5. Bodrumda -17,50 kotlu 1 adet depo
451	Çarşı	Teras	Dükkan	20000	25600000	17,62	4. Bodrumda -14,30 kotlu 1 adet depo
452	Çarşı	Teras	Dükkan	12400	25600000	10,93	4. Bodrumda -14,30 kotlu 1 adet depo
453	Çarşı	Teras	Dükkan	18400	25600000	16,21	4. Bodrumda -14,30 kotlu 1 adet depo
454	Çarşı	Teras	Dükkan	25600	25600000	22,56	5. Bodrumda -17,50 kotlu 5 adet depo
455	Çarşı	Teras	Dükkan	15600	25600000	13,75	5. Bodrumda -17,50 kotlu 6 adet depo
456	Çarşı	Teras	Dükkan	12800	25600000	11,28	4. Bodrumda -14,30 kotlu 1 adet depo
457	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	25600000	6,70	4. Bodrumda -14,30 kotlu 1 adet depo
458	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	25600000	5,64	
459	Çarşı	Teras	Dükkan	5600	25600000	4,93	
460	Çarşı	Teras	Dükkan	8400	25600000	7,40	
461	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	25600000	5,64	
462	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	25600000	5,64	
463	Çarşı	Teras	Dükkan	8400	25600000	7,40	
464	Çarşı	Teras	Dükkan	8400	25600000	7,40	
465	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	25600000	5,64	
466	Çarşı	Teras	Dükkan	6400	25600000	5,64	
467	Çarşı	Teras	Dükkan	8000	25600000	7,05	4. Bodrumda -14,30 kotlu 1 adet depo
468	Çarşı	Teras	Dükkan	25600	25600000	22,56	4. Bodrumda -14,30 kotlu 5 adet depo
469	Çarşı	Teras	Dükkan	54000	25600000	47,58	5. Bodrumda -17,50 kotlu 1 adet depo
470	Çarşı	Teras	Dükkan	24400	25600000	21,50	4. Bodrumda -14,30 kotlu 3 adet depo
471	Çarşı	Teras	Dükkan	4400	25600000	3,88	
472	Çarşı	Teras	Dükkan	5200	25600000	4,58	
473	Çarşı	Teras	Dükkan	7600	25600000	6,70	
474	Çarşı	Teras	Dükkan	197200	25600000	173,76	
475	A-Otel	Birinci	A1 Daire	42400	25600000	37,36	
476	A-Otel	Birinci	B1 Daire	20800	25600000	18,33	
477	A-Otel	Birinci	C Daire	52800	25600000	46,52	
478	A-Otel	Birinci	B2 Daire	20800	25600000	18,33	
479	A-Otel	Birinci	A2 Daire	42400	25600000	37,36	
480	A-Otel	İkinci	A1 Daire	42400	25600000	37,36	
481	A-Otel	İkinci	B1 Daire	20800	25600000	18,33	
482	A-Otel	İkinci	C Daire	52800	25600000	46,52	
483	A-Otel	İkinci	B2 Daire	20800	25600000	18,33	
484	A-Otel	İkinci	A2 Daire	42400	25600000	37,36	
485	A-Otel	Üçüncü	A1 Daire	42400	25600000	37,36	
487	A-Otel	Üçüncü	C Daire	52800	25600000	46,52	
489	A-Otel	Üçüncü	A2 Daire	42400	25600000	37,36	
490	A-Otel	Dördüncü	A1 Daire	42400	25600000	37,36	
492	A-Otel	Dördüncü	C Daire	52800	25600000	46,52	
494	A-Otel	Dördüncü	A2 Daire	42400	25600000	37,36	
495	A-Otel	Beşinci	A1 Daire	42400	25600000	37,36	
499	A-Otel	Beşinci	A2 Daire	42400	25600000	37,36	
504	A-Otel	Altıncı	A2 Daire	42400	25600000	37,36	
509	A-Otel	Yedinci	A2 Daire	42400	25600000	37,36	
513	A-Otel	Sekizinci	B2 Daire	20800	25600000	18,33	
514	A-Otel	Sekizinci	A2 Daire	42400	25600000	37,36	
518	A-Otel	Dokuzuncu	B2 Daire	20800	25600000	18,33	
519	A-Otel	Dokuzuncu	A2 Daire	42400	25600000	37,36	
523	A-Otel	Onuncu	B2 Daire	20800	25600000	18,33	
524	A-Otel	Onuncu	A2 Daire	42400	25600000	37,36	
537	A-Otel	Onüçüncü	D2 Daire	63200	25600000	55,69	
583	E-3	Bahçe	Büro	230000	25600000	202,66	
600	Çarşı	Bahçe	Mini Golf	408400	25600000	359,85	

2.2 - Takyidat Bilgileri

TKGM Web Portal üzerinden müşteri tarafından 21.10.2025 ve 10.12.2025 tarihinde alınmış olan taşınmazların mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren belgeler ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde aşağıda belirtilen hususlar dışında takyidat bulunmamaktadır.

TAŞINMAZLAR ÜZERİNDE MÜŞTEREK OLARAK:

Beyan: YÖNETİM PLANI:03/03/1994(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

Şerh: 1, 2,...253 numaralı bağımsız bölümler üzerinde müşterek TEK LEHİNE KİRA ŞERHİ bulunmaktadır. T:31/12/1992 Y:5538

Çarşı bloğunda konumlu taşınmazlar üzerinde müştereken;

Beyan: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır(Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirtme Tanımı)-T:03-12-2025 Y:23739

Taşınmazlar üzerinde bulunan 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi beyanı, portföye alınacak bir taşınmaz için değil portföyde yer alan bir taşınmaz için gelişen nitelikte olup süreç henüz başlangıç aşamasındadır. Konuyla ilgili çözüm sürecinde ilgili belediyeye yeni ruhsat için başvuru yapılmıştır. Ayrıca müşteri tarafından ekte iletilmiş olan yazılı hukuk görüşü ile müşterinin konuyu mahkemeye taşımış olduğu ve menfi ya da müspet herhangi bir sonuca ulaşılmadığı görülmüştür. Bu kapsamda taşınmazın portföyde yer almasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde değerlendirme konusu bağımsız bölümler üzerinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

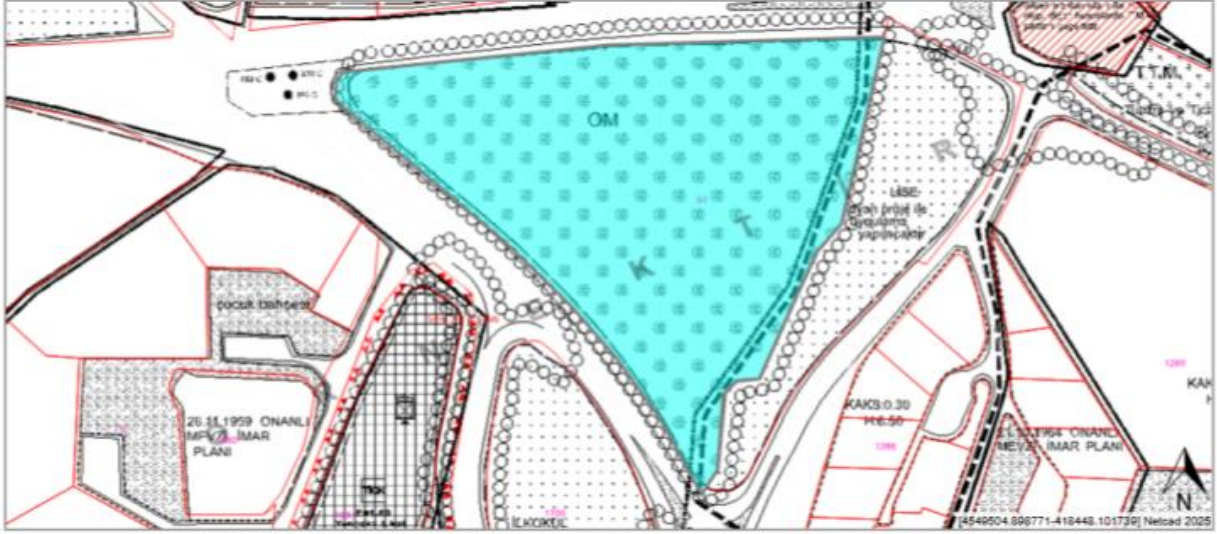
2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler, İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazların konumlu olduğu 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 aşağıdaki şekildedir:

1. Plan onama sınırı Beşiktaş ilçesi, 76 pafta, 83 ada, 1 parsel sınırındır.
2. Plan onama sınırı içerisinde kalan alanın fonksiyonu OM (Turizm tesis alanı) alanıdır. OM alanında otel, motel-AVM (alışveriş merkezi) yapılabilir.
3. 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.
4. Bina içi tadilatlar ve giydirmce cephe uygulamaları ile binanın 24.04.1999 tarih ve 228 sayılı yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskân edilebilir, inşaat alanı arttırılmaz.
5. Açıklanmayan hususlarda mer'i imar planı şartları ve ilgili yönetmelikler geçerlidir.
6. Her türlü uygulamada Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonu'nun uygun görüşü alınacaktır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde; herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Beşiktaş Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede 83 ada 1 parsel için düzenlenmiş 25.01.1988 tarih, B3-28 no'lu yeni yapı ruhsatı, 21.03.1994 tarih, 00191 no'lu tadilat ruhsatı, 21.03.1994 tarih, 1153 no'lu yapı kullanma izin belgesi, 11.04.1991 tarih ve 1991/1672 sayılı garaj katları ve çarşı kısmı için düzenlenmiş onaylı mimari proje, 10.02.1994 tarih ve 94/691 sayılı onaylı mimari proje görülmüştür.

Kronolojik sıralamaya göre proje tarih ve numaraları 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 şeklindedir.

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 ve 11.02.2009 tarih ve 2009/880-408143-606 sayılı iskele belgesi bulunmaktadır.

Ruhsat ve Yapı kullanma izin belgeleri bilgileri aşağıda tabloda gösterilmiştir.

BELGE ADI	TARİHİ	SAYISI	VERİLİŞ NEDENİ	KULLANIM AMACI	BAĞIMSIZ BÖLÜM SAYISI	YAPI SINIFI	YOL ALTI KAT	YOL ÜSTÜ KAT	TOP. KAT	TOPLAM ALANI (M2)
Yapı Ruhsatı	25.01.1988	B3-28	Yeni Yapı	İŞ YERİ	1	4A	6	23	29	181.229,00
Yapı Kullanma İzin Belgesi	21.03.1994	1153	Çarşı Bloğunun Tamamı	İŞ YERİ	474	4A	6	28	34	-
Yapı Kullanma İzin Belgesi	24.10.1995	5102	Çarşı Bloğunun Terasında Bazı Bağımsız Bölümlerin Sinemaya çevrilmesi	İŞ YERİ	97	4A	6	28	34	-
Yapı Kullanma İzin Belgesi	3.03.1999	228	B3 Blok, E3 Blok, G Blok ve +13,70 kotu mini golf yeri	OFİS-OTEL-MİNİ GOLF	126	4B (Ofis)-5C (Otel)	6	42	48	224.357,00
Tadilat Ruhsatı	6.12.2013	2013/6122	Çarşı Bloğunun Tadilatı	İŞ YERİ	475	4A	5	3	8	42.205,00
Tadilat Ruhsatı	3.06.2015	2015/130	Çarşı Bloğunun Zemin Katına Zemin Terası İlavesi	İŞ YERİ	473	4A	5	3	8	42.205,00
Yapı Kullanma İzin Belgesi	19.12.2016	2016/565	Çarşı Bloğunun Dış Cephe ve Tadilatı	İŞ YERİ	473	4A	5	3	8	42.205,00

Taşınmazın belediye dosyasında yapı tatil tutanakları ve encümen kararları olduğu 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 yerleştirildiğinin 08.05.2009 tarih ve 28/24 nolu yapı tatil tutanağı ile tespit edilmesi üzerine 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 13. Maddesi'ne göre yıkım kararı verildiği 26.05.2009 tarih ve K/84-113-428351-151 sayılı Belediye Encümen Kararı görülmüştür. (08.05.2009 tarihli yapı tatil tutanağı ve 26.05.2009 tarihli encümen kararına ilişkin Danıştay'ın, İdare Mahkeme tarafından verilen yürümenin durdurulmasının reddi kararını bozan 12.10.2010 tarihli kararı görülmüştür.

16.12.2015 tarihinde Beşiktaş Belediyesince düzenlenen tutanakta; AVM ön bahçesinde bulunan demontabl zemin teraslarının yanlarının açık alan olarak kullanıma uygun koridor bıraktığı, kapalı alanların açık alana dönüştürülmüş olduğunun tespit edildiği, AVM ön bahçesinde bulunan ortak alana ilişkin olarak 19.12.2016 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmiş olduğu, 05.07.2017 tarihinde yapılan inceleme neticesinde Vakko Patisserie, S Cafe, Martinez, Serafina, Starbucks ve Papermoon adlı işletmelerin 'ortak alan zemin teraslarında yan bölmeler yapılarak koridor geçişlerinin kapatılması sureti ile özel kullanım alanı haline getirilmiş olduğunun görülmesi üzerine' 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu 11, 12, 13, 18, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili Maddelerine göre işlem yapılmak üzere 05.07.2017 tarih ve 37/0049 sayılı yapı tatil tutanağı düzenlendiği, 10.08.2017 tarih ve 2017/232 sayılı encümen kararınca idari para cezası ve 2960 sayılı Boğaziçi Kanunu'nun 13. Maddesi'ne göre yıkım kararı verildiği görülmüştür.

Taşınmazlara yapı kayıt belgelerinin alınmasıyla düzenlenmiş tüm yapı tatil tutanakları, para cezaları ve yıkım kararları geçerliliğini kaybettiğine ilişkin resmi yazışmalar bulunmaktadır.

YAPI KAYIT BELGESİ BİLGİLERİ					
Belge Tarihi	Başvuru No	Belge No	Bağımsız Bölüm No	Alan (m ²)	Nitelik
08.09.2018	1314191	OO6N73KG	226	383,80	Konut+Ticari
26.09.2018	1832064	5ONE0JBY	177	571,87	Konut+Ticari
26.09.2018	1842688	BB82MHUA	191	261,65	Konut+Ticari
26.09.2018	1842798	YK9ZZ5HR	197	444,10	Konut+Ticari
26.09.2018	1866466	MD3KB3CI	187	267,97	Konut+Ticari
26.09.2018	1866551	Y1T8ELMK	216	910,10	Konut+Ticari
26.09.2018	1866790	ZZFIL8GI	184	326,90	Konut+Ticari
26.09.2018	1867144	OA2ZFSH6	228	336,03	Konut+Ticari
02.01.2019	3724078	NBR243D1	24A	415,89	Konut+Ticari
02.01.2019	3724357	G4T58TSM	24B	415,89	Konut+Ticari
02.01.2019	3724594	YML5JNPH	24C	377,18	Konut+Ticari
02.01.2019	3724740	5NRZY6PZ	70	775,55	Konut+Ticari
04.01.2019	3723782	TLA5ARTL	17	121,95	Konut+Ticari
04.01.2019	3725250	MZHJ6CF4	24	1678,87	Konut+Ticari
29.01.2019	4907686	715UPRRF	383	1307,27	Konut+Ticari
TOPLAM				8.595,02	

Ek olarak 24.11.2025 tarih ve 46/22 cilt/sıra numaralı Yapı Tatil Tutanağı bulunmaktadır. İşbu tutanağa göre; Beşiktaş Belediye Başkanlığı Özel Kalem Müdürlüğü'nün 10.11.2025 tarih ve E-71681487-622.01-197 sayılı yazısı gereği; Sayıştay Başkanlığı tarafından yürütülmekte olan 2025 denetimleri kapsamında, mahallinde yapılan tetkik sonucu söz konusu AVM'de yeni herhangi bir inşai faaliyete rastlanmamış olup, bahsi geçen yere ait 16.02.1994 tarih ve 1994/691 sayı ile onaylı mimari proje ve 24.02.2015 tarih ve 2015/130 sayı ile onaylı mimari tadilat projesine aykırılıklar tespit edilmiştir.

Taşınmazın 15 gün içinde yıkılması veya ruhsata bağlanması veya ruhsat ve mevzuata uygun hale getirilmesi gerektiği, aksi halde Boğaziçi Kanunu'nun 13. maddesi gereğince Belediye Encümeni'nden yıkım kararı alınacağı belirtilmiştir.

Yapı tutanağına istinaden 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 42. maddesi uyarınca para cezası verilmesine ilişkin 03.12.2025 tarih ve 2025/926 karar no'lu encümen kararı bulunmaktadır.

24.11.2025 tarih ve 46/22 cilt/sıra numaralı Yapı Tatil Tutanağı'nda tespit edilen aykırılıklar rapor eklerinde belirtilmiştir.

Müşteri tarafından ekte iletilmiş olan yazılı hukuk görüşü ile müşterinin konuyu mahkemeye taşımış olduğu ve menfi ya da müsbet herhangi bir sonuca ulaşılmadığı görülmüştür. Tarafımıza hukuk birimi tarafından iletilen yazı şu şekildedir:

"T.C. Beşiktaş Belediye Başkanlığı ("Beşiktaş Belediyesi") nezdinde Sayıştay Başkanlığı tarafından yürütülmekte olan 2025 yılı denetimleri kapsamında İlgide belirtilen imar incelemesinde, 16.02.1994 tarih ve 1994/691 sayı ile onaylı mimari projeye ve 24.02.2015 tarih ve 2015/130 sayı ile onaylı mimari tadilat projesine göre ekseriyetle, Alışveriş Merkezinde, müvekkil Şirket Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") mülkiyetindeki bağımsız bölümlerin birleştirilmesi ile mevzuata ilişkin aykırılık iddialarına yönelik tespitlerin Beşiktaş Belediyesi tarafından Yapı Tatil Tutanağı ("Yapı Tatil Tutanağı") ve Encümen Kararı'na ("Encümen Kararı") konu edilmiş olup; Şirket tarafından anılan idari işlemlerin hukuka, usule ve ilgili mevzuata aykırı olduğu iddiasıyla iptali için yürütmeyi durdurma talebiyle iptal davalarının derhal açılacağı, ayrıca süresi içinde, Beşiktaş Belediyesi nezdinde gerekli başvuruların da yapılacağı 05.12.2025 tarihli KAP açıklamasıyla duyurulmuştur.

Şirket tarafından, Yapı Tatil Tutanağı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talepleriyle iptal davası İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2025/2503 Esas sayılı dosyası nezdinde 09.12.2025 tarihinde; Encümen Kararı'nın yürütmesinin durdurulması ve iptali talepleriyle iptal davası İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 2025/2337 Esas sayılı dosyası nezdinde 12.12.2025 tarihinde açılmıştır. Hukuki görüşümüz; hukuka, usule ve ilgili mevzuata aykırı olarak değerlendirilerek gerekçeleri dava dilekçelerinde detaylarıyla arz edildiği üzere, her iki davada da Mahkemece anılan idari işlemlerin gerek yürütülmesinin durdurulması, gerekse iptal edilmesi bakımından gerekli koşulların ve hukuki zeminin Şirket lehine olduğu yönündedir. Ayrıca Şirket, Beşiktaş Belediyesi nezdinde de tadilat projelerini sunarak yeni ruhsat başvurularında da bulunmuştur. Şirket tarafından hukuki ve idari aksiyonlar ivedilikle alınmış olup, işlem ve süreç dikkate alındığında öncelikle Mahkeme'nin yürütmeyi durdurma kararı vermesinin haklı koşullarının olduğu değerlendirilmektedir. Nihai hedefimiz haksız ve hukuka aykırı Yapı Tatil Tutanağı ve Encümen Kararı'nın kesin olarak iptalinin temin edilmesi ve gerek operasyonel gerekse finansal etki ihtimalinin de tümüyle bertaraf edilmesi olup; işbu yazı tarihi itibarıyla Şirket nezdinde ticari, operasyonel, finansal herhangi bir menfi somut etki gerçekleşmediğini teyit ederiz."

Ek olarak 15.12.2025 tarihinde Beşiktaş Belediyesi'ne tadilat ruhsatı düzenlemesi için gönderilen yazı tarafımızla paylaşılmış ve eklerde sunulmuştur. Beşiktaş Belediyesi'ne iletilen yazıda "İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, 83 Ada 1 parselde bulunan "Akmerkez" unvanlı Alışveriş merkezinde yer alan, sahibi olduğumuz bazı bağımsız bölümlerin birbirleri ile birleştirilerek tek bir bağımsız bölüm olarak düzenlenmesi amacıyla hazırlanmış olduğumuz mimari proje tadilatı dosyası dilekçe ekinde yer almaktadır. Birleştirilecek bağımsız bölümlerin listesi proje üzerinde ve yazımız ekindeki tabloda bulunmaktadır. Projemizin incelenerek, tadilat ruhsatının düzenlenmesi hakkında gereğini arz ederiz." denilmekte olup, sürecin başlatıldığı anlaşılmaktadır.

Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş Gayrimenkuller İçin
2.3.4 - Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerlemeye konu taşınmazın bütünlüğü ve toplam alanı projesi ile uyumludur. Yerinde yapılan incelemelere göre, bazı bağımsız bölümler birleştirilmiş ya da ayrıştırılmış ve kullanım ihtiyacına göre dizayn edilmiştir.

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.

Beşiktaş Belediyesi tarafından taşınmazda yer alan ruhsata aykırı imalatlara ilişkin Yapı Tatil Tutanağı düzenlenmiş, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi uyarınca encümen kararı ile para cezası verilmiştir.

Taşınmazın mevcut kullanım şekli ile onaylı mimari proje arasında, kullanım ihtiyacına bağlı olarak bağımsız bölümlerin birleştirilmesi sebebiyle farklılıklar olduğu, bu farklılıklarla ilgili olarak belediyenin tuttuğu zabıt ve buna karşılık olarak da tadilat projelerinin onaya sunulduğu görülmüştür.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Öz Anadolu Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti

Tevfik Erdönmez Paşa Sokak, Gül Apt. No:20, Kat:2, Şişli/İSTANBUL

29.06.2001 tarihli Yapı Denetim Kanunu öncesi inşa edilmiştir. 06.12.2013-03.06.2015 tarihli tadilat yapı ruhsatından yapı denetim firması bilgisi alınmıştır.

Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen
2.3.6 - Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerlendirme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.7 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmaza ait 16.05.2016 tarihinde alınmış S34CD0D35156C belge numaralı B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmaz; İstanbul ili Beşiktaş ilçesi, Nispetiye Mahallesi'nde yer alan tapu kayıtlarında "Dört Blokluk Kargir Bina" olarak kayıtlı 83 ada 1 parselde yer alan Akmerkez Alışveriş Merkezi'dir. Parselin yüz ölçümü 22.557 m²'dir.

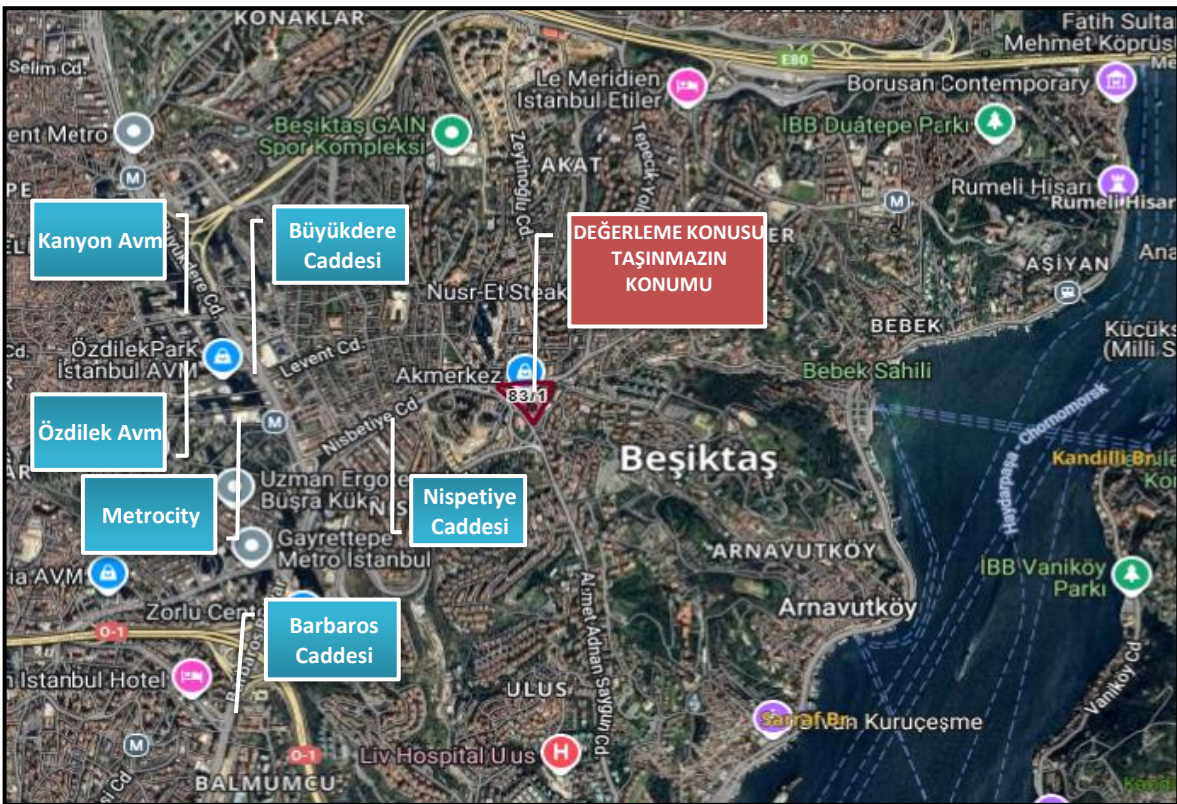


3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Akmerkez AVM, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda stratejik bir odak noktası olan Etiler-Levent bölgesinde, Nispetiye Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Bu aks, hem kentsel ulaşım ağının merkezinde yer alması hem de yüksek yaşam kalitesi sunan yerleşim dokusuyla İstanbul'un en prestijli alanlarından biridir. Bölge; geçmişte daha çok müstakil konutların ve düşük yoğunluklu yerleşimin hakim olduğu bir yapıdayken, zaman içinde gelişen sosyo-ekonomik dinamikler doğrultusunda dönüşüm geçirerek üst gelir grubuna hitap eden rezidans projeleri, seçkin gastronomi mekanları, uluslararası marka mağazalar ve nitelikli ofis kullanıcılarının tercih ettiği bir cazibe merkezine dönüşmüştür.

Akmerkez'in bulunduğu konum, Büyükdere Caddesi'nin oluşturduğu merkezi iş alanına (Levent-Maslak hattı) çok yakın olup, aynı zamanda Bebek, Ulus, Arnavutköy ve Etiler gibi yüksek sosyo-kültürel seviyeye sahip yerleşim alanlarıyla güçlü bir etkileşim içerisinde. Bu eşsiz konum avantajı, hem günlük ziyaretçi yoğunluğunu hem de ticari birimlere yönelik talebi istikrarlı şekilde yüksek seviyede tutmaktadır. Nispetiye Caddesi'nin zaman içinde yayalaşma odaklı iyileştirmelere konu olması, toplu taşıma ve çevre yollarına bağlantıların güçlü olması, bölgenin erişilebilirlik düzeyini artırarak Akmerkez'in ticari performansına olumlu katkı sağlamaktadır.

Çevredeki gayrimenkul gelişimi özellikle son on yılda hız kazanmış; butik rezidanslar, lüks konut projeleri, seçkin spor ve yaşam merkezleri ile bölgenin sosyo-ekonomik profilini destekleyen yeni ticari yapıların varlığı artmıştır. Konum, yaşam standartları ve talep profili birlikte değerlendirildiğinde; Akmerkez ve yakın çevresi, İstanbul'un yüksek değer potansiyeline sahip sınırlı sayıda lokasyonundan biri olarak öne çıkmaktadır.





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Levent - Büyükdere Caddesi yönünden Nispetiye istikametine dönerek birkaç dakika içinde ulaşılır. Beşiktaş yönünden Akaretler - Levent bağlantı yolundan Etiler'e ilerleyip Nispetiye Caddesi üzerinden AVM'ye ulaşılır. M6 Levent – Boğaziçi Üniversitesi Metro Hattına yürüme mesafesinde yer almaktadır.



Mağaza Birim No	Bulunduğu Kat	SEKTÖR	Brüt Alan (m²)
2	1. Garaj	HİZMET	24
9	2. Garaj	HİZMET	31
10	2. Garaj	ELEKTRONİK&BEYAZ EŞYA	36
13	3. Garaj	GIYİM	32
14	3. Garaj	GIYİM	17
115-116	Alt Kat	GIYİM	184
123	Alt Kat	SAĞLIK&KOZMETİK	199
124	Alt Kat	OPTİK	98
125	Alt Kat	HİZMET	135
127	Alt Kat	EV&DEKORASYON	60
128	Alt Kat	YEME&İÇME	182
129	Alt Kat	EĞLENCE	275
130	Alt Kat	GIYİM	58
144	Alt Kat	HİZMET	16
145	Alt Kat	DİĞER	23
148	Alt Kat	AYAKKABI&ÇANTA	169
149	Alt Kat	ELEKTRONİK&BEYAZ EŞYA	48
155	Alt Kat	EV&DEKORASYON	75
164	Alt Kat	EV&DEKORASYON	58
165	Alt Kat	EV&DEKORASYON	92
167	Alt Kat	EV&DEKORASYON	488
168	Alt Kat	ELEKTRONİK&BEYAZ EŞYA	45
169	Alt Kat	ELEKTRONİK&BEYAZ EŞYA	68
171	Alt Kat	HİZMET	35
172	Alt Kat	HİZMET	34
174	Alt Kat	AKSESUAR	47
175	Alt Kat	GIYİM	46
178	Alt Kat	SPOR	377
179	Alt Kat	ELEKTRONİK&BEYAZ EŞYA	53
180	Alt Kat	HİZMET	10
181	Alt Kat	SPOR	45
188	Alt Kat	GIYİM	92
189	Alt Kat	DİĞER	58
193	Alt Kat	AKSESUAR	16
194	Alt Kat	AKSESUAR	16
195	Alt Kat	AKSESUAR	16
201	Zemin Kat	ANCHOR	973
202	Zemin Kat	YEME&İÇME	165
203	Zemin Kat	GIYİM	73
210	Zemin Kat	YEME&İÇME	133
219	Zemin Kat	GIYİM	138
220	Zemin Kat	GIYİM	210
223	Zemin Kat	KİTAP&KIRTASIYE&OYUNCAK	344
224	Zemin Kat	YEME&İÇME	613
225	Zemin Kat	EV&DEKORASYON	393
227	Zemin Kat	GIYİM	24
228	Zemin Kat	AKSESUAR	45

Mağaza Birim No	Bulunduğu Kat	SEKTÖR	Brüt Alan (m ²)
229	Zemin Kat	GIYİM	46
230	Zemin Kat	GIYİM	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	GIYİM	33
250	Zemin Kat	GIYİM	41
251	Zemin Kat	SAĞLIK&KOZMETİK	23
252	Zemin Kat	AYAKKABI&ÇANTA	101
255	Zemin Kat	AYAKKABI&ÇANTA	142
256	Zemin Kat	GIYİM	38
257	Zemin Kat	GIYİM	55
258	Zemin Kat	GIYİM	90
259	Zemin Kat	AKSESUAR	56
260	Zemin Kat	GIYİM	57
261	Zemin Kat	AYAKKABI&ÇANTA	48
262	Zemin Kat	GIYİM	149
264	Zemin Kat	GIYİM	86
265	Zemin Kat	GIYİM	91
301	Üst Kat	GIYİM	617
305	Üst Kat	GIYİM	118
328	Üst Kat	YEME&İÇME	24
329	Üst Kat	SAAT&KUYUMCULUK	43
347	Üst Kat	AYAKKABI&ÇANTA	53
351	Üst Kat	SAĞLIK&KOZMETİK	16
354	Üst Kat	AYAKKABI&ÇANTA	44
355	Üst Kat	SAAT&KUYUMCULUK	40
356	Üst Kat	GIYİM	104
357	Üst Kat	GIYİM	104
358	Üst Kat	GIYİM	104
359	Üst Kat	AYAKKABI&ÇANTA	116
360	Üst Kat	YEME&İÇME	39
361	Üst Kat	OPTİK	55
364	Üst Kat	GIYİM	50
365	Üst Kat	GIYİM	44
420	Food Court	YEME&İÇME	28
422	Food Court	YEME&İÇME	64
429	Food Court	YEME&İÇME	40
445	Food Court	EĞLENCE	639
446	Food Court	YEME&İÇME	21
101-191	Alt Kat	ANCHOR	1792
106-107	Alt Kat	GIYİM	159
108-109-110-111	Alt Kat	GIYİM	586
112-113	Alt Kat	GIYİM	120
114	Alt Kat	KİTAP&KIRTASIYE&OYUNCAK	214
118-119	Alt Kat	HİZMET	110
120A	Alt Kat	OPTİK	94
120B	Alt Kat	POP UP	41
121-122	Alt Kat	EV&DEKORASYON	356
132-133-134-135-136	Alt Kat	EĞLENCE	214
142-143	Alt Kat	DİĞER	39

Mağaza Birim No	Bulunduğu Kat	SEKTÖR	Brüt Alan (m²)
150-151-152	Alt Kat	KİTAP&KIRTASIYE&OYUNCAK	286
153-154	Alt Kat	ELEKTRONİK&BEYAZ EŞYA	184
156-157	Alt Kat	EV&DEKORASYON	147
158-159	Alt Kat	ELEKTRONİK&BEYAZ EŞYA	123
166-187	Alt Kat	KİTAP&KIRTASIYE&OYUNCAK	514
176-177	Alt Kat	SAĞLIK&KOZMETİK	120
182-183-184	Alt Kat	KİTAP&KIRTASIYE&OYUNCAK	197
185-186	Alt Kat	GİYİM	84
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
117-117A-212	Zemin Kat	GİYİM	1393
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 Kat	GİYİM	261
306-307	Üst Kat	SAĞLIK&KOZMETİK	240
308-309	Üst Kat	SPOR	244
311-316	Üst Kat	ANCHOR	2106
321-323	Üst Kat	SAĞLIK&KOZMETİK	285
324-327	Üst Kat	ANCHOR	2168
330-331-348-349-350	Üst Kat	EV&DEKORASYON	355
332-335	Üst Kat	GİYİM	528
336-337-338-339	Üst Kat	ANCHOR	1147
340-373	Üst Kat	GİYİM	56
344-346	Üst Kat	EV&DEKORASYON	293
352-353	Üst Kat	YEME&İÇME	54
362-363	Üst Kat	HİZMET	123
366-368	Üst Kat	GİYİM	285
369-371	Üst Kat	SPOR	154
401-406	Food Court	ANCHOR	1307
407-408-409-410-411-412-413-414-415-431	Food Court	YEME&İÇME	799
416-417	Food Court	ANCHOR	1075
418-419	Food Court	BOŞ	465
423-424	Food Court	YEME&İÇME	76
425A	Food Court	YEME&İÇME	32
427-428	Food Court	YEME&İÇME	59
432-443	Food Court	BOŞ	29
433-434-437-438-439-440-441-442-444-447-448-449-450-451-452-453-454-455-456	Food Court	SPOR	803
425B-426	Food Court	YEME&İÇME	69
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

Ofis Blokları (B3 ve E3):

Nispetiye Caddesi cepheli B3 ve E3 olmak üzere 2 adet bloktur. B3 Blok 14 kat (h:60 m), E3 Blok 17 (h:70 m) katlıdır. Her iki blokta her katta birer adet ofis bulunmaktadır. B3 blokta 14 adet büro, E3 blokta 17 adet büro olmak üzere toplam 31 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

Değerlemeye konu E3 blok 583 no'lu bağımsız bölüm bahçe katta çarşı bloğunun teras katı hizasında konumlandırılmıştır. Yönetici ofisleri, açık ofis alanları, arşiv bölümleri, toplantı salonları, çay ocağı ve WC hacimlerinden oluşmaktadır. Brüt 900 m², net 705 m² kullanım alanına sahiptir.

Residence (G Blok):

Parselin güneyinde konumlu olup 23 katlıdır (h = 86 m.).Projesinde "G Blok-Apart Otel" olarak adlandırılmıştır. 4 farklı daire tipinde (A, B, C ve D) toplam 94 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin listesi aşağıda belirtilmiştir.

B1 daire tipi salon, 1 adet oda, hol, açık mutfak, banyo hacimlerinden oluşmaktadır. Brüt alanı 96 m² dir.

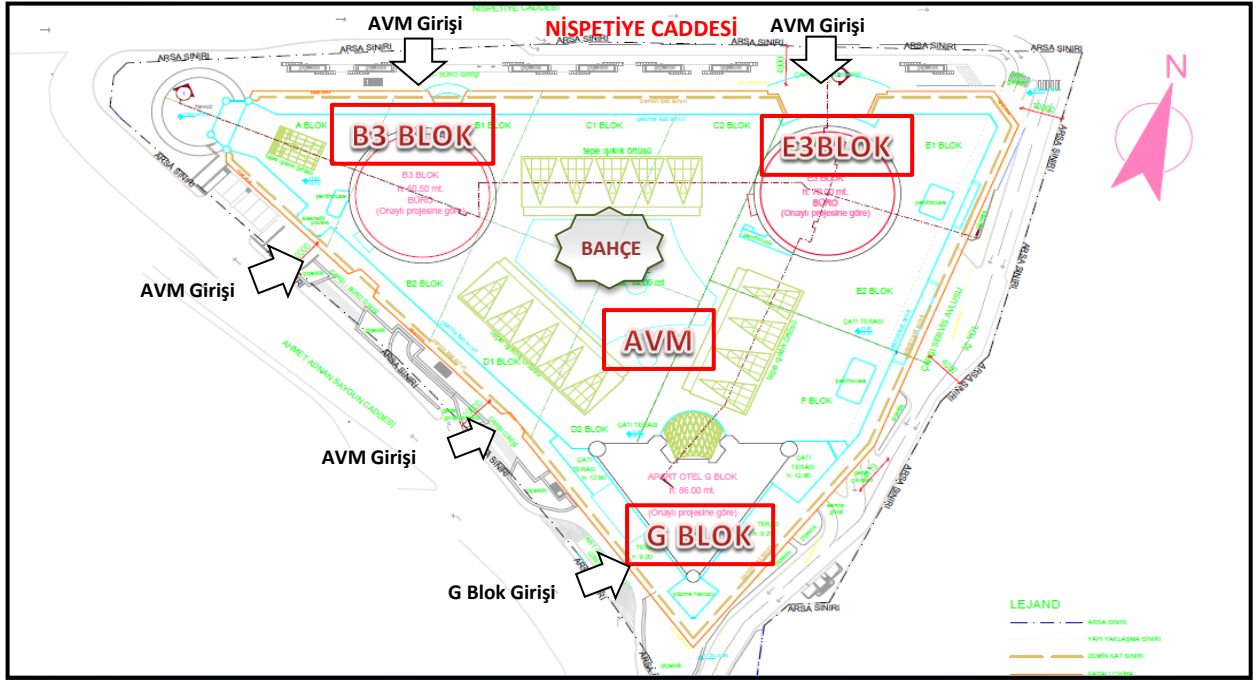
A1 ve A2 daire tipi salon, 2 adet oda, hol, mutfak, banyo, çamaşır odası, hizmetli odası ve banyosu, balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Brüt alanı 210 m² dir

C daire tipi salon, 3 adet oda, hol, mutfak, banyo, çamaşır odası, hizmetli odası ve banyosu, balkon hacimlerinden oluşmaktadır. Brüt alanı 238 m² dir

D daire tipi A ve B tipi dairelerin birleşiminden oluşmaktadır. Brüt alanı 306 m² dir

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

Vaziyet Planı



Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	Betonarme
Yapı Nizamı	:	Ayrık Nizam
Yapı Sınıfı	:	5-A
Elektrik	:	Şebeke
Su	:	Şebeke
Isıtma Sistemi	:	Merkezi Sistem
Kanalizasyon	:	Şebeke
Su Deposu	:	Mevcut
Havalandırma	:	Merkezi
Asansör	:	Mevcut (31 adet)
Jeneratör	:	Mevcut
Yangın Tesisatı	:	Mevcut
Çatı Tipi	:	Teras ve Cam fanus
Dış Cephe	:	Cam Giydirme
Park Yeri	:	Mevcut (Kapalı(1.255 araç kapasiteli) - açık otopark)
Güvenlik	:	Mevcut
Manzarası	:	Şehir Manzaralı
Cephesi	:	Nispetiye Caddesi Cepheli
Deprem Bölgesi	:	1.Derece ☒ 2.Derece ☐ 3.Derece ☐ 4.Derece ☐ 5.Derece ☐

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

AVM genelinde iç mekan özellikleri benzerlik göstermektedir. Ortak kullanım alanlarında zeminler granit, seramik ve beton, duvarlar plastik boya ve seramik kaplıdır. Kolon yüzeyleri giydirmedir. Tavanlar asma tavan, alçıpan+metal modüller, gizli ışık bantlarından oluşmaktadır. LED doğrusal aydınlatma mevcuttur. Merkezi HVAC sistemi, sprinkler sistem, duman dedektörleri ve ses yayın tesisatı mevcuttur.

Yönlendirme-bilgilendirme panoları dijital ve statik olmak üzere iki farklı formatta yer almaktadır. Kapalı otoparklarda zeminler sertleştirilmiş şap kaplıdır.

Açık terasa dönüştürülen mini golf alanı sosyal kullanım fonksiyonlarını çeşitlendirmiştir.

AVM içinde kiralanan hacimler ise kiracıların kullanım ihtiyacına göre dizayn edilmiş olup farklı özelliklere sahiptir.

Akmerkez'in ofis ve residence bölümlerinin iç teşrifatı genel olarak modern, sade ve fonksiyonel bir anlayışla düzenlenmiştir. Akmerkez'in ofis ve residence bölümlerinin iç teşrifatına bakıldığında, ofis katlarının zeminlerinde halı kaplamalar yapılmış, koridorlarda ise granit ya da seramik döşemeler uygulanmış olduğu görülmüştür. Duvarlar boyalı, ofis içinde bölümler cam ve akustik paneller ile ayrılmıştır. Residence tarafında ise zeminlere ahşap parke döşemesi yapılmış, mutfak ve banyolara seramik kaplamalar uygulanmış, duvarların ise boyalı veya dekoratif yüzeylerle tamamlanmış olduğu görülmüştür. Residence nitelikli taşınmazlar mobilyalı şekilde kiraya verilmektedir. Modern, dekoratif mobilyalar yerleştirilmiş ve yaşama hazır hale getirilmiştir.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmaz için yapı kullanma izin belgesinin bulunmasına karşın projesine aykırı kısımlar için tutanakların ve encümen kararlarının bulunması nedeniyle projesine uygun hale dönüştürülmesi ya da fiili duruma göre yendien ruhsat alınması gerektiği düşünülmektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - İstanbul İli

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, Tekirdağ, 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 Fatih Sultan Mehmet ve Boğaziçi Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur.

İstanbul, Türkiye'nin en büyük kenti olup, 15 milyon kişiyi aşan nüfusu ile dünyanın da sayılı kentlerinden biri haline gelmiştir. Batı ile Doğu arasında köprü olma özelliği ile yerli ve yabancı sermaye için, bölgelerarası ilişki kurma ve bölgelere açılma yönünden önemli bir merkezdir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 15.701.602 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.



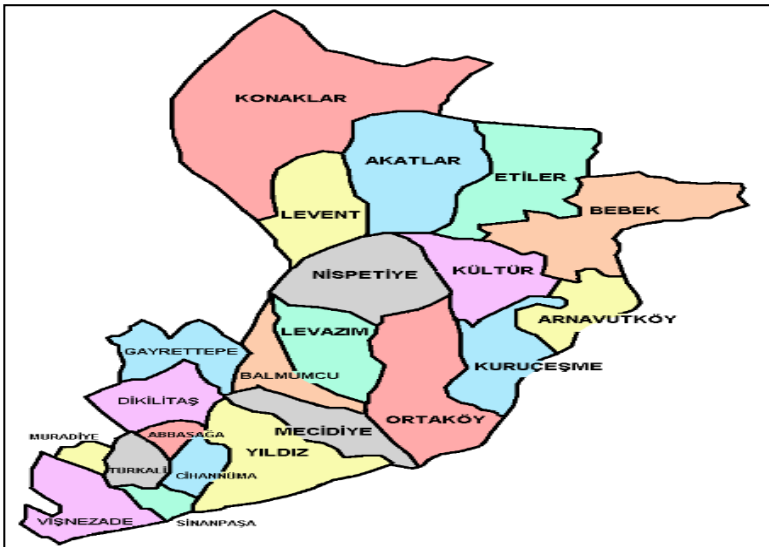
Harita 1 - İstanbul'un Konumu

4.1.2 - Beşiktaş İlçesi

Beşiktaş, İstanbul'un en eski semtlerinden biri ayrıca bir ilçesidir. İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında, Tophane ile Ortaköy'ün arasındadır. Batı'da Şişli, güneyde Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ile komşudur. 1930 yılına kadar Beyoğlu'na bağlı bir nahiye olan Beşiktaş'ın yüzölçümü 11.000 kilometrekare, nüfusu 2024 sayımına göre 167.264'tür. Bu nüfus, 74.475 erkek ve 92.789 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %44,53 erkek, %55,47 kadındır. Beşiktaş'ın eski ve yeni sakinleri arasında yaygın olan ve yazılı kaynaklara da geçmiş bulunan teze göre Beşiktaş adının aslı Beştaş'dır. Bu da Barbaros Hayreddin Paşa'nın gemilerini bağlamak için kıyıya diktirdiği beş taş sütundan gelir. Beştaş adı zamanla Beşiktaş'a dönüşmüştür. Beşiktaş ilçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nispetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir.

Beşiktaş, Bizans döneminde Boğaziçi kıyılarındaki en belli başlı yerleşim merkezi olup dinsel törenlerin yapıldığı bir mekandır. Beşiktaş bir yerleşim yeri kimliğini Osmanlı döneminde kazanmıştır. Bizans dönemi boyunca Boğaziçi özellikle Karadeniz'den gelen yağmacıların akınlarına uğramış, bunların yarattığı tahribat ve saldırıları korku surdışı yerleşmelerin gelişmesini engellemiştir. Beşiktaş'ın Osmanlı döneminde bir yerleşim yeri kimliği kazanması Karadeniz'in geniş ölçüde Osmanlı Devleti'nin denetimi altına girmesi sayesinde olmuştur. Özellikle Kaptan-ı Derya Barbaros Hayreddin Paşa'nın ilgisi dolayısıyla bilhassa denizcilik açısından büyük önem kazanmıştır. Barbaros Hayreddin, İstanbul'da olduğu zamanlarda Beşiktaş'ta bir yalıda ikamet etmiş, burada bir cami, bir medrese bir de sübyan mektebi inşa ettirmiştir. Barbaros, vefatından sonra buraya defnedilmiştir.

Çırağan Sarayı, Dolmabahçe Sarayı, Yıldız Sarayı, Feriye Sarayı, İhlamur Kasrı, Naime Sultan Yalısı, Hıdiv Yalısı ve Esmâ Sultan Yalısı tarihi mimari yapılardandır. Ortaköy Camii, Mecidiye Camii ve Yıldız Camii ile geçmişleri Bizans dönemine tarihlendirilen Ayios Haralambos ve Profitis İlias Kiliseleri önemli dini yapılardır. Türkiye'nin en yüksek binası olan 181.2 metre yüksekliğindeki İş Kuleleri Beşiktaş'tadır. Sınırları içinde Boğaziçi Üniversitesi, Yıldız Teknik Üniversitesi ve Galatasaray Üniversitesi'nin merkez kampüsleri ile Bahçeşehir Üniversitesi, Beykent Üniversitesi, İstanbul Teknik Üniversitesi, Kadir Has Üniversitesi, Yeditepe Üniversitesi ve Mimar Sinan Üniversitesi'nin bazı ana birimlerini bulunduran Beşiktaş İlçesi'nde 14'ü özel 44 ilköğretim okulu ve 7'si anadolu lisesi olmak üzere 25 lise bulunmaktadır.



Harita 2 - Beşiktaş'ın Konumu

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

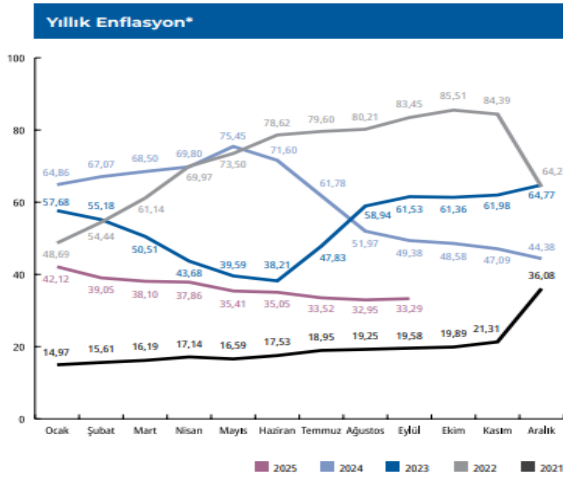
Dünya ekonomisinde hareketlilikte 2025 yılının üçüncü çeyreğinde sınırlı bir toparlanma görülürken, ülkeler bazında ayrışma sürüyor. Ülkeler arasında imzalanan ticaret anlaşmaları ve ABD'nin Ağustos ayı itibarıyla uygulamaya koyduğu yeni tarife oranları ile küresel ticaret politikalarındaki belirsizlikler geriledi. Ancak önümüzdeki dönemde küresel ticaret hacminde ve büyüme oranlarında yavaşlama görülebileceği tahmin ediliyor. Politika belirsizliklerinin azalmasıyla finansal piyasalarda oynaklık gerilerken, AI (yapay zekâ) kaynaklı gelişmelerin de desteğiyle küresel risk iştahı yüksek seyrediyor. ABD Merkez Bankası (Fed) hedefin üzerinde seyreden enflasyona rağmen, istihdam verilerinde görülen zayıflamanın etkisiyle Eylül ayında yılın ilk faiz indirimine gitti ve yıl sonuna kadar iki ilave faiz indirimi olabileceğine dair işaretler verdi. Yükselen faiz indirim beklentileri de piyasaları destekleyen bir faktör olarak son dönemde öne çıkıyor. ABD dolarına olan güvenin görece zayıf seyretmesi, jeopolitik belirsizlikler ve Fed'in faiz indirimlerini sürdüreceği beklentisi sonucunda değerli metal fiyatlarında yükseliş görülüyor.

Türkiye ekonomisinde 2025 ikinci çeyrekte bir miktar hızlanma görüldü ve iç-dış talep dengelenmesindeki bozulma sürdü. 2025 ikinci çeyrekte büyümeyi iç talep sürüklerken, net dış talep büyümeye negatif katkı yaptı. Yurtiçinde 2025 üçüncü çeyrek öncü verileri ekonomik aktivitede hafif bir yavaşlama olabileceğine işaret ediyor. İmalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) Haziran ayındaki 46,7 seviyesini takiben inişli çıkışlı bir grafik çizerek Eylül'de 46,7 seviyesinde kapandı ve daralma bölgesinde kalmayı sürdürdü. Kapasite kullanım oranı son üç ayda gerileme kaydederken, sektörel güven endekslerinde dalgalı bir seyir görüldü. Üçüncü çeyrekte dış dengede yataya yakın bir seyir görüldü. İhracatta toparlanma sürerken, ithalatta bir miktar ivme kaybı gerçekleşti. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, yılın ilk dokuz ayında ihracat 2024'ün aynı dönemine göre %4,1 artarken, ithalatta da %5,9 yükseliş gerçekleşti. Bundan dolayı 2024 Ocak-Eylül döneminde 60,0 milyar dolar olan dış ticaret açığı 2025'in aynı döneminde 67,0 milyar dolara çıktı. Hizmet gelirlerindeki artışa rağmen, gelirler tarafındaki gelişmeler cari dengeye negatif katkı yaptı. Haziran 2025'te 19,2 milyar dolar olan 12 aylık toplam cari açık Temmuz 2025'te 18,8 milyar dolara geriledi.

Ana eğilim göstergeleri 2025 üçüncü çeyrekte dezenflasyonun yavaşladığına işaret ediyor. 2025 Haziran ayında %35,0 olan genel tüketici fiyatları endeksine (TÜFE) göre yıllık enflasyon Eylül ayında %33,3 seviyesine indi. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksine (Yi-ÜFE) göre yıllık enflasyon %24,5'ten %26,6'ya yükseldi. Ağustos ve Eylül ayında enflasyon tahminlerin üzerinde gerçekleşirken, beklenti kanalında da iyileşmenin duraksadığı görüldü. TCMB Temmuz ayında yeniden faiz indirim sürecini başlatırken, Eylül ayında adımların büyüklüğünü azaltarak da olsa indirimi sürdürdü. Son dönemde tahminlerden yüksek gelen veriler, beklentilerdeki katılık ve enflasyon üzerinde yukarı yönlü risklerin artması nedeniyle TCMB'nin faiz indirimlerini sürdürse de, daha ihtiyatlı bir patika izleyeceği düşünülüyor. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

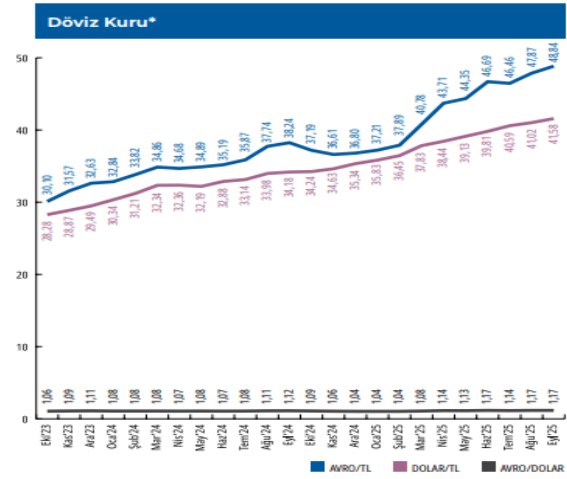
Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla						
	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2020	5.048.567	60.541	717.092	8.599	1,90	7,04
2021	7.256.142	85.759	807.924	9.549	11,40	8,98
2022	15.011.776	176.654	905.814	10.659	5,50	16,57
2023	27.091.469	305.570	1.153.241	13.008	5,00	23,49
2024	44.587.225	503.076	1.358.255	15.325	3,30	32,83
Ç1'25	12.493.445	-	345.695	-	2,30	-
Ç2'25	14.578.556	-	377.622	-	4,80	-

Kaynak: TÜİK



Kaynak: TÜİK

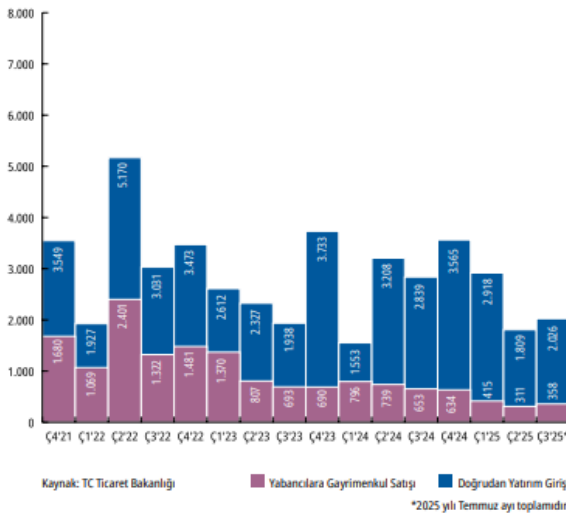
*Bir önceki aya göre değişim



Kaynak: TCMB

*İlgili ayın son günü itibarıyla

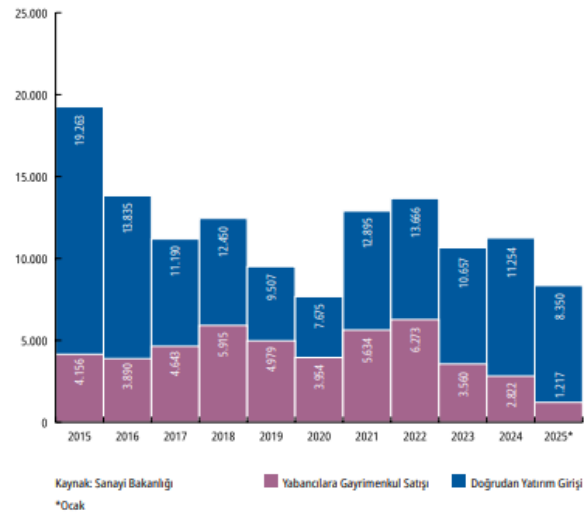
Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: TC Ticaret Bakanlığı

*2025 yılı Temmuz ayı toplamıdır.

Doğrudan Yabancı Yatırım (milyon Dolar)



Kaynak: Sanayi Bakanlığı

*Ocak

(Kaynak:(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek))

Gayrimenkul Sektörü:

Yarattığı katma değer ve istihdam olanaklarıyla ülke ekonomileri için çoğu zaman kaldıraç görevi üstlenen inşaat sektörü ayrı bir öneme sahiptir. Zira günümüzde inşaat, yalnızca çevrenin inşa edilmesini değil, bakım, onarım ve işletilmesine katkıda bulunan faaliyetlerin tümünü içerecek şekilde değerlendirilmektedir.

Ülkemizde demografik etmenler (genç nüfus, evlenme/boşanma, taşınma, yurtiçi ve yurtdışından göçler) ile kentleşme olgusunda yaşanan değişimlerle sürdürülebilir doğal bir konut talebi mevcuttur. Bu talep zaman zaman içinde yaşanan konjonktüre göre artıp azalabilmektedir. Ancak değişen sosyolojik şartlar özellikle Z kuşağında mal sahipliğinden çok kullanım eğilimini dünya genelinde artırmış gözükmektedir. Diğer bir husus da konut sahipliği oranının özellikle orta gelir grubunda erişilebilirlik sorununa bağlı olarak devam ettiğidir. Buna karşılık başta kamu olmak üzere orta gelir düzeyindeki kişilerin ev sahibi olabilmesi için çalışmalar devam ettirilmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi de konut satış rakamlarıdır. 2025 yılı ilk sekiz aylık döneminde toplam satışlar 978.070 adet olarak gerçekleşmiştir. 2024 yılının aynı dönemine göre %21,3 dolayında bir artış görülmüştür. Aynı dönemdeki satışların 141.227 adeti ipotekli olarak gerçekleşirken, bir önceki yılın aynı dönemine göre %84,6'lık bir artış söz konusudur. İlgili dönemde birinci elden satışlar 295.524 adet, ikinci elden satışlar ise 682.546 adet olarak kayıtlara geçmiştir.

Yılın ilk sekiz ayında gayrimenkul piyasası bozulan risk beklentilerine rağmen canlı sayılabilecek rakamlara sahip olmuştur. Canlılığın nedeni olarak; faizlerdeki düşme beklentisi, buna bağlı olarak gayrimenkul fiyatlarında olan/olabilecek artış eğilimi, göreceli konut kredilerine ulaşılabilirliğin artması, faiz, altın, KKM gibi yatırım araçlarından gelir elde edenlerin bu geliri gayrimenkulde değerlendirmek istemeleri, 6 Şubat depremi sonrası artan iç göç hareketliliği gibi unsurlar sayılabilir.

Yabancı uyruklu kişilerin Türkiye'den 2025 yılının ilk sekiz ayında aldığı konut adedi 13.077 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışları Ocak-Ağustos döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %13,2 oranında gerilemiştir. 2012 yılında yapılan yabancı uyruklu kişilere taşınmaz satışıyla ilgili düzenleme sonrasında başta konut olmak üzere diğer taşınmaz çeşitlerine de ciddi bir yabancı ilgisi yaşanmaya başlamıştı. Yabancı tabiiyetli gerçek ve tüzel kişilerin Türkiye'de gayrimenkul almasıyla ilgili bu düzenlemeden sonra artan ilgi oturma izni ile vatandaşlık verilmesi ve 2022 yılına kadar gözlemlenen güçlü trend son birkaç yıldır oldukça zayıflamış görünmektedir. Bu duruma neden olarak, iç ve dış konjonktürde görülen değişimler, TL'nin göreceli olarak değerli olması ve konut fiyatlarının yüksekliği sayılabilir. Konuyla ilgili diğer ilginç bir durum ise geçmişte konut alıp vatandaşlık, oturma izni gibi hakları edinmiş kişilerin sahip oldukları gayrimenkulleri satmalarıdır.

Son birkaç yıldır dikkatli takip edilmesi gereken diğer bir nokta ise Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz alımlarında yaşanan artışlardır. TCMB tarafından açıklanan ödemeler dengesi verilerine göre, Türkiye'deki yerleşiklerin yurtdışından yaptığı gayrimenkul alımlarında ödediği tutar 2024'te bir önceki yıla göre %20,5 artarak 2 milyar 513 milyon dolara ulaşmıştır. Trend 2025 yılında da devam edecek bir momentumla sahiptir. Türk vatandaşlarının yurtdışında taşınmaz almalarında; altın vize ve vize kolaylığı, eğitim, göreceli olarak taşınmaz fiyatlarının ucuz olması, yatırımın geri dönüş süresinin hızı gibi unsurlar belirleyici olmaktadır.

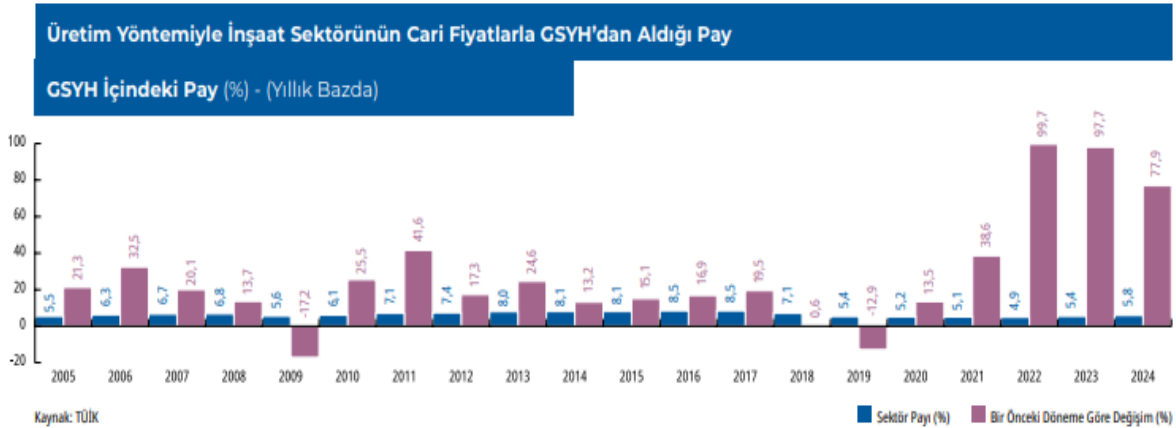
Eğilimin bu yönlü devam etmesi durumunda yabancıların Türkiye'den taşınmaz alışlarından daha fazla Türk vatandaşlarının yurtdışından taşınmaz edinmeleri nedeniyle nette döviz azaltıcı bir süreç yaşanabilecektir.

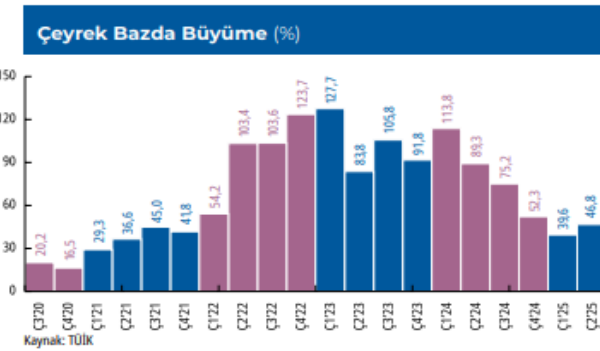
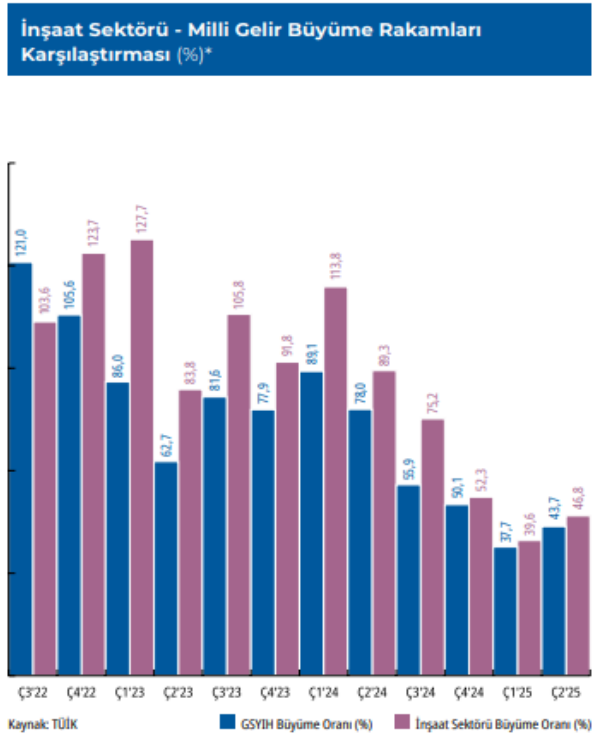
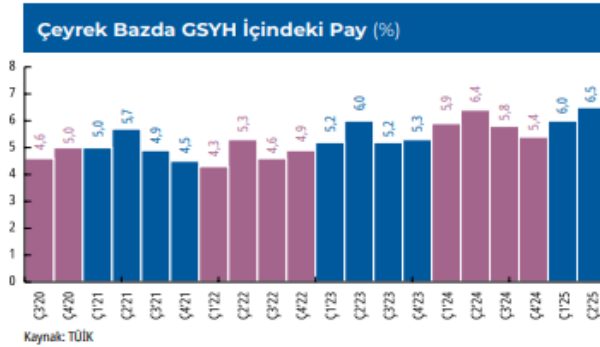
Son iki buçuk yıldır uygulanan enflasyonla mücadele programı belli oranda başarı kazanıp dezenflasyon yaşandıysa da hali hazırda devam eden yapışkan ve katı eğilim tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi gayrimenkul fiyatlarını da etkilemiştir. TCMB tarafından açıklanan konut fiyat endeksine (KFE) baktığımızda nominal artışın sürmesine karşın reel fiyatların hâlâ enflasyonun altında olduğu gözlenmektedir. Her ne kadar reel fiyatlar enflasyonun altında olsa da eğilime baktığımızda reel anlamda değerlendirme sürecinde artan bir ivme dikkat çekmektedir. 2025 yılı ağustos ayında bir önceki aya göre %2,5 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak %31,4 oranında artmış, reel olarak ise %1,2 oranında azalmıştır. Üç büyük şehirdeki fiyat değişimlerini incelediğimizde 2025 yılı ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre, İstanbul, Ankara ve İzmir'de sırasıyla %30,2, 41,1 ve 31,9 oranlarında artış gözlemliyoruz.

Gerek uygulanan politikaların etkisi, gerekse talepte geçtiğimiz yıl yaşanan yavaşlamayla birlikte inşaat maliyetlerinde 2024 yılı bahar aylarından bu yana keskin bir düşüş gözlenmiştir. TÜİK verilerine göre, inşaat maliyet endeksi 2025 yılı temmuz ayında bir önceki aya göre %1,41 artmış, bir önceki yılın aynı ayına göre %22,98 yükselmiştir. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,79 artarken, işçilik endeksi %0,22 yükselmiştir. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %19,98, işçilik endeksi %31 yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörü ve ekonominin başka önemli bir göstergesi de yapım ruhsatları ile yapı kullanım izinlerindeki eğilimdir. Bu göstergeler hem ekonomik beklentileri okumak hem de sektörün ekonomik ve üretim kaynaklı eğilimini ölçmek adına değerlidir. TÜİK tarafından ağustos ayında açıklanan (II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2025) yapı ruhsatı verilen bina sayılarına baktığımızda; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından ruhsatlandırılan bina sayısının %47,4, daire sayısının %90,3 ve yüz ölçümünün %61,8 arttığını gözlemliyoruz. Aynı döneme ait yapı kullanım izinleri ise; bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2025 yılı ikinci çeyreğinde idare tarafından yapı kullanma izni verilen bina sayısı %18,1 daire sayısı %44,3 ve yüz ölçüm %30,2 artmıştır. Yapım ruhsatlarının artması geçtiğimiz yıllarda zayıf seyreden talebin tekrar canlanacağına ilişkin beklentiler, arzın geçmiş yıllarda sınırlı olması, deprem konutu inşaatlarının hızlanması ve kentsel dönüşüm nedeniyle artmış görünmektedir. Yapı kullanım izinlerinin de bu çerçevede belli bir süre sonra artması beklenebilir.

Türkiye ekonomisinin yeni bir denge arayışı içinde olduğu günümüzde başta inşaat ve gayrimenkul sektörü olmak üzere diğer tüm sektörlerde sürdürülebilir kârlılık ve risk yönetimi kavramlarına ağırlık verilmesi yerinde olacaktır. Dünya konjonktüründe görülen baş döndürücü gelişmeler ciddi bir sistemik risk yaratırken ülke içinde de yürütülen ekonomik programın etkileri inşaat ve gayrimenkul şirketlerinin sistemik olmayan riskleri de iyi yönetmesini zorunlu kılmıştır. (Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)





(Kaynak: Gyoder 41.Gösterge, 2025 3.Çeyrek)

Ofis ve Ticari Gayrimenkul Piyasası

2025'in üçüncü çeyreğinde küresel ekonomi, jeopolitik gerilimler ve ticaret politikalarındaki belirsizliklerin etkisiyle temkinli bir seyir izlemeye devam etti. Dünya genelinde enflasyon yavaşlama eğilimini korusa da, özellikle enerji ve hizmet fiyatları yüksek seyrini sürdürdü.

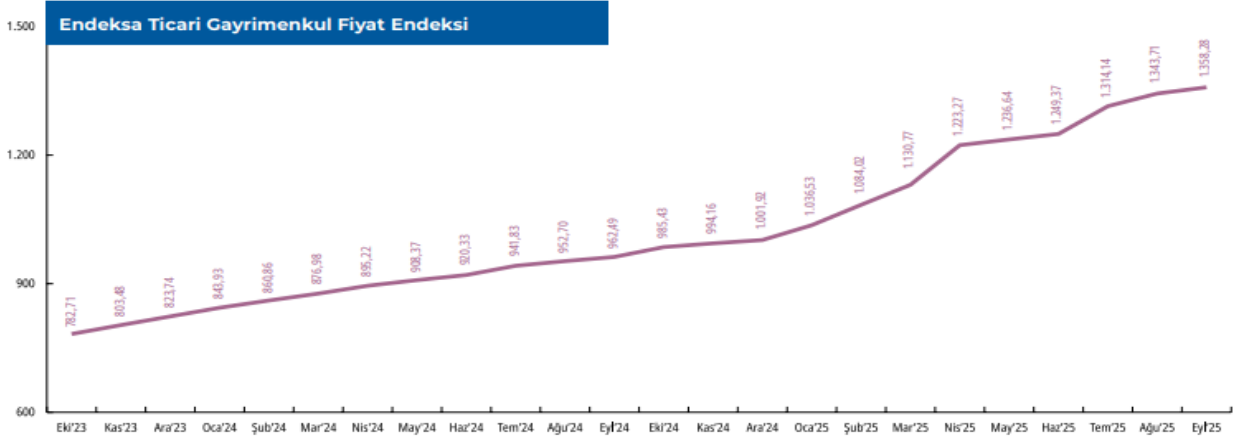
Türkiye'de ise enflasyon Ağustos'ta %32,95'ten Eylül'de %33,29'a yükselerek düşüş temposunun yavaşladığını gösterdi. Merkez Bankası, fiyat istikrarını desteklemek amacıyla politika faizini yüksek seviyede tutmayı sürdürdü. Bu dönemde tüketim tarafında kısmi bir durgunluk, yatırım kararlarında ise temkinli bir yaklaşım öne çıktı. Genel olarak üçüncü çeyrek, fiyat baskılarının sürdüğü ancak ekonominin kontrollü biçimde dengelenmeye çalıştığı bir dönem olarak öne çıkmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde birincil ofis kiralari ABD\$50/m2 olarak kaydedilirken geçen yılın aynı çeyreğine kıyasla dolar bazında %11 oranında artış göstermiştir.

Aynı zamanda ₺ bazında ise %35 artışla ₺2.034/m2 'ye ulaşmış ve Eylül ayı enflasyonu olan %33'ü seviyesinin üstünde bir artış göstermiştir. Böylece, birincil kira seviyesi, bugüne kadarki en yüksek düzeye ulaşarak bir kez da rekor tazelemiştir

Türkiye Ticari Gayrimenkul Endeksi 2025 Eylül sonu itibariyle 1358,28 puan seviyesinde gerçekleşti. Endeks, geçen senenin aynı ayına oranla 395,80 puan artış gösterirken, aylık 14,57 puan artış gösterdi. 2025 yılına 1036,53 puan seviyesinde başlayan endekste, 12 aylık dönemde 372,85 puanlık bir artış yaşandı.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller			
	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m²)
İstanbul	68.451	77.195	82.145
İzmir	58.369	68.197	67.429
Bursa	45.136	52.488	46.808
Ankara	48.155	50.549	62.731
Antalya	58.562	64.383	70.887
Kocaeli	46.800	49.519	47.425
Adana	38.091	47.425	39.592

Kaynak: Endeksa



Kaynak: Endeksa

2025 yılının üçüncü çeyreğinde, İstanbul Finans Merkezi'nin kademeli olarak pazara dahil olması sonucu yeni arz eklenmiş ve böylece İstanbul ofis pazarının toplam arzı 7,21 milyon m²'ye yükselmiştir. Üçüncü çeyrekte toplamda 21.167 m² yeni kiralama işlemi gerçekleştirilmiştir. Böylece yılın ilk üç çeyreğinde toplam 75.856 m² yeni kiralama işlemi kaydedilmiştir. Böylece bir önceki yılın ilk üç çeyreğinin toplamına kıyasla metrekare bazında %5 oranında düşüş kaydedilmiştir.

Yılın üçüncü çeyreğinde yeni kiralama anlaşmaları toplam kiralamaların metrekare bazında %48'ini, adet bazında ise %50'sini oluşturmaktadır. Bununla birlikte üçüncü çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların, %4'ü MİA'da gerçekleşmiştir. İşlemlerin çoğunluğu %53 ile MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Bahçıvan Gıda (6.627 m², Skyland), Borusan ENBW (2.516 m², Quick Tower), Arena Bilgisayar (2.021 m², Premier Campus) ve Ziraat Bankası (1.250 m², Galataport) bulunmaktadır. 2025 yılının üçüncü çeyreğinde öne çıkan en büyük yatırım işlemleri arasında, İş GYO'nun Ankara İş Kulesi'ni Çelikler Grubu'na 1 milyar 215 milyon ₺ bedelle satışı ile Ahlatçı Holding'in Ümraniye'de yer alan 4B Plaza'yı satın alması yer almaktadır.

Ofis pazarında talep, büyük ölçüde hazır dekorasyonlu (fit-out) alanlar üzerinde yoğunlaşmaktadır. Enflasyonist ortamda hem inşaat ve mobilya maliyetlerinin hem de taşınma giderlerinin yüksek seyretmesi, kullanıcıları taşınmadan önce ciddi yatırım gerektirmeyen, hemen kullanılabilir ofis alanlarına yöneltmektedir. Bu eğilim, özellikle kiracı yenilemelerinde belirgin olup, birçok işlem mevcut dekorasyonu koruyarak "plug & play" konseptli alanlarda gerçekleşmektedir. Buna karşılık, şap-sıva (shell & core) ofis alanlarına yönelik talebin sınırlı kaldığı gözlemlenmektedir. Bir diğer talebi yönlendiren unsur, sismik güvenlik konusudur. Deprem yönetmeliğine uygun, nitelikli ofis alanlarına olan talep belirgin biçimde artmıştır. Kiracıların önemli bir kısmı, özellikle eski yapı stoğuna sahip binalardan çıkarak daha yüksek sismik güvenlik standardına sahip ofislerin tercih edilmektedir. Bu yoğun talep karşısında yeni arzın sınırlı kalması, kira fiyatlarını yukarıya taşımaktadır. (Kaynak: Gyoder 41 Gösterge - 2025 3.Çeyrek)

BİRİNCİL PERAKENDE KİRALARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI	İ	ABD\$	€	ABD\$	BÜYÜME %	
	M²/AY	M²/AY	M²/YIL	FT²/YIL	1 YIL	5 YIL YBBO
İstanbul	10.170	250	2.784	279	0.00	17.84
İzmir	4.068	100	1.114	111	0.00	14.87
Ankara	4.271	105	1.169	117	0.00	10.07

BİRİNCİL PERAKENDE GETİRİ ORANLARI - EYLÜL 2025

ANA CADDE MAĞAZALARI (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	İ. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	DÜŞÜK
İstanbul	7.00	7.00	7.00	7.50	5.80
İzmir	8.00	8.00	8.00	8.50	7.50
Ankara	8.00	8.00	8.00	8.50	7.00
ALİŞVERİŞ MERKEZLERİ (DEĞERLER BRÜT, %)	2025	2025	2024	10 YIL	
	İ. Ç.	İ. Ç.	İ. Ç.	YÜKSEK	ÇEYREK
Türkiye	8.00	8.00	8.00	8.00	7.00

Belirtilen birincil ofis getiri oranları parçali mülkiyet için geçerli olmamaktadır.

(Kaynak: Cushman&Wakefield TR International)

Bölgelere Göre İstanbul Ofis Pazarı									
Avrupa Yakası	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Levent-Etiler	920	8,99	45	920,9	8,07	46	920,9	7,53	50
Maslak	927	11,88	32	927,0	14,54	32	927,0	14,68	32
Z.Kuyu-Şişli Hattı	529	3,94	32	529,3	5,18	32	529,3	5,05	32
Taksim ve Çevresi	248	12,49	20	248,1	12,03	20	248,1	9,96	20
Kağıthane	308	18,38	20	308,7	19,79	21	308,7	20,00	24
Beşiktaş*	105	24,01	35	105,1	25,13	35	105,1	19,59	35
Batı İstanbul**	837	4,36	12	837,6	4,12	12	837,6	4,00	15
Cendere-Seyrantepe	363	15,03	23	363,3	15,03	24	363,3	13,20	30
Anadolu Yakası	Ç1'25			Ç2'25			Ç3'25		
	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)	Stok (bin m²)	Boşluk Oranı (%)	Birincil Kira (USD/m²/ay)
Kavacık	93	6,40	21	93,4	6,40	18	93,4	6,40	18
Ümraniye	745	5,24	25	745,2	5,15	25	745,2	5,39	28
Altunizade	134	23,20	24	134,7	23,20	24	134,7	24,10	25
Kozyatağı	786	13,11	28	786,8	13,16	32	786,8	12,43	35
Doğu İstanbul***	634	15,81	15	634,8	13,60	15	634,8	13,00	17
Finans Merkezi****	537	0,00	35	537,8	0,00	35	578,6	7,05	35

Kaynak: Cushman&Wakefield TR International

*Nişantaşı- Akaretler- Barbaros- Maçka-Teşvikiye bölgelerini kapsamaktadır.

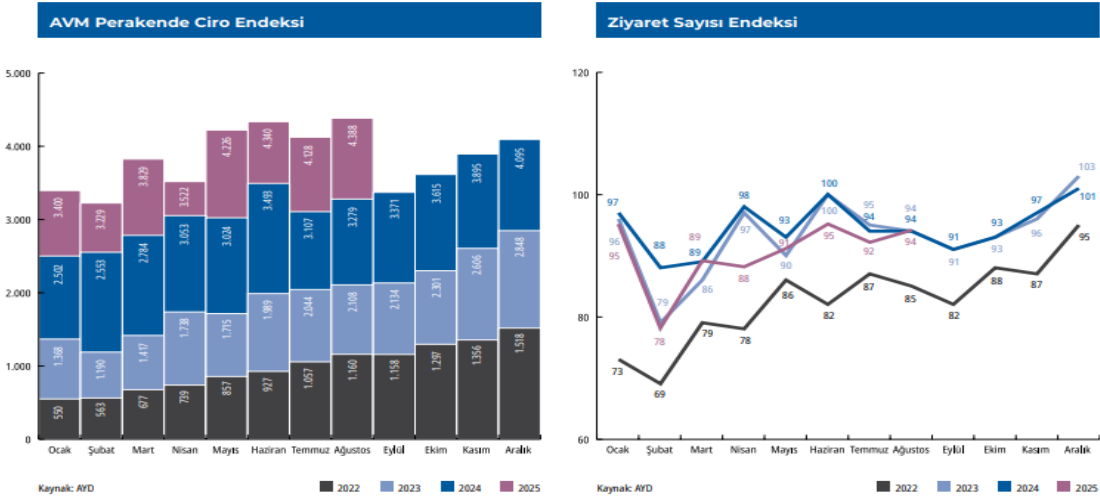
**Güneşli- Yenibosna- Bakırköy-İkitelli bölgelerini kapsamaktadır.

***Küçükyalı- Maltepe- Kartal-Pendik bölgelerini kapsamaktadır.

****Devam eden inşaatlar göz önüne alınarak gelecek dönemler için bölgesel değerlemeye alınabilecektir.

Avm Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

2025 yılı Ekim ayı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 441 adet alışveriş merkeziyle yaklaşık 13,7 milyon m² seviyesindedir. 2026 yılı sonuna kadar 205 bin m² kiralanabilir alana sahip 6 adet alışveriş merkezinin açılması planlanmaktadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde toplam arzın yaklaşık 13,9 milyon m² seviyesine ulaşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 160 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 312 m² ile ülke ortalamasının yaklaşık iki katı perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 281 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2026 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 163 m² seviyesine çıkması beklenmektedir



Yıllara Göre AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)																
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Açık AVM Sayısı	208	246	271	298	322	352	377	405	425	431	437	442	444	446	446	441
TKA (bin m²)	5.862	7.019	7.840	8.749	9.522	10.530	11.158	12.268	12.971	13.234	13.540	13.822	13.906	14.010	14.129	13.665

Kaynak: AYD

2025 yaz sezonu, özellikle İstanbul gibi turizme dayalı lokasyonlar açısından beklenen performansı gösterememiştir. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, Türkiye'ye gelen yabancı ziyaretçi sayısı 2025'in Temmuz ve Ağustos aylarında sırasıyla %2,97 ve %2,05 oranında azalmıştır. Bu durum, yaz sezonunda turistik harcamalara dayalı caddelerde –özellikle İstiklal, Abdi İpekçi ve Nişantaşı gibi yüksek gelirli alışveriş akslarında– yaya trafiği ve satış hacminde düşüşe neden olmuştur. Buna karşın, turist yoğunluğu daha sınırlı olan Bağdat Caddesi gibi lokasyonlar görece daha dirençli kalmıştır. Ancak bu bölgelerde de kentsel dönüşüm faaliyetlerinin yeniden hız kazanması, mevcut kiracıları taşınma veya alternatif alan arayışına yöneltmiştir. Sonuç olarak, 2025'in üçüncü çeyreğinde turizme bağlı cadde perakendesinde durgunluk sürerken, yerel müşteri tabanına sahip bölgelerde hareketlilik nispeten korunmuştur.

2025'in üçüncü çeyreğinde özellikle tekstil ve ev perakendesi segmentlerinde finansal baskılar belirginleşmiştir. Artan kiralara, yüksek operasyonel maliyetler ve sınırlı arz nedeniyle birçok marka yeni mağaza açmak yerine mevcut lokasyonlarını koruma eğilimindedir. Bu durum, ölçek ekonomisi oluşturamayan orta ve alt segment markalarda maliyetleri aşağı çekmeyi zorlaştırmakta; fiyat artışlarının sınırlı kalması ise kâr marjlarını daraltmaktadır. Tedarik zincirinde de benzer baskılar gözlemlenmekte olup, bazı markalar üretim maliyetlerini düşürmek amacıyla üretimlerini Mısır gibi ülkelere kaydırmaktadır. Genel olarak, sektör büyüme ivmesini kaybetmiş, markalar artan maliyetleri yönetebilmek için temkinli bir strateji benimsemiştir.

Türk markaları ise küresel ölçekte yeni pazarlara açılım ve mevcut pazarlardaki varlıklarını güçlendirme stratejilerini sürdürmüştür. Perakende sektöründeki hareketlilik, özellikle Orta Doğu, Avrupa ve Asya pazarlarında yoğunlaşmıştır. Bu dönemde, Koton, Abu Dabi Reem Mall mağazasının açılışını gerçekleştirerek Körfez bölgesindeki varlığını güçlendirmiş; ayrıca Umman'daki Muscat City Center mağazasıyla bölgede en büyük satış noktasına ulaşmıştır. DeFacto, uluslararası büyüme stratejisini sürdürerek Romanya ve Mısır'da iki yeni mağaza açmıştır. Kahire'de hizmete giren mağaza, markanın ülkedeki 30. satış noktası olmuştur. Karaca, Avrupa'daki genişlemesine Almanya Mall of Berlin mağazasıyla devam ederken; Zen, Asya Pasifik pazarındaki varlığını güçlendirerek Filipinler'deki Mall of Asia mağazasını hizmete açmıştır. Önümüzdeki dönemde özellikle Avrupa, Körfez ve Asya pazarlarında benzer yatırımların artarak devam etmesi beklenmektedir. (Kaynak: TR International, Cushman & Wakefield)

YILLARA GÖRE AVM KİRALANABİLİR ALAN VE SAYISI



2024 yıl sonu değerlendirme çalışması yapılan İstanbul'da yer alan AVM'ler için kamuya açık değerlendirme raporlarından ve piyasalardan değerlendirilen bilgiler aşağıdaki tablodaki gibidir.

AVM ADI/KONUM	KİRALANABİLİR ALAN	ORTALAMA KİRA BİRİMİ	ORTALAMA AYLIK KİRA	CİRO PAYI (KİRA)	TOPLAM GEİR	TOPLAM GİDER	GİDER/GEİR	2024 YIL SONU DEĞERİ	BİRİM DEĞER (TL/KİRALANABİLİR ALAN)
AKASYA AVM/ÜSKÜDAR	87.001,00 m ²	1.500 TL/m ²	62.000.000 TL	10,00%	744.000.000 TL	300.000.000 TL	40%	23.890.000.000 TL	274.595 TL/m ²
AKBATT AVM/ESENYURT	65.088,00 m ²	1.000 TL/m ²	63.666.667 TL	10,00%	764.000.000 TL	579.000.000 TL	76%	9.140.000.000 TL	140.425 TL/m ²
DOĞUŞ CENTER MASLAK/SARIYER	47.398,00 m ²	365 TL/m ²	17.300.000 TL	0,00%	207.600.000 TL	29.912.428 TL	14%	2.745.720.000 TL	57.929 TL/m ²
KANYON AVM/BEŞİKTAŞ	41.101,50 m ²	1.121 TL/m ²	45.154.103 TL	1,51%	406.386.930 TL	324.923.784 TL	80%	8.035.000.000 TL	195.492 TL/m ²
MALL OF İSTANBUL AVM/BAŞAKŞEHİR	165.222,00 m ²	1.289 TL/m ²	202.333.333 TL	36,00%	2.428.000.000 TL	1.943.000.000 TL	80%	29.300.000.000 TL	177.337 TL/m ²
PENDORYA AVM/PENDİK	30.573,00 m ²	290 TL/m ²	9.084.750 TL	15,00%	109.017.000 TL	49.029.000 TL	45%	1.212.000.000 TL	39.648 TL/m ²
PIAZZA AVM/MALTEPE	52.648,00 m ²	1.600 TL/m ²	97.571.485 TL	17,00%	1.170.857.825 TL	1.052.083.366 TL	90%	13.788.830.000 TL	261.906 TL/m ²
TORIUM AVM/ESENYURT	91.528,00 m ²	491 TL/m ²	44.916.667 TL	40,00%	539.000.000 TL	324.000.000 TL	60%	3.325.100.000 TL	36.329 TL/m ²
OPTIMUM İSTANBUL/ ATAŞEHİR	41.328,00 m ²	1.550 TL/m ²	72.198.817 TL	15,00%	866.325.802 TL	44.634.240 TL	5%	10.676.135.000 TL	258.327 TL/m ²

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir unsur bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Beşiktaş Belediyesi İmar Müdürlüğü, Akmerkez GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Etiler–Levent hattının kesişiminde, merkezi konumda yer alması
- * Kat mülkiyeti tahsis edilmiş, cins tahsisi yapılmış olması
- * Taşınmazın bulunduğu çevrenin nüfus profilinin yüksek alım gücüne sahip olması
- * İstanbul'un en köklü ve prestijli AVM'lerinden biri olması
- * Metro, ana arterler ve alternatif ulaşım yollarına yakın oluşu
- * Lüks konutlar, rezidanslar ve ofis-ticari yapılar ile çevrili olması
- * İnşai kalitesinin yüksek olması

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Binanın bölgedeki modern avmlere kıyasla daha önce inşa edilmiş olması
- * Perakende sektörünün ağırlıklı olarak e-ticaret kanallarına yönelmesi
- * Ekonomide yaşanan durgunluk

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşım Yöntemi

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlemesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

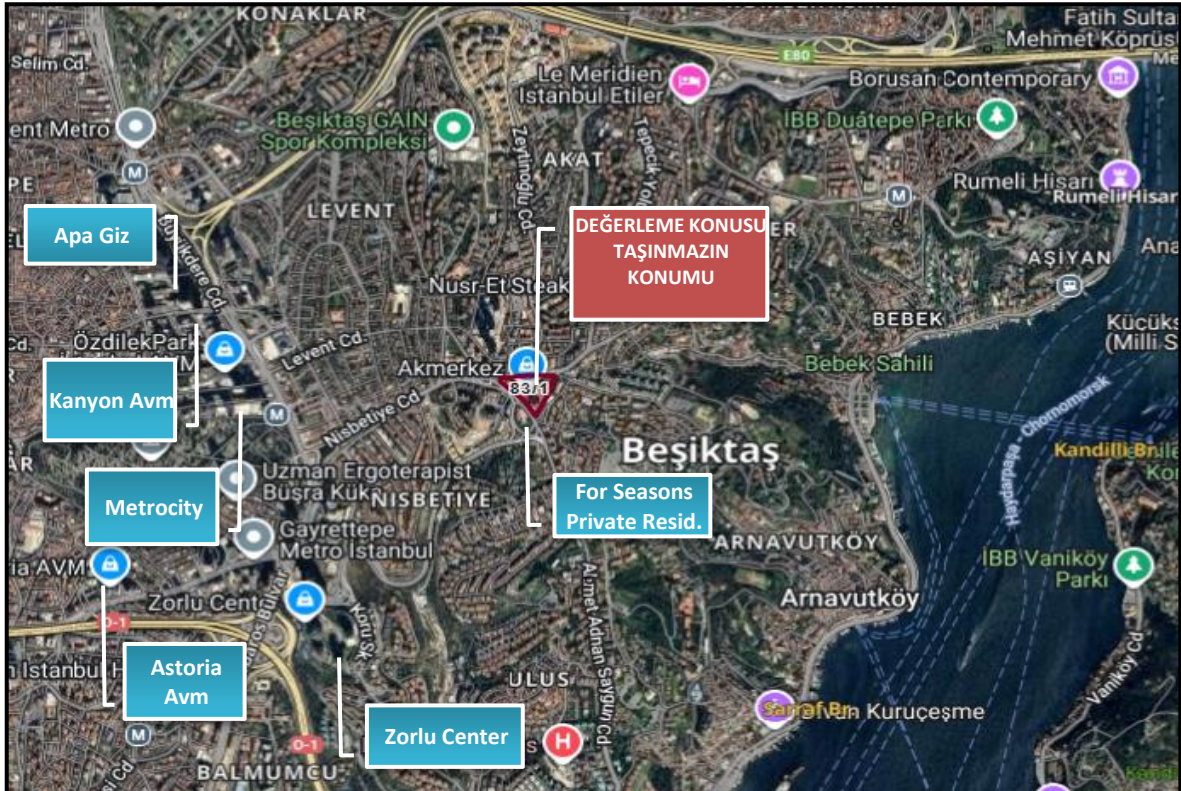
6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu projeye ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında;
-Ofis ve rezidans nitelikli taşınmazların değer tespitinde Pazar Yaklaşımı Yöntemi, AVM'nin mevcut durum değerinin tespitinde Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

KONUT EMSALLERİ

Konut-Ofis Proje Emsal Haritası



* **FOUR SEASONS PRIVATE RESIDENCES**



Four Seasons Private Residences 16.000 m² arsa üzerinde, 4 adet blok, Penthouses, Sky Loft, Garden Suites ve Apartment Residences'tan oluşan 82 daire yer almaktadır Daire tipleri 2+1, 3+1, 3,5+1, 4,5+1, 5+1, 6+1 olarak tasarlanmıştır. İnşaatı yeni tamamlanmıştır.

KONUT 2.EL SATILIK İLANLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Lacivert Proje 0 (212) 212 00 24	3+1 3. Kat	212m ²	119.000.000 TL	561.321 TL/m ²
Teomate Real Estate 0 (212) 351 52 88	3+1 3. Kat	196m ²	110.000.000 TL	561.224 TL/m ²
Ortalama				561.272,62 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Alkent Mozaik Emlak 0 (532) 273 79 41	3+1 6. Kat	196m ²	420.000 TL	2.143 TL/m ²
Ortalama				2.142,86 TL/m²

* **KANYON RESİDENCE**



Eczacıbaşı'nın Büyükdere Caddesi'nde bulunan eski ilaç fabrikasının yerine inşa edilen projenin finansmanı Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (İSGYO) tarafından inşa edilmiştir. Projede 4 katlı AVM, 26 katlı 1 adet ofis bloğu ve 179 konutluk rezidans bölümü bulunmaktadır.

KONUT 2.EL SATILIK İLANLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Space İstanbul Gayrimenkul 0 (532) 241 29 55	2+1 10. Kat	140m ²	43.500.000 TL	310.714 TL/m ²
MansionTR 0 (212) 353 06 39	3+1 6. Kat	190m ²	53.900.000 TL	283.684 TL/m ²
Ortalama				297.199,25 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sara Eskinaz Emlak 0 (532) 273 79 41	2+1 8. Kat	130m ²	190.000 TL	1.462 TL/m ²
MansionTR 0 (212) 353 06 39	3+1 4. Kat	190m ²	230.000 TL	1.211 TL/m ²
Ortalama				1.336,03 TL/m²

* **METROCITY**



24.000 m²'lik bir arsa üzerinde AVM ile büyüklükleri 121 ile 370 m² arasında değişen toplam 205 daireden oluşmaktadır. Parsel üzerinde her biri 26 katlı ve toplam 46.700 m²'lik iki adet rezidans bloğu binası ile bütünleşen ve AVM yer almaktadır. 5 ana bölümden oluşan projede birinci bölüm olan Metrocity Millenium konutlarının yer aldığı iki bloktan oluşmaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Loft Gayrimenkul 0 (533) 485 17 97	3+1 2. Kat	280m ²	39.000.000 TL	139.286 TL/m ²
Pozitif Gayrimenkul 0 (536) 249 94 4	2+1 4. Kat	155m ²	26.000.000 TL	167.742 TL/m ²
Ortalama				153.513,82 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Sunum Emlak 0 (532) 744 14 22	2+1 27. Kat Şehir Manz.	165m ²	160.000 TL	970 TL/m ²
Sunum Emlak 0 (532) 744 14 22	3+1 6. Kat	282m ²	175.000 TL	621 TL/m ²
Ortalama				795,13 TL/m ²

* **ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE**



Astaş Holding tarafından 2007 yılında hizmete açılan Astoria Kempinski Residences 127.000 m²'lik alana inşa edilmiş 27 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Bünyesinde toplamda 64 ofis ve 120 adet rezidans bulundurmaktadır. A ve B kuleler konut ve ofis amaçlı kullanılmakta olup, C blokta Astoria AVM yer almaktadır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Opus Proje 0 532 491 83 93	2+1 20. kat	220m ²	45.000.000 TL	204.545 TL/m ²
Opus Proje 0 532 491 83 93	2+1 18. kat	193m ²	41.500.000 TL	215.026 TL/m ²
Ortalama				209.785,68 TL/m ²

* **ZORLU CENTER**



Zorlu Center'da, performans sanatları merkezi, otel, ofis, alışveriş merkezi ve rezidanslar yer almaktadır. Zorlu Center projesi içinde 3 rezidans kulesi, büyüklükleri 117 m² ile 735 m² arasında değişen daireler, 4 açık, 1 kapalı yüzme havuzu ve 1.500 m² 'lik spor merkezi ile 1 adet otel kulesi bulunmaktadır. Zorlu Center projesi 18 ila 22 katlı 4 blokta 584 konuttan meydana geliyor. Projenin bir bloğunda Raffles İstanbul Hotel yer alıyor. Diğer üç bloğunda ise kule rezidans ve teras evler bulunmaktadır. Teras Evler bölümündeki daireler hem bahçeye, hem de Boğaz manzarasına sahiptir.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Versatie Gayrimenkul 0 (212) 294 50 88	2+1 7. kat	170m ²	95.000.000 TL	558.824 TL/m ²
Art Gayrimenkul 0 (212) 813 15 77	3+1 10. kat	220m ²	130.000.000 TL	590.909 TL/m ²
Ortalama				574.866,31 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Versatie Gayrimenkul 0 (212) 294 50 88	2+1 20. Kat Boğaz Manz.	194m ²	450.000 TL	2.320 TL/m ²
Art Gayrimenkul 0 (212) 813 15 77	3+1 6. Kat	179m ²	360.000 TL	2.011 TL/m ²
Ortalama				2.165,38 TL/m ²

* **TORUN CENTER**



3 kule halinde yükselen Torun Center projesi zeminden 160 metre yüksekliğinde olan iki konut kulesi toplam 42 kattan, ofis kulesi ise 36 kattan oluşmaktadır. Projede yer alan toplam 784 birim yer almaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tiplerinden oluşmakta olan projede yaşam ve iş konsepti birlikte tasarlanmıştır.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Society Gayrimenkul Danışmanlık 0 (532) 311 65 64	1+1 21. kat Boğaz Manz.	117m ²	19.850.000 TL	169.658 TL/m ²
Remax We 0 (530) 850 59 70	2+1 5. kat	100m ²	16.200.000 TL	162.000 TL/m ²
Ortalama				165.829,06 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Steel Gc 0 (532) 202 46 20	2+1 21. Kat	145m ²	130.000 TL	897 TL/m ²
Steel Gc 0 (532) 202 46 20	2+1 27. Kat	210m ²	200.000 TL	952 TL/m ²
Ortalama				924,47 TL/m ²

* **QUASAR İSTANBUL**

Quasar projesi parsel üzerinde ayırık nizamda inşa edilmiş (bodrum katları ve ofis kullanımları yekpare biçimde tasarlanmış) konut ve otel-rezidans bloğundan oluşmaktadır. Parsel üzerinde konut bloğu doğu kısımda, otel ve rezidans bloğu ise batı kısımda inşa edilmiş durumdadır. Aynı zamanda parsel üzerinde korunması gerekli kültür varlığı olarak likör fabrikası binaları da restore edilmiştir.

KONUTLAR, İKİNCİ EL SATIŞLAR

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Society Gayrimenkul 0 (532) 311 65 64	1+1 30. kat	100m²	21.500.000 TL	215.000 TL/m²
Lavita 0 (539) 467 56 23	2+1 16. kat	178m²	38.000.000 TL	213.483 TL/m²
Ortalama				214.241,57 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m²)
Delmar Gayrimenkul 0 (507) 387 65 34	2+1 21. Kat	136m²	125.000 TL	919 TL/m²
Steel Gc 0 (532) 202 46 20	2+1 27. Kat	178m²	150.000 TL	843 TL/m²
Ortalama				880,91 TL/m²

Akmerkez Satılık Konut Emsalleri**1 Versatie Gayrimenkul**

Tel 0 (532) 497 95 42

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 14. katta bulunan 3+1 planlı daire 236 m² olarak pazarlanmakta ve 93.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Boğaz manzarası bulunmaktadır.

SATILIK	236	.-M²	93.000.000	.-TL	394.068	.-TL/M²
----------------	-----	------	------------	------	---------	---------

2 Pozitif Gayrimenkul

Tel 0 (532) 454 88 88

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 8. katta bulunan 1+1 planlı daire 96 m² olarak pazarlanmakta ve 40.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir.

SATILIK	96	.-M²	40.000.000	.-TL	416.667	.-TL/M²
----------------	----	------	------------	------	---------	---------

3 Versatie Gayrimenkul

Tel 0 (532) 497 95 42

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 10. katta bulunan 3+1 planlı daire 206 m² olarak pazarlanmakta ve 75.000.000.-TL satış bedeli istenmektedir. Boğaz manzarası bulunmaktadır.

SATILIK	206	.-M ²	75.000.000	.-TL	364.078	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	------------	------	---------	---------------------

4 Versatie Gayrimenkul

Tel 0 (212) 294 50 88

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 3,5+1 planlı daire 238 m² olarak pazarlanmakta ve 470.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	238	.-M ²	470.000	.-TL	1.975	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

5 Pozitif Gayrimenkul

Tel 0 (532) 454 88 88

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı projede 2,5+1 planlı daire 210 m² olarak pazarlanmakta ve 390.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	210	.-M ²	390.000	.-TL	1.857	.-TL/M ²
----------------	-----	------------------	---------	------	-------	---------------------

Ofis Emsalleri

* KANYON RESİDENCE



Eczacıbaşı'nın Büyükdere Caddesi'nde bulunan eski ilaç fabrikasının yerine inşa edilen projenin finansmanı Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (İSGYO) tarafından inşa edilmiştir. Projede 4 katlı AVM, 26 katlı 1 adet ofis bloğu ve 179 konutluk rezidans bölümü bulunmaktadır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MansionTR Kanyon 0 (532) 642 92 31	1+0 4. kat	190m ²	40.000.000 TL	210.526 TL/m ²
Ortalama				210.526,32 TL/m ²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
MansionTR Levent 0 (532) 642 92 31	1+0 7. kat	130m ²	110.000 TL	846 TL/m ²
Ortalama				846,15 TL/m ²

* **METROCITY**



24.000 m²'lik bir arsa üzerinde AVM ile büyüklükleri 121 ile 370 m² arasında değişen toplam 205 daireden oluşmaktadır. Parsel üzerinde her biri 26 katlı ve toplam 46.700 m²'lik iki adet rezidans bloğu binası ile bütünleşen ve AVM yer almaktadır. 5 ana bölümden oluşan projede birinci bölüm olan Metrocity Millenium konutlarının yer aldığı iki bloktan oluşmaktadır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Bora Güçmen REMAX City Ataşehir 0 (532) 230 64 84	10+0 3. kat	800m ²	157.500.000 TL	196.875 TL/m ²
Ortalama				196.875,00 TL/m ²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
RookZ Fark 0 (539) 916 63 25	10+0 22.kat Boğaz Manz.	520m ²	650.000 TL	1.250 TL/m ²
Ortalama				1.250,00 TL/m ²

* **APA GİZ PLAZA**



Büyükdere Caddesi üzerinde 1. Levent Metro istasyonuna yürüme mesafesinde konumludur. 2008'in Aralık ayında açılan 32 katlı binanın 23 katı ofis kullanımına uygun olarak tasarlanmıştır. 21 kule katı + 1. & 2. katlar + zemin kat ve + -1 & -2. mağaza/ofis alanlarından oluşmaktadır.

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
No:3 Gayrimenkul 0 (212) 328 03 03	1+0 25. kat Dekorlu	1.000m ²	900.000 TL	900 TL/m ²
Ortalama				900,00 TL/m ²

* **ASTORIA KEMPINSKI RESIDENCE**



Astaş Holding tarafından 2007 yılında hizmete açılan Astoria Kempinski Residences 127.000 m²'lik alana inşa edilmiş 27 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Bünyesinde toplamda 64 ofis ve 120 adet rezidans bulundurmaktadır. A ve B kuleler konut ve ofis amaçlı kullanılmakta olup, C blokta Astoria AVM yer almaktadır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Citil Real Estate Investment 0 (536) 777 63 91	Ofis 20+üzeri kat Dekorlu	380m ²	84.000.000 TL	221.053 TL/m ²
Citil Real Estate Investment 0 (536) 777 63 91	Ofis 20+üzeri kat Dekorlu	180m ²	42.500.000 TL	236.111 TL/m ²
Ortalama				228.581,87 TL/m ²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Opus Project 0 (532) 491 83 93	Ofis 10+üzeri kat Dekorlu	300m ²	475.000 TL	1.583 TL/m ²
Ortalama				1.583,33 TL/m ²

* **ZORLU CENTER**



Zorlu Center'da, performans sanatları merkezi, otel, ofis, alışveriş merkezi ve rezidanslar yer almaktadır. Zorlu Center projesi içinde 3 rezidans kulesi, büyüklükleri 117 m² ile 735 m² arasında değişen daireler, 4 açık, 1 kapalı yüzme havuzu ve 1.500 m² 'lik spor merkezi ile 1 adet otel kulesi bulunmaktadır. Zorlu Center projesi 18 ila 22 katlı 4 blokta 584 konuttan meydana geliyor. Projenin bir bloğunda Raffles İstanbul Hotel yer alıyor. Diğer üç bloğunda ise kule rezidans ve teras evler bulunmaktadır. Teras Evler bölümündeki daireler hem bahçeye, hem de Boğaz manzarasına sahiptir.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Art İstanbul Gayrimenkul 0 (531) 704 20 80	5+0 4. kat	170m ²	100.000.000 TL	588.235 TL/m ²
Creative Gayrimenkul 0 (212) 352 15 05	5+0 Bahçe katı	184m ²	116.000.000 TL	630.435 TL/m ²
Ortalama				609.335,04 TL/m ²

Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Versatie Gayrimenkul 0 (532) 213 50 49	1+0 Giriş kat Dekorlu	300m ²	520.000 TL	1.733 TL/m ²
Versatie Gayrimenkul 0 (532) 213 50 49	5+0 4. kat Dekorlu	198m ²	320.000 TL	1.616 TL/m ²
Ortalama				1.674,75 TL/m ²

* **TORUN CENTER**

3 kule halinde yükselen Torun Center projesi zeminden 160 metre yüksekliğinde olan iki konut kulesi toplam 42 kattan, ofis kulesi ise 36 kattan oluşmaktadır. Projede yer alan toplam 784 birim yer almaktadır. 1+1, 2+1, 3+1 ve 4+1 tiplerinden oluşmakta olan projede yaşam ve iş konsepti birlikte tasarlanmıştır.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Steel Gc 0 (532) 202 46 20	Ofis Giriş kat	150m ²	34.500.000 TL	230.000 TL/m ²
Ortalama				230.000,00 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Noyan Global 0 (555) 071 52 55	Ofis Giriş kat	236m ²	230.000 TL	975 TL/m ²
Art İstanbul Gayrimenkul 0 (531) 704 20 80	Ofis 7. Kat	420m ²	440.000 TL	1.048 TL/m ²
Ortalama				1.011,10 TL/m²

* **QUASAR İSTANBUL**

Quasar projesi parsel üzerinde ayırık nizamda inşa edilmiş (bodrum katları ve ofis kullanımları yekpare biçimde tasarlanmış) konut ve otel-rezidans bloğundan oluşmaktadır. Parsel üzerinde konut bloğu doğu kısımda, otel ve rezidans bloğu ise batı kısımda inşa edilmiş durumdadır. Aynı zamanda parsel üzerinde korunması gerekli kültür varlığı olarak likör fabrikası binaları da restore edilmiştir.

Satılık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Delmar Gayrimenkul 0 (507) 387 65 34	1+1 12. kat	127m ²	27.000.000 TL	212.598 TL/m ²
Cees Global 0 (532) 544 48 61	2+1 9. kat	146m ²	32.000.000 TL	219.178 TL/m ²
Ortalama				215.888,25 TL/m²
Kiralık	Daire Tipi	Alanı	Değeri (TL)	Birim Değeri (TL/m ²)
Delmar Gayrimenkul 0 (507) 387 65 34	2+1 21. Kat	190m ²	150.000 TL	789 TL/m ²
Art İstanbul Gayrimenkul 0 (531) 704 20 80	2+1 27. Kat	85m ²	110.000 TL	1.294 TL/m ²
Ortalama				1.041,80 TL/m²

Dükkan Emsalleri

1 Remax Time

Tel 0 (535) 882 70 50

Nispetiye Mahallesi, Nispetiye Caddesi cepheli 120 m² dükkan 49.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Araç-yaya trafiğinin yoğun olduğu bölgede konumludur.

SATILIK	120 .-M ²	49.000.000	.-TL	408.333	.-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------	---------	---------------------

2 KW Cadde2

Tel 0 (534) 572 93 20

Akmerkez avm karşısında 30 yıllık münferit binada yüksek giriş katta konumlu avm cepheli 120 m² depolu dükkan 35.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

SATILIK	120 .-M ²	35.000.000	.-TL	291.667	.-TL/M ²
----------------	----------------------	------------	------	---------	---------------------

3 Platin Karma Team

Tel 0 (532) 177 50 00

Akat Mahallesi, Zeytinoğlu Caddesi cepheli 2 katlı 50 m² depolu dükkan 23.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

SATILIK	50 .-M ²	23.000.000	.-TL	460.000	.-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------	---------	---------------------

4 Yurt Yatırım Gayrimenkul

Tel 0 (532) 495 49 02

Levent Çarşı içinde dört katlı bodrum , zemin , 1. kat ve çatı arasından oluşmaktadır. 350 m² depolu dükkan 160.000.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır. Yaya sirkülasyonunun yoğun olduğu bölgede konumludur.

SATILIK	350 .-M ²	160.000.000	.-TL	457.143	.-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	------	---------	---------------------

5 Melis Kurtulmuş

Tel 0 (533) 442 17 81

Etiler Mahallesi, cadde cepheli 55 m² dükkan 47.500.000.-TL bedel ile pazarlanmaktadır.

SATILIK	55 .-M ²	47.500.000	.-TL	863.636	.-TL/M ²
----------------	---------------------	------------	------	---------	---------------------

6 Yeditepe Team

Tel 0 (532) 583 23 21

Etiler Mahallesi, cadde cepheli 24 m² dükkan için 160.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	24 .-M ²	160.000	.-TL	6.667	.-TL/M ²
----------------	---------------------	---------	------	-------	---------------------

7 Artistanbul Gayrimenkul Zorlu Center

Tel 0 (531) 385 02 01

Etiler Mahallesi, cadde cepheli 420 m² depolu dükkan için 900.000.-TL kira bedeli istenmektedir.

KİRALIK	420 .-M ²	900.000	.-TL	2.143	.-TL/M ²
----------------	----------------------	---------	------	-------	---------------------

6.1.2 - Emsallerin Değerlendirilmesi ve Parselin Değeri

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirilmesi yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirilmesi yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (KONUT 490 no'lu bağımsız bölüm)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Four Seasons	Kanyon	Zorlu Center	Akmerkez	Akmerkez
SATIŞ FİYATI		119.000.000	43.500.000	95.000.000	93.000.000	40.000.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	210,00	212	140	170	236	96
BİRİM M ² DEĞERİ		561.321	310.714	558.824	394.068	416.667
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -5%	BENZER 0%	KÜÇÜK -14%
NİTELİĞİ		KONUT	KONUT	KONUT	KONUT	KONUT
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	4	3.Kat	10.Kat	7.Kat	14.Kat	8.Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA İYİ -7%	ORTA İYİ -5%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -5%
MANZARA		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%	0%	0%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	BENZER	BENZER	BENZER
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	0%	0%	0%
DİĞER BİLGİLER	PROJE NİTELİĞİ &YAPIM YILI	İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA İYİ	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	10%	-10%	0%	0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	-5%	-10%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		-30%	8%	-30%	-15%	-24%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	354.000	392.925	335.509	391.176	334.958	316.667

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirme konusu taşınmazlara en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin proje niteliği, yaşı ve pazarlanan alanlarına göre 300.000.-TL/m² ile 600.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir. Bu değerler esas alınarak birimlerin konum kat ve şerefiye özelliklerine bağlı olarak değer öngörülleri yapılmıştır. 490 no'lu bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup diğer bağımsız bölümler şerefiye çalışması yapılarak değer takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Blok No	Kat No	Kapı No	Alan (m ²)	Birim Değeri (TL/m ²)	Yuvarlatılmış Toplam Değer KDV Hariç (TL)	Birim M ² Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)
475	A - Hotel	1. Kat	1A1	210	342.000	71.820.000	1.200	252.000
476	A - Hotel	1. Kat	1B1	96	327.000	31.392.000	1.146	110.000
477	A - Hotel	1. Kat	1C	238	333.000	79.254.000	1.168	278.000
478	A - Hotel	1. Kat	1B2	96	312.000	29.952.000	1.094	105.000
479	A - Hotel	1. Kat	1A2	210	327.000	68.670.000	1.148	241.000
480	A - Hotel	2. Kat	2A1	210	348.000	73.080.000	1.219	256.000
481	A - Hotel	2. Kat	2B1	96	333.000	31.968.000	1.167	112.000
482	A - Hotel	2. Kat	2C	238	339.000	80.682.000	1.189	283.000
483	A - Hotel	2. Kat	2B2	96	318.000	30.528.000	1.115	107.000
484	A - Hotel	2. Kat	2A2	210	333.000	69.930.000	1.167	245.000
485	A - Hotel	3. Kat	3A1	210	351.000	73.710.000	1.233	259.000
487	A - Hotel	3. Kat	3C	238	342.000	81.396.000	1.202	286.000
489	A - Hotel	3. Kat	3A2	210	336.000	70.560.000	1.181	248.000
490	A - Hotel	4. Kat	4A1	210	354.000	74.340.000	1.243	261.000
492	A - Hotel	4. Kat	4C	238	345.000	82.110.000	1.210	288.000
494	A - Hotel	4. Kat	4A2	210	339.000	71.190.000	1.190	250.000
495	A - Hotel	5. Kat	5A1	210	357.000	74.970.000	1.252	263.000
499	A - Hotel	5. Kat	5A2	210	342.000	71.820.000	1.200	252.000
504	A - Hotel	6. Kat	6A2	210	345.000	72.450.000	1.210	254.000
509	A - Hotel	7. Kat	7A2	210	348.000	73.080.000	1.219	256.000
513-514	A - Hotel	8. Kat	8D2	306	339.000	103.734.000	1.190	364.000
518-519	A - Hotel	9. Kat	9D2	306	342.000	104.652.000	1.199	367.000
523-524	A - Hotel	10. Kat	10D2	306	345.000	105.570.000	1.209	370.000
537	A - Hotel	13. Kat	13D2	306	354.000	108.324.000	1.242	380.000
TOPLAM				5.080		1.735.182.000		6.087.000

27 ADET KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	1.735.182.000 TL
27 ADET KONUT NİTELİKLİ TAŞINMAZIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (-TL)	6.087.000 TL

SATILIK EMSAL KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (OFİS)						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	Zorlu Center	Kanyon	Metrocity	Astoria Kempinski	Torun Center
SATIŞ FİYATI		100.000.000	40.000.000	157.500.000	42.500.000	34.500.000
SATIŞ TARİHİ		SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
ZAMAN DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	323,00	170	190	800	180	150
BİRİM M ² DEĞERİ		588.235	210.526	196.875	236.111	230.000
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%	BÜYÜK 15%	ORTA KÜÇÜK -10%	ORTA KÜÇÜK -10%
NİTELİĞİ		OFİS	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
KAT	1	4.Kat	4.Kat	3.Kat	20.Kat üzeri	Giriş Kat
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	ORTA İYİ -10%	İYİ -15%	ORTA KÖTÜ 10%
MANZARA		İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	10%	10%	10%	10%
KONUM		BENZER	ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	10%	15%	15%	15%
DİĞER BİLGİLER	PROJE NİTELİĞİ &YAPIM YILI	ORTA İYİ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		-10%	10%	10%	10%	10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-10%	-20%	-20%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-70%	0%	20%	-10%	15%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	220.000	176.471	210.526	236.250	212.500	264.500

Yukarıdaki karşılaştırma tablosunda değerlendirme konusu taşınmazlara en yakın olduğu kanaatine varılan satışta olan 5 adet emsalden yararlanılmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede bulunan, prestijli projelerde konumlu olan lüks vasıflı konut birim m² değerlerinin proje niteliği, yaşı ve pazarlanan alanlarına göre 200.000.-TL/m² ile 600.000.-TL/m² aralığında değiştiği belirlenmiştir. E3 blok 583 no'lu bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup birim değeri 220.000 TL/m² değer takdir edilmiştir.

E-3 BLOK 583 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN DEĞERİ								
Bağ. Bölüm No	Blok No	Kat No	Alan (m2)	Niteliği	Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Değeri (TL)	Aylık Kira Birim Değeri (TL/m ²)	Taşınmazın Aylık Kira Değeri (TL)
583	E-3	1. Kat	900	Ofis	220.000	198.000.000 TL	945	850.000 TL

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde kat mülkiyeti kurulmuş olması nedeni ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

İskonto Oranının Hesaplanması

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

Risksiz Getiri Oranı

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası devlet tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda yaklaşık 10 yıl vadeli TL cinsinden üzerindeki getirilerin ağırlıklı oranları kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile yaklaşık 10 yıl vadeli sabit faizli devlet tahvilinin faizi son 3 yıllık ortalaması yaklaşık %23,00 civarındadır.

Risk Primi

Eklenen risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmuştur. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmiştir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasıla ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılanın karşılaştırılması ile ölçülebilir.

AVM'nin konumu, niteliği vb. koşullar değerlendirilerek risk primi %4,00 olarak öngörülmüştür. İndirgeme Oranı %27,00 olarak alınmıştır.

6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

Akmerkez Alışveriş Merkezine İlişkin Kabuller

* Değerlemeye konu Akmerkez Alışveriş Merkezi yönetimden alınan 2023, 2024 yılı ve 2025 yılı Eylül Ayı sonuna kadar olan kiralamalara ilişkin tablolar incelenmiş olup, kiralanabilir alan hesapları ve m² birim kira hesapları yapılmıştır. Tarafımıza iletilen listelerde kira bilgileri TL bazlı olup, nakit akışları da TL üzerinden yapılmıştır.

Akmerkez GYO A.Ş. yönetiminden edinilen bilgiye göre AVM'nin toplam kiralanabilir alanı 33.693 m² dir. Doluluk oranı Eylül 2025 itibarıyla %97,67 seviyesindedir.

2023-2024 yılları ile 2025 yılı ilk 9 ayında gerçekleşen kira gelirleri incelenmiş olup, ortalama aylık kira değeri de incelenmiş ve 2025 yılı için potansiyel aylık kira birim değeri ciro payları hariç ~1.626-TL olarak öngörülmüştür.

Projeksiyon dönemleri için gelecek 10 yıl kabul edilmiştir.

Yapılan incelemeler ve piyasa araştırması sonucu 1.dönem potansiyel aylık kira birim m² değerinin 1. dönem için ciro payları hariç ~2.114.-TL/m² olacağı öngörülmüştür. Ciro gelirleri toplam kira gelirlerinin %25'i oranında olacağı kabul edilmiştir.

Mağaza kira gelirleri haricinde depo, otopark, kioks, atm vb. gelir kaynakları "*diğer gelirler*" başlığı altında irdelenmiş olup, mevcut binada bu gelirlerin mağaza gelirlerinin %13'ü oranında olduğu görülmüş ve bu oran kabul edilmiştir.

Mağaza kira gelirlerinden her dönem öngörülen enflasyon oranında artış olacağı kabul edilmiştir. İlk projeksiyon yılı için %30 artış oranı öngörülürken ilerleyen yıllarda bu oranın düşerek %10 oranında sabitleneceği varsayılmıştır.

Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %7 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

Genel giderlere ilişkin olarak 2024 yılı Sigorta Giderleri 8.285.995.-TL, 2025 ilk 9 ay için 9.334.421.-TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda öngörülen enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.

Genel giderler 2024 yılında 191.349.452.-TL, 2025 ilk 9 ay için 218.746.829 TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda her dönem için hasılatın %30'u oranında olacağı kabul edilmiştir.

Emlak Vergisi giderleri 2024 yılında 7.277.675.-TL, 2025 ilk 9 ay için 6.657.255 TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda öngörülen enflasyon oranında artacağı varsayılmıştır.

Bakım yenileme fonu giderleri 2024 yılında 7.360.478,01.-TL, 2025 ilk 9 ay için 12.029.070 TL olarak tarafımıza ibraz edilmiş olup, gelecek yıllarda Hasılatın %1,5'i oranında yenileme gideri olacağı öngörülmüştür.

Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır. Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır. Kira ödemeleri yıl içerisinde aylık dönemler bazında tahsil edilmekte olup, Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer hesabı yapılmıştır.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

AKMERKEZ AVM Nakit Akışları

[illegible]

GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞERİ	
AKMERKEZ AVM'NİN TOPLAM DEĞERİ	8.870.224.233 TL
AKMERKEZ AVM'NİN YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ	8.870.220.000 TL

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazın en etkin ve verimli kullanımının mevcut kullanımları olduğu düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

■ Pazar Yaklaşımı Yöntemine göre;

27 ADET REZİDANSIN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	1.735.182.000 TL
1 ADET OFİSİN TOPLAM DEĞERİ (.-TL)	198.000.000 TL
28 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞER (.-TL)	1.933.182.000 TL

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemine göre;

AKMERKEZ AVM'NİN (445 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM) TOPLAM DEĞERİ	8.870.220.000 TL
473 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ	10.803.402.000 TL

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu rezidans ve ofis nitelikli taşınmazların değer tespiti yapılırken Akmerkez GYO A.Ş. stoklarındaki bağımsız bölümler dikkate alındığından Yeniden İnşa Etme Maliyeti Yaklaşımı kullanılmamıştır. Gelir yönteminde ise bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması, kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması ve ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak taşınmazın değer takdirinde Gelir Yöntemi kullanılmamıştır. Pazar yaklaşımı yönteminde satılık/satılmış benzer nitelikte yeterli veriye ulaşılmış olması, ulaşılan veriler doğrultusunda Pazar Yöntemi Yaklaşımının doğru ve güvenilir karar verilmesi için yeterli bulunduğu kanaatine varılmış olması nedeni ile taşınmazın nihai değer takdirinde "Pazar Yaklaşımı Yöntemi" kullanılmıştır.

Değerleme konusu Avm bloğunun mevcutta süreklilik arz eden gelir getiren bir taşınmaz olması ve gerçekleşen kira gelirlerinin pazar değerini daha doğru yansıttığı görüldüğünden nihai değer olarak Gelir İndirgeme Yöntemi kullanılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG-17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir. İlgili maddeye istinaden değerleme konusu Akmerkez AVM için tek bir değer takdir edilmesi uygun görülmüştür.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Parsel üzerinde 473 adet bağımsız bölüm için kat irtifakı kurulmuş ve kat mülkiyetine geçilmiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerleme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir. AVM'nin bir bütün olarak gelir getiren bir mülk olması ve AVM'nin tamamının kat irtifakına konu olmaması nedeni ile münferit olarak bağımsız bölüm değerleri belirtilmemiştir.

Değerleme konusu 28 adet bağımsız bölümün (rezidans-ofis) bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir.

Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazın her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değeri takdir edilmiştir.

Listede belirtilmiş olan her bir bölümün kullanım alanı Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından hesaplanmış alandır.

Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları Gayrimenkullere İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler

6.5.3 - (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemeye konu taşınmazın bütünlüğü ve toplam alanı projesi ile uyumludur. Yerinde yapılan incelemelere göre, bazı bağımsız bölümler birleştirilmiş ya da ayrıştırılmış ve kullanım ihtiyacına göre dizayn edilmiştir.

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.

Beşiktaş Belediyesi tarafından taşınmazda yer alan ruhsata aykırı imalatlara ilişkin Yapı Tatil Tutanağı düzenlenmiş, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. maddesi uyarınca encümen kararı ile para cezası verilmiştir.

Taşınmazın mevcut kullanım şekli ile onaylı mimari proje arasında, kullanım ihtiyacına bağlı olarak bağımsız bölümlerin birleştirilmesi sebebiyle farklılıklar olduğu, bu farklılıklarla ilgili olarak belediyenin tuttuğu zabıt ve buna karşılık olarak da tadilat projelerinin onaya sunulduğu görülmüştür.

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan araştırmalar sonucunda bazı AVM'lerin ortalama kira birim m² değerlerine ulaşılmıştır. Ancak AVM'de yer alan dükkanlarda kullanım şekillerine, katlarına ve marka kalitesine göre dükkan aylık kira birim m² değerleri farklılık göstermektedir. İlk projeksiyon yılı için %100 doluluk için potansiyel kira bedelleri aşağıdaki gibi belirtilmiştir.

Değerleme konusu 28 adet bağımsız bölümün (rezidans-ofis) kira değerleri münferit tabloda belirtilmiştir.

AKMERKEZ AVM ÇARŞI BLOĞU			
Taşınmazın Kiralananabilir Alanı	Ortalama Kira Birim M ² Değeri	Potansiyel Aylık Kira Değeri	Potansiyel Yıllık Kira Değeri
33.693 m ²	1.626,1 TL/m ²	54.788.000 TL	657.456.000 TL

Taşınmazların Toplam Kira Değeri		
	AYLIK	YILLIK
27 Adet Konut Nitelikli Taşınmazın Toplam Kira Değeri	6.087.000 TL	73.044.000 TL
1 Adet Ofis Nitelikli Taşınmazın Toplam Kira Değeri	850.000 TL	10.200.000 TL
28 Adet Taşınmazın Toplam Kira Değeri	6.937.000 TL	83.244.000 TL

Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine
6.5.7 - Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta
Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz cins tahsisi yapılmış bina niteliğindedir.

Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının
Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel
6.5.8 - Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup
Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmaz bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya
Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları
6.5.9 Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel
Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili
Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup
Olmadığı Hakkında Görüş

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar ve Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede;

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-b maddesinde "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 fıkra da yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir." denilmektedir. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Tebliğ) 22-1-c maddesinde "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.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazlar üzerinde bulunan 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi beyanı, portföye alınacak bir taşınmaz için değil portföyde yer alan bir taşınmaz için gelişen nitelikte olup süreç henüz başlangıç aşamasındadır. Konuyla ilgili çözüm sürecinde ilgili belediyeye yeni ruhsat için başvuru yapılmıştır. Ayrıca müşteri tarafından ekte iletilmiş olan yazılı hukuk görüşü ile müşterinin konuyu mahkemeye taşımış olduğu ve menfi ya da müspet herhangi bir sonuca ulaşılmadığı görülmüştür. Bu kapsamda taşınmazın portföyde yer almasında bir sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin; 34.maddesi-(3) (Ek: RG17/1/2017-29951) "Ortaklık portföyünde bulunan ve kiraya verilen alışveriş merkezi, iş merkezi, ticari depo, ofis binası, şube gibi yapıların kira değerlerinin tespitinin bölüm bazında ayrı ayrı yaptırılması yerine yapının bütünü için tek bir değer takdir edilmesi şekliyle de yaptırılması mümkündür. Kiracının ortaklığın ilişkili tarafı olması halinde ise ilişkili tarafa kiraya verilen bölüme ilişkin kira değerinin tespitinin yaptırılması zorunludur. Anılan yapıların rayiç kira bedellerinin ortaklığın hesap döneminin son üç ayı içerisinde tespit ettirilmiş olması halinde, takip eden yılda birinci fıkranın (g) bendi kapsamında yaptırılacak değer tespiti işlemine kadar kiracı değişikliği ya da kira sözleşmesinin yenilenmesi durumlarında anılan değerlendirme raporunda tespit edilen değer kullanılması mümkündür." denilmektedir. AVM'nin bir bütün olarak gelir getiren bir mülk olması ve AVM'nin tamamının kat irtifakına konu olmaması nedeni ile münferit olarak bağımsız bölüm değerleri belirtilmemiştir.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda 473 adet bağımsız bölümün;

31.12.2025 tarihli toplam değeri için ;

AKMERKEZ'DEKİ 473 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ

10.803.402.000 .-TL

(On Milyar Sekiz Yüz Üç Milyon Dört Yüz İki Bin TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

12.964.082.400 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

AKMERKEZ'DEKİ 473 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN TOPLAM DEĞERİ		
TL	USD	EURO
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)
10.803.402.000	252.049.050	214.127.191

1 USD = 42,8623 .-TL

1 EURO = 50,4532 .-TL

31.12.2025 Tarihli TCMB Döviz Alış Kuru

31.12.2025 Tarihli TCMB Döviz Alış Kuru

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje


REEL
DEĞERLEME
Gayrimenkul - Fizibilite - Proje

Gizem GEREGÜL EVLEK

Lisans No: 409558

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Lisans No: 405453

Eren KURT

Lisans No: 402003

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.
- * Vergi Kanunlarının Katma Değer Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.