

**GAYRİMENKUL
DEĞERLEME
RAPORU**

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**İSTANBUL İLİ, ÜSKÜDAR İLÇESİ, BULGURLU
MAHALLESİ,
73 PAFTA, 1083 ADA, 68 PARSEL**

-AKASYA AVM VE KENT ETABI STOKLAR-

16_400_236

28.12.2016



FPS.02.04

İÇİNDEKİLER

UYGUNLUK BEYANI	3
1. RAPOR BİLGİLERİ	4
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ	4
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER	5
4.1. GAYRİMENKULLERİN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	5
4.2. GAYRİMENKULLERİN TANIMI	7
4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	30
5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	44
5.1. DEMOGRAFİK VERİLER	44
5.2. EKONOMİK VERİLER.....	45
5.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	52
5.4. BÖLGE VERİLERİ	71
6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	74
6.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	74
6.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	75
7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ	78
7.1. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	78
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	79
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	79
7.4. GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ	105
7.5. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	105
8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	105
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	105
8.2. ÜZERİNDE PROJE GELİŞTİRİLEN ARSALARIN BOŞ ARAZİ VE PROJE DEĞERLERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	107
8.3. DEĞERLEME RAPORUNDA YER ALMASI GEREKEN ASGARİ BİLGİLER.....	107
8.4. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ.....	107
8.5. DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN PORTFÖYE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE ANALİZİ.....	107
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	108
9.1. SORUMLU DEĞERLEME UZMANININ SONUÇ CÜMLESİ	108
9.2. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ.....	108

UYGUNLUK BEYANI

Bilgim ve inançlarım doğrultusunda aşağıdaki maddeleri onaylarım:

- Raporunda sunulan bulgulara sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor; tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkuller veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktayız.
- Değerleme uzmanı/uzmanları olarak değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimiz bulunmaktadır.
- Rapor konusu mülk kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen değerlendirme uzmanı/değerleme uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartlarına uygun olarak raporlanmıştır.
- Değerleme konusu taşınmaz 20.12.2016 tarihinde incelenmiştir.
- Bu rapor Sorumlu Değerleme Uzmanlarından Aysel AKTAN yönetiminde ve Değerleme Uzmanı Didem ÖZTÜRK kontrolünde Değerleme Uzmanı Gülnur ÇELİK tarafından hazırlanmıştır.

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN S.P.K. DÜZENLEMELERİ KAPSAMINDA DEĞERLEME AMACIYLA HAZIRLANIP HAZIRLANMADIĞINA İLİŞKİN AÇIKLAMA	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde, Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL VE RAPORUN HAZIRLANMA AMACI	: Konu rapor; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 73 Pafta, 1083 Ada, 68 Parsel'de yer alan "3 Bloktan Oluşan Betonarme Karkas Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde yer alan "Akasya A.V.M." ve "Akasya Kent Etabı"nda konumlu Saf G.Y.O. A.Ş. mülkiyetindeki 15 ofis+5 konut ünitesinin güncel satış değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır.
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu taşınmazlar ile ilgili şirketimizce hazırlanan son üç değerlendirme raporu ve takdir edilen değerler (KDV hariç) aşağıdaki gibidir. -31.12.2015 tarihli, 2015_400_176_02 sayılı rapor, 1.786.543.000.-TL (Akasya AVM+15 Adet Ofis+5 Adet Konut) -05.10.2015 tarihli 2015_400_123_02 sayılı, 1.749.013.000 TL (Akasya AVM+17 Adet Ofis+8 Adet Konut) -29.12.2014 tarihli 2014_400_125_04 sayılı, 1.517.255.000.-TL (Akasya AVM+17 Adet Ofis+10 Adet Konut)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Gülner ÇELİK Aysel AKTAN Şehir Plancısı – M.B.A. Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Değerleme Uzmanı Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 402861 S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mah. Rifki Tongsir Cad. Demirhan Plaza No:93/4 -34841 Maltepe / İSTANBUL Tel: +90 (216) 388 05 09 Fax: +90 (212) 258 78 84 www.harmoniqd.com.tr e-mail: info@harmoniqd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: SAF Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Acıbadem Mahallesi, Ankara Devlet Yolu, Haydarpaşa Yönü 4.km, Çeçen Sokak, 34660, Üsküdar / İSTANBUL
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 73 Pafta, 1083 Ada, 68 nitelikli gayrimenkulde yer alan Akasya AVM ve 15 adet ofis, 5 adet konut nitelikli bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında satış değerlerinin tesiti olup herhangi bir kısıtlama getirilmemiştir.

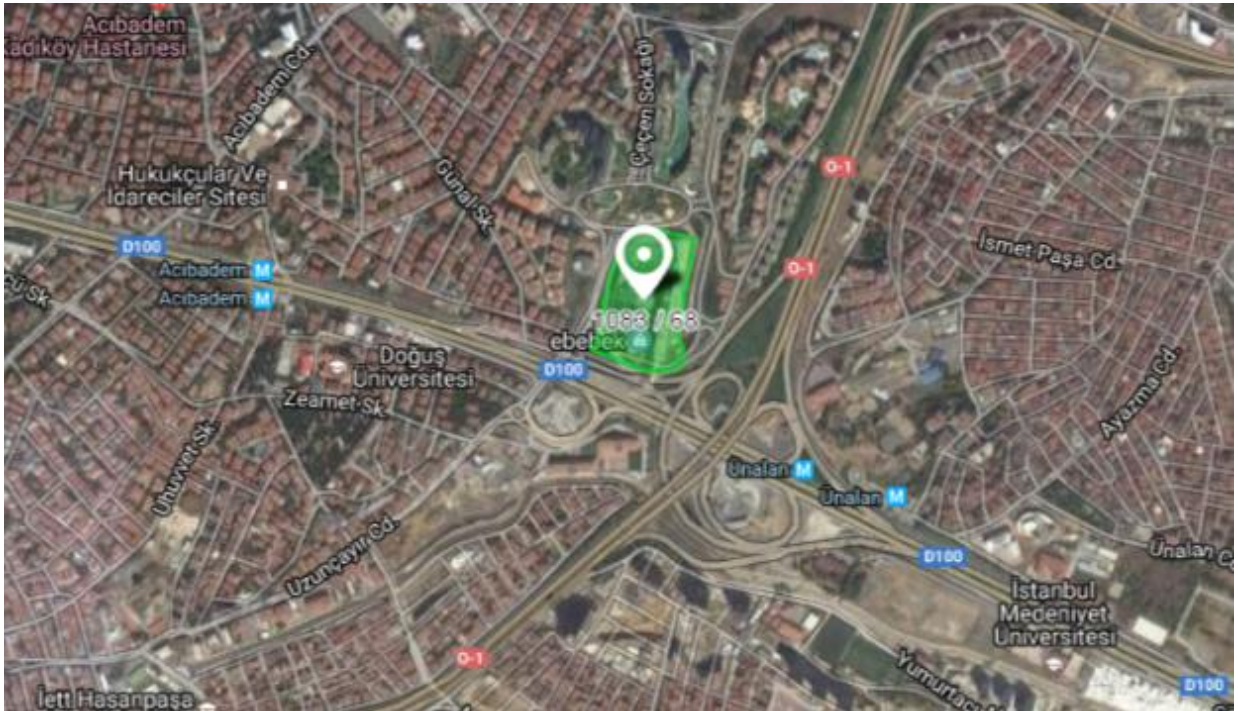
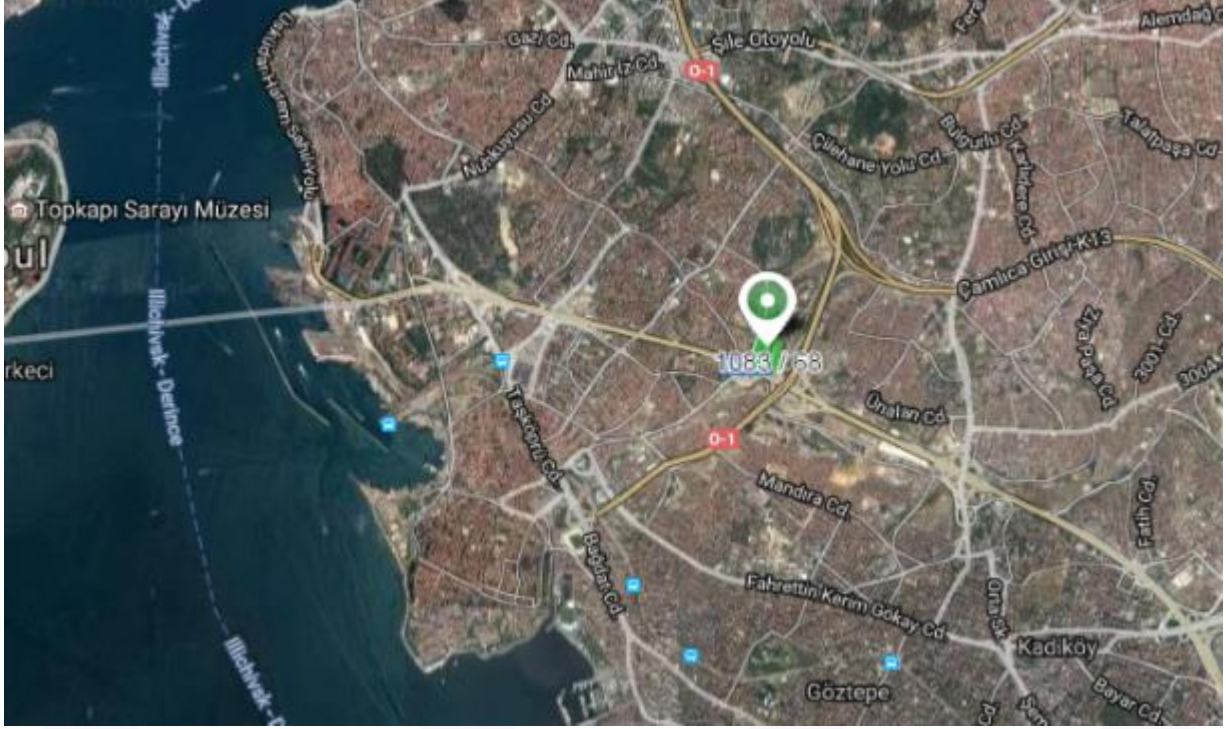
3. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

RAPOR NUMARASI	: 16_400_236
SÖZLEŞME TARİHİ	: 21.11.2016
DEĞERLEME TARİHİ	: 22.12.2016
RAPOR TARİHİ	: 28.12.2016
GAYRİMENKULÜN TANIMI	: İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada, 68 Parselde yer alan Akasya AVM ile 15 adet ofis ve 5 adet konut nitelikli bağımsız bölüm
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER	: Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, Direkt Kapitalizasyon Yöntemi (Akasya Kent Etabı-Toplam 20 Adet Stok) Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi, Nakit Akımları Analizi Yöntemi (Akasya A.V.M.)
GAYRİMENKULLERİN PAZAR DEĞERİ (K.D.V. HARİÇ)	: Akasya AVM: 2.200.000.000.-TL Akasya Kent Etabı (15 Adet Ofis+5 Adet Konut): 28.080.000.-TL Toplam Satış Değeri: 2.228.080.000.-TL

4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA BİLGİLER

4.1. Gayrimenkullerin Konumu, Ulaşımı ve Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu gayrimenkul; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmaza Altunizade-Hasanpaşa istikametinde 0-1 karayolu üzerinde ilerlerken Uzunçayır köprülÜ kavşağına gelindiğinde, sağ kolda yer alan tali yol üzerinden D-100 karayoluna sapılarak ulaşılır. Konu taşınmaz sağ tarafta yer alan Çeçen Sokak, Uzunçayır KöprülÜ Kavşağı ve Almond Hill Evleri yolu arasında kalan bölgede köşe konumunda yer almaktadır.



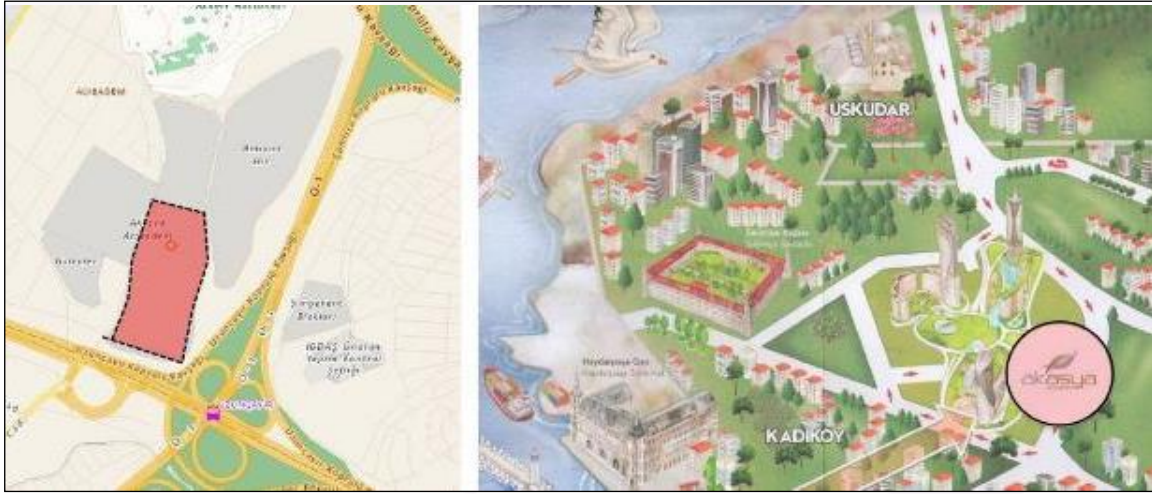
Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Bazı Merkezlere Kuş Uçuşu Uzaklıkları

LOKASYON	MESAFE (KM)
Altunizade Merkez	2,57
Kadıköy Merkez	2,68
Üsküdar Merkez	4,38
Boğaziçi Köprüsü	4,69
Bostancı Merkez	6,13
Taksim Merkez	7,14
Fatih Sultan Mehmet Köprüsü	10,18
Atatürk Havaalanı	20,17
Sabiha Gökçen Havaalanı	23,47

*Mesafeler Google Earth üzerinden yaklaşık olarak ölçülmüştür.

Değerleme konusu taşınmaz D-100 karayolu ile 0-1 karayolunun kesişiminde konumlu olup, kara ve deniz yolu toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmaza Avcılar-Söğütlüçeşme arasında ulaşım sağlayan metrobüs aracılığı ile, Kadıköy-Kartal arasında ulaşım sağlayan metro hattı ile ulaşım sağlanabilmektedir. Ayrıca deniz yolu ulaşım araçları ile Kadıköy, Bostancı ve Üsküdar merkezden de erişim mümkün olup, özel vasıta ile İstanbul İli, Anadolu ve Avrupa yakalarından kolay ulaşım sağlanabilmektedir.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede ve yakın çevresinde 7-8 katlı betonarme yapı tarzında, blok yapı düzeninde inşa edilmiş konut ve konut+ticaret fonksiyonlu yapılar mevcut olup, özellikle komşu mahallelerde Kentsel dönüşüm projeleri yürütülmektedir. Taşınmaz ile aynı mahalle sınırları içerisinde yer alan mevcut yapı stoğunun büyük bir kısmı deprem sonrası inşa edilmiş bloklardan oluşan site tarzı mesken alanlarını oluşturmaktadır.



Taşınmaza yakın konumda Çamlıca Göğüs Hastalıkları Askeri Hastanesi, Özel Doğuş Lisesi, Doğuş Üniversitesi, Marmara Üniversitesi Güzel Sanatlar Fakültesi, Özel Acıbadem Hastanesi, Kadıköy Belediyesi, Şükrü Saraçoğlu Stadi gibi referans yapılar yer almaktadır. Orta-üst gelir grubunun ikamet ettiği bölgede, komşu mahallelerden Hasanpaşa-Fikirtepe mahallelerinde mevcut kentsel dönüşüm projeleri dolayısı ile sosyo-ekonomik yapı olumsuz yönde etkilenmiştir. Ancak taşınmazın yer aldığı Acıbadem mahalle sınırları dahilinde sosyo-ekonomik yapı iyi seviyededir. Konu taşınmaza yakın konumda yer alan referans niteliğindeki konut fonksiyonlu sitelerden bazıları ise Almond Hill Evleri, Gülevler, İşbankası Blokları, Hukukçular Sitesi, Marmara Sitesi, Simgekent Blokları'dır.

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede topoğrafik yapı hafif eğimli yapıya sahip olup, Çeçen Sokak üzerinde kuzey yönde ilerledikçe eğim oranı artmaktadır. Aynı zamanda D-100 hattı boyunca doğu yönde ilerledikçe eğim oranı hafif oranda artmaktadır.

4.2. Gayrimenkullerin Tanımı

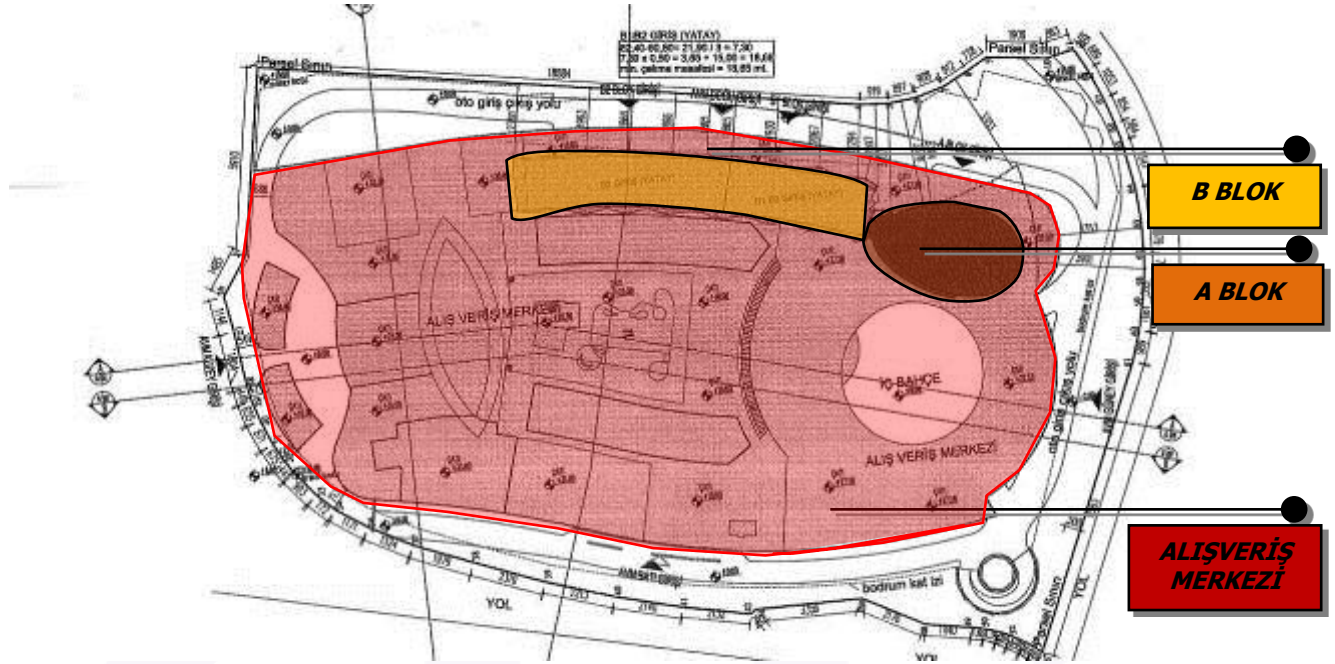
Gayrimenkulün Yapısal Özellikleri, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapıyorsa projeye hakkında detaylı bilgi Değerlemeye konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu mahallesi, 1083 ada, 68 parselde kayıtlı 42.799,76 m² yüzölçümlü "3 Bloktan Oluşan Betonarma Karkas Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde yer alan, toplam 412.882 m² inşaat alanlı "Akasya Kent Etabı"dır.

Onaylı projesinde ve mahallinde Akasya AVM, A Kule Blok ve B Blok olmak üzere toplam üç adet bloktan oluşan "Kent Etabı" 1083 Ada 68 parsel üzerinde projelendirilmiştir. Kompleksin batısında konumlu Etap "Göl Etabı", güneyinde konumlu etap "Koru Etabı", orta noktada konumlu alan ise "Akasya Park" olarak adlandırılmıştır.

Üsküdar ilçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada, 68 Parsel üzerinde yer alan "Akasya Kent Etabı"nda yer alan toplam üç adet bloklardan "A" blok olarak adlandırılan blok kat irtifakına esas onaylı mimari projesinde ve Yapı Kullanma İzin Belgesi'nde zemin kotu üstünde toplam 40 kat olmak üzere, 37 adet işyeri, 222 adet konut olmak üzere toplam 259 bağımsız bölümlü ve 43.606 m² alanlı olarak belirtilmiştir. Bloklardan "B" blok olarak adlandırılan blok ise zemin kotu üstünde toplam 15 katlı, 14 ofis, 199 konut olmak üzere toplam 213 bağımsız bölümlü, 32.975 m² alanlı olarak belirtilmiştir. A Kule ve B blokların zemin kotu altında konumlu katları tüm bloklar tarafından ortak kullanılacak şekilde projelendirilmiştir. Bahsi geçen bodrum katlar "A.V.M" bloğu'nun zemin altı kotlarında projelendirilmiş olup, bu katlarda ortak alanlar (teknik hacimler, otopark alanları v.b.) planlanmıştır.

Vaziyet Planı





AVM BLOĞU: Değerlemeye konu bloklardan A.V.M. bloğu 6 bodrum+zemin+mekanik kat+3 normal kat olmak üzere toplam 11 katlı projelendirilmiş olup, tadilat ruhsatında ve yapı kullanma izin belgesi üzerinde toplam 336.301 m² yüzölçümlü olarak belirtilmiştir.

Kat irtifakına esas onaylı tadilat projesi üzerinden yapılan hesaplar sonucunda A.V.M. bloğu toplam yaklaşık 336.301 m² inşaat alanı olarak görülmüş olup, kat alanları ve bloğa ait toplam alan hesabı aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Tablo. 2 Proje Kat Alanları ve Toplam Alan Hesapları

KOT	KAT	ALAN
- 23,80 KOTU	ALTINCI BODRUM	36.941
- 20,60 KOTU	BEŞİNCİ BODRUM	36.643
- 17,40 KOTU	DÖRDÜNCÜ	36.627
- 14,20 KOTU	ÜÇÜNCÜ BODRUM	36.627
- 11,00 KOTU	İKİNCİ BODRUM	36.466
- 7,00 KOTU	BİRİNCİ BODRUM	37.259
- 3,50 KOTU	BİRİNCİ BODRUM	7.111
0,00 KOTU	ZEMİN KAT	27.511
+ 4,00 KOTU	MEKANİK KAT	8.165
+ 8,00 KOTU	BİRİNCİ KAT	22.321
+ 13,00 KOTU	İKİNCİ KAT	22.740
+ 18,00 KOTU	ÜÇÜNCÜ KAT	22.891
+ 25,50 KOTU		5.000
TOPLAM		336.301

OTOPARK KATLARI	183.304
ALIŞVERİŞ MERKEZİ KATLARI	152.997

Kat irtifakına esas onaylı projesinde ve mahallinde 6. Bodrum ila 4. Bodrum katlar arasında otopark, su deposu, makine dairesi, teknik hacimler, 3 bodrum ve 2. Bodrum katlarda otopark alanları ve teknik hacimler yer almaktadır. Bahsi geçen bodrum katlar konut ve büro nitelikli ünitelerin planlandığı A Kule ve B Bloklar ile ortak kullanım katları olup, 1. Bodrum kat seviyesinden itibaren A.V.M.'ye ait kullanım alanları projelendirilmiştir. 1. Bodrum kat, zemin kat ve normal katlarda her katta dükkan nitelikli birimler, teknik hacimler ve ıslak hacimler planlanmış olup, zemin kat seviyesinde A Kule Blok için 3 ayrı giriş, B Blok için 2 ayrı giriş ve A.V.M.'ye giriş mevcuttur. A.V.M. girişleri 1. Normal katdan da

sağlanmaktadır.

A.V.M. girişleri zemin kat seviyesinde Uzunçayır Köprülü Kavşak cephesinde, Çeçen Sokak cephesinde ve A bloğun konumlu olduğu yönde blok arka cephesinde olmak üzere toplam 3 adettir. Ayrıca konu bloğun 1. Normal kat seviyesinde Çeçen Sokak cephesinde bir adet yaya girişi planlanmış olup, karma projedeki Akasya Park, Koru ve Göl Etaplarına geçiş sağlanabilmektedir.

Mahallinde yapılan incelemede mevcut A.V.M. bloğu dahilinde, mağaza kullanım şekillerine bağlı olarak projesinde belirtilen dükkan alanları bölüntülerinde değişiklikler yapıldığı görülmüş olup, dükkan hacimlerinin kullanıcılarının alan

ihtiyaçları doğrultusunda iki ve daha fazla sayıda dükkan nitelikli bağımsız bölümlerin tek bir mağaza tarafından kullanıldığı görülmüştür.

Değerlemeye konu A.V.M. bloğu dahilindeki bağımsız bölümlerin alanları onaylı mimari projesi üzerinden hesaplanmış olup, mevcut mağaza karması ve kullanım şekilleri dikkate alınmıştır. Konu bağımsız bölümlerin tescil edildikleri kat, nitelik ve proje alanlarına dair bilgiler aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Tablo. 3 Bağımsız Bölümlere Ait Kat, Nitelik ve Alan Tablosu

B.B. NO	KAT	NİTELİK	PROJE ALANI (m ²)
1	3.BODRUM	OTO YIKAMA	100,0
2	2.BODRUM	DÜKKAN	79,1
3	2.BODRUM	DÜKKAN	75,8
4	2.BODRUM	DÜKKAN	83,9
5	2.BODRUM	DÜKKAN	48,9
6	2.BODRUM	DÜKKAN	37,4
7	2.BODRUM	DÜKKAN	50,2
8	2.BODRUM	DÜKKAN	178,3
9	2.BODRUM	DÜKKAN	89,3
10	2.BODRUM	DÜKKAN	205,0
11	2.BODRUM	DÜKKAN	69,0
12	2.BODRUM	DÜKKAN	46,0
13	2.BODRUM	DÜKKAN	34,0
14	2.BODRUM	DÜKKAN	41,0
15	2.BODRUM	DÜKKAN	40,0
16	1.BODRUM	DÜKKAN	115,3
17	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	212,1
18	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	268,2
19	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	223,2
20	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	250,4
21	1.BODRUM	DÜKKAN	50,0
22	1.BODRUM	DÜKKAN	50,0
23	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	184,0
24	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	294,0
25	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	345,7
26	1.BODRUM	DÜKKAN	120,0
27	1.BODRUM	DÜKKAN	44,0
28	1.BODRUM	DÜKKAN	44,0
29	1.BODRUM	DÜKKAN	71,0
30	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	237,1
31	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	208,5
32	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	189,2
33	1.BODRUM	DÜKKAN	92,3
34	1.BODRUM	MARKET	1872,9
35	1.BODRUM	DÜKKAN	1204,0
36	1.BODRUM	DÜKKAN	364,0
37	1.BODRUM	DÜKKAN	797,0
38	1.BODRUM	DÜKKAN	168,3
39	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	249,1
40	1.BODRUM	DÜKKAN	72,8
41	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	167,9
42	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	260,4
43	1.BODRUM	DÜKKAN	58,8
44	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	194,0
45	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	184,0
46	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	174,0
47	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	158,5
48	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	221,3
49	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	215,9
50	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	170,6
51	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	257,6

B.B. NO	KAT	NİTELİK	PROJE ALANI (m ²)
52	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	1488,3
53	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	485,2
54	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	217,4
55	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	476,9
56	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	1302,9
57	1.BODRUM	DÜKKAN	122,1
58	1.BODRUM	DÜKKAN	220,7
59	1.BODRUM	DÜKKAN	51,0
60	1.BODRUM	DÜKKAN	56,0
61	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	140,0
62	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	111,0
63	1.BODRUM	DÜKKAN	91,0
64	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	459,2
65	1.BODRUM	DÜKKAN	95,8
66	1.BODRUM	DÜKKAN	88,0
67	1.BODRUM	DÜKKAN	110,0
68	1.BODRUM	DÜKKAN	62,0
69	1.BODRUM	DÜKKAN	21,0
70	1.BODRUM	DÜKKAN	118,0
71	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	255,0
72	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	273,0
73	1.BODRUM	DÜKKAN	177,0
74	1.BODRUM	DÜKKAN	23,0
75	1.BODRUM	DÜKKAN	60,0
76	1.BODRUM	DÜKKAN	45,0
77	1.BODRUM	DÜKKAN	126,0
78	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	181,0
79	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	180,0
80	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	168,0
81	1.BODRUM	DÜKKAN	78,0
82	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	137,0
83	1.BODRUM	DÜKKAN	66,0
84	1.BODRUM	DÜKKAN	87,0
85	1.BODRUM	ASMA KATLI DÜKKAN	242,0
86	1.BODRUM	DÜKKAN	119,0
87	1.BODRUM	DÜKKAN	28,0
88	1.BODRUM	DÜKKAN	24,0
89	1.BODRUM	DÜKKAN	40,0
90	1.BODRUM	DÜKKAN	41,0
91	1.BODRUM	DÜKKAN	36,0
92	1.BODRUM	DÜKKAN	55,0
93	1.BODRUM	DÜKKAN	56,0
94	1.BODRUM	DÜKKAN	38,0
95	1.BODRUM	DÜKKAN	40,0
96	1.BODRUM	DÜKKAN	40,0
97	1.BODRUM	DÜKKAN	45,0
98	1.BODRUM	DÜKKAN	29,0
99	1.BODRUM	DÜKKAN	57,0
100	1.BODRUM	DÜKKAN	26,0
101	1.BODRUM	DÜKKAN	36,9
102	1.BODRUM	DÜKKAN	68,0
103	1.BODRUM	DÜKKAN	43,0
104	1.BODRUM	DÜKKAN	57,0
105	1.BODRUM	KİOSK	6,0
106	1.BODRUM	KİOSK	6,0
107	1.BODRUM	KİOSK	6,0
108	1.BODRUM	KİOSK	7,0
109	1.BODRUM	KİOSK	7,0
110	1.BODRUM	KİOSK	7,0

B.B. NO	KAT	NİTELİK	PROJE ALANI (m ²)
111	1.BODRUM	DEPO	3,0
112	1.BODRUM	DEPO	5,2
113	1.BODRUM	DEPO	7,5
114	1.BODRUM	DEPO	8,0
115	1.BODRUM	DEPO	12,6
116	1.BODRUM	DEPO	7,6
117	1.BODRUM	DEPO	7,4
118	1.BODRUM	DEPO	7,2
119	1.BODRUM	DEPO	7,0
120	1.BODRUM	DEPO	7,7
121	1.BODRUM	DEPO	10,3
122	1.BODRUM	DEPO	6,4
123	1.BODRUM	DEPO	6,0
124	1.BODRUM	DEPO	23,2
125	1.BODRUM	DEPO	6,7
126	1.BODRUM	DEPO	8,7
127	1.BODRUM	DEPO	5,6
128	1.BODRUM	DEPO	5,3
129	1.BODRUM	DEPO	5,0
130	1.BODRUM	DEPO	5,2
131	1.BODRUM	DEPO	6,0
132	1.BODRUM	DEPO	3,3
133	1.BODRUM	DEPO	3,0
134	1.BODRUM	DEPO	3,5
135	1.BODRUM	DEPO	9,9
136	1.BODRUM	DEPO	9,8
137	1.BODRUM	DEPO	6,0
138	1.BODRUM	DEPO	5,7
139	1.BODRUM	DEPO	9,1
140	1.BODRUM	DEPO	14,4
141	1.BODRUM	DEPO	11,6
142	1.BODRUM	DEPO	8,1
143	1.BODRUM	DEPO	6,0
144	1.BODRUM	DEPO	6,0
145	1.BODRUM	DEPO	5,9
146	1.BODRUM	DEPO	7,1
147	1.BODRUM	DEPO	8,3
148	1.BODRUM	DEPO	5,7
149	1.BODRUM	DEPO	5,7
150	1.BODRUM	DEPO	5,6
151	1.BODRUM	DEPO	6,6
152	1.BODRUM	DEPO	8,4
153	1.BODRUM	DEPO	7,7
154	1.BODRUM	DEPO	5,2
155	1.BODRUM	DEPO	7,1
156	1.BODRUM	DEPO	9,8
157	1.BODRUM	DEPO	5,2
158	1.BODRUM	DEPO	5,1
159	1.BODRUM	DEPO	5,1
160	1.BODRUM	DEPO	6,5
161	1.BODRUM	DEPO	6,7
162	1.BODRUM	DEPO	5,0
163	1.BODRUM	DEPO	5,0
164	1.BODRUM	DEPO	5,0
165	1.BODRUM	DEPO	6,3
166	1.BODRUM	DEPO	6,6
167	1.BODRUM	DEPO	5,0
168	1.BODRUM	DEPO	4,9
169	1.BODRUM	DEPO	4,9
170	1.BODRUM	DEPO	6,2

B.B. NO	KAT	NİTELİK	PROJE ALANI (m ²)
171	1.BODRUM	DEPO	7,4
172	1.BODRUM	DEPO	5,5
173	1.BODRUM	DEPO	5,2
174	1.BODRUM	DEPO	4,9
175	1.BODRUM	DEPO	6,5
176	1.BODRUM	DEPO	9,5
177	1.BODRUM	DEPO	7,3
178	1.BODRUM	DEPO	7,1
179	1.BODRUM	DEPO	7,6
180	1.BODRUM	DEPO	8,1
181	1.BODRUM	DEPO	7,5
182	1.BODRUM	DEPO	4,4
183	1.BODRUM	DEPO	3,8
184	1.BODRUM	DEPO	8,1
185	1.BODRUM	DEPO	6,8
186	1.BODRUM	DEPO	8,5
187	1.BODRUM	DEPO	12,8
188	1.BODRUM	DEPO	15,8
189	1.BODRUM	DEPO	12,5
190	1.BODRUM	DEPO	9,4
191	1.BODRUM	DEPO	4,5
192	1.BODRUM	DEPO	4,9
193	1.BODRUM	DEPO	6,2
194	1.BODRUM	DEPO	7,4
195	1.BODRUM	DEPO	8,0
196	1.BODRUM	DEPO	5,8
197	1.BODRUM	DEPO	4,5
198	1.BODRUM	DEPO	3,8
199	1.BODRUM	DEPO	3,8
200	1.BODRUM	DEPO	4,0
201	1.BODRUM	DEPO	6,2
202	1.BODRUM	DEPO	3,8
203	1.BODRUM	DEPO	6,4
204	1.BODRUM	DEPO	13,4
205	1.BODRUM	DEPO	12,4
206	1.BODRUM	DEPO	13,7
207	1.BODRUM	DEPO	13,8
208	1.BODRUM	DEPO	14,5
209	1.BODRUM	DEPO	15,4
210	1.BODRUM	DEPO	6,3
211	1.BODRUM	DEPO	6,3
212	1.BODRUM	DEPO	10,0
213	1.BODRUM	DEPO	8,4
214	1.BODRUM	DEPO	6,6
215	1.BODRUM	DEPO	5,4
216	1.BODRUM	DEPO	5,9
217	1.BODRUM	DEPO	5,6
218	1.BODRUM	DEPO	5,3
219	1.BODRUM	DEPO	5,3
220	1.BODRUM	DEPO	4,7
221	1.BODRUM	DEPO	5,4
222	1.BODRUM	DEPO	5,5
223	1.BODRUM	DEPO	4,1
224	1.BODRUM	DEPO	4,7
225	1.BODRUM	DEPO	4,7
226	1.BODRUM	DEPO	5,0
227	1.BODRUM	DEPO	4,8
228	1.BODRUM	DEPO	4,8
229	1.BODRUM	DEPO	4,8
230	1.BODRUM	DEPO	4,3

B.B. NO	KAT	NİTELİK	PROJE ALANI (m ²)
231	1.BODRUM	DEPO	7,4
232	1.BODRUM	DEPO	7,5
233	1.BODRUM	DEPO	8,9
234	1.BODRUM	DEPO	8,2
235	1.BODRUM	DEPO	4,6
236	1.BODRUM	DEPO	5,5
237	1.BODRUM	DEPO	8,7
238	1.BODRUM	DEPO	10,1
239	1.BODRUM	DEPO	3,6
240	1.BODRUM	DEPO	3,6
241	1.BODRUM	DEPO	3,6
242	1.BODRUM	DEPO	3,6
243	1.BODRUM	DEPO	3,6
244	1.BODRUM	DEPO	3,6
245	1.BODRUM	DEPO	3,6
246	1.BODRUM	DEPO	3,6
247	1.BODRUM	DEPO	3,6
248	1.BODRUM	DEPO	3,6
249	1.BODRUM	DEPO	7,5
250	1.BODRUM	DEPO	3,7
251	1.BODRUM	DEPO	4,0
252	1.BODRUM	DEPO	6,7
253	1.BODRUM	DEPO	7,9
254	1.BODRUM	DEPO	14,0
255	1.BODRUM	DEPO	14,0
256	1.BODRUM	DEPO	14,0
257	1.BODRUM	DEPO	37,0
258	1.BODRUM	DEPO	6,8
259	1.BODRUM	DEPO	6,8
260	1.BODRUM	DEPO	6,7
261	1.BODRUM	DEPO	6,0
262	1.BODRUM	DEPO	7,6
263	1.BODRUM	DEPO	6,0
264	1.BODRUM	DEPO	4,1
265	1.BODRUM	DEPO	4,5
266	1.BODRUM	DEPO	3,7
267	1.BODRUM	DEPO	4,0
268	1.BODRUM	DEPO	3,9
269	1.BODRUM	DEPO	4,1
270	1.BODRUM	DEPO	4,7
271	1.BODRUM	DEPO	5,0
272	1.BODRUM	DEPO	5,1
273	1.BODRUM	DEPO	4,8
274	1.BODRUM	DEPO	4,8
275	1.BODRUM	DEPO	5,3
276	1.BODRUM	DEPO	5,1
277	1.BODRUM	DEPO	4,4
278	1.BODRUM	DEPO	5,6
279	1.BODRUM	DEPO	5,7
280	1.BODRUM	DEPO	5,3
281	1.BODRUM	DEPO	5,3
282	1.BODRUM	DEPO	6,1
283	ZEMİN	DÜKKAN	142,2
284	ZEMİN	DÜKKAN	179,3
285	ZEMİN	DÜKKAN	240,1
286	ZEMİN	DÜKKAN	242,9
287	ZEMİN	DÜKKAN	100,4
288	ZEMİN	DÜKKAN	27,0
289	ZEMİN	DÜKKAN	39,7
290	ZEMİN	DÜKKAN	152,3

B.B. NO	KAT	NİTELİK	PROJE ALANI (m ²)
283	ZEMİN	DÜKKAN	142,2
284	ZEMİN	DÜKKAN	179,3
285	ZEMİN	DÜKKAN	240,1
286	ZEMİN	DÜKKAN	242,9
287	ZEMİN	DÜKKAN	100,4
288	ZEMİN	DÜKKAN	27,0
289	ZEMİN	DÜKKAN	39,7
290	ZEMİN	DÜKKAN	152,3
291	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	232,7
292	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	195,5
293	ZEMİN	DÜKKAN	60,9
294	ZEMİN	DÜKKAN	89,9
295	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	878,9
296	ZEMİN	DÜKKAN	41,5
297	ZEMİN	DÜKKAN	81,9
298	ZEMİN	DÜKKAN	73,3
299	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	195,7
300	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	143,3
301	ZEMİN,ASMA, 1,2,3 VE	İKİ ASMA KATI OLAN DÖRT KATLI	8763,7
302	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	134,4
303	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	488,3
304	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	175,4
305	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	245,7
306	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	582,5
307	ZEMİN	DÜKKAN	93,2
308	ZEMİN	DÜKKAN	80,2
309	ZEMİN	DÜKKAN	83,4
310	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	151,6
311	ZEMİN	DÜKKAN	89,6
312	ZEMİN	DÜKKAN	170,1
313	ZEMİN	DÜKKAN	249,7
314	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	196,2
315	ZEMİN	DÜKKAN	42,7
316	ZEMİN	DÜKKAN	83,1
317	ZEMİN	DÜKKAN	79,3
318	ZEMİN	DÜKKAN	109,8
319	ZEMİN	DÜKKAN	99,5
320	ZEMİN	DÜKKAN	108,3
321	ZEMİN	DÜKKAN	110,0
322	ZEMİN	DÜKKAN	60,2
323	ZEMİN	DÜKKAN	120,6
324	ZEMİN	DÜKKAN	37,4
325	ZEMİN	DÜKKAN	81,3
326	ZEMİN	DÜKKAN	230,3
327	ZEMİN	DÜKKAN	111,4
328	ZEMİN	DÜKKAN	26,5
329	ZEMİN	DÜKKAN	34,6
330	ZEMİN	DÜKKAN	116,6
331	ZEMİN	DÜKKAN	97,9
332	ZEMİN	DÜKKAN	73,4
333	ZEMİN	DÜKKAN	109,5
334	ZEMİN	DÜKKAN	100,6
335	ZEMİN	DÜKKAN	112,3
336	ZEMİN	DÜKKAN	85,5
337	ZEMİN	DÜKKAN	42,1
338	ZEMİN	DÜKKAN	83,5
339	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	914,0
340	ZEMİN	ASMA KATLI DÜKKAN	212,9

B.B. NO	KAT	NİTELİK	PROJE ALANI (m ²)
341	ZEMİN	DÜKKAN	232,7
342	ZEMİN	DÜKKAN	148,4
343	ZEMİN	DÜKKAN	193,2
344	ZEMİN	DÜKKAN	195,4
345	ZEMİN	DÜKKAN	147,1
346	ZEMİN	DÜKKAN	1521,3
347	ZEMİN	DÜKKAN	562,5
348	ZEMİN	DÜKKAN	559,8
349	ZEMİN	DÜKKAN	1393,7
350	ZEMİN	DÜKKAN	281,1
351	ZEMİN	DÜKKAN	230,2
352	ZEMİN	KİOSK	7,0
353	ZEMİN	KİOSK	12,0
354	ZEMİN	KİOSK	7,0
355	ZEMİN	KİOSK	6,0
356	ZEMİN	KİOSK	12,0
357	ZEMİN	KİOSK	6,0
358	1.NORMAL	DÜKKAN	127,9
359	1.NORMAL	DÜKKAN	146,9
360	1.NORMAL	DÜKKAN	221,5
361	1.NORMAL	DÜKKAN	178,4
362	1.NORMAL	DÜKKAN	272,1
363	1.NORMAL	DÜKKAN	52,5
364	1.NORMAL	DÜKKAN	133,4
365	1.NORMAL	DÜKKAN	202,0
366	1.NORMAL	DÜKKAN	204,3
367	1.NORMAL	DÜKKAN	267,8
368	1.NORMAL	DÜKKAN	66,8
369	1.NORMAL	DÜKKAN	66,4
370	1.NORMAL	DÜKKAN	255,3
371	1.NORMAL	DÜKKAN	889,3
372	1.NORMAL	DÜKKAN	898,4
373	1.NORMAL	DÜKKAN	68,5
374	1.NORMAL	DÜKKAN	73,0
375	1.NORMAL	DÜKKAN	62,1
376	1.NORMAL	DÜKKAN	54,5
377	1.NORMAL	DÜKKAN	484,4
378	1.NORMAL	DÜKKAN	1171,7
379	1.NORMAL	DÜKKAN	380,7
380	1.NORMAL	DÜKKAN	76,2
381	1.NORMAL	DÜKKAN	50,3
382	1.NORMAL	DÜKKAN	43,0
383	1.NORMAL	DÜKKAN	64,3
384	1.NORMAL	DÜKKAN	138,0
385	1.NORMAL	DÜKKAN	133,4
386	1.NORMAL	DÜKKAN	129,6
387	1.NORMAL	DÜKKAN	123,0
388	1.NORMAL	DÜKKAN	51,7
389	1.NORMAL	DÜKKAN	134,6
390	1.NORMAL	DÜKKAN	41,8
391	1.NORMAL	DÜKKAN	38,9
392	1.NORMAL	DÜKKAN	50,6
393	1.NORMAL	DÜKKAN	57,8
394	1.NORMAL	DÜKKAN	40,2
395	1.NORMAL	DÜKKAN	37,5
396	1.NORMAL	DÜKKAN	43,1
397	1.NORMAL	DÜKKAN	161,6
398	1.NORMAL	DÜKKAN	32,9
399	1.NORMAL	DÜKKAN	32,9
400	1.NORMAL	DÜKKAN	157,4

B.B. NO	KAT	NİTELİK	PROJE ALANI (m ²)
401	1.NORMAL	DÜKKAN	166,0
402	1.NORMAL	DÜKKAN	172,7
403	1.NORMAL	DÜKKAN	41,5
404	1.NORMAL	DÜKKAN	70,7
405	1.NORMAL	DÜKKAN	50,4
406	1.NORMAL	DÜKKAN	42,2
407	1.NORMAL	DÜKKAN	215,9
408	1.NORMAL	DÜKKAN	147,8
409	1.NORMAL	DÜKKAN	173,4
410	1.NORMAL	DÜKKAN	201,1
411	1.NORMAL	DÜKKAN	160,3
412	1.NORMAL	DÜKKAN	184,2
413	1.NORMAL	DÜKKAN	182,3
414	1.NORMAL	DÜKKAN	134,9
415	1.NORMAL	DÜKKAN	140,9
416	1.NORMAL	DÜKKAN	176,3
417	1.NORMAL	DÜKKAN	168,3
418	1.NORMAL	DÜKKAN	122,9
419	1.NORMAL	DÜKKAN	549,3
420	1.NORMAL	DÜKKAN	169,7
421	1.NORMAL	DÜKKAN	105,3
422	1.NORMAL	DÜKKAN	86,3
423	1.NORMAL	DÜKKAN	123,9
424	1.NORMAL	DÜKKAN	157,4
425	1.NORMAL	DÜKKAN	159,1
426	1. NORMAL VE 2.	ASMA KATLI DÜKKAN	684,7
427	1.NORMAL	DÜKKAN	68,4
428	1. NORMAL VE 2.	TERASLI DUBLEKS DÜKKAN	320,3
429	1.NORMAL	DÜKKAN	62,2
430	1.NORMAL	DÜKKAN	68,7
431	1. NORMAL VE 2.	TERASLI DUBLEKS DÜKKAN	305,1
432	1.NORMAL	DÜKKAN	68,1
433	1. NORMAL VE 2.	ASMA KATLI DÜKKAN	508,3
434	1.NORMAL	DÜKKAN	220,2
435	1.NORMAL	DÜKKAN	154,9
436	1.NORMAL	DÜKKAN	157,3
437	1.NORMAL	DÜKKAN	124,5
438	1.NORMAL	DÜKKAN	86,5
439	1.NORMAL	DÜKKAN	105,5
440	1.NORMAL	DÜKKAN	773,9
441	1.NORMAL	DÜKKAN	198,4
442	2.NORMAL	ASMA KATLI DÜKKAN	823,5
443	2.NORMAL	DÜKKAN	129,4
444	2.NORMAL	DÜKKAN	268,6
445	2.NORMAL	ASMA KATLI DÜKKAN	47,9
446	2.NORMAL	ASMA KATLI DÜKKAN	133,0
447	2.NORMAL	DÜKKAN	260,1
448	2.NORMAL	ASMA KATLI DÜKKAN	146,4
449	2.NORMAL	DÜKKAN	140,6
450	2.NORMAL	DÜKKAN	24,7
451	2.NORMAL	DÜKKAN	24,7
452	2.NORMAL	DÜKKAN	35,7
453	2.NORMAL	DÜKKAN	208,7
454	2.NORMAL	DÜKKAN	112,1
455	2.NORMAL	DÜKKAN	133,1
456	2.NORMAL	DÜKKAN	468,0
457	2.NORMAL	DÜKKAN	71,1
458	2.NORMAL	DÜKKAN	89,5
459	2.NORMAL	DÜKKAN	77,5
460	2.NORMAL	DÜKKAN	156,2

B.B. NO	KAT	NİTELİK	PROJE ALANI (m ²)
461	2.NORMAL	DÜKKAN	82,4
462	2.NORMAL	DÜKKAN	48,0
463	2.NORMAL	KİOSK	9,0
464	2.NORMAL	KİOSK	9,0
465	2.NORMAL	DÜKKAN	48,0
466	2.NORMAL	DÜKKAN	84,0
467	2.NORMAL	DÜKKAN	79,2
468	2.NORMAL	DÜKKAN	92,3
469	2.NORMAL	DÜKKAN	111,3
470	2.NORMAL	DÜKKAN	139,0
471	2.NORMAL	DÜKKAN	46,5
472	2.NORMAL	DÜKKAN	174,1
473	2.NORMAL	DÜKKAN	159,9
474	2.NORMAL	DÜKKAN	69,5
475	2.NORMAL	DÜKKAN	45,0
476	2.NORMAL	DÜKKAN	45,3
477	2.NORMAL	DÜKKAN	62,8
478	2.NORMAL	DÜKKAN	77,2
479	2.NORMAL	DÜKKAN	153,9
480	2.NORMAL	DÜKKAN	77,0
481	2.NORMAL	DÜKKAN	93,5
482	2.NORMAL	DÜKKAN	109,2
483	2.NORMAL	DÜKKAN	50,2
484	2.NORMAL	DÜKKAN	33,8
485	2.NORMAL	DÜKKAN	111,9
486	2.NORMAL	DÜKKAN	20,2
487	2.NORMAL	DÜKKAN	23,0
488	2.NORMAL	DÜKKAN	75,7
489	2.NORMAL	DÜKKAN	197,4
490	2.NORMAL	DÜKKAN	66,6
491	2.NORMAL	DÜKKAN	152,5
492	2.NORMAL	DÜKKAN	124,0
493	2.NORMAL	DÜKKAN	169,8
494	2.NORMAL	DÜKKAN	74,6
495	2.NORMAL	DÜKKAN	66,1
496	2.NORMAL	DÜKKAN	47,3
497	2.NORMAL	DÜKKAN	36,3
498	2.NORMAL VE	ASMA KATLI DÜKKAN	1768,6
499	2.NORMAL	DÜKKAN	217,9
500	2.NORMAL	KİOSK	9,0
501	2.NORMAL	KİOSK	9,0
502	2.NORMAL	DÜKKAN	75,3
503	2.NORMAL	DÜKKAN	75,6
504	2.NORMAL	DÜKKAN	148,9
505	2.NORMAL	DÜKKAN	156,4
506	2.NORMAL	DÜKKAN	159,4
507	2.NORMAL	DÜKKAN	183,4
508	2.NORMAL	DÜKKAN	180,0
509	2.NORMAL	DÜKKAN	136,2
510	2.NORMAL	DÜKKAN	145,5
511	2.NORMAL	DÜKKAN	124,9
512	2.NORMAL	DÜKKAN	164,4
513	2.NORMAL	DÜKKAN	188,8
514	2.NORMAL	DÜKKAN	447,4
515	2.NORMAL	DÜKKAN	232,3
516	2.NORMAL	DÜKKAN	94,3
517	2.NORMAL	DÜKKAN	81,3

B.B. NO	KAT	NİTELİK	PROJE ALANI (m ²)
518	2.NORMAL	DÜKKAN	175,4
519	2.NORMAL	DÜKKAN	231,6
520	2.NORMAL	DÜKKAN	565,1
521	2.NORMAL	DÜKKAN	500,2
522	2.NORMAL	DÜKKAN	191,5
523	2.NORMAL	DÜKKAN	196,3
524	3.NORMAL	DÜKKAN	263,0
525	3.NORMAL	DÜKKAN	263,0
526	3.NORMAL	DÜKKAN	203,5
527	3.NORMAL	ASMA KATLI SİNEMA	6368,7
528	3.NORMAL	ASMA KATLI SERGİ SALONU	772,8

Yerinde yapılan incelemeler ve Projesi üzerinden yapılan hesaplar sonucunda A.V.M dahilinde yer alan mağazalar "Anchor Mağazalar", "Hipermarket", "Elektro Market", "Eğlence Alanları", "Yeme-İçme Alanları", "Mağazalar" olmak üzere farklı kategorilerde sınıflandırılmıştır. "Mağaza" kategorisi mağazaların kapalı alan kullanımlarına göre alt kategorilere ayrılmış olup kullanım alanı 300 m²'den küçük olan mağazalar "Küçük Ölçekli Mağaza", kullanım alanı 300-1000 m² arasında olan mağazalar "Orta Ölçekli Mağaza", kullanım alanı 1000-2500 m² arasında olan mağazalar ise "Büyük Ölçekli Mağaza" alt kategorisinde tanımlanmıştır. Alanı minimum 2500 m² olan mağazalar ise "Anchor Mağaza" kategorisinde tanımlanmış olup, bu mağazaların zincir markalar tarafından tercih edildiği görülmüştür.

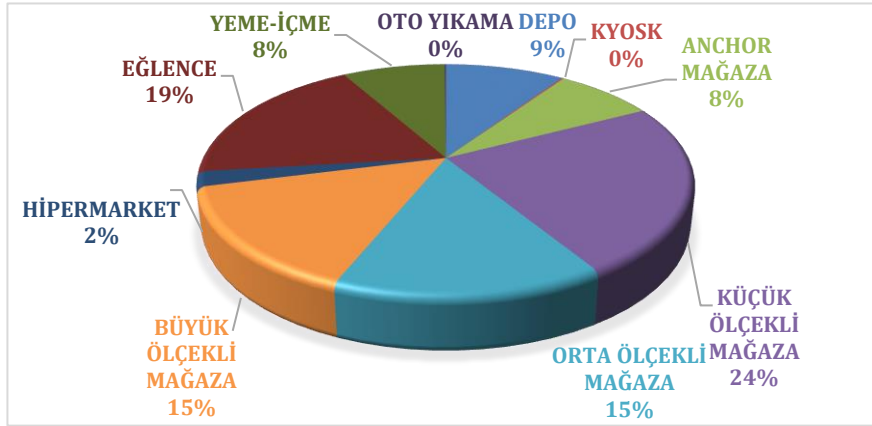
Anchor mağazalar gibi büyük kullanım alanına ihtiyaç duyan süpermarket kullanımı ise "Hiper Marketler" sınıfına dahil edilmiştir. A.V.M dahilinde konumlu sinema, çocuk eğlence merkezi v.b. alanlar "Eğlence Alanları" olarak sınıflandırılmıştır.

A.V.M. bloğunda tüm katlarda yer alan yeme-içme alanları raporda kafe-restoran olarak ayrıştırılmadan tek bir grupta "Yeme-İçme" alanları olarak belirtilmiştir. Projesinde kat bahçesi olarak tanımlı alanlar mahallinde "Yeme-içme" alanları tarafından kullanılmakta olup, projesinde belirtilen dükkan alanları değerlendirilmede esas alınmıştır.

Tablo. 4 Alışveriş Merkezi Dahilindeki Kullanım Alanları Dağılımı

MAĞAZA SINIFI	TOPLAM ALAN (m ²)
DEPO	8.341
KYOSK	125
ANCHOR MAĞAZA	6.970
KÜÇÜK ÖLÇEKLİ MAĞAZA	21.174
ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA	13.316
BÜYÜK ÖLÇEKLİ MAĞAZA	13.201
HİPERMARKET	1.873
EĞLENCE	16.583
YEME-İÇME	7.179
OTO YIKAMA	100
TOPLAM	88.862

Grafik 1 A.V.M. Mağaza Sınıfları Yüzdesi

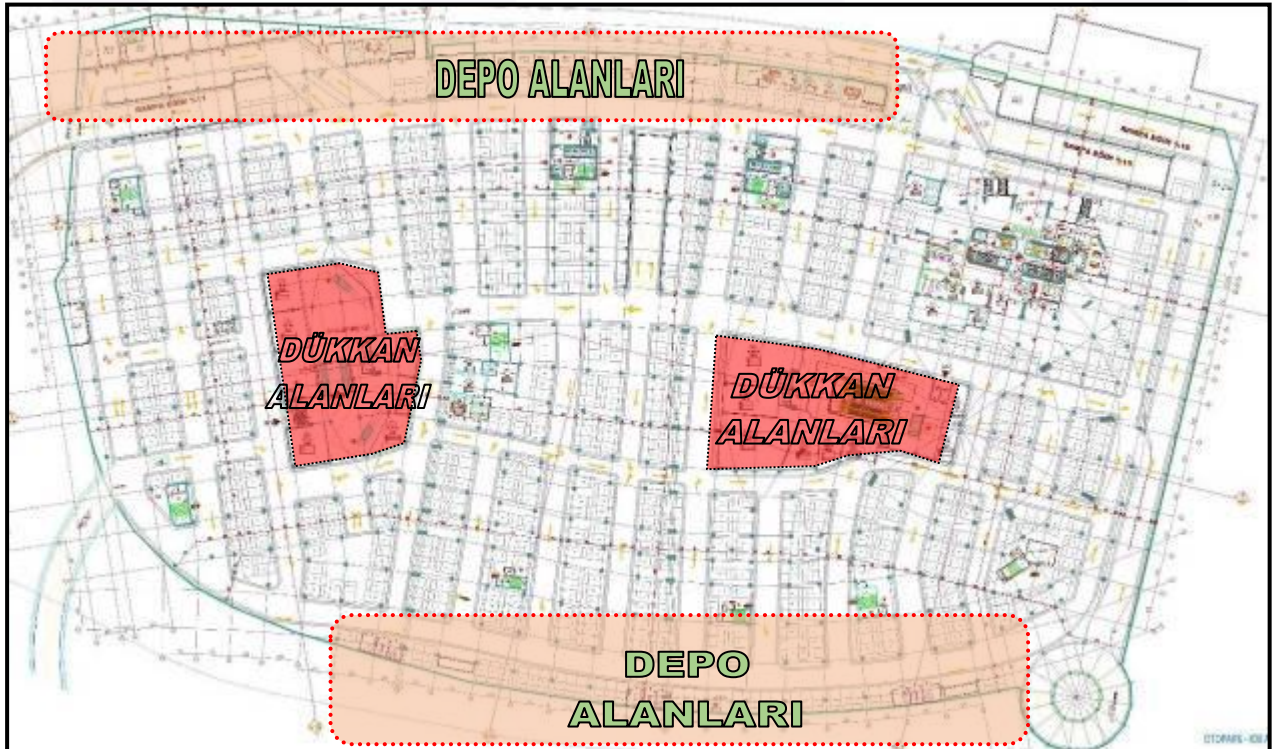


Değerleme çalışmasında esas alınan ticari ünite sınıflandırılması dahilinde toplam 88.862 m² mağaza ve ticari alana sahip A.V.M. bloğu'unun, alan olarak yaklaşık %8'i "Anchor Mağazalar", yaklaşık %24'ü "Küçük Ölçekli Mağazalar", yaklaşık %15'i "Orta Ölçekli Mağazalar", yaklaşık %15'i "Büyük Ölçekli Mağazalar", yaklaşık %19'u "Eğlence Alanları", yaklaşık %9'u "Depo Alanları", yaklaşık %8'i ise "Yeme-içme" alanları ve yaklaşık %2'si "Hiper Market" tarafından kullanılmaktadır. Üsküdar Tapu Müdürlüğü'nde incelenen kat irtifakına esas tadilat projesinde belirtilen alanlar üzerinden yapılan hesaplar sonucunda A.V.M. bloğunda yaklaşık 88.862 m² kiralanabilir alan planlanmış olup, değerlendirme tarihi itibari ile mevcut mağaza alanlarının (depo alanları hariç) toplam %97'si dolu durumdadır.

Yerinde yapılan incelemede A.V.M.'de yer alan toplam satılabilir/kiralanabilir alanın yaklaşık %54'ünün (Küçük-Orta-Büyük ölçekli) "Mağaza" kategorisindeki üniteler tarafından kullanıldığı görülmüştür.

Blokların tümüne ait bina ortak alanlarının da bulunduğu **2. Bodrum katta** yer alan kiralanabilir/satılabilir alanlar depo ve mağaza alanları gibi hacimlerden meydana gelmektedir.

Resim 1. A.V.M. Bloğu 2. Bodrum Kat Planı



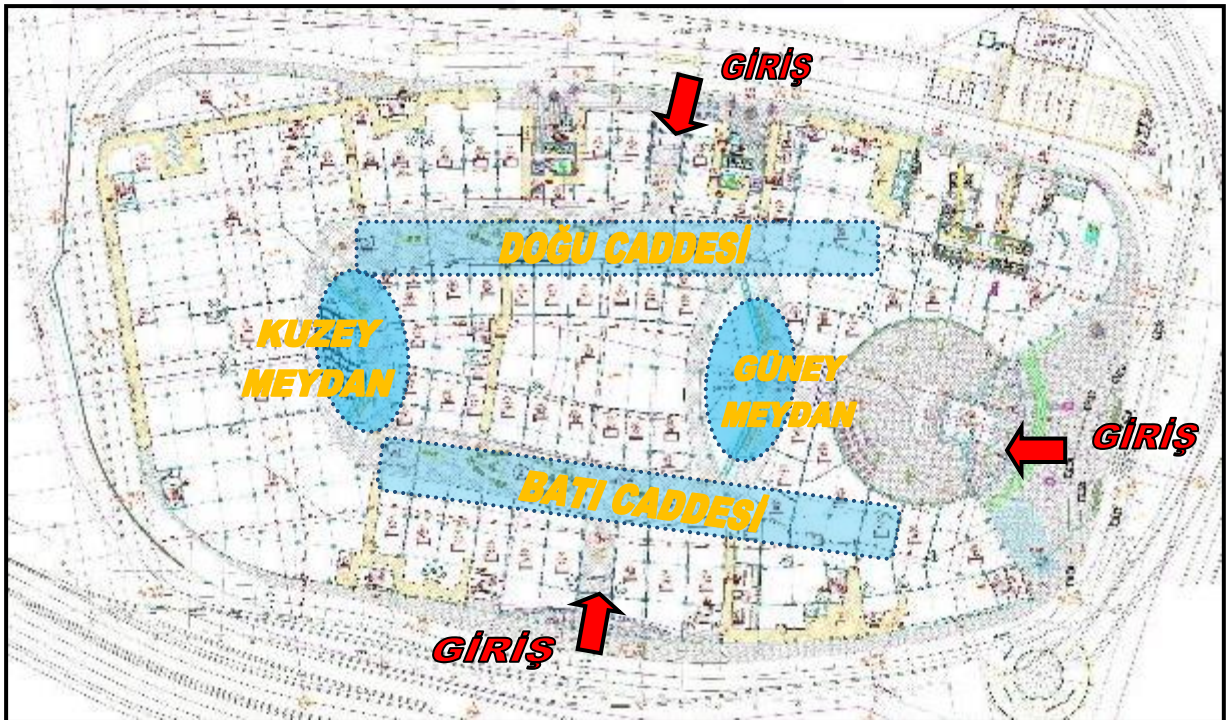
A.V.M.'nin **1. Bodrum** katında yer alan mağaza alanları haricinde katta konumlu Güney Meydanı olarak adlandırılan alanda "Yeme-İçme" hacimleri mevcut olup, Kuzey Meydan alanı ve çevresinde "Anchor Mağaza" alanları yoğun olarak yer almaktadır.

Resim 2. A.V.M. Bloğu 1. Bodrum Kat Planı



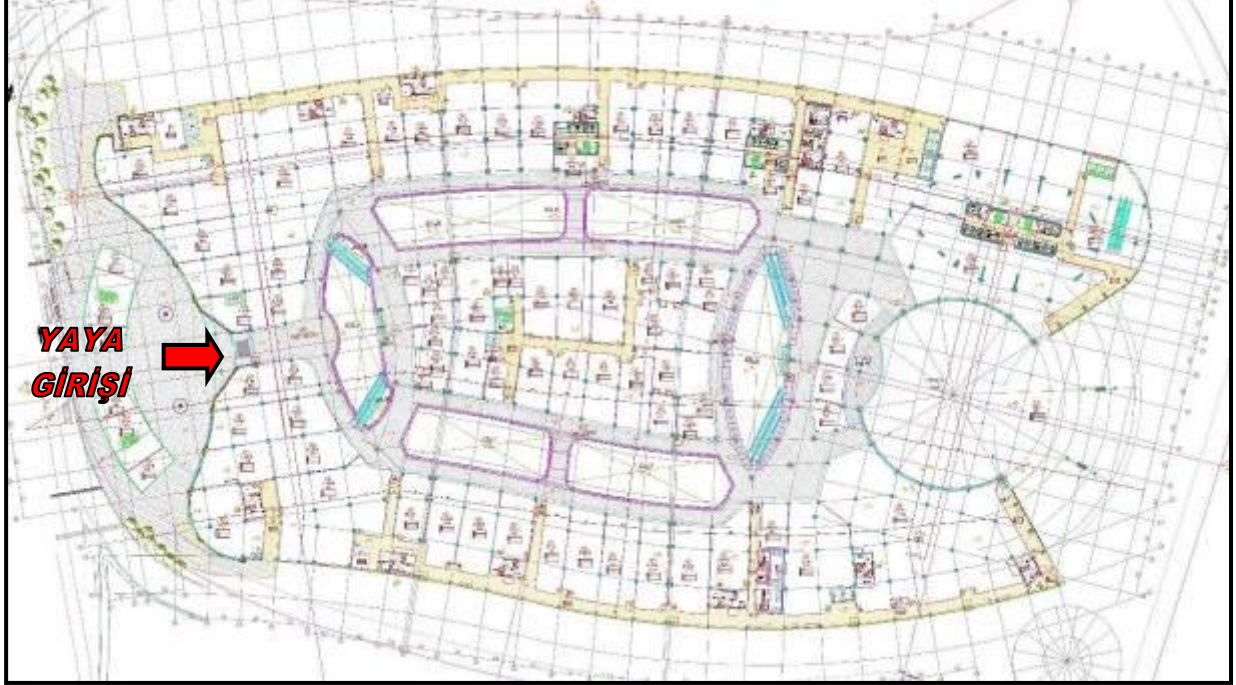
Zemin katta yer alan kiralanabilir/satılabilir alanların Güney Meydan A.V.M. Giriş holü etrafında ve açık kullanım alanlarında "Yeme-İçme" ve "Eğlence" alanları yer almaktadır. Doğu Caddesi, Batı Caddesi ve Kuzey Meydan civarında yer alan ticari üniteler ise çoğunlukla "Mağaza" statüsündedir.

Resim 3. A.V.M. Bloğu Zemin Kat Planı



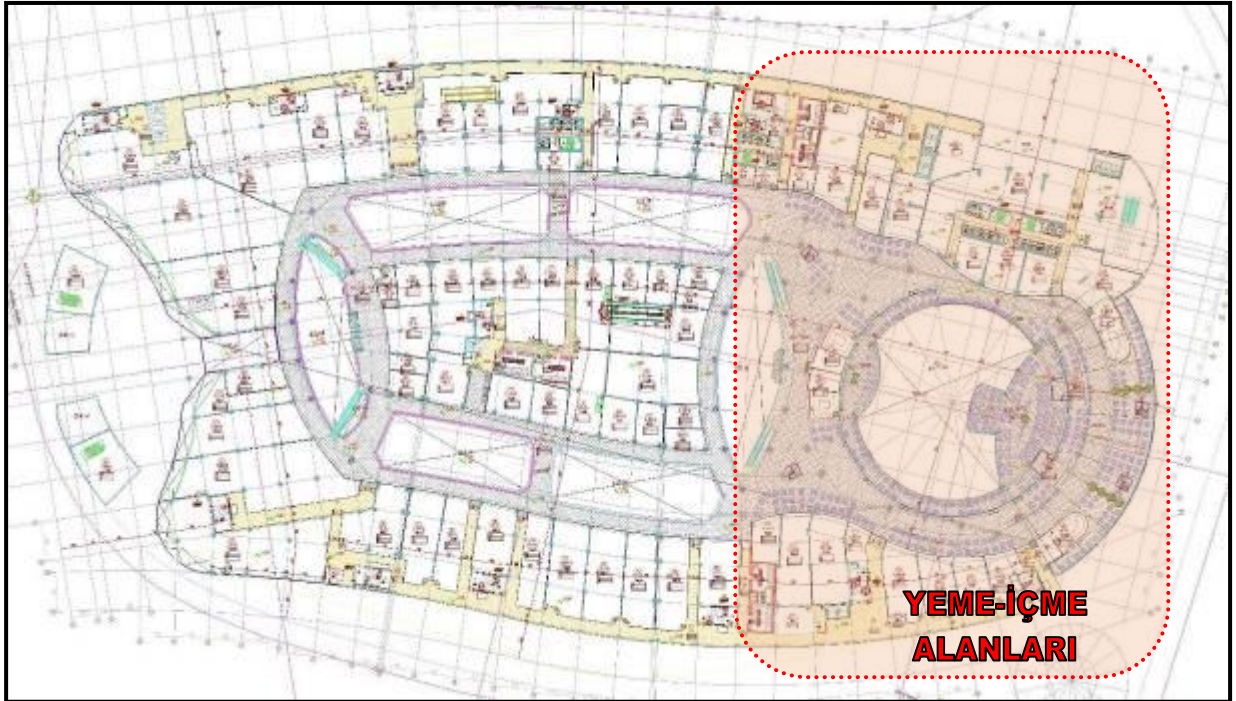
A.V.M. bloğunun **1. Normal katında** Çeçen Sokak cephesinde açık hava konseptinde planlanan alan yönünde yaya girişi mevcuttur. 1. Normal katta yer alan dükkan alanları çoğunlukla "Mağaza" kategorisinde olup, güney meydanı yönünde "Yeme-içme" alanları (kafeler) bulunmaktadır.

Resim 4. A.V.M. Bloğu 1. Normal Kat Planı



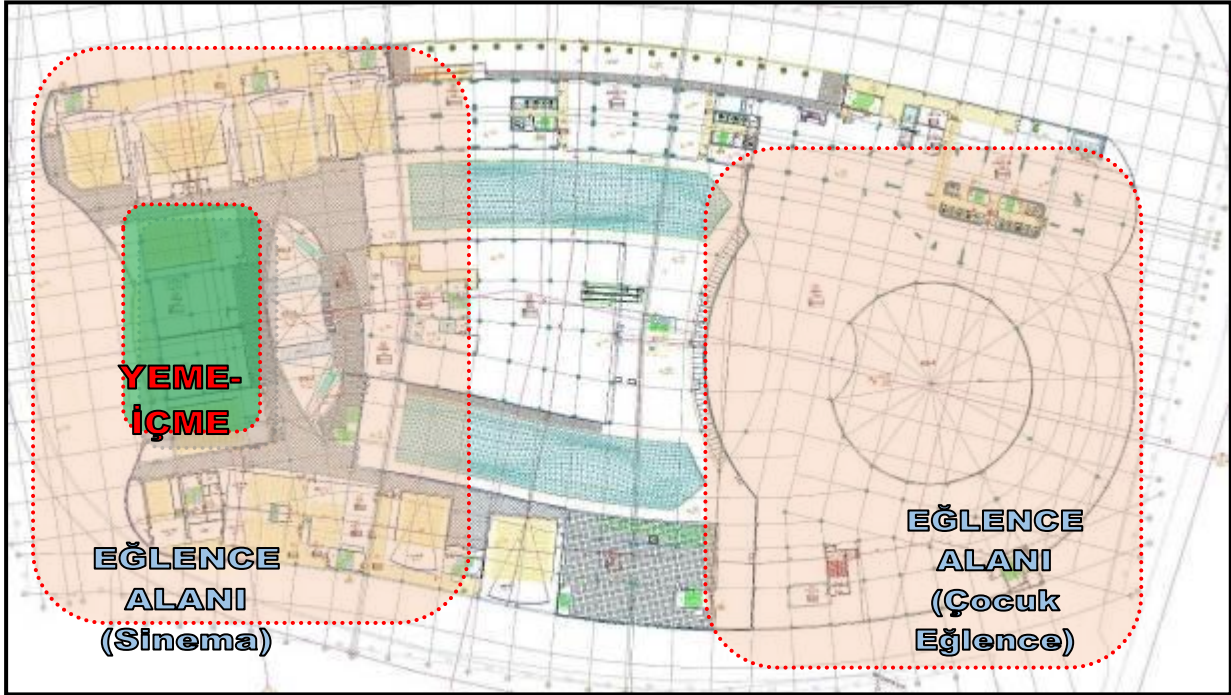
Konu bloğun **2. Normal katta**, food court olarak nitelendirilebilecek "Yeme-içme" alanları, "Anchor Mağazalar" ve "Mağazalar" yer almaktadır. Bu katta Uzunçayır Köprülü Kavşak yönünde yer alan güney meydan/event plaza tarafında teras alanları yer almaktadır.

Resim 5. A.V.M. Bloğu 2. Normal Kat Planı



A.V.M.'de "Eğlence Alanları" statüsündeki sinema'nın konumlu olduğu **3.normal katta** zemin, 1., 2. Normal katlarda da kullanım alanına sahip çocuk eğlence mağazasına ait alan yer almaktadır.

Resim 6. A.V.M. Bloğu 3.Normal Kat Planı



A.V.M dahilinde yaya girişinin yer aldığı zemin ve birinci normal katta, giriş çıkışların yoğun olduğu alanlardan 1. Normal kat girişinde "Yeme-İçme" ve "Mağaza" kategorisindeki ticari üniteler, zemin katta Uzunçayır köprülül kavşak yönündeki girişte ise "Yeme-İçme" ve "Eğlence Alanı" kategorisindeki ticari üniteler yer almaktadır.

Parsel üzerindeki tüm bloklar tarafından kullanılan 6 ila 2.bodrum katlar haricindeki yaklaşık 152.997 m² Alışveriş Merkezi Alanı'nda değerlendirme tarihi itibari ile toplam 88.862 m² satılabilir/kiralanabilir ticari alan mevcuttur. Onaylı tadilat projesinde ve mahallinde görülen 88.862 m²'lik satılabilir/kiralanabilir ticari alanlar, toplam A.V.M alanının (otopark ve bloklara ait 6 ila 2. Bodrum katlar hariç) yaklaşık %58'ini oluşturmaktadır

Resim 7. Akasya A.V.M Proje Görselleri



A KULE BLOK: Akasya karma yaşam projesi kapsamındaki Kuru, Göl ve Kent Etaplarında birer adet kule tasarlanmıştır. Kent Etabında tasarlanan kule bloğu kat irtifakına esas onaylı projesinde ve tapu kütüğünde A Blok olarak tescil edilmiştir. 2010 tarih ve 877 sayılı onaylı mimari projenin tadilatı niteliğindeki 2011 tarih ve 5809 sayılı, 30.11.2011 tasdikli mimari projesi ve 14.02.2014 tarihli, 2/19-1 numaralı tadilat Yapı Ruhsatı ve 26.03.2014 tarih, 1464 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenmiştir. Üsküdar Tapu Müdürlüğü'nde taşınmazlara ait kat irtifakına esas 12.02.2014 tarih, 2013/5129 no.lu onaylı tadilat projesi incelenmiş olup, blokta 37 adet ofis ile 222 adet konut olmak üzere 259 bağımsız bölümden oluştuğu görülmüştür.

Tablo. 5 A Kule Blok Kullanım Alanları Dağılımı

	KOT	KAT	ALAN (m ²)	EMSAL ALAN (m ²)	SATILABİLİR KİRALANABİLİR BRÜT ALAN (m ²)	B.B. ADEDİ
TİCARİ OFİS KATLARI	26,4	GİRİŞ KAT	1.087,00	396,74	300,00	1
	29,9	1. KAT	1.087,00	827,37	986,70	1
	33,4	2. KAT	1.087,00	827,37	986,70	1
	36,9	3. KAT	1.087,00	827,37	986,70	1
	40,4	4. KAT	1.087,00	827,37	986,70	1
	43,9	5. KAT	1.087,00	827,37	986,70	1
	47,4	6. KAT	1.087,00	826,49	986,70	2
	50,9	7. KAT	1.087,00	826,49	986,70	2
	54,4	8. KAT	1.087,00	826,49	986,70	2
	57,9	9. KAT	1.087,00	826,49	986,70	2
	61,4	10. KAT	1.087,00	826,49	986,70	2
	64,9	11. KAT	1.087,00	807,86	986,70	4
	68,4	12. KAT	1.087,00	807,86	986,70	4
	71,9	13. KAT	1.087,00	807,86	986,70	4
	75,4	14. KAT	1.087,00	807,86	986,70	4
	78,9	15. KAT	1.087,00	807,86	986,70	4
82,4	TESİSAT KATI	1.087,00	-			
KONUT KATLARI	87,65	16. KAT	997,77	827,59	902,90	11
	91,15	17. KAT	997,77	827,59	902,90	11
	94,65	18. KAT	997,77	827,59	902,90	11
	98,15	19. KAT	997,77	827,59	902,90	11
	101,65	20. KAT	997,77	827,59	902,90	11
	105,15	21. KAT	997,77	827,59	902,90	11
	108,65	22. KAT	997,77	827,59	902,90	11
	112,15	23. KAT	997,77	827,59	902,90	11
	115,65	24. KAT	997,77	827,59	902,90	11
	119,15	25. KAT	997,77	826,75	902,19	11
	122,65	26. KAT	997,77	826,75	902,19	11
	126,15	27. KAT	997,77	826,75	902,19	11
	129,65	28. KAT	997,77	826,75	902,19	11
	133,15	29. KAT	997,77	826,75	902,19	11
	136,65	30. KAT	997,77	826,75	902,19	11
	140,15	31. KAT	997,77	826,75	902,19	11
143,65	32. KAT	997,77	826,75	902,19	11	
147,15	33. KAT	997,77	826,75	902,19	11	
PENT HOUSE KATLARI	150,65	34. KAT	997,77	845,42	901,28	5
	154,15	35. KAT	996,65	844,30	900,16	5
	157,65	36. KAT	991,20	838,53	894,67	4
	161,15	37. KAT	977,79	824,99	881,26	4
	164,65	38. KAT	951,70	699,15	854,50	4 dubleks
OFİS	168,15	39. KAT	812,65	660,19	716,29	4 dubleks
	171,65	40. KAT	833,45	446,20	357,70	1
	175,15	ASMA KAT	605,99	420,75	357,70	
TOPLAM			43.606,06	33.173,93	37.209,87	259 B.B.

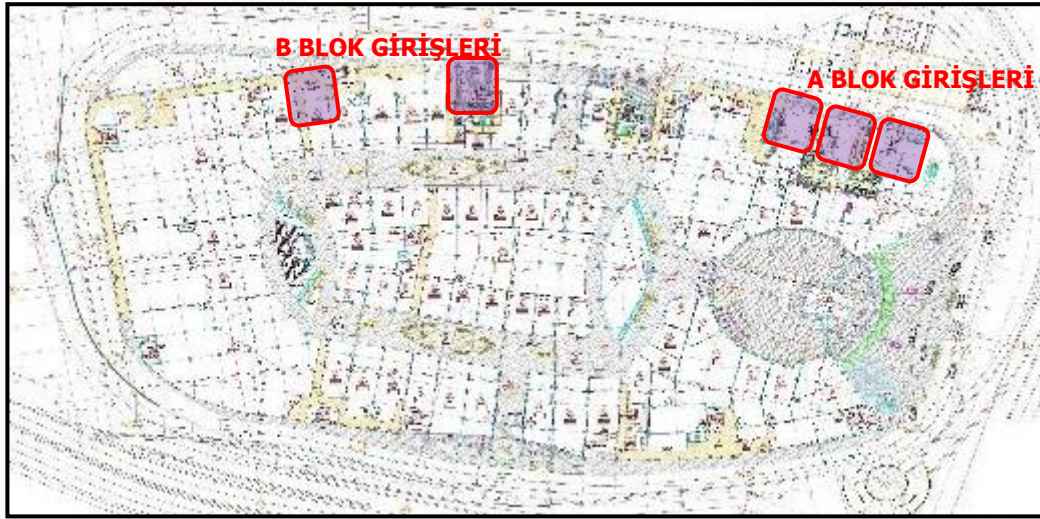
Blok genelinde satılabilir kiralanabilir alanlar projesinden hesaplanmış olup tabloda özetlenmiştir.

Tablo. 6 A Blok Satılabilir Kiralanabilir Alanlar

SATILABİLİR KİRALANABİLİR BRÜT BLOK ALANI (m²)	37.209,87
SATILABİLİR KİRALANABİLİR BRÜT KONUT ALANI (m²)	21.393,97
SATILABİLİR KİRALANABİLİR BRÜT OFİS ALANI (m²)	15.815,90

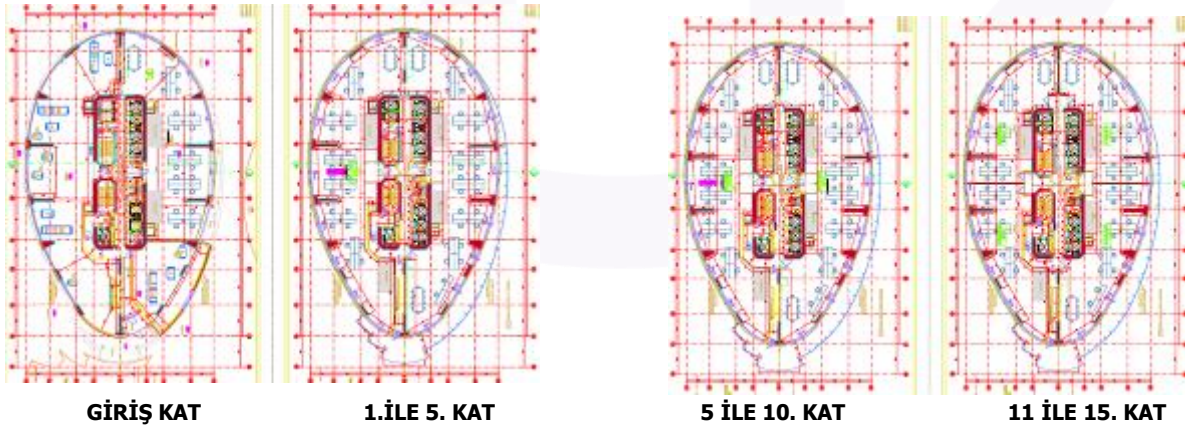
A.V.M. Bloğunun zemin kat seviyesinden ana girişleri planlanan A Kule Bloğun 3 adet girişi bulunmaktadır. Ticari ofis girişi 1. Kattan 15. Kata kadar olan bölüme hizmet vermektedir. Konut girişi 16. Kattan 33. Kata kadar olan bölüme ulaşım olanağı sağlamak ve Penthouse girişi 34. Kattan 40. Kata kadar ulaşım sağlamaktadır. A Kule Blok 40 kattan oluşmaktadır. (Z+39 kat). Bloкта toplam inşaat alanı 43.606.00 m²'dir. Bloкта yer alan dairelerin brüt alanları 1+1 daireler 51 m² - 80 m² arasında, 2+1 daireler 81 m² - 120 m², 3+1 daireler 121 m² - 180 m², 4+1 daireler ise 180 m² - 260 m² arasında büyüklüklere sahiptir.

Resim 8. A.V.M. Bloğu Zemin Kat Planı A Blok ve B Blok Girişleri



A Blok giriş katında tesisat, lobi ve 1 adet ofis hacmi, 1. ve 15. Katları ticari ofis olarak planlanmış olup 1 ile 5. Katlar tam kat açık ofis, 6 ile 10. Katlar 2 üniteli, 11 ile 15. Katlar 4 üniteli ofis katları olarak planlanmıştır. 8. Kattan itibaren adalar ve deniz manzaralı blokta, Ticari Ofis olarak planlanan bölümlerin satışa iç dekorasyonu yapılmadan sunuldukları ve tüm birimlerin satışının tamamlanmış olduğu bilgisi alınmıştır.

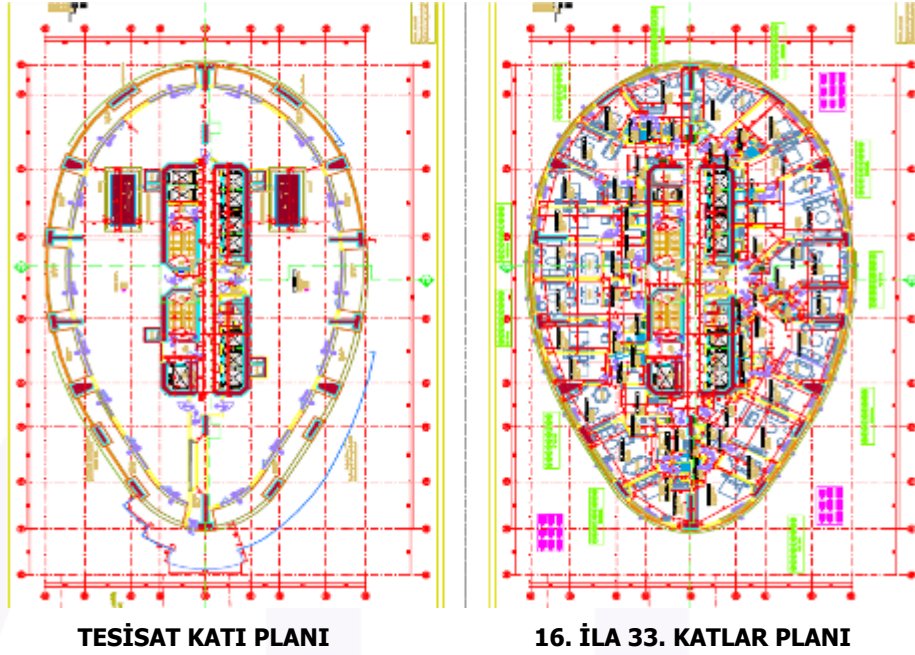
Resim 9. A Blok 1.- 15. Kat Planı



15 ile 16. kat arasının tesisat katı olarak planlandığı şekilde imal edilmiştir. Kule Bloğun 16. Kattan 33. Kata kadar olan bölümünde her katta 11 adet konut nitelikli dairelerin planlandığı görülmüştür. Yerde yapılan incelemelerde konu dairelerin tamamlandığı görülmüş ve müşteriden tamamının satıldığı öğrenilmiştir.

Dairelerde zeminler laminat, duvarlar boya, tavanlar alçıpan asma tavan, ıslak hacimlerde zemin seramik, duvarlar seramik yapıldığı vitrifiye ve ankastre elemanların tam olduğu görülmüştür.

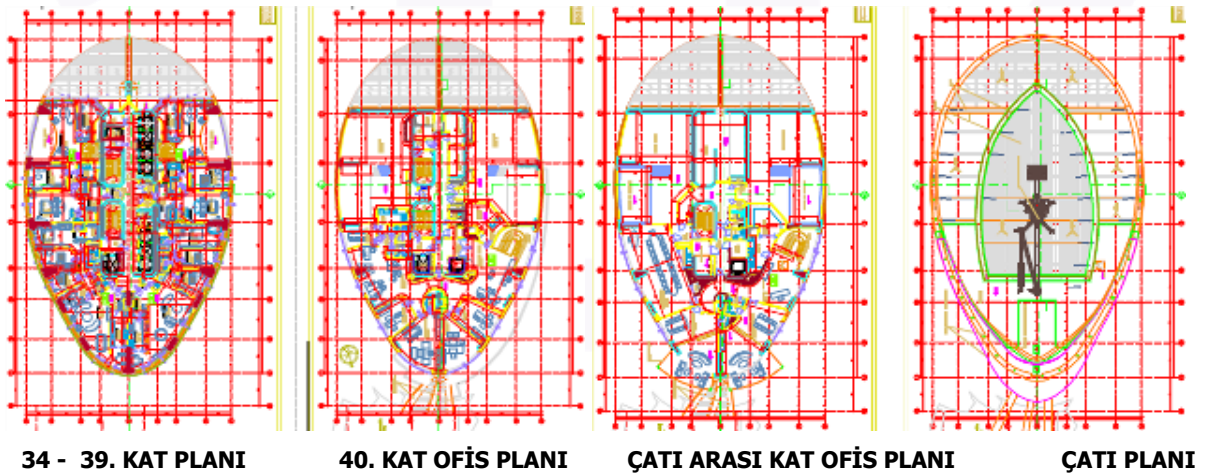
Resim 10. A Blok 16.- 33. Kat Planı



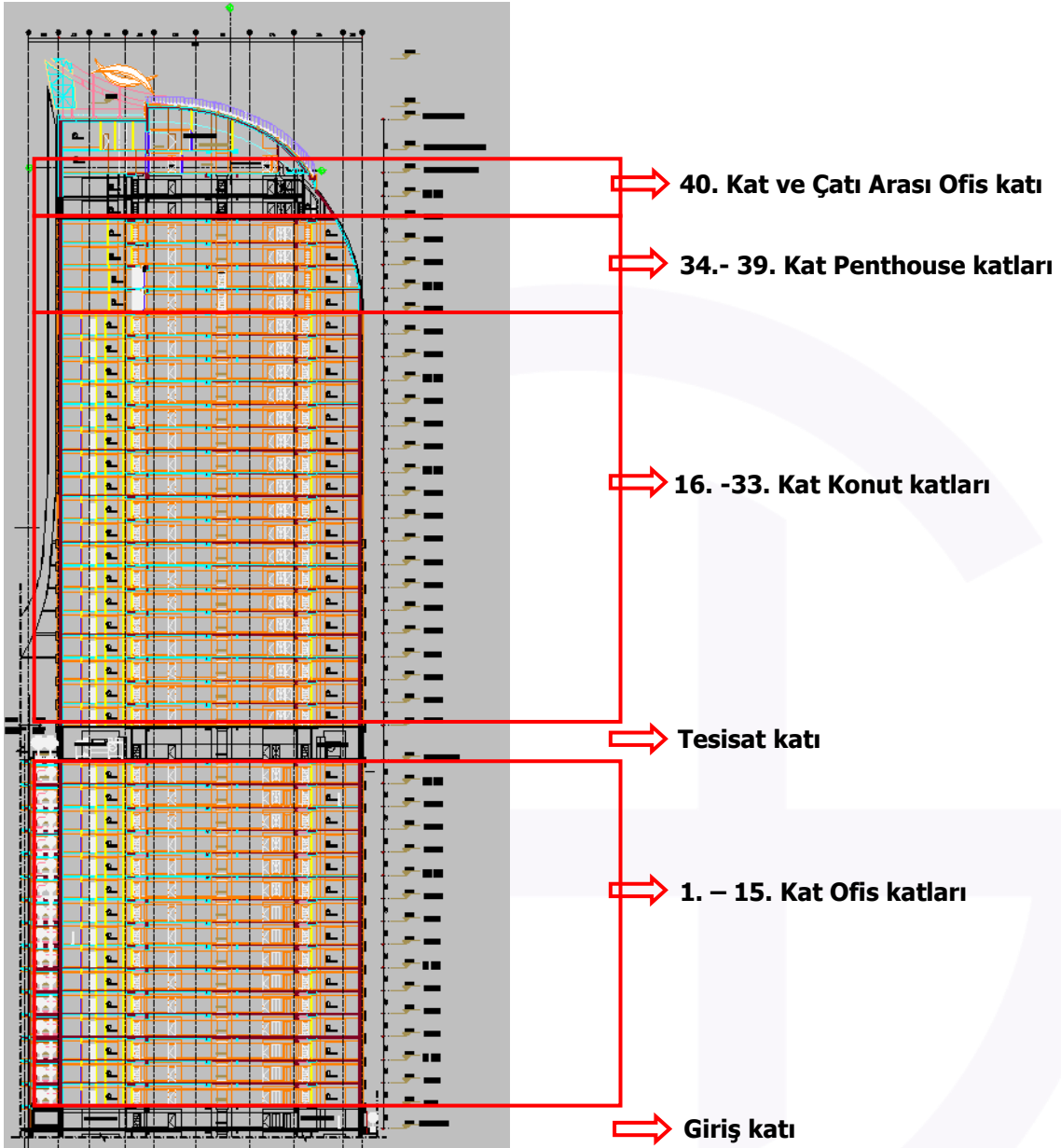
34. kattan 39. Kata kadar özel dairelerin planlandığı penthouse katlarında farklı büyüklüklerde daireler yer almaktadır. 34. ve 35. Katta 4'er adet bağımsız bölüm, 36 dan 39. Kata kadar 5'er adet bağımsız bölüm yer almaktadır. İnşaat özellikleri itibariyle çelik giriş kapısı, lamine zemin, alçıpan asma tavan, ıslak hacim ve mutfak donanımının tam olduğu görülmüştür. Kat kordorlarında özel dekoratif elmanların kullanıldığı katlardaki dairelerin tamamının satılmış olduğu bilgisi alınmıştır.

Projesinde 40. katın tamamı ofis kullanımına yönelik planlanmış olduğu ve çatı arası katıyla dubleks oluşturacak şekilde projelendirildiği görülmüştür.

Resim 11. A Blok 34.- 40. Kat Arası Örnek Planları



Resim 12. A Blok Kesiti Şematik Kat Kullanımı



Resim 13. Akasya A Kule görselleri.



B BLOK: B Blok yatay blok uzun olması nedeniyle dilatasyonla ayrılarak Mimari Projesinde B1 & B2 Blok (Yatay Blok) olarak adlandırılan konut fonksiyonlu bloktur. B Blok, Zemin + 15 Normal Kat + Çatı piyesi olmak üzere toplam 17 kattan oluşmaktadır. Zemin Kat seviyesinde 2 adet giriş tesis edilmiştir.

Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde taşınmaza ait 2010 tarih ve 877 sayılı onaylı mimari projenin tadilatı niteliğindeki 2011 tarih ve 5809 sayılı, 30.11.2011 tasdikli mimari projesi incelenmiş, projesinde 200 adet bağımsız bölüm planlandığı görülmüştür. İmar işlem dosyasında B Bloğa ait 14.02.2014 tarihli, 2/19-2 numaralı tadilat Yapı Ruhsatı ve 26.03.2014 tarih, 1464 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi incelenmiş olup, belge üzerinde toplamda 14 adet ofis ile 199 adet konut olmak üzere 213 bağımsız bölüm belirtilmiştir. Üsküdar Tapu Müdürlüğü'nde konu bloğa ait 12.02.2014 tarihli, 2013/5129 onay sayılı kat irtifakına esas mimari projesi incelenmiş olup, blok dahilinde toplam 213 bağımsız bölüm tescil edilmiştir. Onaylı projesine göre konu taşınmazların yer aldığı B blok toplam 32.975,00 m² inşaat alanına sahiptir. Bloкта yer alan dairelerin brüt alanları 1+1 daireler 51 m² - 80 m² arasında, 2+1 daireler 81 m² - 120 m², 3+1 daireler 121 m² - 180 m², 4+1 daireler ise 180 m² - 260 m² arasında büyüklüklere sahiptir.

Kat irtifakına esas onaylı mimari projesinde B Blok giriş katında tesisat, lobi ve 7 adet kapıcı dairesi planlanmış olup 14 adet ofis hacmi planlanmıştır. Kat alanları kullanım bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

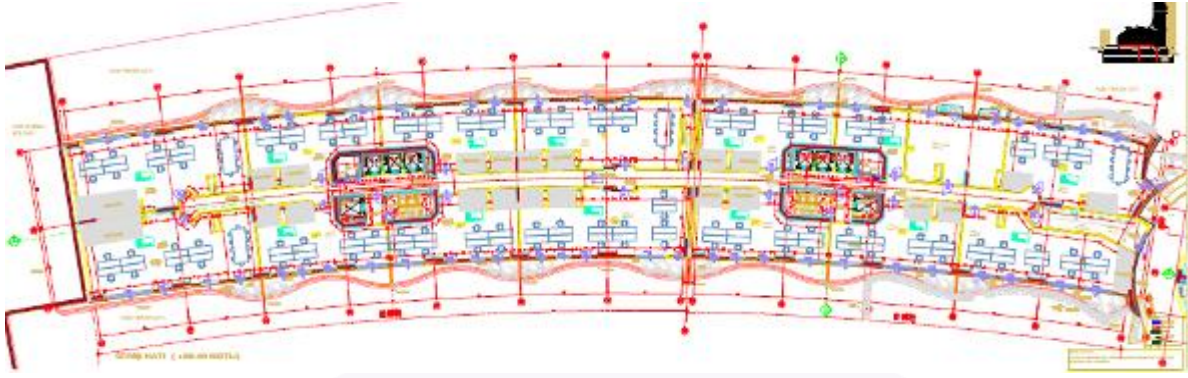
Tablo. 7 B Blok Kullanım Alanları Dağılımı

NİTELİK	KOT	KAT	İNŞAAT ALANI (m ²)	EMSAL ALAN (m ²)	SATILABİLİR KİRALANABİLİR BRÜT ALAN (m ²)	B. B. ADEDİ
OFİS	26,4	GİRİŞ KAT	2.013,79	1.386,87	1.587,88	14
KONUT	29,9	1. KAT	2.064,05	1.485,57	1.590,03	14
KONUT	33,4	2. KAT	2.028,18	1.485,57	1.554,16	14
KONUT	36,9	3. KAT	2.044,24	1.485,57	1.570,22	14
KONUT	40,4	4. KAT	2.055,15	1.485,57	1.581,12	14
KONUT	43,9	5. KAT	2.061,77	1.485,57	1.587,75	14
KONUT	47,4	6. KAT	2.064,05	1.485,57	1.590,03	14
KONUT	50,9	7. KAT	2.061,60	1.485,57	1.587,58	14
KONUT	54,4	8. KAT	2.054,64	1.485,57	1.580,62	14
KONUT	57,9	9. KAT	2.043,33	1.485,57	1.569,32	14
KONUT	61,4	10. KAT	2.016,36	1.468,76	1.544,01	14
KONUT	64,9	11. KAT	1.984,17	1.420,29	1.516,98	14
KONUT	68,4	12. KAT	1.931,09	1.366,16	1.477,86	12
KONUT	71,9	13. KAT	1.814,10	1.274,38	1.377,35	12
KONUT	75,4	14. KAT	1.701,20	1.181,78	1.292,83	11
KONUT	78,9	15. KAT	1.558,87	1.051,95	1.165,69	10
KONUT	82,4	ÇATI KAT	1.478,09	798,94	1.209,53	
YATAY BLOK (B1&B2 BLOK) TOPLAM İNŞAAT ALANI			32.974,68	23.319,26	25.382,96	213

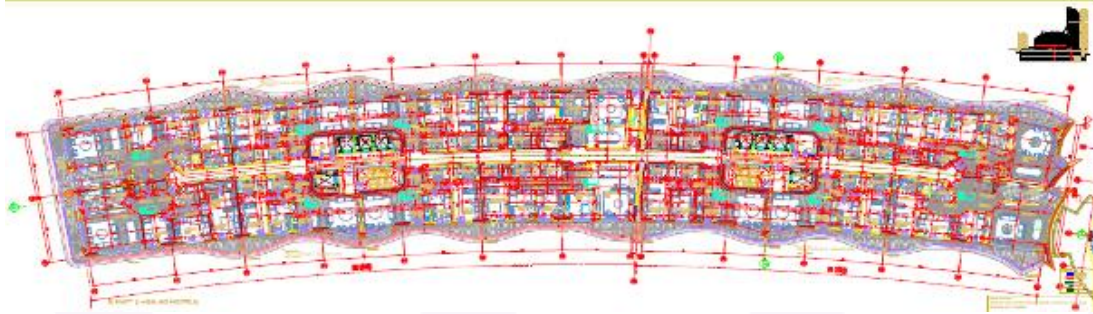
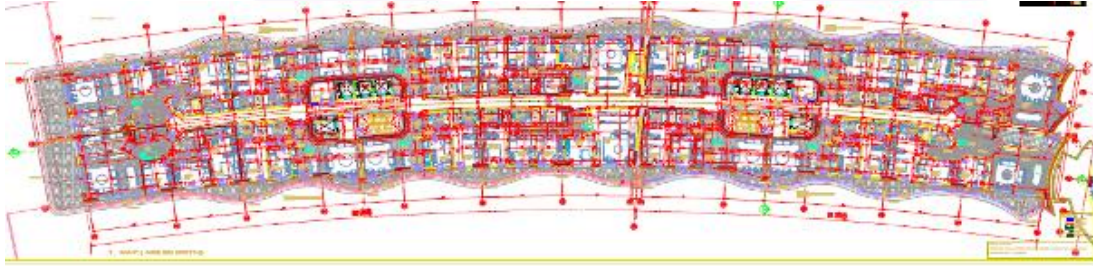
SATILABİLİR KİRALANABİLİR BRÜTBLOK ALANI (m²)	25.382,96
SATILABİLİR KİRALANABİLİR BRÜT KONUT ALANI (m²)	23.795,08
SATILABİLİR KİRALANABİLİR BRÜT OFİS ALANI (m²)	1.587,88

Görsel olarak A Kule Bloğun devamı gibi algılanan B Blok, üst katlarında görsel olarak yuvarlak bir hatla bitirildiğinden kat planları 12. Kattan itibaren farklılık göstermektedir. B Blok Zemin Katı ve diğer katlardan örnek kat planları aşağıda görsel olarak sunulmuştur.

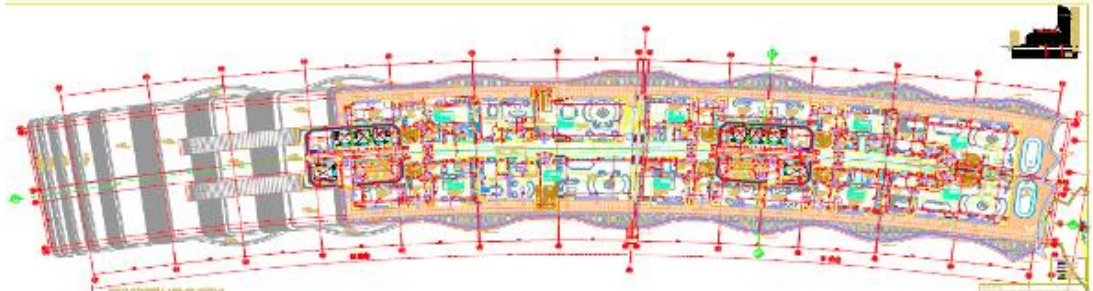
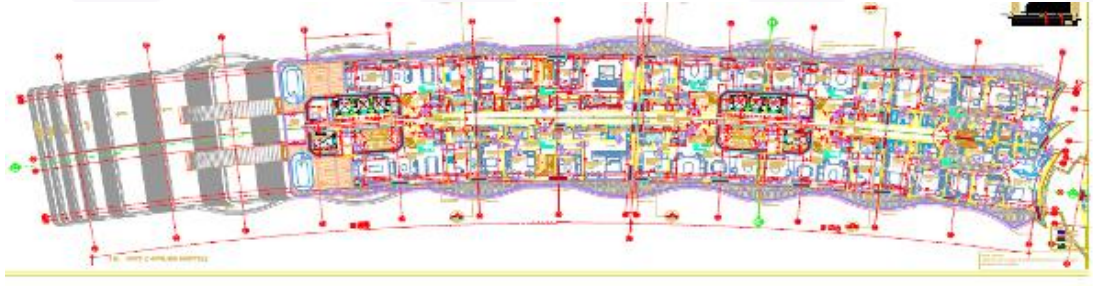
Resim 14. B Blok Örnek Kat Planları



Giriş kat, Ofis katında 14 adet ofis planlanmıştır.



B Blok 1. ve 10. Katlarda 14 er adet daire nitelikli ünite planlanmıştır.



B Blok 15. Katta 10 adet daire nitelikli ünite ve dubleks katlarının planlandığı Çatı Piyesi Katı.

Değerleme konusu parselde kat irtifakı tesis edilmiş olup müşteriden alınan bilgiler doğrultusunda, A ve B blokta stokta kalan konut ve ofis fonksiyonlu toplam 20 adet taşınmaz için değer takdiri yapılmıştır. Stokta kalan değerlemeye konu gayrimenkullere ait bilgiler aşağıdaki tabloda verilmiş, rapor ekleri kısmında kat planları üzerinde konu taşınmazlar işaretlenerek gösterilmiştir.

Tablo. 8 A (Kule) ve B (Yatay) Blokta Değerlemeye Konu Taşınmazlar (Müşteri Stoğu)

BLOK	KATI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	NİTELİK	**BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)	ORTAK ALANLARDAN GELEN PAY (m ²)	*** BAĞIMSIZ BÖLÜM GENEL BRÜT ALANI (m ²)	KULLANIM TİPİ	CEPHE
A	Giriş	258	Ofis	272,80	90,60	363,40	OFİS	BATI
TOPLAM				272,80	90,60	363,40		

BLOK	KATI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	NİTELİK	**BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)	ORTAK ALANLARDAN GELEN PAY (m ²)	*** BAĞIMSIZ BÖLÜM GENEL BRÜT ALANI (m ²)	KULLANIM TİPİ	CEPHE
B	13	167	2+1	134,05	54,80	188,85	2+1	KUZEY DOĞU
B	15	192	3,5+1 DB.	165,50	71,51	237,01	3,5+1 DB.	DOĞU
B	15	193	3,5+1 DB.	162,70	68,24	230,94	3,5+1 DB.	DOĞU
B	15	196	3,5+1 DB.	158,55	65,95	224,50	3,5+1 DB.	BATI
B	15	197	3,5+1 DB.	165,40	71,51	236,91	3,5+1 DB.	BATI
B	Giriş	200	Ofis	112,30	56,49	168,79	OFİS	BATI
B	Giriş	201	Ofis	78,15	40,89	119,04	OFİS	BATI
B	Giriş	202	Ofis	85,85	43,29	129,14	OFİS	BATI
B	Giriş	203	Ofis	121,70	57,30	179,00	OFİS	BATI
B	Giriş	204	Ofis	78,15	40,83	118,98	OFİS	BATI
B	Giriş	205	Ofis	78,10	40,82	118,92	OFİS	BATI
B	Giriş	206	Ofis	133,35	55,73	189,08	OFİS	BATI
B	Giriş	207	Ofis	136,65	53,79	190,44	OFİS	DOĞU
B	Giriş	208	Ofis	80,45	41,93	122,38	OFİS	DOĞU
B	Giriş	209	Ofis	80,50	39,66	120,16	OFİS	DOĞU
B	Giriş	210	Ofis	116,60	54,48	171,08	OFİS	DOĞU
B	Giriş	211	Ofis	82,65	42,83	125,48	OFİS	DOĞU
B	Giriş	212	Ofis	35,65	20,22	55,87	OFİS	DOĞU
B	Giriş	213	Ofis	111,30	48,95	160,25	OFİS	DOĞU
TOPLAM				2.117,60	969,22	3.086,82		

**Rapordaki tablolarda kullanılan alan tanımları 01.06.2013 onaylı Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nden alınmıştır.

Bağımsız bölüm brüt alanı; Bağımsız bölümün içerisindeki; duvarlar, kolonlar, sıva payları, merdiven sahanlıkları ve basamakları ile bu merdivenlerin altlarında kalan yerler ile sadece bağımsız bölüme ait ve bağımsız bölümün içinden doğrudan bağlantılı olan; balkonlar, çatıda, katta ve zemindeki teraslar, açık çıkmalar, çatı veya kat bahçeleri dahil kapladığı alandır.

**** Bağımsız Bölüm Genel Brüt Alanı: Bağımsız bölüm toplam brüt alanına bağımsız bölüme ortak alanlardan düşen payların da eklenmesi suretiyle hesaplanan genel brüt alandır.*

4.3. GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkullerin Tapu Kayıtları, İmar Durumu ve Son Üç Yıla İlişkin Bilgiler

Değerleme raporu; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 73 Pafta, 1083 Ada, 68 Parsel’de kayıtlı “3 Bloktan Oluşan Betonarme Karkas Bina ve Arsası” nitelikli ana gayrimenkul üzerinde yer alan “Akasya Kent Etabı”nda bulunan Akasya AVM ve iki adet konut-ofis fonksiyonlu blokta müşterinin stoğunda bulunan 15 adet ofis, 5 adet konut nitelikli bağımsız bölümün güncel pazar değerinin takdiri amacıyla düzenlenmiş olup ayrıntılı bilgiler alt başlıklarda tanımlanacaktır.

4.3.1. Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarına İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 73 Pafta, 1083 Ada, 68 Parsel’de yer alan “3 Bloktan Oluşan Betonarme Karkas Bina ve Arsası” nitelikli ana taşınmaz üzerinde kat irtifakına göre tescil edilen A ve B bloklar dahilindeki toplam 20 adet ve A.V.M. bloğunda tescil edilen 528 adet bağımsız bölümlerdir.

Taşınmazların tapu bilgileri, Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi TAKBİS sistemi üzerinden 08.11.2016 itibari ile temin edilen TAKBİS belgesi üzerinden güncellenmiş olup, taşınmazlara ait Tapu Kaydı Bilgileri aşağıdaki tablolarda belirtildiği gibidir.

Tablo. 9 Tapu Bilgileri

ANA TAŞINMAZ TAPU BİLGİLERİ	
İLİ	: İSTANBUL
İLÇESİ	: ÜSKÜDAR
MAHALLESİ/KÖYÜ	: BULGURLU
PAFTA NO	: -
ADA NO	: 1083
PARSEL NO	: 68
YÜZÖLÇÜMÜ	: 42.799,76 m ²
NİTELİĞİ	: 3 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI
CİLT/SAHİFE NO	: 165 / 16289

Tablo. 10 Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgileri (A ve B Blok)

BLOK	KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	NİTELİK	CİLT NO	SAHİFE NO	ARSA PAYI PAY/PAYDA	
A	GİRİŞ	258	OFİS	419	41567	2.180	/ 1.921.318
B	13	167	KONUT	421	41735	1.449	/ 1.921.318
B	15 VE ÇATI PİYESİ	192	ÇATI PİYESLİ KONUT	421	41760	1.618	/ 1.921.318
B	15 VE ÇATI PİYESİ	193	ÇATI PİYESLİ KONUT	421	41761	1.585	/ 1.921.318
B	15 VE ÇATI PİYESİ	196	ÇATI PİYESLİ KONUT	421	41764	1.788	/ 1.921.318
B	15 VE ÇATI PİYESİ	197	ÇATI PİYESLİ KONUT	421	41765	1.883	/ 1.921.318
B	GİRİŞ	200	OFİS	421	41768	1.182	/ 1.921.318
B	GİRİŞ	201	OFİS	421	41769	833	/ 1.921.318
B	GİRİŞ	202	OFİS	421	41770	904	/ 1.921.318
B	GİRİŞ	203	OFİS	421	41771	1.253	/ 1.921.318
B	GİRİŞ	204	OFİS	421	41772	833	/ 1.921.318
B	GİRİŞ	205	OFİS	421	41773	832	/ 1.921.318
B	GİRİŞ	206	OFİS	421	41774	1.324	/ 1.921.318
B	GİRİŞ	207	OFİS	421	41775	1.333	/ 1.921.318
B	GİRİŞ	208	OFİS	422	41776	857	/ 1.921.318
B	GİRİŞ	209	OFİS	422	41777	841	/ 1.921.318
B	GİRİŞ	210	OFİS	422	41778	1.198	/ 1.921.318
B	GİRİŞ	211	OFİS	422	41779	878	/ 1.921.318
B	GİRİŞ	212	OFİS	422	41780	391	/ 1.921.318
B	GİRİŞ	213	OFİS	422	41781	1.122	/ 1.921.318

Tablo 10 ve Tablo 11’de belirtilen bağımsız bölümlerin tamamının mülkyeti Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam) adına tescil edilmiştir.

Tablo. 11 Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgileri (AVM Blok)

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA	
1	3.BODRUM	GÜNEY	OTO YIKAMA	422	41782	1.400	/ 1.921.318
2	2.BODRUM	KUZEY	DÜKKAN	422	41783	1.108	/ 1.921.318
3	2.BODRUM	KUZEY	DÜKKAN	422	41784	1.061	/ 1.921.318
4	2.BODRUM	KUZEY	DÜKKAN	422	41785	1.174	/ 1.921.318
5	2.BODRUM	KUZEY	DÜKKAN	422	41786	684	/ 1.921.318
6	2.BODRUM	KUZEY	DÜKKAN	422	41787	524	/ 1.921.318
7	2.BODRUM	KUZEY	DÜKKAN	422	41788	702	/ 1.921.318
8	2.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41789	2.495	/ 1.921.318
9	2.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41790	1.250	/ 1.921.318
10	2.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41791	2.870	/ 1.921.318
11	2.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41792	966	/ 1.921.318
12	2.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41793	644	/ 1.921.318
13	2.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41794	476	/ 1.921.318
14	2.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41795	574	/ 1.921.318
15	2.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41796	560	/ 1.921.318
16	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41797	1.726	/ 1.921.318
17	1.BODRUM	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41798	3.175	/ 1.921.318
18	1.BODRUM	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41799	4.014	/ 1.921.318
19	1.BODRUM	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41800	3.340	/ 1.921.318
20	1.BODRUM	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41801	3.748	/ 1.921.318
21	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41802	748	/ 1.921.318
22	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41803	748	/ 1.921.318
23	1.BODRUM	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41804	2.754	/ 1.921.318
24	1.BODRUM	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41805	4.401	/ 1.921.318
25	1.BODRUM	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41806	5.175	/ 1.921.318
26	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41807	1.797	/ 1.921.318
27	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41808	659	/ 1.921.318
28	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41809	659	/ 1.921.318
29	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41810	1.063	/ 1.921.318
30	1.BODRUM	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41811	3.548	/ 1.921.318
31	1.BODRUM	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41812	3.121	/ 1.921.318
32	1.BODRUM	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41813	2.832	/ 1.921.318
33	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41814	1.381	/ 1.921.318
34	1.BODRUM	GÜNEY	MARKET	422	41815	28.034	/ 1.921.318
35	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41816	18.022	/ 1.921.318
36	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41817	5.448	/ 1.921.318
37	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41818	11.930	/ 1.921.318
38	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41819	2.520	/ 1.921.318
39	1.BODRUM	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41820	3.729	/ 1.921.318
40	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41821	1.089	/ 1.921.318
41	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41822	2.513	/ 1.921.318
42	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41823	3.897	/ 1.921.318
43	1.BODRUM	BATI	DÜKKAN	422	41824	880	/ 1.921.318
44	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41825	2.904	/ 1.921.318
45	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41826	2.754	/ 1.921.318
46	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41827	2.604	/ 1.921.318
47	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41828	2.372	/ 1.921.318
48	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41829	3.312	/ 1.921.318
49	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41830	3.232	/ 1.921.318
50	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41831	2.554	/ 1.921.318
51	1.BODRUM	KUZEY	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41832	3.855	/ 1.921.318
52	1.BODRUM	KUZEY	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41833	22.277	/ 1.921.318
53	1.BODRUM	KUZEY	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41834	7.262	/ 1.921.318
54	1.BODRUM	KUZEY	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41835	3.255	/ 1.921.318
55	1.BODRUM	KUZEY	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41836	7.138	/ 1.921.318
56	1.BODRUM	KUZEY	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41837	19.502	/ 1.921.318
57	1.BODRUM	KUZEY	DÜKKAN	422	41838	1.828	/ 1.921.318
58	1.BODRUM	KUZEY	DÜKKAN	422	41839	3.304	/ 1.921.318

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA	
118	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	423	41899	108	/ 1.921.318
119	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	423	41900	105	/ 1.921.318
120	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	423	41901	115	/ 1.921.318
121	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	423	41902	154	/ 1.921.318
122	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	423	41903	96	/ 1.921.318
123	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	423	41904	90	/ 1.921.318
124	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	423	41905	91	/ 1.921.318
125	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	423	41906	100	/ 1.921.318
126	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	423	41907	130	/ 1.921.318
127	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	423	41908	84	/ 1.921.318
128	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	423	41909	79	/ 1.921.318
129	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	423	41910	75	/ 1.921.318
130	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	423	41911	78	/ 1.921.318
131	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	423	41912	90	/ 1.921.318
132	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	423	41913	49	/ 1.921.318
133	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	423	41914	54	/ 1.921.318
134	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	423	41915	52	/ 1.921.318
135	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	423	41916	147	/ 1.921.318
136	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	423	41917	147	/ 1.921.318
137	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41918	90	/ 1.921.318
138	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41919	85	/ 1.921.318
139	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41920	136	/ 1.921.318
140	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41921	216	/ 1.921.318
141	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41922	174	/ 1.921.318
142	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41923	121	/ 1.921.318
143	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41924	90	/ 1.921.318
144	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41925	90	/ 1.921.318
145	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41926	88	/ 1.921.318
146	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41927	106	/ 1.921.318
147	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41928	124	/ 1.921.318
148	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41929	85	/ 1.921.318
149	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41930	85	/ 1.921.318
150	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41931	84	/ 1.921.318
151	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41932	99	/ 1.921.318
152	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41933	126	/ 1.921.318
153	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41934	115	/ 1.921.318
154	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41935	78	/ 1.921.318
155	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41936	106	/ 1.921.318
156	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41937	147	/ 1.921.318
157	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41938	78	/ 1.921.318
158	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41939	76	/ 1.921.318
159	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41940	76	/ 1.921.318
160	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41941	97	/ 1.921.318
161	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41942	100	/ 1.921.318
162	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41943	75	/ 1.921.318
163	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41944	75	/ 1.921.318
164	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41945	75	/ 1.921.318
165	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41946	94	/ 1.921.318
166	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41947	99	/ 1.921.318
167	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41948	75	/ 1.921.318
168	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41949	73	/ 1.921.318
169	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41950	73	/ 1.921.318
170	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41951	93	/ 1.921.318
171	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41952	111	/ 1.921.318
172	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41953	82	/ 1.921.318
173	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41954	78	/ 1.921.318
174	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41955	73	/ 1.921.318
175	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41956	97	/ 1.921.318
176	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41957	142	/ 1.921.318

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA	
177	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41958	109	/ 1.921.318
178	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41959	106	/ 1.921.318
179	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41960	114	/ 1.921.318
180	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41961	121	/ 1.921.318
181	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41962	112	/ 1.921.318
182	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41963	66	/ 1.921.318
183	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41964	57	/ 1.921.318
184	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41965	121	/ 1.921.318
185	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41966	102	/ 1.921.318
186	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41967	126	/ 1.921.318
187	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41968	192	/ 1.921.318
188	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41969	236	/ 1.921.318
189	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41970	187	/ 1.921.318
190	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41971	141	/ 1.921.318
191	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41972	67	/ 1.921.318
192	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41973	73	/ 1.921.318
193	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41974	93	/ 1.921.318
194	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41975	111	/ 1.921.318
195	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41976	120	/ 1.921.318
196	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41977	87	/ 1.921.318
197	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41978	67	/ 1.921.318
198	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41979	57	/ 1.921.318
199	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41980	57	/ 1.921.318
200	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41981	60	/ 1.921.318
201	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41982	93	/ 1.921.318
202	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41983	57	/ 1.921.318
203	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41984	96	/ 1.921.318
204	1.BODRUM	DOĞU	DEPO	424	41985	201	/ 1.921.318
205	1.BODRUM	DOĞU	DEPO	424	41986	186	/ 1.921.318
206	1.BODRUM	DOĞU	DEPO	424	41987	205	/ 1.921.318
207	1.BODRUM	DOĞU	DEPO	424	41988	207	/ 1.921.318
208	1.BODRUM	DOĞU	DEPO	424	41989	217	/ 1.921.318
209	1.BODRUM	DOĞU	DEPO	424	41990	231	/ 1.921.318
210	1.BODRUM	DOĞU	DEPO	424	41991	94	/ 1.921.318
211	1.BODRUM	DOĞU	DEPO	424	41992	94	/ 1.921.318
212	1.BODRUM	DOĞU	DEPO	424	41993	150	/ 1.921.318
213	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	41994	126	/ 1.921.318
214	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	41995	99	/ 1.921.318
215	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	41996	81	/ 1.921.318
216	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	41997	88	/ 1.921.318
217	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	41998	84	/ 1.921.318
218	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	41999	79	/ 1.921.318
219	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	42000	79	/ 1.921.318
220	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	42001	70	/ 1.921.318
221	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	42002	81	/ 1.921.318
222	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	42003	82	/ 1.921.318
223	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	42004	61	/ 1.921.318
224	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	42005	70	/ 1.921.318
225	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	42006	70	/ 1.921.318
226	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	42007	75	/ 1.921.318
227	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	42008	72	/ 1.921.318
228	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	42009	72	/ 1.921.318
229	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	42010	72	/ 1.921.318
230	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	42011	64	/ 1.921.318
231	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	42012	111	/ 1.921.318
232	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	42013	112	/ 1.921.318
233	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	42014	133	/ 1.921.318
234	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	42015	123	/ 1.921.318
235	1.BODRUM	KUZUY	DEPO	424	42016	69	/ 1.921.318

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA	
236	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42017	82	/ 1.921.318
237	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42018	130	/ 1.921.318
238	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42019	151	/ 1.921.318
239	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42020	54	/ 1.921.318
240	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42021	54	/ 1.921.318
241	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42022	54	/ 1.921.318
242	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42023	54	/ 1.921.318
243	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42024	54	/ 1.921.318
244	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42025	54	/ 1.921.318
245	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42026	54	/ 1.921.318
246	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42027	54	/ 1.921.318
247	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42028	54	/ 1.921.318
248	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42029	54	/ 1.921.318
249	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42030	112	/ 1.921.318
250	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42031	55	/ 1.921.318
251	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42032	60	/ 1.921.318
252	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42033	100	/ 1.921.318
253	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42034	118	/ 1.921.318
254	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42035	210	/ 1.921.318
255	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42036	210	/ 1.921.318
256	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42037	210	/ 1.921.318
257	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42038	554	/ 1.921.318
258	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42039	102	/ 1.921.318
259	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42040	57	/ 1.921.318
260	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42041	55	/ 1.921.318
261	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42042	90	/ 1.921.318
262	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42043	114	/ 1.921.318
263	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42044	90	/ 1.921.318
264	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42045	61	/ 1.921.318
265	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42046	67	/ 1.921.318
266	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42047	55	/ 1.921.318
267	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42048	60	/ 1.921.318
268	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42049	58	/ 1.921.318
269	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42050	61	/ 1.921.318
270	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42051	70	/ 1.921.318
271	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42052	75	/ 1.921.318
272	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42053	76	/ 1.921.318
273	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42054	72	/ 1.921.318
274	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42055	72	/ 1.921.318
275	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42056	79	/ 1.921.318
276	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42057	76	/ 1.921.318
277	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42058	66	/ 1.921.318
278	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42059	84	/ 1.921.318
279	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42060	85	/ 1.921.318
280	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42061	79	/ 1.921.318
281	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42062	79	/ 1.921.318
282	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42063	91	/ 1.921.318
283	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	424	42064	2.058	/ 1.921.318
284	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	424	42065	2.595	/ 1.921.318
285	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	424	42066	3.484	/ 1.921.318
286	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	424	42067	3.516	/ 1.921.318
287	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	424	42068	1.454	/ 1.921.318
288	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	424	42069	391	/ 1.921.318
289	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	424	42070	575	/ 1.921.318
290	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	424	42071	2.205	/ 1.921.318
291	ZEMİN	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	424	42072	5.880	/ 1.921.318
292	ZEMİN	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42073	5.176	/ 1.921.318
293	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42074	882	/ 1.921.318
294	ZEMİN	GÜNEY	DÜKKAN	425	42075	1.302	/ 1.921.318

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA	
295	ZEMİN	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42076	16.139	/ 1.921.318
296	ZEMİN	GÜNEY	DÜKKAN	425	42077	600	/ 1.921.318
297	ZEMİN	GÜNEY	DÜKKAN	425	42078	1.185	/ 1.921.318
298	ZEMİN	GÜNEY	DÜKKAN	425	42079	1.061	/ 1.921.318
299	ZEMİN	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42080	4.548	/ 1.921.318
300	ZEMİN	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42081	3.237	/ 1.921.318
301	ZEMİN,ASMA,1,2,3 VE	GÜNEY	İKİ ASMA KATI OLAN DÖRT	425	42082	152.821	/ 1.921.318
302	ZEMİN	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42083	3.646	/ 1.921.318
303	ZEMİN	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42084	9.070	/ 1.921.318
304	ZEMİN	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42085	4.818	/ 1.921.318
305	ZEMİN	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42086	5.961	/ 1.921.318
306	ZEMİN	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42087	11.987	/ 1.921.318
307	ZEMİN	GÜNEY	DÜKKAN	425	42088	1.349	/ 1.921.318
308	ZEMİN	GÜNEY	DÜKKAN	425	42089	1.161	/ 1.921.318
309	ZEMİN	GÜNEY	DÜKKAN	425	42090	1.208	/ 1.921.318
310	ZEMİN	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42091	3.276	/ 1.921.318
311	ZEMİN	GÜNEY	DÜKKAN	425	42092	1.297	/ 1.921.318
312	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42093	2.462	/ 1.921.318
313	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42094	3.614	/ 1.921.318
314	ZEMİN	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42095	4.924	/ 1.921.318
315	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42096	618	/ 1.921.318
316	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42097	1.203	/ 1.921.318
317	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42098	1.148	/ 1.921.318
318	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42099	1.589	/ 1.921.318
319	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42100	1.440	/ 1.921.318
320	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42101	1.568	/ 1.921.318
321	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42102	1.592	/ 1.921.318
322	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42103	872	/ 1.921.318
323	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42104	1.746	/ 1.921.318
324	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42105	541	/ 1.921.318
325	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42106	1.176	/ 1.921.318
326	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42107	3.334	/ 1.921.318
327	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42108	1.613	/ 1.921.318
328	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42109	384	/ 1.921.318
329	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42110	500	/ 1.921.318
330	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42111	1.688	/ 1.921.318
331	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42112	1.417	/ 1.921.318
332	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42113	1.063	/ 1.921.318
333	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42114	1.585	/ 1.921.318
334	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42115	1.457	/ 1.921.318
335	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42116	1.626	/ 1.921.318
336	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42117	1.237	/ 1.921.318
337	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42118	609	/ 1.921.318
338	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42119	1.209	/ 1.921.318
339	ZEMİN	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42120	17.837	/ 1.921.318
340	ZEMİN	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42121	5.369	/ 1.921.318
341	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42122	3.369	/ 1.921.318
342	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42123	2.148	/ 1.921.318
343	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42124	2.797	/ 1.921.318
344	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42125	2.829	/ 1.921.318
345	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42126	2.129	/ 1.921.318
346	ZEMİN	KUZEY	DÜKKAN	425	42127	22.022	/ 1.921.318
347	ZEMİN	KUZEY	DÜKKAN	425	42128	8.142	/ 1.921.318
348	ZEMİN	KUZEY	DÜKKAN	425	42129	8.104	/ 1.921.318
349	ZEMİN	KUZEY	DÜKKAN	425	42130	20.174	/ 1.921.318
350	ZEMİN	KUZEY	DÜKKAN	425	42131	4.070	/ 1.921.318
351	ZEMİN	KUZEY	DÜKKAN	425	42132	3.333	/ 1.921.318
352	ZEMİN	DOĞU	KİOSK	425	42133	101	/ 1.921.318
353	ZEMİN	DOĞU	KİOSK	425	42134	174	/ 1.921.318

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA		
354	ZEMİN	DOĞU	KİOSK	425	42135	101	/	1.921.318
355	ZEMİN	BATI	KİOSK	425	42136	87	/	1.921.318
356	ZEMİN	BATI	KİOSK	425	42137	174	/	1.921.318
357	ZEMİN	BATI	KİOSK	425	42138	87	/	1.921.318
358	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42139	2.148	/	1.921.318
359	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42140	2.468	/	1.921.318
360	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42141	3.722	/	1.921.318
361	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42142	2.997	/	1.921.318
362	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42143	4.571	/	1.921.318
363	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42144	881	/	1.921.318
364	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42145	2.241	/	1.921.318
365	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42146	3.394	/	1.921.318
366	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42147	3.432	/	1.921.318
367	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42148	4.500	/	1.921.318
368	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42149	1.123	/	1.921.318
369	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42150	1.115	/	1.921.318
370	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42151	4.289	/	1.921.318
371	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42152	14.941	/	1.921.318
372	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42153	15.093	/	1.921.318
373	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42154	1.151	/	1.921.318
374	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42155	1.227	/	1.921.318
375	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42156	1.043	/	1.921.318
376	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42157	916	/	1.921.318
377	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42158	8.138	/	1.921.318
378	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42159	19.685	/	1.921.318
379	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42160	6.395	/	1.921.318
380	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42161	1.279	/	1.921.318
381	1	BATI	DÜKKAN	425	42162	845	/	1.921.318
382	1	BATI	DÜKKAN	425	42163	722	/	1.921.318
383	1	BATI	DÜKKAN	425	42164	1.080	/	1.921.318
384	1	BATI	DÜKKAN	425	42165	2.319	/	1.921.318
385	1	BATI	DÜKKAN	425	42166	2.241	/	1.921.318
386	1	BATI	DÜKKAN	425	42167	2.177	/	1.921.318
387	1	BATI	DÜKKAN	425	42168	2.067	/	1.921.318
388	1	BATI	DÜKKAN	425	42169	869	/	1.921.318
389	1	BATI	DÜKKAN	425	42170	2.261	/	1.921.318
390	1	BATI	DÜKKAN	425	42171	701	/	1.921.318
391	1	BATI	DÜKKAN	426	42172	653	/	1.921.318
392	1	BATI	DÜKKAN	426	42173	850	/	1.921.318
393	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42174	971	/	1.921.318
394	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42175	676	/	1.921.318
395	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42176	630	/	1.921.318
396	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42177	723	/	1.921.318
397	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42178	2.714	/	1.921.318
398	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42179	552	/	1.921.318
399	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42180	553	/	1.921.318
400	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42181	2.644	/	1.921.318
401	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42182	2.789	/	1.921.318
402	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42183	2.901	/	1.921.318
403	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42184	697	/	1.921.318
404	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42185	1.187	/	1.921.318
405	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42186	847	/	1.921.318
406	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42187	709	/	1.921.318
407	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42188	3.628	/	1.921.318
408	1	BATI	DÜKKAN	426	42189	2.483	/	1.921.318
409	1	BATI	DÜKKAN	426	42190	2.913	/	1.921.318
410	1	BATI	DÜKKAN	426	42191	3.379	/	1.921.318
411	1	BATI	DÜKKAN	426	42192	2.694	/	1.921.318
412	1	BATI	DÜKKAN	426	42193	3.095	/	1.921.318

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA	
413	1	BATI	DÜKKAN	426	42194	3.063	/ 1.921.318
414	1	BATI	DÜKKAN	426	42195	2.266	/ 1.921.318
415	1	BATI	DÜKKAN	426	42196	2.367	/ 1.921.318
416	1	BATI	DÜKKAN	426	42197	2.962	/ 1.921.318
417	1	BATI	DÜKKAN	426	42198	2.827	/ 1.921.318
418	1	BATI	DÜKKAN	426	42199	2.064	/ 1.921.318
419	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42200	9.228	/ 1.921.318
420	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42201	2.851	/ 1.921.318
421	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42202	1.769	/ 1.921.318
422	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42203	1.449	/ 1.921.318
423	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42204	2.082	/ 1.921.318
424	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42205	2.645	/ 1.921.318
425	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42206	2.672	/ 1.921.318
426	1 VE 2	KUZEY	ASMA KATLI DÜKKAN	426	42207	11.503	/ 1.921.318
427	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42208	1.150	/ 1.921.318
428	1 VE 2	KUZEY	TERASLI DUBLEKS DÜKKAN	426	42209	5.889	/ 1.921.318
429	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42210	1.045	/ 1.921.318
430	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42211	1.154	/ 1.921.318
431	1 VE 2	KUZEY	TERASLI DUBLEKS DÜKKAN	426	42212	5.986	/ 1.921.318
432	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42213	1.143	/ 1.921.318
433	1 VE 2	KUZEY	ASMA KATLI DÜKKAN	426	42214	8.539	/ 1.921.318
434	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42215	3.700	/ 1.921.318
435	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42216	2.602	/ 1.921.318
436	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42217	2.642	/ 1.921.318
437	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42218	2.092	/ 1.921.318
438	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42219	1.453	/ 1.921.318
439	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42220	1.773	/ 1.921.318
440	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42221	13.003	/ 1.921.318
441	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42222	3.333	/ 1.921.318
442	2	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	426	42223	13.034	/ 1.921.318
443	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42224	2.048	/ 1.921.318
444	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42225	4.251	/ 1.921.318
445	2	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	426	42226	758	/ 1.921.318
446	2	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	426	42227	2.105	/ 1.921.318
447	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42228	4.117	/ 1.921.318
448	2	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	426	42229	2.317	/ 1.921.318
449	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42230	2.225	/ 1.921.318
450	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42231	391	/ 1.921.318
451	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42232	391	/ 1.921.318
452	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42233	1.067	/ 1.921.318
453	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42234	6.243	/ 1.921.318
454	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42235	3.353	/ 1.921.318
455	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42236	3.983	/ 1.921.318
456	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42237	14.003	/ 1.921.318
457	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42238	2.127	/ 1.921.318
458	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42239	2.677	/ 1.921.318
459	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42240	2.318	/ 1.921.318
460	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42241	4.672	/ 1.921.318
461	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42242	2.466	/ 1.921.318
462	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42243	1.437	/ 1.921.318
463	2	GÜNEY	KİOSK	426	42244	269	/ 1.921.318
464	2	GÜNEY	KİOSK	426	42245	269	/ 1.921.318
465	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42246	1.437	/ 1.921.318
466	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42247	2.513	/ 1.921.318
467	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42248	2.371	/ 1.921.318
468	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42249	2.761	/ 1.921.318
469	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42250	3.329	/ 1.921.318
470	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42251	4.160	/ 1.921.318
471	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42252	1.390	/ 1.921.318

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA	
472	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42253	5.210	/ 1.921.318
473	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42254	4.785	/ 1.921.318
474	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42255	2.080	/ 1.921.318
475	2	BATI	DÜKKAN	426	42256	712	/ 1.921.318
476	2	BATI	DÜKKAN	426	42257	716	/ 1.921.318
477	2	BATI	DÜKKAN	426	42258	994	/ 1.921.318
478	2	BATI	DÜKKAN	426	42259	1.222	/ 1.921.318
479	2	BATI	DÜKKAN	426	42260	2.436	/ 1.921.318
480	2	BATI	DÜKKAN	426	42261	1.218	/ 1.921.318
481	2	BATI	DÜKKAN	426	42262	1.481	/ 1.921.318
482	2	BATI	DÜKKAN	426	42263	1.728	/ 1.921.318
483	2	BATI	DÜKKAN	426	42264	794	/ 1.921.318
484	2	BATI	DÜKKAN	426	42265	534	/ 1.921.318
485	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42266	1.771	/ 1.921.318
486	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42267	319	/ 1.921.318
487	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42268	365	/ 1.921.318
488	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42269	1.198	/ 1.921.318
489	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42270	3.125	/ 1.921.318
490	2	DOĞU	DÜKKAN	427	42271	1.055	/ 1.921.318
491	2	DOĞU	DÜKKAN	427	42272	2.414	/ 1.921.318
492	2	DOĞU	DÜKKAN	427	42273	1.962	/ 1.921.318
493	2	DOĞU	DÜKKAN	427	42274	2.688	/ 1.921.318
494	2	DOĞU	DÜKKAN	427	42275	1.181	/ 1.921.318
495	2	DOĞU	DÜKKAN	427	42276	1.046	/ 1.921.318
496	2	DOĞU	DÜKKAN	427	42277	748	/ 1.921.318
497	2	DOĞU	DÜKKAN	427	42278	574	/ 1.921.318
498	2 VE 3	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	427	42279	27.993	/ 1.921.318
499	2	BATI	DÜKKAN	427	42280	3.449	/ 1.921.318
500	2	GÜNEY	KİOSK	427	42281	142	/ 1.921.318
501	2	GÜNEY	KİOSK	427	42282	142	/ 1.921.318
502	2	GÜNEY	DÜKKAN	427	42283	2.252	/ 1.921.318
503	2	GÜNEY	DÜKKAN	427	42284	2.261	/ 1.921.318
504	2	BATI	KİOSK	427	42285	2.357	/ 1.921.318
505	2	BATI	DÜKKAN	427	42286	2.475	/ 1.921.318
506	2	BATI	DÜKKAN	427	42287	2.524	/ 1.921.318
507	2	BATI	DÜKKAN	427	42288	2.903	/ 1.921.318
508	2	BATI	DÜKKAN	427	42289	2.848	/ 1.921.318
509	2	BATI	DÜKKAN	427	42290	2.155	/ 1.921.318
510	2	BATI	DÜKKAN	427	42291	2.304	/ 1.921.318
511	2	BATI	DÜKKAN	427	42292	1.976	/ 1.921.318
512	2	BATI	DÜKKAN	427	42293	2.601	/ 1.921.318
513	2	BATI	DÜKKAN	427	42294	2.988	/ 1.921.318
514	2	KUZEY	DÜKKAN	427	42295	7.081	/ 1.921.318
515	2	KUZEY	DÜKKAN	427	42296	3.676	/ 1.921.318
516	2	KUZEY	DÜKKAN	427	42297	1.492	/ 1.921.318
517	2	KUZEY	DÜKKAN	427	42298	1.286	/ 1.921.318
518	2	KUZEY	DÜKKAN	427	42299	2.776	/ 1.921.318
519	2	KUZEY	DÜKKAN	427	42300	3.666	/ 1.921.318
520	2	KUZEY	DÜKKAN	427	42301	8.944	/ 1.921.318
521	2	KUZEY	DÜKKAN	427	42302	7.917	/ 1.921.318
522	2	KUZEY	DÜKKAN	427	42303	3.030	/ 1.921.318
523	2	DOĞU	DÜKKAN	427	42304	3.107	/ 1.921.318
524	3	KUZEY	DÜKKAN	427	42305	3.982	/ 1.921.318
525	3	KUZEY	DÜKKAN	427	42306	3.982	/ 1.921.318
526	3	KUZEY	DÜKKAN	427	42307	3.081	/ 1.921.318
527	3	KUZEY	ASMA KATLI SİNEMA	427	42308	126.267	/ 1.921.318
528	3	BATI	ASMA KATLI SERGİ SALONU	427	42309	21.575	/ 1.921.318

4.3.2. Gayrimenkullerin Takyidat Bilgileri

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portal'ından 08.11.2016 tarihi itibari ile alınan TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede değerlemeye konu taşınmazlardan A ve B bloklarda kat mülkiyetine göre tesis edilen konu taşınmazlar üzerinde müştereken aşağıdaki kayıtlara rastlanmıştır.

Beyanlar Hanesi'nde:

- Yönetim Planı: 27/01/2015 (02.02.2015 tarih, 1965 yevmiye)
- Yönetim Planı: 27/01/2015 (02/02/2015 tarih, 1965 yevmiye)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (24/02/2015 tarih, 3547 yevmiye)

Serhler Hanesi'nde:

- AKTAŞ ELEKTRİK A.Ş. Lehine 99 yıllığına 1 TL'den kira şerhi. (21.02.1997 tarih, 844 yevmiye)
- 0.01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (10610 numaralı T.M. ve Kablo geçiş yeri olarak.) (05.07.2013 tarih, 13490 yevmiye)

Sadece A.V.M. blok dahilinde yer alan 528 adet bağımsız bölüm üzerinde ise aşağıdaki ipotek beyanı tescil edilmiştir.

İpotek Hanesi'nde:

- H.S.B.C. Bank P.L.C. lehine, 1.dereceden, 260.000.000* bedelli, 13.08.2014 tarihli, 14804 yevmiye no.lu, ipotek yer almaktadır.

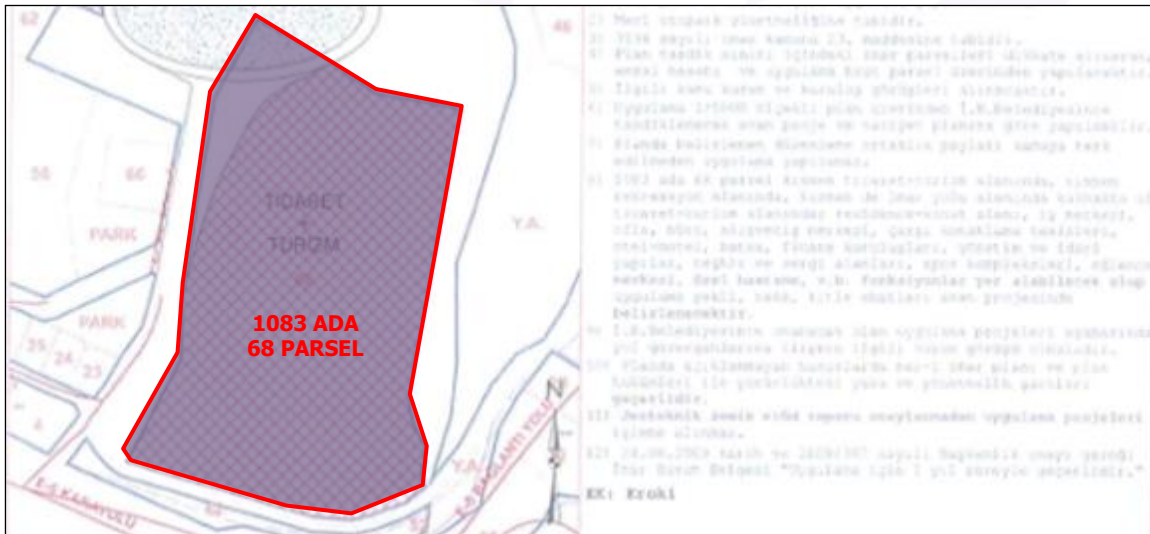
**TAKBİS belgesi üzerinde taşınmaz üzerindeki ipoteğin bedeli belirtilmemiştir*

4.3.3. Gayrimenkullerin İmar Bilgileri

Değerlemeye konu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Acıbadem Mahallesi, 73 Pafta, 1083 Ada, 68 Parsele ilişkin resmi imar durum yazısında "18.03.1991 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli "Altunizade Bölgesi Uygulama İmar Planı"nın 07.08.2006 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli plan tadilatında ve 15.09.2008 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında ve 17.01.2014 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan tadilatında; kısmen KAKS:2,00 yapılanma koşullarında, H:serbest irtifada, ayrık nizam ile avan proje uygulaması yapılacak "Ticaret+Turizm" alanında, kısmen rekreasyon alanında, kısmen de imar yolu alanında kalmaktadır.

Ayrıca 1083 ada, 68 parsel Kadıköy-Kartal Metro Hattı güzergahında kaldığından, ilgili kurumdan görüş alınarak uygulama yapılacaktır." Denmektedir konu yazı ekte sunulmuştur.

Üsküdar Belediyesinden konu taşınmazın etkilenme Bölgesinde 17.01.2014 tasdik tarihli Çamlıca Altgeçidi D-100 Karayolu Arası (Hastane Yolu) Yol Kavşak Uygulama Projesi bulunmakta olduğu ancak değerlendirme konusu taşınmaza olumsuz etkisi olmadığı öğrenilmiştir.



4.3.4. Gayrimenkullerin Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler

Değerlemesi Yapılan Projelerin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp Alınmadığı, Projesinin Hazır ve Onaylanmış, İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Tüm Belgelerinin Tam Ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 73 Pafta, 1083 ada, 68 parsel ait Üsküdar İlçe Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde belediye işlem dosyası incelenmiştir. Belediye işlem dosyasında yapılan incelemede değerlendirme konusu parsel üzerinde "Akasya Kent Etabı"nın yer aldığı ana taşınmaz için düzenlenmiş Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgeleri ve Mimari/Tadilat Projeleri incelenmiş olup, ulaşılan bilgiler aşağıdaki tablolarda özetlenmiştir.

Tablo. 12Yapı Ruhsatı bilgileri

BLOK	BELGE TARİHİ	BELGE NO	VERİLİŞ NEDENİ	ÜNİTE SAYISI	KULLANIM AMACI	ALAN (m ²)	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI	MİMARİ PROJE TARİHİ
-	03.05.2010	5/2	YENİ YAPI	256	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	143.598,49	52	4A	22.01.2010
				711	ÜÇ VE DAHA ÇOK DAİRELİ İKAMET BİNASI	70.956,29			
				0	ORTAK ALAN	214.461,22			
				967	ALIŞVERİŞ MERKEZİ	429.016,00			
A.V.M.	08.12.2011	12/4	TADİLAT	237	DÜKKAN	140.212,12	10	4A	23.01.2010
				234	DEPO	796			
				0	ORTAK ALAN	183.450,88			
				471	DÜKKAN	324.459,00			
A.V.M.	14.02.2014	2/19	TADİLAT	356	DÜKKAN	85.949,64	10	5A	06.02.2014
				172	DEPO	1.161,85			
				0	ORTAK ALAN	249.189,51			
				528	DÜKKAN	336.301,00			
A1 KULE	14.02.2014	2/19-1	TADİLAT	37	OFİS (İŞYERİ)	13.817,64	10	5A	06.02.2014
				222	APARTMAN BİNASI	18.796,01			
					ORTAK ALAN	10.892,35			
				259	APARTMAN BİNASI	43.606,00			
B	14.02.2014	2/19-2	TADİLAT	14	OFİS (İŞYERİ)	1.590,00	*41	5A	06.02.2014
				199	APARTMAN BİNASI	21.725,84			
					ORTAK ALAN	9.659,16			
				213	APARTMAN BİNASI	32.975,00			

*14.02.2014 tarihli, B blok için düzenlenen Tadilat Ruhsatında belirtilen kat sayısının hatalı yazıldığı kanaatine varılmıştır. Aşağıdaki tabloda Yapı Kullanma İzin Belgesinde doğru yazılmıştır.

Tablo. 13Yapı Kullanma İzin Belgesi Bilgileri

BLOK	BELGE TARİHİ	BELGE NO	ÜNİTE SAYISI	KULLANIM AMACI	YÜZÖLÇÜM (m ²)	YOLU KOT ALTI KAT SAYISI	YOLU KOT ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	YAPI SINIFI
A KULE	26.03.2014	1464	37	OFİS (İŞYERİ)	13.917,64	0	40	40	5A
			222	APARTMAN BİNASI (ÜÇ VE DAHA ÇOK DAİRELİ)	18.796,01				
			0	ORTAK ALAN	10.892,35				
			259	APARTMAN BİNASI (ÜÇ VE DAHA ÇOK DAİRELİ)	+43.606,00				
B	26.03.2014	1464	14	OFİS (İŞYERİ)	1.590,00	0	15	15	5A
			199	APARTMAN BİNASI (ÜÇ VE DAHA ÇOK DAİRELİ)	21.725,84				
			0	ORTAK ALAN	9.659,16				
			213	APARTMAN BİNASI (ÜÇ VE DAHA ÇOK DAİRELİ)	32.975,00				
A.V.M.	26.03.2014	1464	356	DÜKKAN	85.949,64	6	4	10	5A
			172	DEPO (TİCARİ AMAÇLI)	1.161,85				
			0	ORTAK ALAN	249.189,51				
			528	DÜKKAN	336.301,00				

Tablo. 14 Mimari Proje Bilgileri

Tarih	Sayı	Açıklama
-	2011/5809	"2010/877 sayılı tasdik edilmiş mimari proje tadilatıdır"
15.03.2010	2011/5809	"A.V.M.'ne ait mimari proje"
30.11.2011	2011/5809	"A ve B Blok'a ait mimari tadilat projesi"
*12.02.2014	2013/5129	"AVM, A ve B Blok'a ait mimari tadilat projesi"

**Bahsi geçen tadilat projesi Üsküdar Tapu Müdürlüğü'nde tescil edilmiş olup, kat irtifakına esas alınan projedir.*

Değerleme konusu parsel üzerinde "Akasya Kent Etabı" Projesine ait belediye işlem dosyasında yapılan incelemede A.V.M. bloğu, A Kule ve B Blok için düzenlenmiş 14.02.2014 tarihli, tadilatlı Yapı Ruhsatları ve 26.03.2014 tarihli Yapı Kullanma İzin Belgeleri görülmüştür. Bahsi geçen Tadilat Ruhsatlarında A.V.M. toplam 528 adet dükkan ve depo birimlerinden oluşmakta olup, toplam inşaat alanı 336.301 m² olarak belirtilmiştir.

Üsküdar Tapu Müdürlüğü ve Üsküdar Belediyesi İmar Arşivi'nde incelenen kat irtifalına esas 12.02.2014 onay tarihli 2013/5129 sayılı Tadilat Projesi üzerinden yapılan hesaplar sonucunda parsel üzerindeki A.V.M. bloğunun toplam inşaat alanı yaklaşık 336.301 m² olarak ölçülmüştür.

Konut ve Ofis nitelikli B Blok için düzenlenen Yapı ruhsatı ve kat irtifakına esas 12.02.2014 tarihli 2013/5129 onay sayılı tadilat projesinde B blok 14 adet ofis, 199 adet konut nitelikli toplam 213 bağımsız bölümlü planlanmıştır. Bahsi geçen onaylı projesinde B Blok toplam 32.975 m² inşaat alanı belirtilmiştir. Konut ve Ofis nitelikli A Kule Blok Yapı Ruhsatı ve kat irtifakına esas 12.02.2014 tarihli 2013/5129 onay sayılı tadilat projesinde 37 adet ofis, 222 adet konut olmak üzere toplam 259 adet bağımsız bölümlü planlanmıştır. A Kule Blok Projesi üzerinden yapılan hesaplar sonucunda tesisat katı dahil toplam 43.606 m² inşaat alanı planlanmıştır.

Rapor konusu Akasya Kent Etabı'na ait onaylı mimari projelerinde belirtilen kullanım alanları, hacimler ve toplam inşaat alanı v.b. bilgiler Gayrimenkulün Tanımı başlığı altında detaylı şekilde belirtilmiştir.

Parsel üzerinde yer alan A, B ve A.V.M. blokları için ayrı ayrı düzenlenen 26.03.2014 tarihli 1464 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgelerinde A.V.M. bloğu yol kotu altı 6 kat, yol kotu üstü 4 kat olmak üzere toplam 10 katlı belirtilmiştir. A Kule Blok 40 katlı ve B Blok ise 15 Katlı belirtilmiş olup Kent Etabı Yapı Sınıfı 5A alınmıştır.

Belediye işlem dosyasında yapılan incelemede değerlendirme konusu Akasya Kent Etabı'nın konumlu olduğu parselde Orhantepe Mah. Bankalar Cad. Horoz APT. No:4/2 Cevizli/Kartal adresinde faaliyet gösteren Haliç Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun gereği yapı denetimi tamamlanan yapılar grubunun Yapı Kullanma İzin Belgesi de alınarak İmar Mevzuatı gereği yasal süreç tamamlanmıştır.

4.3.5. Yapı Denetim Kuruluşlarına Ait Bilgiler

29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazların yapı denetimi Orhantepe Mahallesi, Bankalar Caddesi, Horoz Apt. No:4/2 Cevizli-Kartal/İstanbul adresinde yer alan Haliç Yapı Denetim Ltd. Şti. Firması tarafından yapılmıştır.

4.3.6. Gayrimenkullere İlişkin Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Değişiklikler (Mülkiyet Hakkı Değişikliği, İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri vb.)

Değerleme konusu gayrimenkulün bağlı bulunduğu ilgili kurumlarda yapılan incelemelerde konu gayrimenkulün kullanımına ilişkin son 3 yıl içinde yapılan değişiklikler araştırılmıştır. Değerlemeye konu Akasya Kent Etabı'nın konumlu olduğu 1083 ada, 68 parsel sayılı "3 bloktan Oluşan Betonarme Karkas Bina ve Arsası" nitelikli taşınmazın bulunduğu bölgede imar planı değişikliği ve/veya taşınmazın mülkiyet sınırlarını etkileyecek herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

4.3.7. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkullerin Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlama Olup Olmadığı, Varsa Söz Konusu Gayrimenkullerin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasının Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Taşınmaz üzerinde AKTAŞ Elektrik A.Ş. lehine kira şerhi, parsel enerji ihtiyacına yönelik olarak teknik nedenlerle konulmak zorunda olduğundan ve gayrimenkul devrini kısıtlayıcı veya değerini etkileyecek bir etkisi olmadığından değerlendirilmesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasına engel teşkil etmemektedir.

Ayrıca, taşınmaz üzerinde 13.08.2014 tarihli 260.000.000 * bedelli ipotek mevcuttur.

28 Mayıs 2013 tarihli "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin, Yatırım faaliyetleri ve yatırım faaliyetlerine ilişkin sınırlamalar başlıklı 22.maddesi "c" bendinde "*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, bu Tebliğin 30 uncu maddesi hükümleri saklıdır.*" denilmektedir"

Aynı tebliğin, İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi başlıklı 30. Maddesinde "*.....Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.*"denilmiştir.

* Söz konusu ipoteğin daha önce HSBC Bank Plc ve Asya Katılım Bankası A.Ş.'den kullanılan kredilerin yeniden finansmanı kapsamında HSBC Bank Plc'den kredi kullanımı için verildiği, SPK'nın III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30.maddesi kapsamında, konu projenin finansmanı için kullanıldığı öğrenilmiş olup müşteriden alınan konuya ilişkin 14.11.2016 tarihli yazı rapor ekinde sunulmuştur. Sonuç olarak söz konusu ipoteğin konu gayrimenkulün Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

5. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

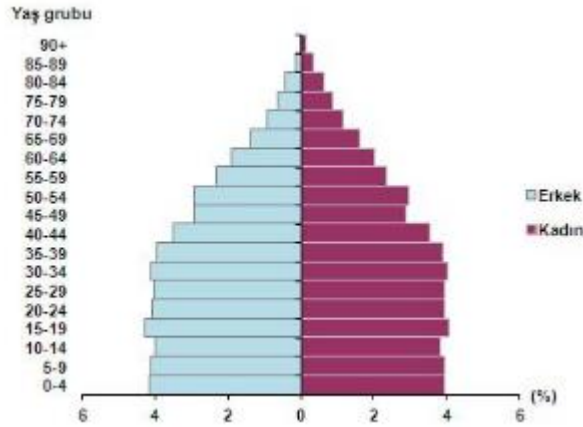
5.1. Demografik Veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NİİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2015 yılında, bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (39.511.191 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (39.229.862 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2014 yılında %13,3 iken, 2015 yılında %13,4'e yükselmiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2014 yılında %91,8 iken, bu oran 2015 yılında %92,1'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %7,9 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye nüfusunun %18,6'sının ikamet ettiği İstanbul, 14.657.434 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il oldu. Bunu sırasıyla %6,7 (5.270.575 kişi) ile Ankara, %5,3 (4.168.415 kişi) ile İzmir, %3,6 (2.842.547 kişi) ile Bursa ve %2,9 (2.288.456 kişi) ile Antalya illeri takip etti. Bayburt ili ise 78.550 kişi ile en az nüfusa sahip il oldu.

Grafik 1. Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6.495.239 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 102 kişi oldu. İstanbul, kilometrekareye düşen 2.821 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olmuştur. İstanbul'u sırasıyla; 493 kişi ile Kocaeli, 347 kişi ile İzmir ve 283 kişi ile Gaziantep takip etmiştir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise bir önceki yılda olduğu gibi, kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli olmuştur.

Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 55, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 275 olarak gerçekleşmiştir. (Kaynak TÜİK 2015 yılı sonuçları)

5.2. Ekonomik Veriler

5.2.1. Küresel Ekonomik Durum

2015 yılında küresel büyüme uzun dönem ortalamasının altında gerçekleşmiştir. Emtia fiyatlarındaki düşük seyir, küresel enflasyon oranlarında yukarı yönlü baskı oluşmasını engellemektedir. Fed faiz artışlarının beklenenden daha ılımlı ve kademeli olacağı anlaşılmış ve diğer gelişmiş ülke merkez bankaları düşen enflasyona ilave destekleyici para politikaları ile yanıt vermiştir. Finansal piyasalarda oynaklık dalgalı bir seyir izlerken, yılbaşından bu yana gelişmekte olan ülkelere yönelik portföy akımları artmıştır. Küresel risk iştahında ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarında gözlenen artışa rağmen, söz konusu ülkelerin geçmişte olduğu gibi finansal istikrarı artırıcı tedbirler almaya devam etmesi önem arz etmektedir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs 2016).

Ekonomik Kalkınma ve İşbirliği Örgütü (OECD) tarafından yayınlanan Ara Dönem Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda; küresel ticaret artışındaki çöküşün, küreselleşmenin hız kestiğinin sinyali olduğu ve küresel ekonomik büyümedeki yavaşlamaya katkıda bulunduğu belirtildi. OECD yayınladığı raporda, 2016 ve 2017 yılları için küresel büyüme tahminini 0,1'er puan aşağı çekerek %2,9 ve %3,2 olarak belirledi. 2008 finansal krizinden bu yana, küresel ticaret ve büyüme birlikte canlandırılmaya çalışılmaktadır. Kurum 2016 yılı büyüme tahminini (Haziran raporuna göre) ABD için %1,8'den %1,4'e, Avro Bölgesi için %1,6'dan %1,5'e ve Japonya için %0,7'den %0,6'ya revize etti. Ayrıca Brexit kararı alan İngiltere'nin 2017 yılı büyüme tahmini %2'den %1'e indirildi. (Kaynak: Ekonomi Bakanlığı, Ekonomik Araştırmalar ve Değerlendirme Genel Müdürlüğü)

Tablo. 15 OECD Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları Değişimi

	2015	2016		2017	
		September 2016 Projections	difference from June EO ²	September 2016 Projections	difference from June EO ²
World	3.1	2.9	-0.1	3.2	-0.1
United States	2.6	1.4	-0.4	2.1	-0.1
Euro area	1.9	1.5	-0.1	1.4	-0.3
Germany	1.5	1.8	0.2	1.5	-0.2
France	1.2	1.3	-0.1	1.3	-0.2
Italy	0.6	0.8	-0.2	0.8	-0.6
Japan	0.5	0.6	-0.1	0.7	0.3
Canada	1.1	1.2	-0.5	2.1	-0.1
United Kingdom	2.2	1.8	0.1	1.0	-1.0
China	6.9	6.5	0.0	6.2	0.0
India ³	7.6	7.4	0.0	7.5	0.0
Brazil	-3.9	-3.3	1.0	-0.3	1.4
Rest of the World	2.0	2.3	-0.1	2.8	-0.2

Kaynak: <https://www.oecd.org/>

IMF (Uluslararası Para Fonu) düzenli olarak hazırladığı Küresel Ekonomi Görünüm Raporu'nun Nisan ayı 2016 güncellemesine göre;

Gelişmekte olan ülkelerin 2016 yılında küresel ekonomiden en büyük payı alması beklenmektedir. Fakat gelişmekte olan ülkelerin içerisinde dengesiz bir dağılım izlenmekte aynı zamanda büyümenin son 20 yılı oranlarının altında kaldığı görülmektedir. Brezilya ve Rusya gibi gelişmekte olan ülkeler arasında önemli yer teşkil eden ülkelerin henüz derin bir durgunluktan çıkmadığı görülmektedir. Aynı zamanda petrol ihrac eden ülkelerin de petrol fiyatlarındaki düşüşler ve küresel ekonomide uygulanan daha sıkı parasal politikalar sebebiyle zor bir durumda olduğu izlenmektedir. Hindistan ve Çin gibi küresel ekonominin lokomotifi sayılan iki ülkede ticarete büyüme hızı düşüş göstermektedir. Bu

durum gelişmekte olan ekonomilerin genel olarak yatırım hızının düşüşünden kaynaklanmaktadır. Gelişmekte olan ülkeler arasında ciddi ekonomik sıkıntı sinyalleri veren bir başka ülke ise Rusya'dır. Rusya'da bir süredir devam eden ekonomik durgunluğun 2016 ve 2017 yıllarında da devam etmesi beklenmektedir.

İç pazarlarda artarak devam eden kırılmalara bağlı olarak gelişmekte olan ülkelere ekonomik sorunların artması muhtemeldir. Bu durumun sebep olacağı en önemli muhtemel senaryolar gelişmekte olan ülkelere para birimlerinin daha da fazla değer kaybetmesi ve buna bağlı olarak özel şirketlerde bilanço bozulmaları, dış yatırımın azalması ve iç talebin hızlı bir şekilde düşmesidir. Bir başka tehdit devamlı düşüşte olan petrol fiyatları sebebiyle petrol ihraç eden ülkeler için geçerlidir. Bütün bunlara bağlı olarak 2015 yılının ikinci yarısından itibaren ekonomik aktivitenin bu ülkeler için yavaşladığı görülmektedir. Buna ek olarak sıkılaştırılan para politikaları ile birlikte daha zorlu finansal koşullar olduğu izlenmektedir. Konjonktürün bu şekilde devam etmesi durumunda beklenen büyümenin sağlanması mümkün görülmemektedir. Sonuç olarak düşük üretim oranları, düşük talep ve düşük enflasyonun önüne geçilmesi olanaksız hale gelecektir. Politik risklerin dışında küresel ekonomiyi tehdit eden diğer önemli bir risk ise jeopolitik sorunlardır. Terörizm, mülteciler krizleri ve salgın hastalıklar bu risklerin başında gelmektedir. Bu tehditlerin kontrol altına alınmaması durumunda küresel ekonomi ve ticaret üzerinde ciddi etkiler yaratma potansiyeli oluşabilecektir.

(IMF Küresel Ekonomi Raporu)

İş Bankası Dünya ve Türkiye Ekonomisindeki gelişmeler Ekim 2016 raporunda;

- OECD 21 Eylül'de yayımladığı ara dönem küresel ekonomik görünüm raporunda daha önce 2016v için yaptığı %3'lük küresel büyüme tahminini %2,9'a düşürmüştü, 2017 büyüme tahminini de 0,1 puan indirerek %3,2'ye çekmiştir.
- Cezayir'de düzenlenen Uluslararası Enerji Forumu'nun ardından gerçekleştirilen gayri resmî OPEC toplantısında petrol üretiminin kısıtlanması konusunda anlaşmaya varılmıştır. Buna göre, halihazırda 33,2 milyon varil olan OPEC üyelerinin günlük ham petrol üretiminin 32,5-33,0 milyon varil düzeyine indirilmesi hedeflenmektedir.
- Fed, 20-21 Eylül'deki toplantısında faiz oranlarını değiştirmemiştir. Fed faiz artırımına gitmek için koşulların güçlendiğini ancak, ekonominin iyileştiğine dair daha fazla işaret görmek istediğini ifade etmiştir. Merkez Bankasının toplantı sonrasında yaptığı açıklamalar Aralık ayında faiz artırılacağına dair beklentileri desteklemiştir.
- Euro Alanı'nda açıklanan öncü verilere göre yıllık TÜFE artışı Eylül ayında %0,4 düzeyinde gerçekleşmiştir. Böylece enflasyon Haziran 2014'ten bu yana en yüksek düzeyine çıkmıştır.
- ECB 8 Eylül'de gerçekleştirdiği toplantısında para politikasında değişiklik yapmamıştır. İngiltere Merkez Bankası da Eylül ayında yaptığı toplantısında politika faiz oranını değiştirmezken varlık alım programının büyüklüğünü 435 milyar sterlin düzeyinde tutmuştur.
- BoJ (Japonya Merkez Bankası), 21 Eylül'de para politikasının çerçevesinde değişiklik yaparak getiri eğrisini hedef alacağını duyurmuştur. Parasal taban hedefinden vazgeçen BoJ varlık alımlarını uzun vadeli hazine tahvili faizlerini kontrol altında tutmak amacıyla kullanacağını belirtmiştir.

Çeşitli kurumların yayınlamış olduğu ekonomik analizler ve sentezler doğrultusunda küresel çapta ekonomideki büyümenin gerilediği veya gerileme eğiliminde olduğu görülmektedir. Özellikle dünya ekonomisinde önemli yere sahip Ülkemizin de içinde bulunduğu gelişmekte olan ülkelere de bu yavaşlama devam etmektedir.

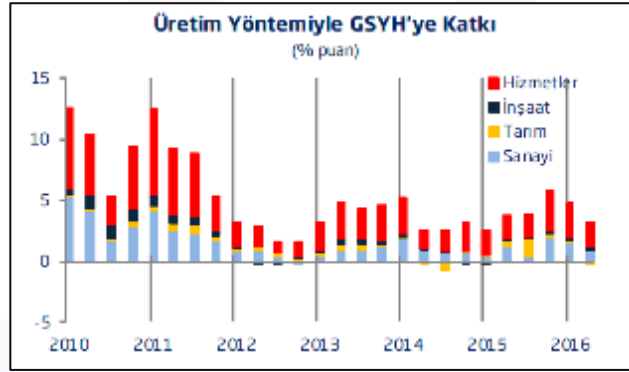
5.2.2. Türkiye’de Genel Ekonomik Durum

Türkiye iç talebin desteğiyle büyümeye devam etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinde bir miktar ivme kaybetse de tüketim harcamaları 5,2 puan ile büyümeye en fazla katkısı sağlayan kalem olmuştur. Bu dönemde, kamunun tüketim harcamalarına hız verdiği görülmektedir. Nitekim, sabit fiyatlarla yıllık bazda %15,9 oranında artan kamu tüketimi 2009 yılının son çeyreğinden bu yana en hızlı artışını gerçekleştirmiştir. Özel tüketim harcamaları da bu dönemde GSYH artışını önemli ölçüde desteklemeye devam etmiştir. Böylece 2016 yılının ilk yarısında tüketim harcamaları büyümeyi 5,6 puan yukarı çekmiştir.

Türkiye’deki yatırım harcamalarında gerileme yaşanmıştır. Yatırım harcamalarındaki olumsuz seyir yılın ikinci çeyreğinde de devam etmiştir. Bu dönemde, özel sektör yatırımları azalırken kamu yatırımlarında sınırlı bir artış meydana gelmiştir. Böylece, toplam yatırım harcamaları ikinci çeyrekte GSYH’yi 0,1 puan aşağı çekmiştir.

Yılın ikinci çeyreğinde ihracat büyümeye katkı sağlamazken, ithalat düşürücü yönde etki yapmaya devam etmiştir. Böylece, net ihracatın GSYH’ye negatif etkisi yılın ikinci çeyreğinde artmıştır. Bu dönemde, büyümeyi 2,1 puan aşağı çeken net ihracat 2013 yılının son çeyreğinden bu yana en olumsuz çeyreklik performansını sergilemiştir.

Tablo. 16 Üretim Yöntemiyle GSYH’ye Katkı



Üretim yöntemine göre hesaplanan verilere göre, GSYH içinde en yüksek paya sahip olan hizmetler sektörü ivme kaybetmeye devam ederek ikinci çeyrekte büyümeye 1,8 puan katkı sağlamıştır. Turizm sektöründeki olumsuz gelişmeler nedeniyle hizmetler sektörünün büyümeye sağladığı katkının üçüncü çeyrekte ivme kaybetmeye devam etmesi beklenmektedir. Bu dönemde sanayi sektörü yıllık bazda %3,2 oranında genişleyerek büyümeye 0,9 puan katkı sağlamıştır. İvme kazanmaya devam eden inşaat sektörü de bu dönemde yaklaşık 3 yılın en hızlı yıllık artışını gerçekleştirerek GSYH içindeki düşük payına rağmen büyümeyi 0,4 puan yukarı çekmiştir. Tarım sektörü ise ikinci çeyrekte büyümeyi sınırlı da olsa düşürücü etkide bulunmuştur.

Türkiye ekonomisi talep kaynaklı büyümesine devam ederken, kamunun büyümeye desteğinin arttığı izlenmektedir. Bununla birlikte, Temmuz ayındaki darbe girişimi ile turizm sektöründeki sıkıntının üçüncü çeyrekte büyüme üzerindeki aşağı yönlü baskıları artırabileceği tahmin edilmektedir. Temmuz ayında sanayi üretiminde yıllık bazda kaydedilen düşüş de üçüncü çeyreğe ilişkin beklentilerin bir miktar bozulmasına neden olmuştur.

İşsizlik Oranı

Haziran döneminde işsizlik oranı yıllık bazda 0,6 puanlık artışla %10,2’ye yükselmiştir. İstihdam edilenlerin sayısında kaydedilen 390 bin kişilik artışa karşın işgücünün 637 bin kişi yükselmesi işsizlik oranının artmasına yol açmıştır. Turizm sektörünün bu yıl zayıf bir performans sergilemesi de işsizlik oranını yukarı yönlü etkileyen bir faktör olmuştur.

Sanayi Sektörü

Yılın ikinci çeyreğinde iktisadi faaliyette gözlenen ivme kaybının üçüncü çeyreğe de taşındığı görülmektedir. Temmuz’da sanayi üretimi takvim etkilerinden arındırılmış verilere göre yıllık bazda %4,9 oranında daralmıştır. Bu dönemde imalat sanayiinde kaydedilen %6,5’lik düşüş dikkat çekmiştir. Ayrıca, ana sanayi gruplarından dayanıklı tüketim malı imalatında yıllık bazda yaşanan %16,6’lık düşüş sanayi üretimi üzerinde önemli baskı yaratmıştır.

İmalat sanayi PMI endeksi Eylül'de 48,3 düzeyinde gerçekleşmiştir. Endeks 50 eşik düzeyinin altındaki seyrini sürdürerek sektörde üretim faaliyetlerinde yavaşlamanın kesintisiz yedi aydır devam ettiğine işaret etmiştir. Endekste ki yükseliş temel olarak üretim ve yeni siparişlerde Mart ayından bu yana gözlenen daralmanın bir önceki aya kıyasla ivme kaybetmesinden kaynaklanmıştır. Sektörde istihdam da art arda ikinci defa artış kaydetmiştir.

Konut Piyasası

Temmuz'da bayram tatilinin ve bozulan risk algısının etkisiyle yıllık bazda %15,8 oranında azalan konut satışları Ağustos ayında %2 artmıştır. Temmuz'da ipotekli satış olarak nitelendirilen kredili satışlar %22,8 oranında gerilerken, Ağustos'ta %1,2 oranda yükselmiştir. Haziran'da Mayıs 2014'ten bu yana en düşük düzeyine inen konut fiyatlarındaki yıllık artış oranı Temmuz'da hafif toparlanma kaydederek %14 olmuştur. Son dönemde iç talebi canlandırmaya yönelik yapılan düzenlemelerin sektörü bir miktar hareketlendirebileceği düşünülmektedir.

Güven Endeksi

Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre reel kesim güven endeksi Eylül'de iyileşme kaydetmiştir. Tüketici güveni ise Ağustos ayındaki hızlı yükselişin ardından Eylül'de bir miktar gerilemiştir.

Dış Ticaret Açığı

Ağustos ayında ihracat yıllık bazda %7,7 oranında, ithalat da %3,7 oranında artmıştır. İhracattaki artış oranının ithalatı aşması dış ticaret açığındaki daralmanın sürmesine olanak sağlamıştır. Böylece Ağustos ayında dış ticaret açığı geçtiğimiz yılın aynı ayına kıyasla %5,3 oranında gerileyerek 4,7 milyar USD olmuştur. İhracatın ithalatı karşılama oranı ise geçtiğimiz yıla göre 2,7 puanlık artışla %71,7'ye çıkmıştır. 12 aylık kümülatif verilere göre de karşılama oranı 2009'dan bu yana en yüksek seviye olan %71,8 olmuştur.

Ocak-Ağustos döneminde ihracat geçen yıla kıyasla %2,4 düşüşle 93,3 milyar USD düzeyinde gerçekleşmiştir. Bu dönemde ithalat ise %7,2 gerileyerek 130,8 milyar USD olmuştur.

Enerji İthalatı

Ağustos ayında en fazla ithalat mineral yakıtlar ve yağlarda yapılırken, kazanlar ve makinalar sektöründeki ithalat güçlü kalmaya devam etmiştir. Petrol fiyatlarındaki zayıflığın etkisiyle yıllık bazda gerileme eğilimi sergileyen enerji ithalatındaki düşüş Ağustos ayında bir miktar ivme kaybetmiştir. Ocak-Ağustos döneminde geniş ekonomik sınıflandırmaya göre bakıldığında yalnızca sermaye malı ithalatının artış kaydettiği görülmektedir. Özellikle enerji fiyatlarındaki düşüşün etkisiyle aramalı ithalatı ilk sekiz ayda yıllık bazda %10'un üzerinde azalmıştır. Çin'den yapılan ithalat artmaya devam etmiş ve bu ülke ana tedarikçimiz olma konumunu korumuştur. Ağustos ayında yapılan ithalatın %15,3'ü bu ülkeden yapılırken, Çin'i Almanya ve Rusya takip etmiştir.

TÜFE- ÜFE Oranları

Eylül ayında TÜFE aylık bazda %0,18 ile piyasa beklentisinin altında artış kaydetmiştir. Yurt İçi ÜFE'deki (Yİ-ÜFE) aylık artış ise %0,29 olmuştur. Reuters anketine göre TÜFE'de bir önceki aya göre %0,66 oranında artış beklenirken, son TCMB Beklenti Anketi'nde aylık enflasyon beklentisi öngörüsü %0,72 seviyesindeydi.

Tablo. 17 TÜFE-ÜFE Değişim 2015-2016

Eylül	TÜFE		Yurt İçi ÜFE	
	2015	2016	2015	2016
Değişim (%)				
Aylık	0,89	0,18	1,53	0,29
Yılsonuna Göre	6,21	4,72	7,81	3,79
Yıllık	7,95	7,28	6,92	1,78
Yıllık Ortalama	7,80	7,92	5,92	4,07

TÜFE'nin son iki ayda beklentilerden olumlu bir performans sergilemesiyle yıllık enflasyon Eylül ayı itibarıyla %7,28 seviyesine kadar gerilemiştir. Bu dönemde Yİ-ÜFE'de yıllık enflasyon %1,78 ile Nisan 2013'ten bu yana en düşük düzeyinde gerçekleşmiştir.

Yurt içi üretici fiyatları endeksinde (Yi-ÜFE) Eylül'de kaydedilen aylık yükselişe en yüksek katkıyı kok ve petrol ürünleri alt kalemi yapmıştır. Bu kalemi gıda ürünlerinin imalatı alt sektörü izlemiştir. Bu dönemde ana metal hariç alt sanayi gruplarının genelinde fiyatlar yukarı yönlü seyrederken, en yüksek artış enerji grubunda kaydedilmiştir.

OPEC anlaşması sonrası toparlanması beklenen petrol fiyatlarının yanı sıra mevsimsel faktörlerin Ekim ayında enflasyon üzerinde yukarı yönlü baskı yaratabileceği, Döviz sepetinin yüksek düzeylerdeki seyrini sürdürmesi durumunda enflasyon üzerindeki risklerin artabileceği; öte yandan, son 2 aydır enflasyonun beklentilerden olumlu bir performans sergilemesi paralelinde TCMB'nin sadeleştirme adımlarına devam etmesi beklenmektedir.

Yurt İçi Piyasalar

Eylül ayında küresel piyasaların odağında merkez bankalarına ilişkin gelişmeler yer almıştır. Fed Eylül ayı toplantısında piyasa öngörülerine paralel olarak faiz oranlarını sabit tutmuştur. Ancak, faiz artırımı için uygun koşulların oluştuğu ve faiz artırımı seçeneğinin masada olduğu yönünde açıklamalar yapılmıştır. Diğer başlıca merkez bankalarının Eylül ayında aldıkları kararların da etkisiyle piyasalarda oluşan temkinli hava nispeten dağılmış ve gelişmekte olan ülke piyasalarına yönelik risk iştahı artmıştır. Bu dönemde yurt içi piyasalar da küresel görünüme paralel bir seyir izlemiştir.

USD/TL Kuru

Fed toplantısı öncesinde küresel piyasalarda hakim olan temkinli hava TL'nin USD karşısında Eylül ayında nispeten yatay bir performans sergilemesine neden olmuştur. USD/TL kuru, toplantının ardından küresel piyasalarda artan risk iştahına bağlı olarak yeniden 2,95'in altına inmiştir. Moody's kararının ardından ise USD/TL kuru 26 Eylül'de 2,9981 seviyesine çıkmıştır. OHAL'in uzatılacağına dair açıklamaların ardından tekrar yükseliş kaydeden kur 3,01 seviyesini test etmiştir. USD/TL kuru, Eylül ayını 3,0031 düzeyinden, ekim ayını 3,1024 düzeyinden tamamlamıştır.

Kredi Büyümesi

Kredi hacminde yıllık büyüme ivme kaybetmeye devam etmiştir. 23 Eylül haftasında kredilerde yıllık büyüme hızı %7,7 ile 2010 yılından bu yana en düşük seviyesine inmiştir. Bu dönemde, bankacılık sektörünün kredi hacmi 1.611 milyar TL olmuştur.

23 Eylül itibarıyla ticari kredilerde yıllık büyüme oranı %8,6 düzeyinde gerçekleşmiştir. Bireysel krediler ise Eylül ayı itibarıyla bir miktar hız kazanmıştır. Bu gelişmede, bireysel kredi kartları ve konut kredilerindeki kısmi toparlanma etkili olmuştur. Bankaların konut kredisi faiz oranlarını düşürmesinin konut kredilerindeki toparlanmayı önümüzdeki dönemde de destekleyebileceği düşünülmektedir.

Son dönemde ekonomi yönetimi tarafından kredi büyümesini destekleyici yönde yeni adımlar atılmıştır. Bu çerçevede, kredi kartlarında uygulanacak taksit sayısının artırılmasının ve tüketici kredilerindeki azami vadenin 36 aydan 48 aya çıkarılmasının yanı sıra konut kredilerindeki kredi/konut değeri oranı %75'ten %80'e yükseltilmiştir.

Yurt içinde, ekonomik aktivitede yılın ikinci çeyreğinden bu yana ivme kaybı yaşanmaktadır. Söz konusu ivme kaybını sınırlandırmak amacıyla son dönemde tüketici kredilerine ve kredi kartlarına yönelik yapılan düzenlemelerin önümüzdeki dönemde kredi büyümesini desteklemesi beklenmektedir. Bununla birlikte, 23 Eylül tarihinde Moody's'in Türkiye'nin kredi notunu yatırım yapılabilir seviyenin altına indirmesi finansal göstergeler üzerinde bir miktar aşağı yönlü baskı yaratmıştır.

5.2.2.1. Türkiye’de Büyüme Oranları

Türk ekonomisi 2001 krizine kadar dört yıl boyunca artarda büyüme kaydedememiştir. Ancak 2002 ile 2008 yılları arasında altı sene üst üste pozitif büyüme sağlayarak önemli bir başarı elde etmiş, 2008 dünya krizinde ise sadece 2009 yılını negatif büyüme ile kapatarak ardından 2010 yılı itibarı ile çabuk bir toparlanma yaşamıştır.

Türk ekonomisinin son yıllardaki ekonomik büyüme performansına baktığımızda ise 2002-2014 yılları arasında kalan dönemde ortalama olarak yılda %4,9 büyüme kaydedilmiştir. Önemli çarpıcı büyüme rakamlarından biriside;2002’den 2013 sonuna kadar sağlanan reel büyüme hızıdır, söz konusu dönemde Türk ekonomisi % 68,8’lik reel bir büyüme performansına ulaşmıştır. Türkiye, son 19 çeyrekte ise kesintisiz olarak %5,8 ortalama ile büyümüştür. Dünya sürdürülebilir büyüme sorunlarının olduğu düşünüldüğünde sağlanan oranların önemi daha da artmaktadır. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016, Emlak Konut GYO)

Türkiye’nin genel ekonomik durum göstergesi niteliğindeki Gayrisafi Yurtiçi Hasıla göstergeleri 2016 ikinci çeyrek (Nisan- Haziran) olarak TÜİK tarafından açıklanmıştır. Bu verilere göre;

- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %3,1’lik artışla 33 milyar 61 milyon TL,
- Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2016 yılının ikinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %9’luk artışla 525 milyar 932 milyon TL,
- Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %1’lik azalışla 2 milyar 338 milyon TL, cari fiyatlarla %1,4’lük artışla 30 milyar 795 milyon TL,
- Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,9’luk artışla 11 milyar 530 milyon TL, cari fiyatlarla %8,2’lik artışla 129 milyar 182 milyon TL,
- Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %3,6’lık artışla 19 milyar 428 milyon TL, cari fiyatlarla %11,5’lik artışla 305 milyar 585 milyon TL,
- GSYH değeri 2015 yılında cari fiyatlarla %11,7’lik artışla 1 trilyon 952 milyar 638 milyon TL, sabit fiyatlarla %4’lük artışla 131 milyar 273 milyon TL,
- Kişi başına gayrisafi yurtiçi hasıla değeri 2015 yılında cari fiyatlarla 25 118 TL, ABD doları cinsinde 9 257 Dolar olarak hesaplanmıştır.
- Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH değeri, 2016 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,0 arttı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri, bir önceki çeyreğe göre %0,3 artmıştır.

Tablo. 18 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, 2. Çeyrek Sonuçları

Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, II. Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016							
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Sabit fiyatlarla	Büyüme hızı
		GSYH (Milyon TL)	(%)	GSYH (Milyon \$)	(%)	GSYH (Milyon TL)	(%)
2015	Yıllık ^(r)	1 952 638	11,7	719 620	-10,0	131 273	4,0
	I ^{tr}	443 841	7,9	180 772	-2,8	30 232	2,5
	II ^{tr}	482 383	12,8	180 711	-10,6	32 069	3,7
	III ^{tr}	519 444	12,2	184 477	-13,9	34 901	3,9
	IV ^{tr}	506 970	13,6	173 680	-11,8	34 071	5,7
2016	Yıllık ^(r)	1 023 776	10,5	350 387	-3,1	64 710	3,9
	I ^{tr}	497 844	12,2	168 979	-6,5	31 649	4,7
	II	525 932	9,0	181 409	0,4	33 061	3,1

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(r): İlgili çeyreklerde güncelleme yapılmıştır.

Kaynak: www.tuik.gov.tr

- Hane halklarının nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %9,9'luk artışla 361 milyar 585 milyon TL, sabit fiyatlarla %5,2'lik artışla 22 milyar 104 milyon TL,
- Devletin nihai tüketim harcamaları, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %26,4'lük artışla 91 milyar 721 milyon TL, sabit fiyatlarla %15,9'luk artışla 4 milyar 82 milyon TL,
- Gayrisafi sabit sermaye oluşumu, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %8,5'lik artışla 118 milyar 668 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,6'lık azalışla 8 milyar 271 milyon TL,
- Mal ve hizmet ihracatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %3,4'lük artışla 139 milyar 372 milyon TL, sabit fiyatlarla %0,2'lik artışla 8 milyar 407 milyon TL,
- Mal ve hizmet ithalatı, 2016 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre cari fiyatlarla %5,4'lük artışla 163 milyar 665 milyon TL, sabit fiyatlarla %7,7'lik artışla 9 milyar 796 milyon TL.

Tablo. 19 Harcamalar Yöntemiyle GSYH büyüme hızları, 2. Çeyrek

Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, II.Çeyrek: Nisan-Haziran, 2016 [1998 Fiyatlarıyla]						
Yıl	Çeyrek	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları	Devletin nihai tüketim harcamaları	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu	Mal ve hizmet ihracatı	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı
		(%)	(%)	(%)	(%)	(%)
2015	Yıllık ^(r)	4,8	6,7	4,0	-0,9	0,2
	I ^{tr}	4,3	2,8	0,7	-1,4	3,6
	II ^{tr}	5,5	7,3	10,1	-2,7	1,4
	III ^{tr}	3,9	8,0	1,3	-1,4	-1,3
	IV ^{tr}	5,4	8,1	3,5	2,0	-2,6
2016	Yıllık ^(r)	6,1	13,5	-0,3	1,2	7,5
	I ^{tr}	7,1	10,9	0,0	2,4	7,3
	II	5,2	15,9	-0,6	0,2	7,7

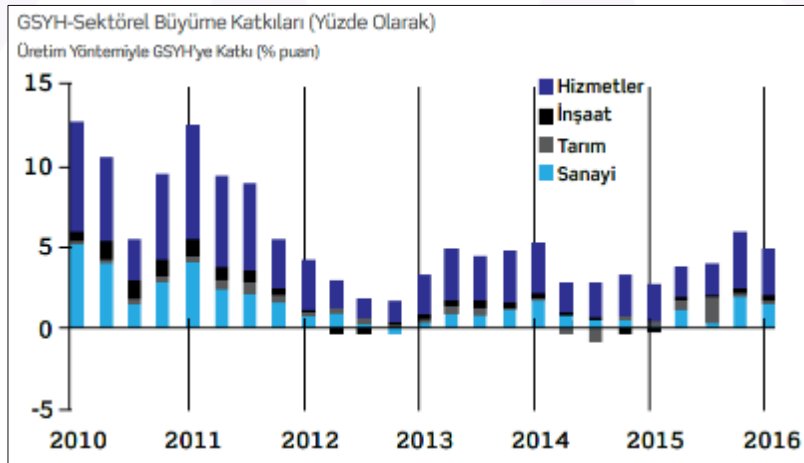
Kaynak: www.tuik.gov.tr

5.3. Gayrimenkul Sektörü

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurlarındandır. Türk Konut sektörü son on beş yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 sektörü harekete geçirerek gerek büyüme gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır.

İnşaat sektörü ekonomik büyüme içinde de önemli bir paya sahip olup, GSYH (büyüme) oranları ile arasında ciddi bir ilişki (korelasyon) bulunmaktadır. 2001 Türkiye krizi sonrası yaşanan hızlı gerileme hem sektörü hem de GSYH'yi önemli ölçüde etkilemiştir. Benzer bir durumda 2008 küresel krizinin peşinden yaşanmıştır. Ancak dikkat edilmesi gereken husus GSYH ile birlikte sektörün toparlanma süresinin kısa ve çok keskin olduğudur. 2010'daki hızlı toparlanmanın ardından görülen düzeltme hareketi 2013 ve sonrası dönem için dengelenmeye gidilerek dalga boyutunun daha küçüldüğü bir dönem olarak karşımıza çıkmaktadır. 2014 yılı sektörün GSYH'dan aldığı pay 2013 yılı ile büyük bir benzerlik göstermiştir. 2015 yılı ilk dokuz aylık döneminde ise 2014 yılının son iki çeyreğine göre yukarı bir trend gözlenmiştir.

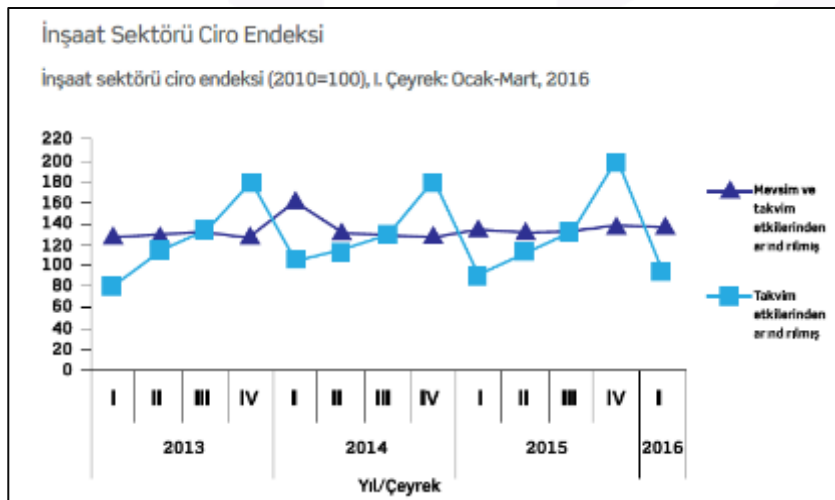
Tablo. 20 GSYH- Sektörel Büyüme Katkıları (Yüzde Olarak)



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

TÜİK verilerine baktığımızda ise inşaat sektöründe ciddi bir ivmelenme yaşandığını bunda ekonomiyi olumlu etkilediğini görmekteyiz.

Tablo. 21 İnşaat Sektörü Ciro Endeksi



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Genel Bakış, Haziran 2016 (TÜİK verileri kullanılmıştır.)

İnşaat ciro endeksi 2013 yılı üçüncü çeyreği itibarı ile yükselme eğilimi taşımakta olup (Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış) mevsimsel dalgalanmaların etkisi oldukça düşük kalmıştır. 2015 yılı boyunca ise; mevsim etkilerinden arındırılmış ciro endeksi 2014 yılı II. Çeyreğinden beri sürdürdüğü eğilimi devam ettirmiştir.

Diğer taraftan; mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi, 2016 yılı I. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %2,1 oranında arttı. Takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,2 oranında yükseldi. 2016 yılı boyunca da benzer bir trend izlenebilir.

Türk Gayrimenkul ve İnşaat sektörünü 2016 yılında etkileyen ve etkilemesi olası unsurları şöyle özetleyebiliriz;

- Yabancı yatırımcının ilgisinin devam ediyor olması; bu noktada dövizin göreceli olarak değer kazanmasının yarattığı etki yanında; sadece konut niteliği ve niceliğine değil aynı zamanda mülk edindikleri şehri 'bir yaşam alanı' olarak görmelerinin etkileri de dikkat çekmektedir. Bunun en tipik örneği İstanbul'da görülen yabancılara yönelik konut satışlarıdır.
- 2016'nın ilk yarısında konut satışlarının son yıllar ortalamasında seyrederek dinamik bir yapıya sahip olduğunu göstermesi
- Türkiye'nin yakın ve içinde bulunduğu coğrafyada jeopolitik önemin devam etmesi, göreceli olarak bölgede güvenli liman pozisyonunu koruması,
- Konut yapı izinlerinin piyasa beklentilerine göre yükleniciler tarafından azaltılıp- çoğaltılması
- Tüketicinin giderek daha rasyonel kararlar vererek sadece fiyat kıstasına bakmaması, yapı kalitesi, malzemesi, ulaşım kolaylığı gibi pek çok unsuru değerlendirmesi,
- İstanbul'un marka şehir olarak dünyanın dört bir yanından yatırımcının ilgisini çekmesi; bu noktada İstanbul'un gerek ticari gerek coğrafi bir dağıtım merkezi (Hub) olması;
- İstanbul'un finansal bir merkez olması için yapılan çalışmaların daha da somutlaşması, inşaatların hızla ilerlemesi,
- Alt yapı projelerinin cazibe merkezi ve ilgi yaratması (özellikle Yavuz Sultan Selim Köprüsü, İstanbul Boğazında Yapılan Tüp geçit projeleri, Üçüncü Hava Limanı, Osmangazi Köprüsü, Çanakkale Köprüsü, Ankara-İstanbul arası hızlı tren projeleri, büyük şehirlerin hemen hemen tamamında görülen raylı taşıma ve metro projeleri ile Kanal İstanbul çalışmaları oldukça dikkat çekmektedir.)
- Sektörle doğrudan ilgili işletmelerin giderek daha kurumsal yönetilmesinin sağladığı yönetsel ve finansal avantajların şirketleri eskiye nazaran daha güçlü hale getirmesi,
- Köyden kente göçün devam etmesine ek olarak artan mülteci sayısının doğudan büyükşehirlere akması sonucu özellikle batıdaki büyükşehirlerde kira ve mülk fiyatlarının artış trendinin diğer şehirlere göre daha fazla olması,
- Konut fiyat gelişmelerini takip eden yatırımcıların, fiyat artışı düşük olan bölgelerden de konut almaya başlaması ve tüm Türkiye genelinde talep göstermeleri,
- Mortgage kredisinde başlangıç rakamı olan %25 sağlamakta zorluk çeken konut talep edenlerin, konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.) ve bunun gerek tasarruf gerekse konut satışlarını artırıcı etkisi,
- İnşaat ve gayrimenkul sektörünün, 'menkul kıymetler' yolu ile gerek kaynak gerekse küçük yatırımcıya ulaşması için gerekli hukuki ve idari sürecin sonuna gelinmesi olarak ifade edilebilir.

Konut sektörünün gelişmesi amacı ve gayrimenkul projelerinin finansmanında kullanılmak amacı ile Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen Gayrimenkul Sertifikaları bugüne kadar fazla uygulama alanı bulamamıştır. Buna rağmen hem talebin ileriki dönemlerde canlılığı koruması hem de sektörün ihtiyaç duyduğu fonu uygun maliyetlerle karşılaması amacı ile bu finansal enstrümanın geliştirilmesine ve desteklenmesine ihtiyaç vardır.

Fiyatlarda ise daha tedrici ve dengeli bir artış gözlemlenir. Ancak ekonomiyi etkileyen gelişmeler (Dünya'daki Merkez Bankalarının tutumu, iç sosyoekonomik ve jeopolitik gelişmeler, gelişmekte olan ülke kur ve faizlerindeki değişimler, gayrimenkul rantlarında vergilendirmenin ağırlaştırılması gibi) unsurlar talepte geçici bir dalgalanma yaratabilir. Türkiye genelinde fiyatların ortalamadan az arttığı bölgelerde önümüzdeki altı aylık süreçte, yatırım amacıyla talep artışı görülebilir. İstanbul başta olmak üzere, İzmir, Ankara, Antalya gibi şehirlerimizdeki dinamik talep ile esnek arz yapısının sürmesi olası görünmektedir.

5.3.1. Türkiye Konut Sektörü

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok önemli bir kısmını konut ve buna bağlı donatılar işgal etmektedir. Konut talebi ve satışlarında görülen canlanma/durgunluk haline göre sektör gelişme hızı etkilenmektedir.

Gayrimenkul sektörünün en önemli birleşenlerinden olan konut alt sektörü, diğer gayrimenkul türlerine göre satışlarının hem sosyal hem de ekonomik yönü olması bakımından ayrılır.

Ekonomik olarak tüketici (veya yatırımcı) karar alma süreçlerini etkileyen değişkenlerin başında fiyat ve borçlanma oranları(veya alternatif maliyet) gelmektedir. Hem arz hem de talep yönlü konut sektörüne bakıldığında faiz oranları ve risk öngörülebilirliği oldukça önemlidir. Finansal kesim sisteme fon aktarmaktadırlar. Ancak, finansal kesim için verilen kredilerin geri dönüp sistemi risklilik anlamında tehlikeye düşürmemesi gerekliliği de ortadadır. Türk bankacılık ve finans kesimi gelen ciddi düzenleme ve uygulamalardan sonucu (diğer yandan içsel bilgi birikimleriyle de) risklerini yönetmektedir.

Yukarıda ifade edilen değişkenlerin en önemli sonucu konut satış (ve fiyat) rakamlarında kendini göstermektedir. Konut satış rakamları pek çok modern ekonomi için artık ekonomik bir öncü gösterge olarak kullanılmakta olup gelişimin sağlıklı olup olmadığını kestirmek ve ekonomik büyüme rakamları içinde izlenmektedir.

TÜİK verilerine göre, son beş yıllık(2011-2015) satış rakamlarına baktığımızda ortalama yıllık 1.116.240 adet konut el değiştirmiştir. Her üç satış türünde de 2015 yılı konut satışları son beş yıllık ortalamalardan daha iyi gerçekleşmiştir.

Tablo. 222011-2016 1. Çeyrek Arası Türlerine Göre Ortalama Satışlar

Satış Türleri	Ortalama Satış - Adet (2011-2015)	2015 Yılı Satış Rakamları (Adet)	Ocak-Mayıs 2015 Satışları	Ocak-Mayıs 2016 Satışları
Toplam Satışlar	1.116.240	1.289.320	524.423	524.612
İpotekli Satışlar	360.720	434.388	201.594	164.713
Diğer Satışlar	747.520	854.932	322.829	359.999

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Haziran2016

2016 yılı ilk beş aylık sürecinde bir önceki yılın aynı dönemine göre konut satışlarında çok minimal bir artış yaşanmıştır. Ancak satış türleri bakımından kırılım farklılaşmış, ipotekli satışlarda %22'ye yakın bir düşüş görülmüştür. Yukarıda detaylı olarak ifade ettiğimiz faiz, tüketici eğilim ve beklentileri gibi hususlar bu satış türünde kayba neden olmuştur. Diğer satış türü olarak ifade edilen, (nakit, yükleniciye yapılan muhtelif ödeme şekilleri ile alım) yöntemde yaklaşık %12'lik bir artış görülmüştür. Bu yöntemin artmasındaki en önemli etmenler ise yüklenicilerin finans kesimine göre daha uygun borçlanma olanakları sağlamaları, finans kesimi ile yüklenicilerin anlaşış tüketiciye daha iyi şartları sağlamak için yaptığı çalışmalar, kentsel dönüşümde yaşanan daire ve konut trampaları olarak görülebilir.

Türkiye genelinde konut satışları 2016 Mayıs ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %6,4 oranında artarak 114 800 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 21 638 konut satışı ile en yüksek paya (%18,8) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 11 408 konut satışı (%9,9) ile Ankara, 6 697 konut satışı (%5,8) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük

olduğu iller sırasıyla 5 konut ile Hakkâri, 13 konut ile Ardahan ve 33 konut ile Şırnak olmuştur. (Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Haziran 2016)

Son dönemlerde faiz oranlarının %1'in altına inmesi, kredilendirme oranının artması ve KDV nin düşürülmesi gibi düzenlemeler, yatırımcıların geleceğe yönelik beklentilerinin olumlu yönde etkilemiştir. Bu düzenlemeler sonrasında sektörde yaşanan hareketlilik, bankaların kredi hacimlerine olumlu yansımıştır.

Reidin Türkiye Konut Fiyat Endeksleri yayınında Ekim 2016 sayısı sonuçlarına göre;

Reidin tarafından hazırlanan, Türkiye Genelinde 68 şehrin tamamını kapsayacak nitelikteki, Türkiye Satılık Konut Fiyat Endeksinde (TR-68) Ekim ayında bir önceki aya göre %0,69 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.30 oranında artış gerçekleştirmiştir.

Tablo. 23 Konut Satış Fiyatlarındaki Aylık % Değişimler, Ekim 2016



Ekim ayında Rize'de metrekare başına konut satış fiyatları %2.00 oranında artmış ve Rize fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının en çok azaldığı şehir ise %1.25 oranı ile Giresun'dur.

Türkiye genelinde 68 şehrin tamamını kapsayacak nitelikteki Türkiye Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-68) 1/3 Ekim ayında bir önceki aya göre %0.05 oranında azalış; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.89 oranında artış gerçekleşmiştir.

Tablo. 24 Konut Kira Fiyatlarındaki Aylık % Değişimler, Ekim 2016



Ekim ayında Yozgat 'ta metrekare başına konut kira değerleri %2,08 oranında artmış ve Yozgat kiralara en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %2.00 oranı ile Kars'tır.

REIDIN Yıllık Brüt Kira Getiri Oranları, Türk Lirası cinsinden kira değerinin konutun satış fiyatına bölünmesiyle hesaplanmaktadır. Ekim ayı itibariyle en yüksek yıllık brüt kira getiri oranları Aydın, Van ve Bilecik şehirlerinde ölçülmüştür.

REIDIN Amortisman Süresi (Yatırım Geri Dönüş Süresi), ilgili bölgede satın alınan ya da alınacak olan konutların kiraya verilmesi durumunda satış fiyatının kaç yıl içerisinde yıllık kira değeri ile karşılanabileceğini göstermektedir. Ekim ayı itibariyle en düşük amortisman süreleri Aydın, Van ve Bilecik şehirlerinde ölçülmüştür.

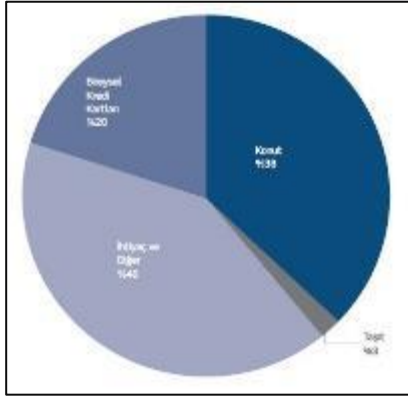
Reidin - Gyoder Yeni Konut Fiyat Endeksine göre,

Eylül ayında bir önceki aya göre;

- %0,29 oranında artış gerçekleşmiş olup, geçen yılın aynı dönemine göre %3,34 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %70.20 oranında artış gerçekleşmiştir.
- İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,17 oranında; İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0,30 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8,3 puan fazla artış göstermiştir.
- 1+1 konut tipinde %0,06 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0,52 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0,23 oranında artmış ve 4+1 konut tipinde %0,33 oranında artmıştır.
- 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0,12 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0,49 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0,40 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0,18 oranında artmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0,27 oranında artmıştır.

- Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %11'lik (son 6 aylık ortalama %20) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 1+1 özellikteki konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %32, banka kredisi kullanım oranı %33 ve senet kullanım oranı %35 olarak gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %19'u bitmiş konut stoklarından oluşurken, %81'i ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır.

5.3.1.1. Türkiye Konut Kredisi

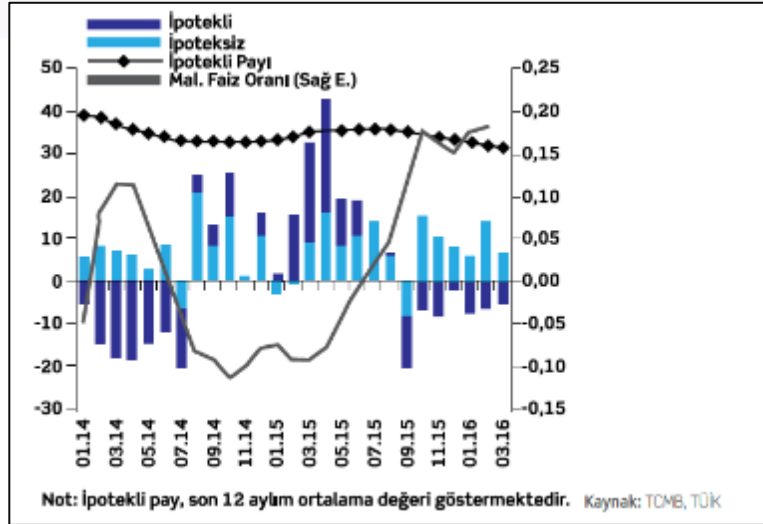


Tüm kredi çeşitleri içinde ekonomiyle ilgili gelecek beklendiğini en iyi yansıtan tür 'konut' kredisidir. Genel konjonktürdeki iyileşme ve beklentilere paralel olarak, konut kredileri de artmaktadır. Konut kredisi oranı toplam krediler içinde %38'lik bir paya sahip olup geçen sene(2015) oranını %1'lik azalışla korumuştur.

Bankalar tarafından yurtdışından aracılık edilen krediler haricindeki konut kredilerinin, finansman şirketleri tarafından kullanılan krediler toplamına oranı yaklaşık yüzde 9 ile aynı kalmıştır. Öte yandan, konut kredilerinin bireysel krediler içindeki payı 6 puan artarak yüzde 38'ye yükselmiştir. Konut

kredilerinin gayri safi yurtiçi hasılaya oranı yüzde 4'ten yüzde 7'ye artarken, bu oranın AB ülkeleri ortalaması, 2014 yılında yüzde 43 düzeyinde gerçekleşmiştir.

Tablo. 25 Konut Satış Değişimine Katkıları ve Konut Kredisi Aylık Maliyetli Faiz Oranı

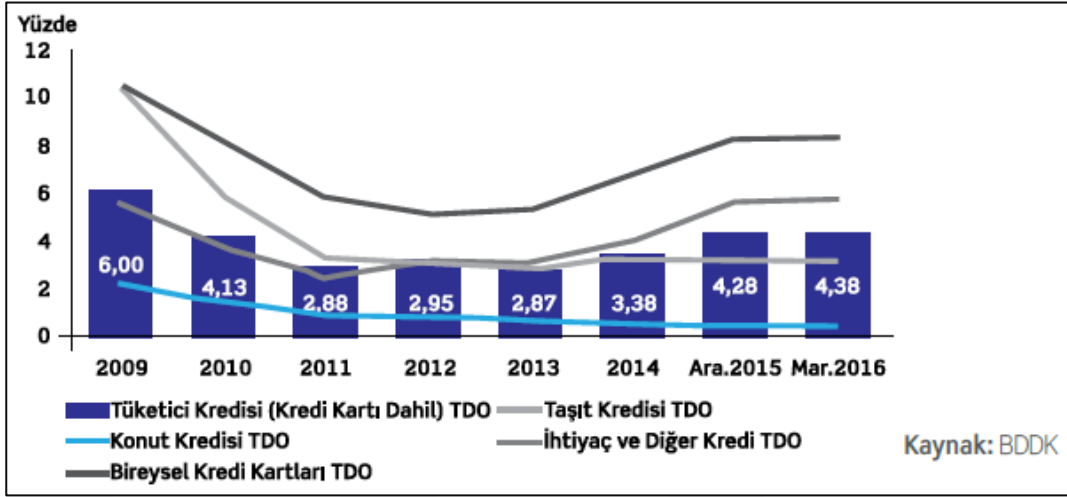


Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış (Emlak Konut)

Konut satışlarında 2014 yılı son çeyreğinde başlayan yukarı hareket gerek ipotekli gerekse diğer satış türlerinde görülmüştür. Özellikle 2015 yılının ilk yarısında ipotekli satışlarda oldukça hızlı bir artış görülmüştür. 2015 yılsonundan 2016 yılının ilk çeyreğine kadarki dönemde ise tam tersi bir süreç yaşanmış olup ipotekli satışlarda görülen düşüş azalarak devam etmektedir. 2016 yılı ilk çeyreği itibarı ile ihtiyaç kredileri büyümelerinde süregelen ivme kaybında, alınan makro ihtiyati tedbirlerin yanı sıra, bankaların kredi riskine yönelik endişelerinin de rol oynadığı görülmektedir.

Faiz-Kredi ilişkisinin açısından yapılması gereken en önemli analiz ise ilgili fon akımlarının kredi verenlere dönüp dönmediği veya kayıp oranıdır. Takibe Dönüşüm Oranı olarak adlandırılan bu süreç finansal ve ekonomik sağlığın da öncü göstergesi konumundadır.

Tablo. 26 Tüketici Kredileri Takibe Dönüşüm Oranları



Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış (Emlak Konut)

Bireysel kredilerin (kredi kartları dâhil) tahsili gecikmiş olanlarının oranı Mart 2016 itibarı ile %4,38 düzeyindedir. BDDK verilerine göre konut kredilerinde durum ise %1'in altındadır. Takibe dönüşüm oranlarının düşük olması borç alanlar kadar finansal sistemin sağlığı açısından da önem taşımaktadır.

Reidin Türkiye Konut Fiyat Endeksleri yayınında Ekim 2016 sayısı sonuçlarına göre;

Şekil 1 Türkiye İllere Göre Konut Satın Alma Gücü Endeksi Dağılımı



Kaynak: Reidin Türkiye Konut Fiyat Endeksleri Yayını, Ekim 2016

"Konut Satın Alma Gücü Endeksi, Türkiye'nin 62 ilinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, 10 yıl vadeli konut kredisi kullanarak konut sahibi olup olamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir. 100 ve üzerindeki endeks değerleri mevcut faiz oranı ile (Ekim 2016: %1.01) 10 yıl vadeli konut kredisi kullanılarak bir ev sahibi olunabileceğini

gösterirken; 100'ün altındaki değerler ailenin mevcut finansal koşullarda konut kredisi kullanarak konut sahibi olamayacağına işaret etmektedir."

Şekil 2 Türkiye İllere Göre Konut Kiralama Gücü Endeksi Dağılımı



Kaynak: Reidin Türkiye Konut Fiyat Endeksleri Yayını, Ekim 2016

"Konut Kiralama Gücü Endeksi, Türkiye'nin 62 ilinde yaşayan ortalama gelire sahip bir ailenin, aylık gelirinin üçte birini kullanarak konut kirayıp kiralayamayacağını ölçen önemli bir ekonomik göstergedir. Endeks değerinin 100'ün üstünde olması konut için ödenen kiranın hane halkı ya da ailenin bütçesiyle kolaylıkla karşılanabilir olduğunu gösterirken, 100'ün altında olması hane halkı ya da ailenin bütçesinden kiraya çok daha fazla pay ayırdığını göstermektedir."

5.3.2. İstanbul Ofis Piyasası

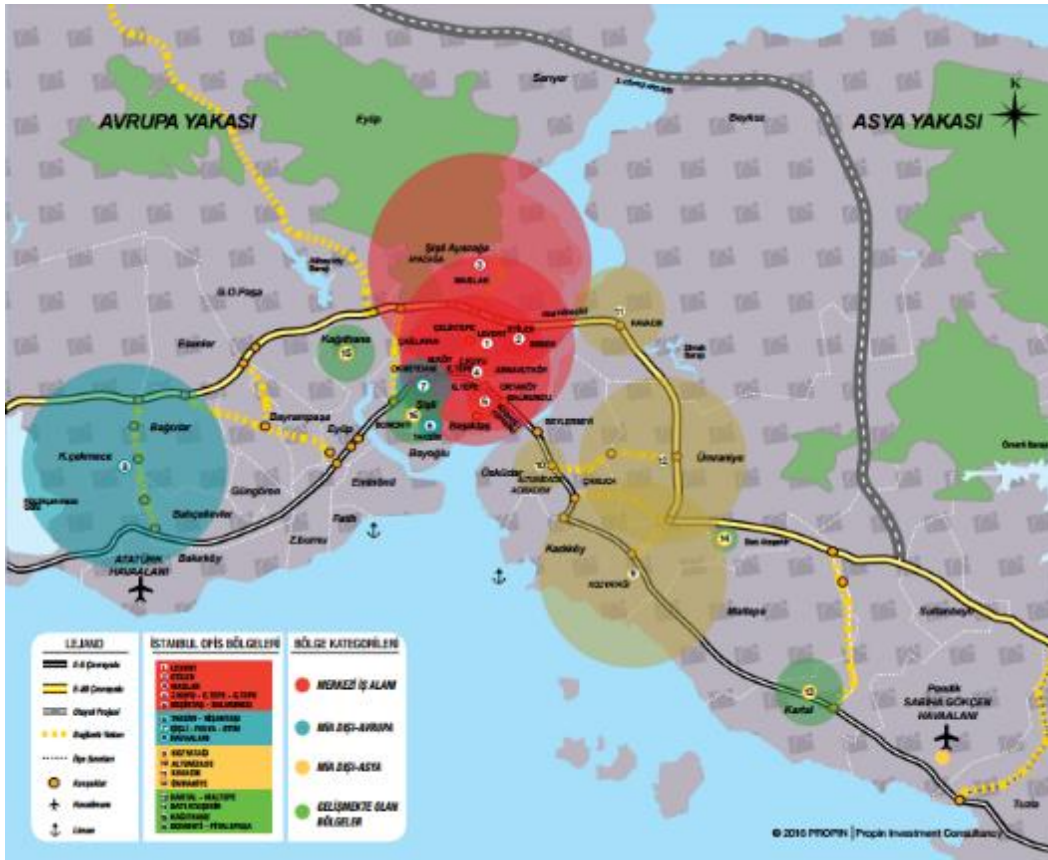
Uluslararası standartlar çerçevesinde ofis bölgelerini incelerken Merkezi İş Alanı (MİA) ve Merkezi İş Alanı Dışı (MİA Dışı) olmak üzere sınıflandırmaya gidilir. MİA profesyonel ofis binalarının yoğunlaştığı bölgeler olup, yaya-araç trafiğinin ve hizmet sektörünün en yoğun ve talebin en yüksek olduğu ofis bölgelerini kapsamaktadır.

Property Investment Consultancy (PROPİN) tarafından hazırlanan 2016 3.çeyrek ofis raporuna göre; İstanbul'da ofis binalarının yoğunlaştığı 12 ofis bölgesi bulunmakta olup MİA olarak tanımlanan aks, Barbaros Bulvarı'ndan başlayarak, Büyükdere Caddesi boyunca devam etmekte ve Maslak ile son bulmaktadır. MİA olarak tanımlanan bölgeler Avrupa yakasında; Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe ve Beşiktaş-Balmumcu bölgelerini kapsamaktadır. Bu alanlar dışında kalan ofis bölgeleri, MİA Dışı olarak tanımlanmaktadır. İstanbul'un coğrafi yapısından da kaynaklanan nedenlerle MİA Dışı bölgeler, Asya ve Avrupa olmak üzere kendi içinde ikiye ayrılır. Bu doğrultuda MİA Dışı-Avrupa; Taksim-Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim ve Havaalanı bölgelerini, MİA Dışı-Asya ise; Kozyatağı, Altunizade, Kavacak ve Ümraniye bölgelerini kapsamaktadır.

Gelişmekte olan ofis bölgeleri, hem Asya hem de Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. MİA Dışı -Avrupa'da Kağıthane ve Bomonti – Piyalepaşa bölgeleri bulunurken, MİA Dışı-Asya'da Kartal- Maltepe ve Batı Ataşehir Bölgeleri yer almaktadır.

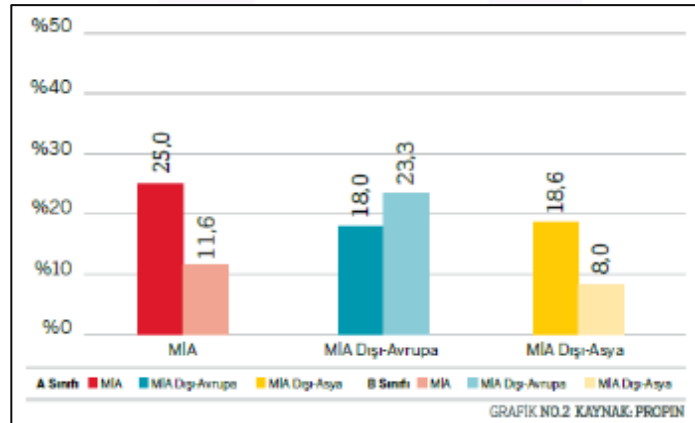
Aşağıdaki haritada yıldızlarla gösterilen dört bölge, İstanbul Ofis Pazarı'na katılan, gelişmekte olan ofis bölgeleridir.

Resim 15. İstanbul'daki Ofis Kümeleneimleri



Kaynak: Propin Ofis Pazarı (2016-3. Çeyrek Raporu)

Grafik 2 Bölge Kategorilerine Göre Boşluk Oranları



Kaynak: Propin Ofis Pazarı (2016-3. Çeyrek Raporu)

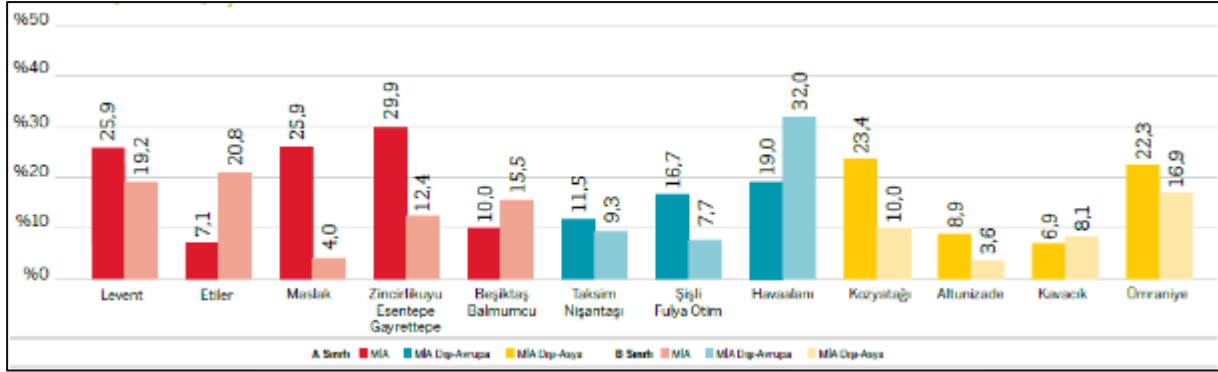
İstanbul Ofis Pazarı, 2016 üçüncü çeyrek dönemine ait 'Bölge Kategorileri'ne Göre Boşluk Oranları yukarıdaki gösterilmiştir.

-MİA' da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %25; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,6 seviyesinde oldu.

-MİA Dış-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının %18; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının %23,3 olduğu tespit edildi.

-MİA Dış-Asya'da, A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %18,6; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %8 seviyesinde gerçekleşti.

Grafik 3 Bölgelere Göre Boşluk Oranları



Kaynak: Propin Ofis Pazarı (2016-3. Çeyrek Raporu)

İstanbul'un on iki ofis bölgesinde yer alan A ve B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranları yukarıdaki grafikte verilmiştir.

-Levent'te 2016 üçüncü çeyrekte stok artışı olmadı. Ancak, Şişecam Genel Merkezi'nin İş Kule-3 Binası'ndan taşınması sebebiyle, 2016 ilk çeyrek başında %18,7'ye düşen Levent'teki boşluk oranı, 2016 üçüncü çeyrekte %25,9'a çıktı.

-2016 üçüncü çeyrekte, Etiler'deki A sınıfı ofis binalarında farklı büyüklükteki ofis alanlarında kiralama işlemleri gerçekleşti. Bu kiralamalar sonucunda Etiler A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %7,1'e geriledi. Mal sahibi temsilcisi Propin tarafından yapılan RSD#4 Binası'nda Angelini Pharma ve Axpo Enerji'nin yaptığı kiralama işlemleri boşluk oranının gerilemesinde rol oynadı.

-Maslak'taki A sınıfı ofis stoku, D Maslak Binası'nın eklenmesiyle 2016 üçüncü çeyrek döneminde büyüdü. Büyüyen ofis stokuna karşın, farklı binalarda yapılan kiralamalar sebebiyle Maslak A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, bir önceki çeyrekteki seviyesini korudu.

-Şişli-Fulya-Otim' deki A sınıfı ofis kullanıcılarının başka bölgelere taşındığı gözlemlendi. 2016 üçüncü çeyrekte Şişli-Fulya-Otim A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %16,7'ye yükseldi.

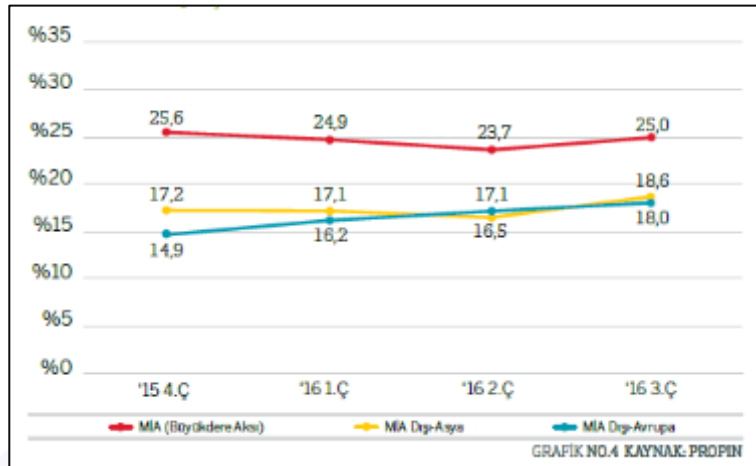
-Havaalanı'nda stoka eklenen A sınıfı ofis binaları sebebiyle boşluk oranı yükseldi. 2016 üçüncü çeyrekte Havaalanı A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %19 oldu.

-Kozyatağı' ndaki A sınıfı ofis binalarında kiralama işlemleri tamamlandı. Kullanıcıların bölge içinde kalmasından dolayı Kozyatağı A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı değişmedi.

-2016 üçüncü çeyrekte gerçekleşen kiralamalar sonucunda Altunizade A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %8,9'a düştü.

-Ümraniye A sınıfı ofis stokunda 2016 üçüncü çeyrek dönemde artış oldu. Stok artışına bağlı olarak, Ümraniye'de A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %22,3'e yükseldi.

Grafik 4 Bölge Kategorilerine Göre A Sınıfı Ofis Binalarındaki Boşluk Oranları Değişimi



Kaynak: Propin Ofis Pazarı (2016-3. Çeyrek Raporu)

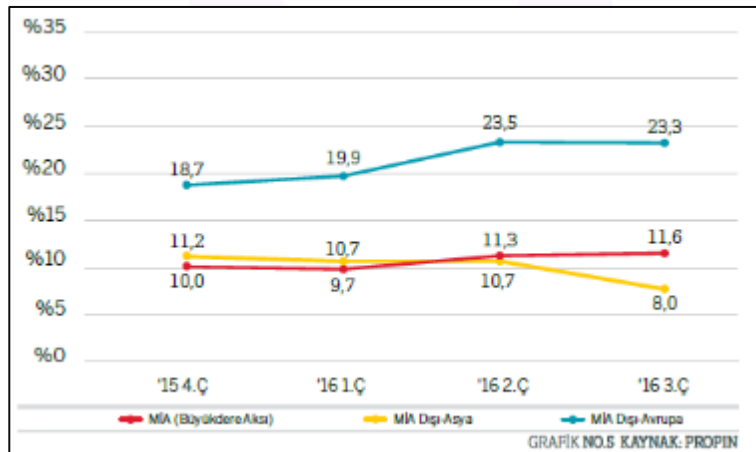
'Bölge Kategorileri 'ne göre A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranlarının 2015 dördüncü çeyrekle 2016 üçüncü çeyrek dönem arasındaki değişimi, yukarıdaki grafikte verilmiştir.

-MİA' da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2015 yılı dördüncü çeyrek döneminden sonra düşüş eğilimindeydi. 2016 üçüncü çeyrekteki stok artışı ve Levent'teki İş Kule-3 Binası'nın boşaltılması sebebiyle, MİA'daki boşluk oranı arttı. MİA A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranının 2016 üçüncü çeyrekte %25 olduğu tespit edildi.

-MİA Dışı-Avrupa'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı 2015 dördüncü çeyrek döneminde %14,9 olarak tespit edilmişti. Son dört çeyrek dönem boyunca yükselen MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2016 üçüncü çeyrekte %18 olarak belirlendi.

-MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis binalarının boşluk oranı son dört çeyrek dönemde iniş-çıkışlı bir seyir izledi. 2015 dördüncü çeyrekte %17,2 olan MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2016 üçüncü çeyrekte %18,6 oldu.

Grafik 5 B Sınıfı Binalardaki Boşluk Oranı Değişimi



Kaynak: Propin Ofis Pazarı (2016-3. Çeyrek Raporu)

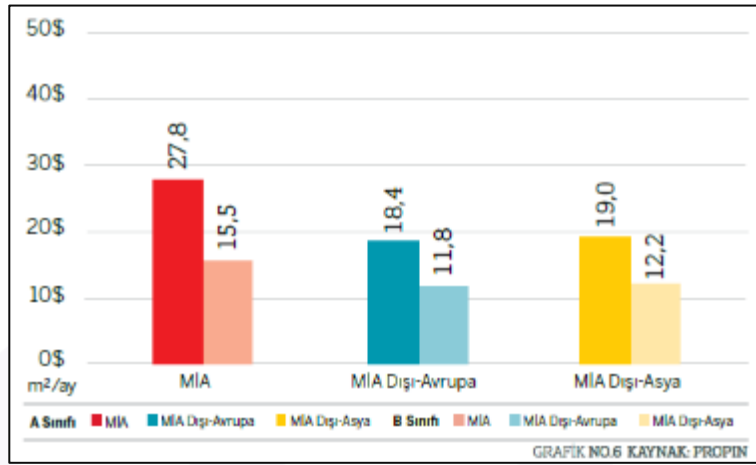
Yukarıdaki grafikte, B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranlarının 'Bölge Kategorileri 'ne göre son dört çeyrek dönemdeki değişimi gösterilmiştir.

-MİA' daki B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı 2016 birinci çeyrekte %9,7'ye düşmüştü. Devam eden çeyreklerde artış gösteren MİA B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı, 2016 üçüncü çeyrekte %11,6 oldu.

-MİA Dışı-Avrupa B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2015 dördüncü çeyrekte %18,7'den 2016 birinci çeyrekte %19,9'a yükseldi. 2016 üçüncü çeyrek döneminde MİA Dışı-Avrupa'daki boşluk oranı önceki çeyrekteki seviyesini korudu.

-MİA Dışı-Asya'daki B sınıfı ofis binalarının boşluk oranı son dört çeyrek dönem boyunca düştü. 2015 dördüncü çeyrekte %11,2 olan boşluk oranı 2016 üçüncü çeyrekte %8'e geriledi.

Grafik 6 Bölge Kategorilerine Göre Kira Ortalamaları



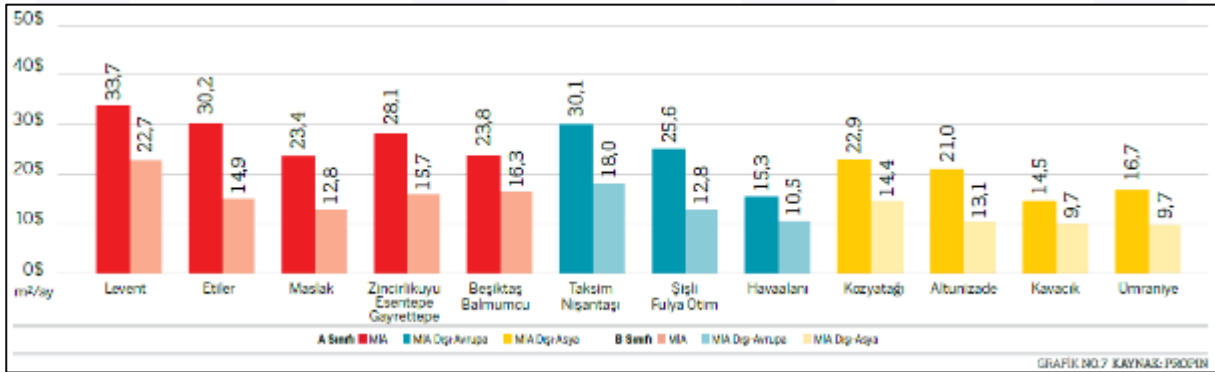
Kaynak: Propin Ofis Pazarı (2016-3. Çeyrek Raporu)

2016 üçüncü çeyrek dönemine ait İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 'Bölge Kategorileri' ne Göre Kira Ortalamaları yukarıdaki grafikte gösterilmiştir.

MİA' daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2016 üçüncü çeyrek dönemde 27,8 ABD Doları /m² /ay olurken, B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 15.5 ABD Doları /m² /ay seviyesinde gerçekleşti.

MİA Dışı-Avrupa'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 18,4 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 11,8 ABD Doları /m² /ay olarak görüldü. MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki ortalama kira rakamı 19 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 12,2 ABD Doları /m² /ay oldu.

Grafik 7 Bölgelerine Göre Kira Ortalamaları



Kaynak: Propin Ofis Pazarı (2016-3. Çeyrek Raporu)

Yukarıdaki grafikte İstanbul'un on iki bölgesi için A ve B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamaları yer almaktadır.

-Levent A sınıfı ofis binalarındaki liste rakamlarında indirim yapıldığı görüldü. 2016 birinci çeyrekte 34,8 ABD Doları /m² /ay olan Levent A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2016 üçüncü çeyrekte 33,7 ABD Doları /m² /Ay'a düştü.

-Etiler A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2016 üçüncü çeyrekte 30,2 ABD Doları /m² /Ay'a yükseldi. 2016 ikinci çeyreğe göre yaşanan artışta, bölge ortalamasının altında kira talep edilen ofis alanlarının kiralanması etkili oldu.

-Beşiktaş-Balmumcu 'da bölge kira ortalamasından daha yüksek kira talep edilen ofis binalarında kiralama işlemleri gerçekleşti. Söz konusu kiralamar sebebiyle, 2016 üçüncü çeyrekte, Beşiktaş-Balmumcu A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 23,8 ABD Doları/m²/Ay'a geriledi.

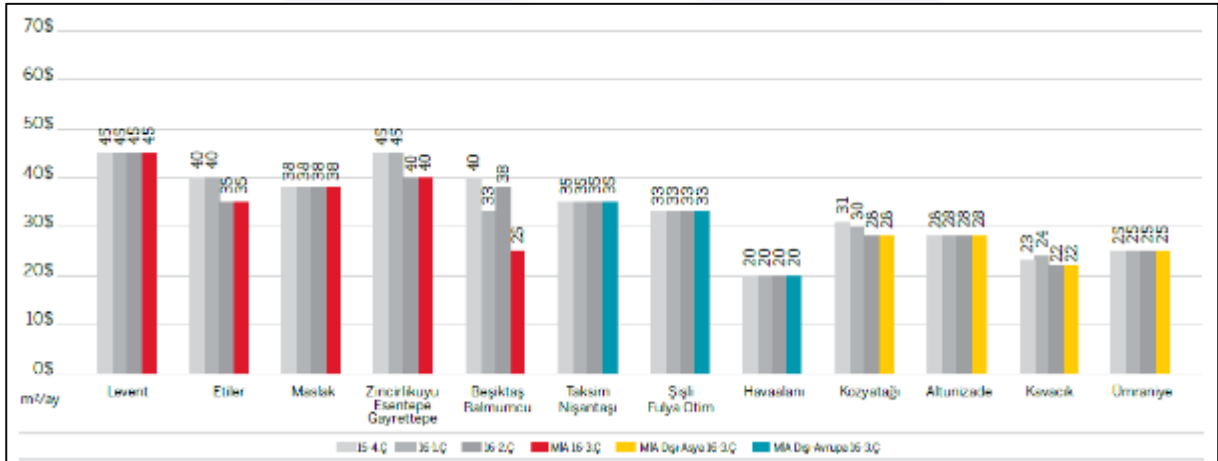
-Şişli-Fulya-Otim'deki yüksek kira talep edilen A sınıfı ofis binalarının boşalması sonucunda, bölgedeki kira ortalaması 25,6 ABD Doları /m² /Ay'a yükseldi.

-Havaalanı A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2016 üçüncü çeyrek dönemde, bir önceki çeyrekteki seviyesini koruyarak 15,3 ABD Doları /m² /ay oldu.

-Kozyatağı'nda A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, talep edilen kira rakamlarında değişiklik olmaması sebebiyle, 2016 ikinci çeyrekteki seviyesinde sabit kaldı.

-Ümraniye'de stoka yeni eklenen Modern East Binası'nda talep edilen kira rakamının bölge ortalamasının altında olduğu görüldü. Bu sebeple, Ümraniye A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2016 üçüncü çeyrekte 16,7 ABD Doları /m² /Ay'a düştü.

Grafik 8 İstanbul Bölgelere Göre Talep Edilen "En Yüksek Kira" Liste Rakamları



Kaynak: Propin Ofis Pazarı (2016-3. Çeyrek Raporu)

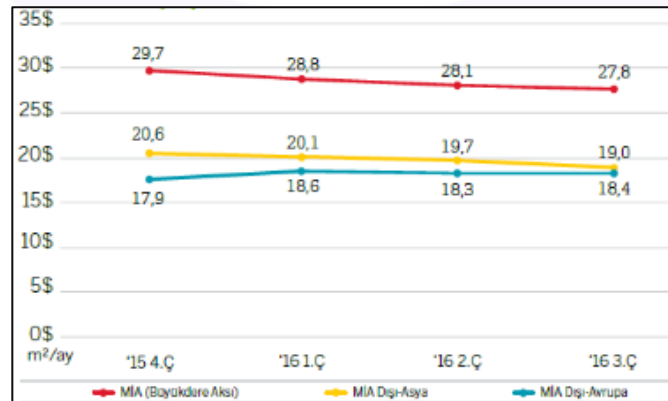
İstanbul Ofis Pazarı'ndaki 'Bölgelere Göre Talep Edilen En Yüksek Kira Liste Rakamlarının son dört çeyrek dönem için karşılaştırılması yukarıdaki grafikte verilmiştir.

-2016 üçüncü çeyrek döneminde MİA' daki en yüksek kira rakamının Levent bölgesinde talep edildiği görüldü. Bu bölgede talep edilen kira rakamı 45 ABD Doları /m² /ay oldu.

-MİA Dışı-Avrupa'da yer alan bölgelerdeki talep edilen en yüksek kira rakamlarında, geçmiş son üç çeyrek döneme göre değişiklik gözlenmedi. 2016 üçüncü çeyrekte en yüksek kira rakamı 35 ABD Doları /m² /ay'la Taksim-Nişantaşı'nda tespit edildi.

-MİA Dışı-Asya'da en yüksek kira talep edilen bölgeler Kozyatağı ve Altunizade oldu. Bu bölgelerde, 2016 üçüncü çeyrekte tespit edilen en yüksek kira rakamı 28 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.

Grafik 9 A Sınıfı Binalardaki Kira Ortalamaları



Kaynak: Propin Ofis Pazarı (2016-3. Çeyrek Raporu)

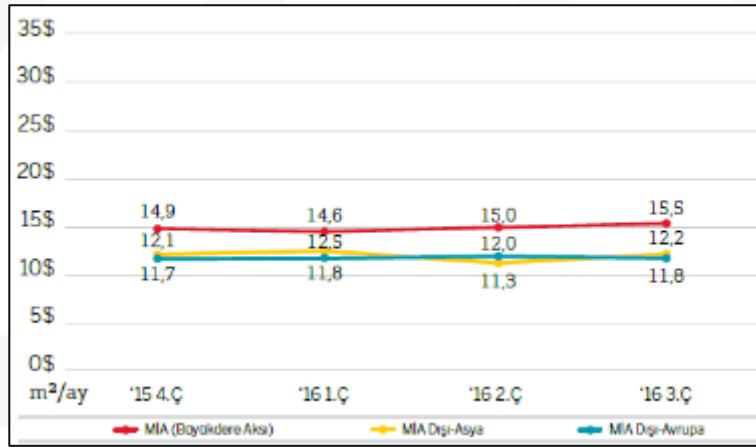
İstanbul A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamalarının 'Bölge Kategorileri'ne göre son dört çeyrek dönemdeki değişimi yukarıdaki grafikte verilmiştir.

-MİA'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması, 2015 dördüncü çeyrekle 2016 üçüncü çeyrek arasındaki dönemde düşme eğilimindeydi. MİA A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2016 üçüncü çeyrekte 27,8 ABD Doları /m² /Ay'a düştü. Mal sahiplerinin yaptığı indirimlere ek olarak yüksek kira talep edilen ofis alanlarındaki kiralama işlemlerinin tamamlanması bu düşüşün sebeplerindedir.

-MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2015 dördüncü çeyrekle 2016 üçüncü çeyrek arasında dalgalı bir seyir izledi. MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2016 üçüncü çeyrekte, bir önceki çeyrekteki seviyesini koruyarak 18,4 ABD Doları /m² /ay oldu.

-MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması, son dört çeyrek dönem boyunca düştü. 2016 ikinci çeyrekte 20 ABD Doları /m² /ay seviyesinin altına düşen MİA Dışı-Asya'daki A sınıfı ofis binalarının kira ortalaması, 2016 üçüncü çeyrekte 19 ABD Doları /m² /ay olarak tespit edildi.

Grafik 10 B Sınıfı Binalardaki Kira Ortalama Değişimi



Kaynak: Propin Ofis Pazarı (2016-3. Çeyrek Raporu)

Yukarıdaki grafikte 'Bölge Kategorileri'ne göre B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamalarının 2015 dördüncü çeyrek ve 2016 üçüncü çeyrek dönemleri arasındaki değişimi gösterilmiştir.

-MİA'da B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması 2016 yılı başında 14,6 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi. Sonraki çeyreklerde MİA B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması artmaya başladı. 2016 üçüncü çeyrekte kira ortalaması 15,5 ABD Doları /m² /Ay'a yükseldi.

-MİA Dışı-Avrupa'da B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, son dört çeyrek dönemde 12 ABD Doları /m² /ay seviyesinde sabit bir seyir izledi.

-MİA Dışı-Asya'da B sınıfı ofis binalarının kira ortalaması, 2015 dördüncü çeyrekle 2016 üçüncü çeyrek arasında inişli-çıkışlı bir eğilim gösterdi. MİA Dışı-Asya'da, B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 2016 üçüncü çeyrekte 12,2 ABD Doları /m² /Ay'a yükseldi.

-Ümraniye, MİA Dışı-Asya'nın ikinci büyük ofis stokuna sahip bölgesidir. 2016 üçüncü çeyrekte stoka eklenen yeni ofis binalarıyla birlikte bölgedeki ofis stoku 470.000 m² büyüklüğe ulaştı.

5.3.3. A.V.M. Sektör Analizi

5.3.3.1. Türkiye'de Perakende Sektörü

Ülke ekonomisinin lokomotif sektörlerinden olan turizm ile birlikte anılan hizmet sektöründe, 2000'li yıllarla birlikte gelişim gösteren A.V.M projeleri ve yatırımları önem taşımaktadır. Türkiye ve özellikle İstanbul ili geneline bakıldığında gerek Avrupa, gerek Anadolu yakasında oluşan yeni çekim noktaları ve farklı fonksiyonlardaki yatırım projeleri ile şehir içinde konumlu Alışveriş merkezi projeleri artış göstermektedir.

Yapılan araştırmalardan, mevcut A.V.M'lerdeki ziyaretçi sayısının yıllar arasında pozitif değer artışı gösterdiği ve bunun sonucunda yerleşim alanlarındaki A.V.M. sayısının, geliştirilen konut ve ofis projeleri ile yetersiz kalabileceği düşünülmektedir. Özellikle İstanbul ilinin il sınırları doğrultusundaki yerleşim alanı gelişimi göz önüne alınırsa, kentin çeperlerinde yer alan mevcut A.V.M sayısının önümüzdeki yıllar içerisinde artacağı kanaatine varılmıştır.

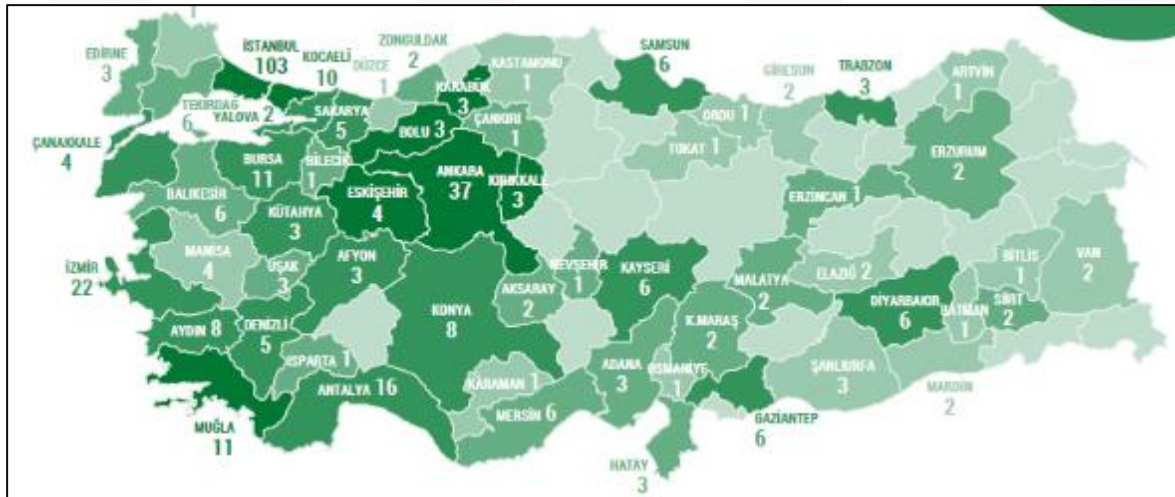
Uluslararası Alışveriş Konseyi (ICSC)'nin alışveriş merkezi tiplerine getirdiği tanım ve standartlara göre alışveriş merkezleri "geleneksel" ve "özellikli" olmak üzere iki ana başlıkta sınıflandırılmaktadır. Buna göre;

Tablo. 27 A.V.M Sınıflandırması

FORMAT	PROJE TİPİ	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m ²)
Geleneksel	Çok Büyük	80.000- +
	Büyük	40.000-79.999
	Orta	20.000-39.999
	Küçük İhtiyaç Odaklı	5.000-19.999
Özellikli	Perakende Parkı Büyük	20.000- +
	Orta	10.000-19.999
	Küçük	5.000-9.999
	Outlet	5.000- +
	Temalı (eğlence Odaklı)	5.000- +

* Alışveriş Merkezi ve Perakendeciler Derneği tarafından yayınlanan ICSC standartlarına göre Türkiye'deki AVM'ler

Tablo. 28 Şehirler GLA Yoğunluk ve AVM Adetleri Haritası



2015 yılında yeni açılan 20 AVM ile birlikte Türkiye'deki toplam alışveriş merkezi sayısı 360'a, toplam kiralanabilir alan da 10,5 milyon m²'ye ulaşmıştır.

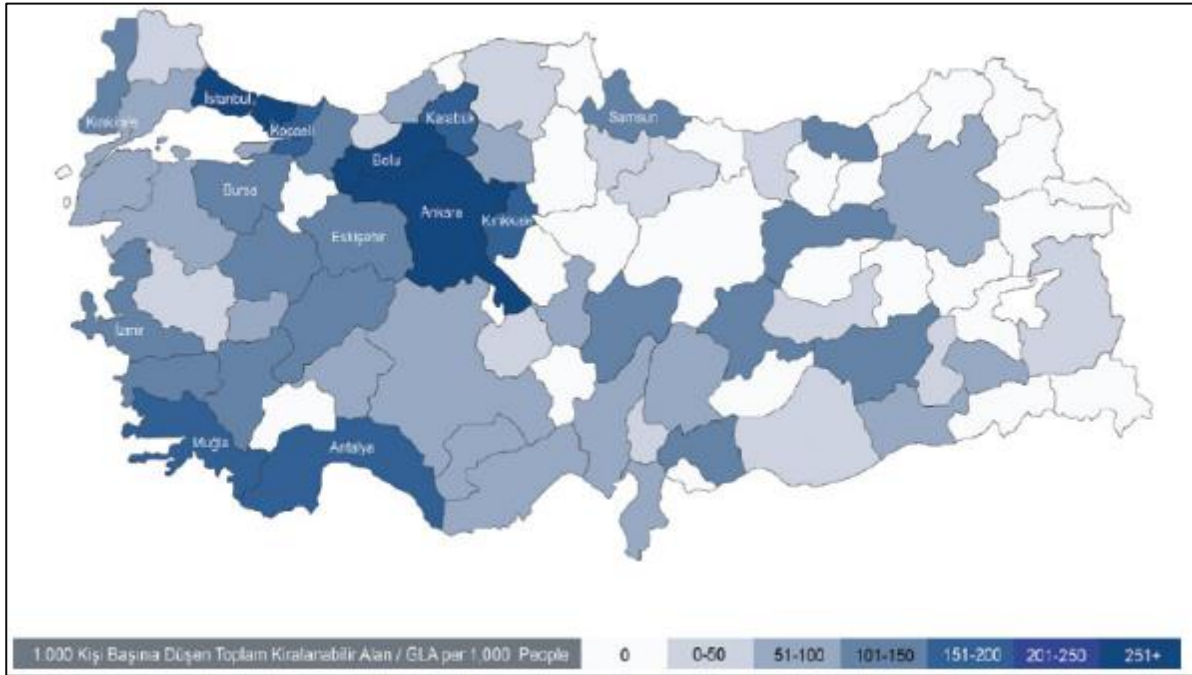
Colliers International tarafından Türkiye genelinde gelişmeye devam eden perakende sektörüne yönelik yapılan araştırmalara göre 2016 yılı üçüncü çeyrek itibariyle 2016 yılsonuna kadar toplam 9 ilde, 13 yeni alışveriş merkezi açılması beklenmektedir.

Yapılan analizlere, Türkiye genelindeki en az 25 mağazası bulunan ve toplam kiralanabilir alanı 5.000 m²'nin üzerinde olan alışveriş merkezleri dâhil edilmiştir. 2016 yılı 3.çeyrek itibariyle Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 353 alışveriş merkezi bulunmaktadır. Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanı 10.765.259 m² olup bu rakamın 2016 yıl sonunda 11.050.000 m²'yi bulması beklenmektedir. Toplam nüfusun %26'sını oluşturan İstanbul ve Ankara'nın kiralanabilir alanlarının toplamı, Türkiye toplamının %52'sini oluşturmaktadır. (Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörüne Bakış, 2016 2. Çeyrek Raporu)

Tablo. 29 İllere Göre 1.000 Kişi Başına Düşen Toplam Kiralanabilir Alan (m²/1.000 Kişi)

İllere Göre 1.000 Kişi Başına Düşen Toplam Kiralanabilir Alana (m ² /1.000 kişi)							
Cities According to Gross Leasable Area (GLA) sqm/1,000 persons							
	İller Cities	Nüfus Population	Mevcut Stok / Current Stock				Bürüt Kiralanabilir Alan (BKA) m ² /1.000 kişi Gross Leasable Area (GLA) m ² /1,000 persons
			AVM Sayısı No of Shopping Centers	%	Toplam Kiralanabilir Alan (m ²) Total Leasable Area (sqm)	%	
1	Bolu	291,095	4	1.13%	88,268	0.82%	303
2	İstanbul	14,657,434	113	32.01%	4,140,486	38.46%	282
3	Ankara	5,270,575	32	9.07%	1,422,671	13.22%	270
4	Kocaeli	1,780,055	11	3.12%	319,049	2.96%	179
5	Muğla	908,877	10	2.83%	151,921	1.41%	167
6	Karabük	236,978	2	0.57%	39,448	0.37%	166
7	Kırıkkale	270,271	3	0.85%	44,039	0.41%	163
8	Antalya	2,288,456	14	3.97%	362,912	3.37%	159
9	Geziantep	1,931,836	7	1.98%	279,393	2.60%	145
10	Denizli	993,442	5	1.42%	139,840	1.30%	141
Türkiye Toplam Turkey Total		78,741,053	353	100.00%	10,765,259	100.00%	137

Tablo. 30 İllere Göre 1.000 Kişi Başına Düşen Toplam Kiralanabilir Alan Haritası

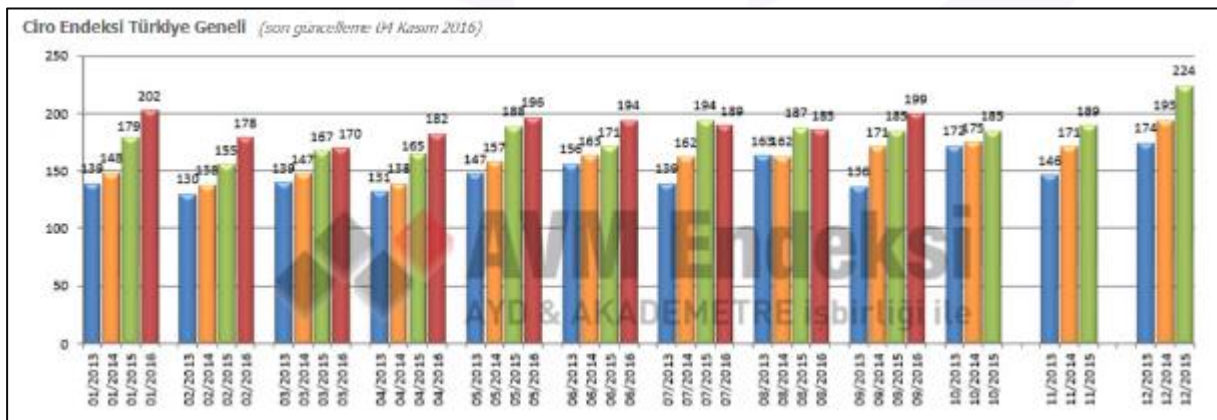


Ankara ve İstanbul arasında orta nokta konumunda olan Bolu kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan verisine göre önceki dönemde olduğu gibi 303 m2 ile ilk sırada yer almaktadır. Bolu ilini, 282 m2 ile İstanbul ve 270 m2 ile Ankara illeri takip etmektedir. 1.000 kişi başına düşen toplam kiralanabilir alan, Türkiye geneli için ortalama 137 m2'dir. Bir önceki tabloda nüfusu 500.000'in altında olup ilk 10'a giren Bolu, Karabük ve Kırıkkale illeri dikkat çekmektedir. Türkiye'nin üçüncü büyük ili olan İzmir 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan bakımından 17. Sırada yer almaktadır. Ayrıca gelecek stok eklendiğinde 2019 yılı sonunda alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanının 13.050.000 m²'ye ulaşacağı beklenmektedir. (Kaynak: Türkiye Gayrimenkul Sektörüne Bakış, 2016 2. Çeyrek Raporu)

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği sitesinden elde edilen verilere göre;

Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi 2016 Eylül döneminde bir önceki yılın Eylül ayı ile karşılaştırıldığında nominal yüzde 7,6'lık bir artışla 199 puana ulaştı. AVM Endeksi verileri üçüncü çeyrek bazında da geçtiğimiz yılın üçüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 1,6 artış gösterdi. Endeks üçüncü çeyrekte 191 puana ulaştı.

Tablo. 31 Ciro Endeksi Türkiye Geneli (04.11.2016)

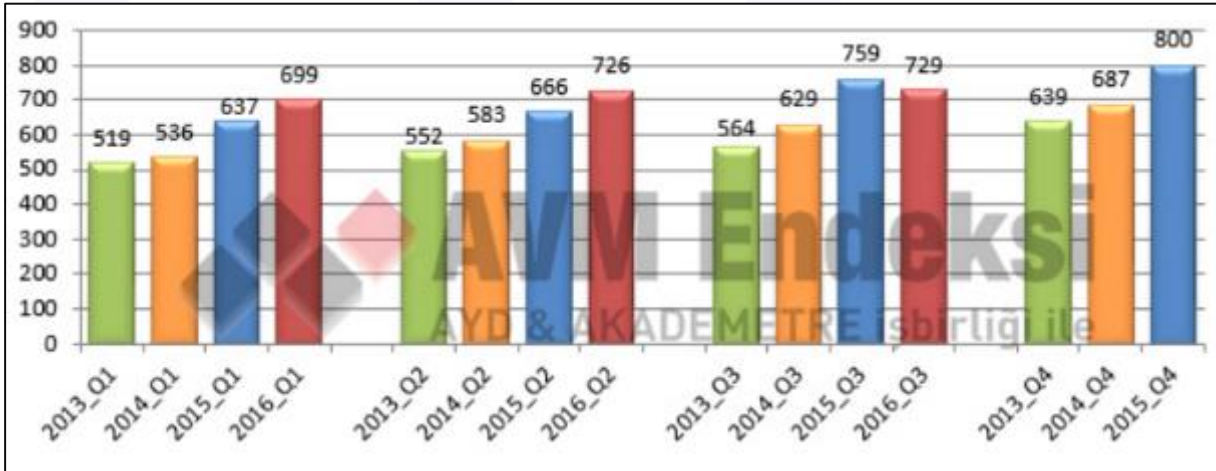


Tablo. 32 **Ciro Verimlilik Endeksi Türkiye Geneli (04.11.2016)**

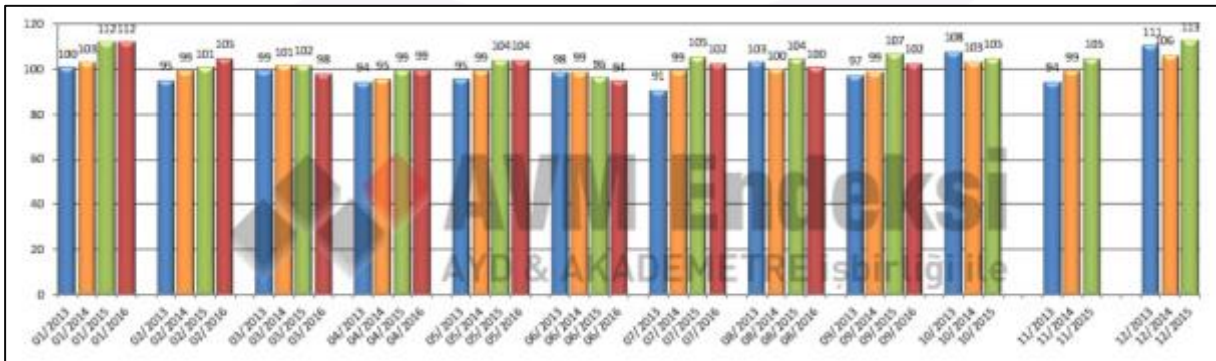


AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Eylül 2016 döneminde İstanbul'da 819 TL, Anadolu'da 720 TL olarak gerçekleşti. Türkiye geneli metre kare verimliliği Eylül 2016'da 760 TL'ye ulaştı. Çeyrek bazlı m² başına düşen cirolarda 3. çeyrekte bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında yüzde 4'lük bir düşüş yaşanmıştır. 2016 yılı 3.çeyrekte metre kare verimliliği 729 TL şeklinde gerçekleşmiştir.

Tablo. 33 **Ciro (TL)/m² (04.11.2016)**



Tablo. 34 **Ziyaret Sayısı Endeksi (04.11.2016)**



Eylül 2016 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde yüzde 4,7'lik azalma yaşanmıştır. Ziyaret sayısı endeksi üçüncü çeyrek bazında da geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 3,8 oranında düşüş göstermiştir.

VM Endeksi Eylül 2016 sonuçlarını değerlendiren AYD Başkanı Hulusi Belgü "AVM endeksi Eylül 2016 döneminde bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 7,6 oranında arttığını belirtmiştir. 2016 üçüncü çeyrek verilerine bakıldığında da ciro artışının yüzde 1,6 olarak gerçekleştiği görülmektedir. Ard arda yaşanan terör saldırıları ve darbe girişimi sonrası Temmuz ve Ağustos aylarında endekste yaşanan düşüşten sonra hızla normalleşmeye dönüldüğünü ve bu bağlamda Eylül ayı ile birlikte endekste yeniden artışın başladığı gözlemlenmektedir. Eylül ayındaki artışın etkisiyle üçüncü çeyrek bazında da artış yaşandı. Perakendeci ve alışveriş merkezleri yaşanan olaylar ve turist sayısındaki düşüşlerden diğer tüm sektörler gibi olumsuz etkilendi. Kış dönemine girilen Eylül ayı aynı zamanda okula sezonu ve perakende de yeni sezonun da başlangıcıdır. Sektör açısından kış dönemi hem ziyaretçi sayısı hem de ciro açısından en verimli dönem olmaktadır. İlk gelen veriler de bu dönemi yaz sezonu ile karşılaştırıldığında yükselen ciro, metre kare verimliliği ve ziyaret sayısı ile olumlu geçirileceğine işaret etmektedir. Kategori bazlı verilerde tüm kategorilerde yükselme olmasına rağmen teknoloji kategorisindeki gerilemenin devam etmesi düşündürücü, Eylül ayı sonunda yürürlüğe giren ve kredi kartlarındaki taksit sayısını yeniden düzenleyen yönetmeliğin sektörün beklentilerini karşılayıp karşılamadığını ise ileriki dönemlerde görülebileceği" belirtilmiştir.

5.4. Bölge Verileri

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemi bileşenlerinden biri bulunduğu bölgenin özellikleridir. Dolayısıyla konu gayrimenkulün bulunduğu bölgenin coğrafi konumu, arazi yapısı, Sosyo ekonomik özellikleri, gelişme yönü değerlendirme çalışmasını etkileyen faktörler olup alt başlıklarda konu gayrimenkulün bulunduğu bölge verileri ile ilgili genel bilgiler verilmiştir.

5.4.1. İstanbul İli



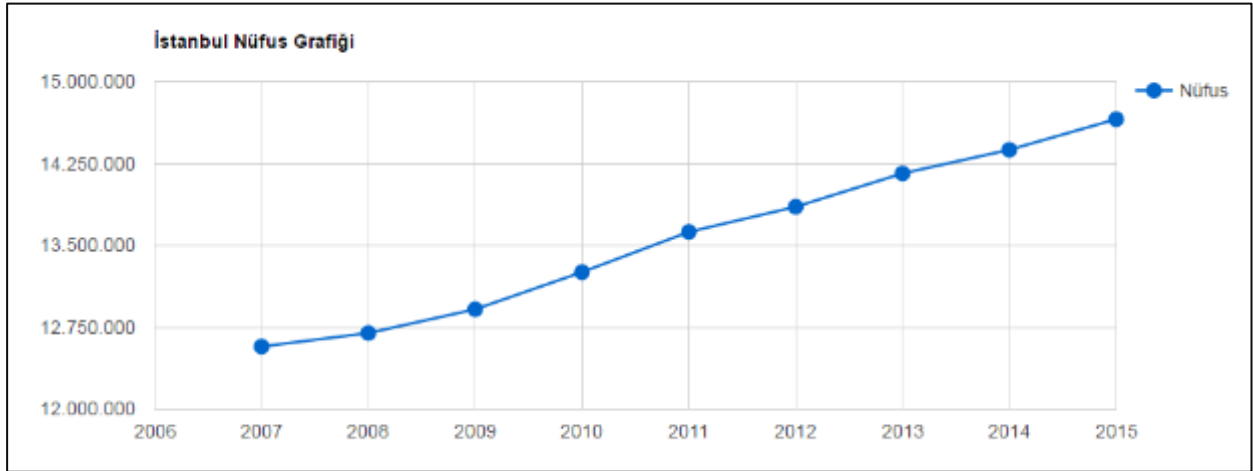
İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliçi çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında

Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Şehrin adını aldığı ve Haliçi ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.313 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2015 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 14.657.434 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

Grafik 2. İstanbul İli Adrese Dayalı Nüfus Verileri Yıllara Göre Değişimi



Kaynak: TÜİK 2015 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Verileri

İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşamaktadır. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondular mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır. 32 ilçesi 151 köyü, 817 mahallesi ve 41 ilk kademe belediyesi bulunan İstanbul'da Resmi Gazete'de 22 Mart'ta yayınlanarak yürürlüğe giren "5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun"la İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39'a yükselmiştir. İstanbul sosyoekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmelik başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yarısında yabancı, finans kuruluşlarının akınına uğrayan İstanbul, 1950'lere doğru ulusal bankacılığın merkezi olmuş, 1980'lerde ise yeniden uluslararası finans kuruluşlarına kapıları açmıştır. Türkiye'deki büyük bankaların tümüne yakını ile bütün sigorta şirketlerinin merkezleri İstanbul'dadır.

İstanbul gerek doğal güzelliği ve zengin tarihsel mirası, gerekse ulaşım ve konaklama olanaklarının gelişkinliği bakımından Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerindedir. İilde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

5.4.2. Üsküdar İlçesi



Üsküdar, Marmara Denizi ile Boğaz sularının Üsküdar İstanbul'un Anadolu Yakası'nın bir ilçesidir. Üsküdar İlçesi, kuzeyde Beykoz, kuzeydoğuda Ümraniye, doğuda Ataşehir, güneyde Kadıköy ilçeleri ve batıda İstanbul Boğaziçi ile çevrilidir.

İlçenin nüfusu, 2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sistemi kayıtlarına göre yaklaşık 540.617 kişi olarak tespit edilmiştir. 33 mahalleden oluşmakta olup, köy yerleşimi yoktur.

1926 yılına kadar il statüsünde olan Üsküdar aynı yıl yapılan yasal düzenlemeyle ilçe statüsüne getirilip İstanbul'a bağlanmıştır. 1930'da Kadıköy ve Beykoz, 1987'de Ümraniye'nin Üsküdar'dan ayrılarak ilçe olmaları, 2008'de de Örnek, Esatpaşa ve Fetih mahallelerinin Ataşehir ilçesine bağlanmasıyla bugünkü sınırlarına ulaşmıştır.

Yıllara göre ilçe nüfus değişimi incelendiğinde Üsküdar ilçesinin nüfus artışının en yüksek olduğu dönemin 2010-2014 arasında %1 oranında olduğu görülmüştür.

Tablo. 35 Yıllara Göre İlçe Nüfus Değişimi

YILLAR	TOPLAM NÜFUS
2010	526.947
2011	532.182
2012	535.916
2013	534.636
2014	534.970
2015	540.617

İlçenin yüz ölçümü 36 kilometrekaredir. Üsküdar toprakları doğudan batıya doğru geniş sırtlar ve tepeler halinde hafif eğimlerle kıyıya yaklaşarak İstanbul Boğaziçi'ne iner. Ülke turizminin önemli merkezlerinden birini teşkil eden tepelerinden Büyük Çamlıca Sefa Tepesi denizden 268 metre, Küçük Çamlıca Tepesi ise 229 metre yüksekliktedir.

ULAŞIM: İlçenin ulaşım açısından taşıdığı önem günümüzde de sürmektedir. Eskiden Üsküdar ile Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan araba vapuru seferlerine, Boğaziçi Köprüsü'nün açılmasından bir süre sonra son verilmiştir. Araba vapuru seferleri günümüzde Harem İskelesi ile Sirkeci arasında yapılmaktadır. Bu iskele çevresindeki otopark (Harem Otoparkı), Anadolu'daki çeşitli merkezlerle İstanbul arasında yapılan karayolu ulaşımında eskisi kadar olmasa da hala önemli bir yer tutmaktadır.

Boğaziçi Köprüsü'nün Anadolu yakasındaki ayağı ilçe sınırları içindedir. Eskiden E-5 olarak tanınan D-100 Karayolu Harem'e kadar uzanır. Bu karayolundan Uzunçayır mevkiindeki köprülü kavşakla ayrılan çevre yolu Boğaziçi Köprüsü'ne ulaşır. Bu çevre yolundan Küçük Çamlıca eteklerinden ayrılan bir başka yol Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yoluyla bağlantı sağlar.

İlçe, karayollarının önem kazanmasından bu yana su yolu ulaşımından yeterince yararlanamamaktadır. İstanbul Boğaziçi kıyısındaki bazı iskelelerle (Üsküdar, Kuzguncuk, Beylerbeyi, Çengelköy, Kandilli) karşı kıyıda belli iskeleler arasında (Üsküdar-Eminönü) şehir hatları vapurlarıyla tarifeli seferler yapılmaktadır. Üsküdar İskelesi'yle Beşiktaş, Kabataş ve Sirkeci arasında yapılan "motor" seferleri de halkın ulaşım gereksinimini karşılaması açısından önem taşır.

TARİHÇE: İlçeye adını, güneybatı kesimdeki eski iskele yerleşmesi verir. Günümüzde hemen hemen Selman Ağa, İnkılap, Gülfem Hatun ve Rumi Mehmet Paşa mahallelerini içine alan tarihsel yerleşme Üsküdar, 1918'de İstanbul

Vilayeti'ne bağlı Beyoğlu ve Üsküdar mutasarrıflıkları, Cumhuriyet'in İlanı'ndan sonra 1924'te tüm sancaklar vilayet yapılıncaya ayrı birer vilayet (il) olmuşlardır. 1926'daki yönetsel düzenlemeler sırasında Üsküdar da kaza (ilçe) yapılarak İstanbul Vilayeti'ne bağlanmıştır.

Eskiden doğuda Kartal İlçesi'ne komşu olacak kadar geniş bir alanı kaplayan Üsküdar İlçesi'nin görünümü, tüm İstanbul İli'nde olduğu gibi 1950'lerden itibaren hızla değişmeye başlamıştır. Ülkenin çeşitli yörelerinden İstanbul'a yönelen göçten Üsküdar İlçesi de payına düşeni almıştır. 1960'larda Çamlıca, Bulgurlu ve daha doğudaki alanlarda hızlı bir gecekondulaşma yaşanmış, bu yıllarda sanayi bölgesi olarak belirlenen Ümraniye ve çevresinde gecekondular ve gecekondular mahalleleri oluşmuştur. Buradaki hızlı nüfus artışı 1963'te Ümraniye'de belediye kurulmasını zorunlu kılmıştır. Boğaziçi Köprüsü'nün açılması ile Kadıköy'de olduğu gibi Üsküdar'da da yerleşim özendirilmiştir. İlçenin 1970-1980 arasındaki yıllık ortalama nüfus artışı % 10'u aşmıştır. Bunun nedenlerinden biri de Fatih Sultan Mehmet Köprüsü çevre yollarının geçtiği kırsal kesimde hızlı bir yapılaşma yaşanmasıdır. Bu gelişmeler Ümraniye'nin 1987'de ilçe yapılmasıyla sonuçlanmıştır. Bu %n, 1985'te 490.185 olan Üsküdar İlçesi'nin nüfusu 1990'da 395.623'e gerilemiştir.

2008 yılında yapılan idari düzenlemeyle, ilçenin güneydoğusundaki 3 mahalle (Örnek, Esatpaşa ve Fetih) Üsküdar'dan ayrılarak yeni kurulan Ataşehir İlçesi'ne katılmıştır.

EKONOMİ: Üsküdar İlçesi'nde egemen ekonomik etkinlik ticarettir. Küçük çaptaki ziraat alanları dahi yerleşim alanına dönüştüğü için tarımsal faaliyet yok denecek kadar azdır. Su ürünleri alanında da bir adet su ürünleri kooperatifi vardır. Tarımsal faaliyetler gibi sanayi tesisleri de yoktur. Sayısı fazla olmayan küçük imalathaneler nüfusa göre kayda değer sayılmaz. Ancak Türkiye'nin önde gelen çok sayıda sınai ve ticari teşebbüsün yönetim merkezi ilçe sınırları içindedir. İlçede daha ziyade küçük esnaf ve sanatkâr ile emekli nüfus bulunmaktadır, faal nüfusun bir bölümü ilçe dışında çalışmaktadır.

6. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler

Değerleme, bir varlığın Pazar Değeri veya Pazar Değeri dışındaki esaslara göre yapılır. Pazar, fiyat, maliyet ve değer kavramları, tüm değerlemelerin temelinde yer almaktadır. Değerleme açısından eşdeğer bir öneme sahip olan bir diğer unsur, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

6.1. Fiyat, Maliyet ve Değer

- Fiyat, bir mal için istenen, teklif edilen veya ödenen meblağdır. Ödenen fiyat, arz ile talebin kesiştiği noktayı temsil eder. Değer ise satın alınmak üzere pazara sunulan bir mal veya hizmet için alıcı ve satıcının anlaşabilecekleri olası fiyat anlamına gelmektedir.
- Üretimle ilişkili bir kavram olan Maliyet, el değiştirme işleminden farklı olarak, bir emtia, mal veya hizmeti yaratmak veya üretmek için gerekli olan tutar şeklinde tanımlanır.
- Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir. En temel seviyede, değer, herhangi bir ürün, hizmet veya mal ile ilişkili dört etkenin birbirleriyle olan ilişkisine göre oluşturulur ve sürdürülür. Bu faktörler, fayda, kıtlık, istek ve satın alma gücüdür.

Pazar katılımcıları tarafından, yani alıcılar ve satıcılar tarafından alınıp satılabilir olmasının yanı sıra bir mal veya hizmetin değeri, alternatif ekonomik faydasından veya kendisiyle ilişkili fonksiyonlardan da kaynaklanabilir veya bu değer normal veya tipik olmayan pazar koşullarını yansıtabilir. Bir şirket veya işletmenin kurulu olduğu bir mülkün

sahipleri, bu mülkün yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar veya derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ve normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

Bir mal veya hizmete verilebilecek alternatif değerlerin bakış açısını yansıtan özel değer tanımları geliştirilmiştir. Bu nedenle değer terimi, her zaman uygulanabilir belirli bir anlamla birlikte kullanılmalıdır.

Mülkün sahipleri, yatırımcıları, sigortacıları, kıymet takdiri yapanlar, derecelendirme görevlileri, tasfiye memurları veya kayyumları ya da normalin üstünde istekli veya özel alıcıları, rasyonel açıdan eşit ve geçerli sebeplerle aynı mülke farklı değerler atfedebilirler.

6.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

Pazar Değeri, 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 değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Uluslararası Değerleme Standartları Tebliğinin 5.2. maddesinde *Pazar değeri* aşağıdaki şekilde tanımlanır:

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

- Bir gayrimenkulün Pazar Değeri, onun yalın fiziksel durumundan çok piyasa tarafından kabul edilen yararlılığını temsil eder. Belirli bir işletme veya şahısa ait varlıkların faydası, piyasa veya belirli bir endüstri tarafından kabul edilenlerden farklılık gösterir.
- Pazar Değeri, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, çok sayıda katılımcının faaliyet ve motivasyonundan oluşan bir genel pazar kavramıdır.
- Mülkün pazar değeri esaslı değerlemeleri, işlemlerin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığını varsayar.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, değerlemeye uygulanan değer tanımı yer almalıdır; örneğin, kullanım değeri, işletme değeri, yatırım değeri, sigortalanabilir değer, hurda değer, tasfiye değeri veya özel değer. Değerleme raporu, bu tanımlanan değer, Pazar Değeri gibi yorumlanmamasını sağlamalıdır.
- Pazar dışı esaslara göre değerlemelerde, makul ölçülerde bir değer tahmininde bulunmak için uygun prosedürler kullanılmalı ve yeterli miktarda veri analiz edilmelidir.
- Pazar esaslı değerlemeler için bir gereklilik olan işlem ile ilgili verilerin veya diğer verilerin mevcut veya yeterli olmaması nedeniyle gelişmekte olan pazarlardaki Değerleme Uzmanları, vardıkları değer tahminlerinin gerçekte pazar dışı esaslara dayalı değerlemeler olduğuna dair yeterli derecede açıklayıcı bilgi sunmaksızın bazen Pazar Değeri dışı değer tahminlerinde bulunmaktadırlar. UDES 2 Standardı çerçevesinde pazar değeri dışı değerlemelerin, söz konusu olduğu durumlarda, pazar dışı değer esaslı değerlemeler olarak açık bir şekilde belirtilmesi gerekmektedir.
- Pazar Değeri ve muhasebe standartlarında sıklıkla anılan Makul Değer terimi birbirlerini tam karşılamadığı durumlarda dahi genelde bağdaşıktırlar. Bir muhasebe kavramı olan Makul Değer, Uluslararası Finansal

Raporlama Standartları ve diğer muhasebe standartlarında bilgili ve istekli taraflar arasında, herhangi bir ilişkiden etkilenilmeyecek şartlar altında bir varlığın el değiştirebileceği fiyat veya yükümlülüklerin yerine getirilmesinde esas teşkil edecek olan meblağ anlamında kullanılır. Makul değer genelde finansal tablolarda, hem pazar hem de pazar değeri dışı değerlerin rapor edilmesinde kullanılır. Bir varlığın Pazar Değerinin belirlenebildiği durumlarda, bu değer Makul Değere eşit olacaktır.

Pazar Değeri, mülkün niteliğini ve bu mülkün piyasada işlem görebileceği koşulları yansıtan değerlendirme yaklaşımları ve prosedürlerinin uygulanmasıyla tahmin edilir. Pazar Değerini tahmin etmek amacıyla en sık uygulanan yaklaşımlar arasında emsal karşılaştırma yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı ve maliyet yaklaşımı yer almaktadır.

6.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı; Benzer veya ikame niteliğindeki mülklerin satışını ve ilişkili pazar verilerini göz önüne alan ve karşılaştırmaya dahil olan süreçler yoluyla bir değer tahminine imkan veren karşılaştırmalı değerlendirme yaklaşımıdır. Genelde değerlendirme çalışmasına tabi olan mülk, açık pazarda daha önce işlem görmüş olan benzer nitelikteki mülklerin satışı ile karşılaştırılır. Teklifler ve kotasyonlar da ayrıca göz önünde bulundurulabilir.

Emsal karşılaştırma yöntemi; Değerlemenin konusunu oluşturan kişisel mülkü veya mülkiyet hakkını, bir veya daha fazla sayıda yöntemi kullanarak benzer niteliklerdeki varlıklarla veya benzer varlıklardaki mülkiyet haklarıyla karşılaştırarak değer tespitinde bulunulan bir yöntemdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı, değerlendirme konusu mülkü, açık pazarlarda satılmış olan benzer nitelikteki mülklerle ve/veya mülkiyet hakları ile karşılaştırmaktadır. Bu yaklaşımda, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülklerle aynı pazarda alım satımı yapılmalıdır veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır. Bu karşılaştırma anlamlı bir şekilde gerçekleştirilmeli ve yanıltıcı olmamalıdır.

6.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Gelir İndirgeme Yaklaşımı; değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir.

İndirgeme, gelir (genelde net gelir) ve bir gelir tutarını bir değer tahminine dönüştürerek tanımlanan bir değer tipi ile ilgilidir. Bu süreç doğrudan ilişkileri (genel indirgeme oranı veya tüm risklerin getirilerinin tek bir yılın gelirine uygulandığı), belirli bir dönem boyunca bir dizi gelire veya her ikisine de uygulanan getiri veya iskonto oranlarını (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtır) dikkate alır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, gayrimenkulün Pazar Değeri, gelir yaratma kapasitesiyle ölçülür. Gelir indirgeme yaklaşımı, değer gelecekte elde edilmesi beklenen faydalara göre belirlendiği beklentiler ilkesine dayanır. Gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadaki elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır. Gelir indirgemesinde, söz konusu mülkten elde edilecek net (işletme) gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya iskonto oranının (yatırım getirisi ölçümlerini yansıtan) belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır.

Gelir indirgeme yaklaşımında, beklenen büyüme ve zamanlama, ilişkili riskler ve paranın zaman değeri göz önüne alınarak takdir edilen gelir veya faydaların bugünkü değerini hesaplar. Gelir, temsili gelir seviyesinin doğrudan aktifleştirilmesi veya indirgenmiş nakit akımları analizi veya gelecekteki bir zaman dizisi için takdir edilen nakit

girdilerine iskonto oranı uygulanarak bugünkü değerine çevrildiği temettü iskonto yöntemi uygulanarak değer göstergesi haline çevrilir.

Gelir indirgeme yaklaşımı, hem Pazar Değeri belirleme görevlerinde ve hem de diğer değerlendirme tiplerinde uygulanabilir. Ancak Pazar Değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu husus, özellikle belli bir mülk sahibine ilişkin taraflı bilgilerin geliştirilmesinden veya belli bir analist veya yatırımcının görüş veya bakış açısından tamamıyla ayrılmaktadır.

Gelir indirgeme yaklaşımı, diğer değerlendirme yaklaşımlarına uygulanan aynı ilkeleri esas almaktadır. Özellikle gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) olarak algılanmaktadır. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Diğer yaklaşımlarda da olduğu gibi, gelir indirgeme yaklaşımı da sadece ilgili karşılaştırılabilir veriler mevcut olduğunda kullanılabilir. Bu tür veriler mevcut olmadığında ise bu yöntem, doğrudan pazar karşılaştırması yapmak için değil de genel analiz amacıyla kullanılabilir. Gelir indirgeme yaklaşımı özellikle sağladıkları kazanç olanakları ve özellikleri esas alındığında alınıp satılabilen mülkler için ve bu analize dahil edilen muhtelif unsurları destekleyecek pazar kanıtlarının olduğu durumlarda önemlidir. Yine de bu yöntemde kullanılan prosedürlerin matematiksel kesinliği, sonuçların kesin doğruluğunun bir göstergesi olarak algılanmamalıdır.

Pazar araştırması, gelir indirgeme yaklaşımı için birkaç açıdan önemlidir. İşlenecek verilerin sağlanmasına ek olarak pazar araştırmaları ayrıca karşılaştırma yapmak ve analiz sonuçlarının uygulanabilirliğini belirlemek için gerekli nitel bilgileri de sunar. Bu nedenle bu yöntem tam olarak kantitatif veya matematiksel bir yöntem olmayıp kalitatif değerlendirmeleri de gerektirmektedir.

6.2.3. Maliyet yaklaşımı

Maliyet yaklaşımında, mülkün satın alınması yerine, mülkün aynısının veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkün inşa edebileceği olasılığı dikkate alınır. Uygulamada, tahmin edilen değer, yenisinin maliyetinin değerlendirilmesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı* da içerir.

Maliyet yaklaşımında mülkiyetin değeri, arazinin satın alınması ve eşit faydaya sahip yeni bir gayrimenkul inşa edilmesi veya eski bir gayrimenkulün gecikmeden kaynaklanan aşırı bir maliyete katlanmaksızın aynı kullanıma uyarlanması sonucunda ortaya çıkacak maliyetin takdir edilmesi suretiyle belirlenir. Girişimci payı veya müteahhidin kar/zararı arazi ve inşaat maliyetine eklenir. Bu yaklaşımda daha eski gayrimenkuller için, fiziki bozulmaya uğrayan ve işlevsel yönden eskiyen kalemlere ilişkin amortisman tahminleri geliştirilir.

Gayrimenkul yeni iken Maliyet ve Pazar değeri birbiriyle çok yakından ilgilidir. Maliyet yaklaşımı sıklıkla yeni ve yakın zamanda yapılmış binalar ile önerilen inşaatlara, ilavelere ve yenilemelere uygulanır. Bununla beraber maliyet takdirleri, piyasadaki alıcıların bu gibi mülkler için ödeyecekleri bedelin üst limitini belirleme eğilimindedir. Maliyet yaklaşımı aynı zamanda nadiren satılan özel kullanım veya özel amaçlı mülklerin değerlendirilmesinde de fayda sağlar.

Sonuç olarak;

- Hepsi olmasa da birçok ülkede Değerleme Süreci için üç değerlendirme yaklaşımı kabul edilmektedir; emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı. Bazı ülkelerin yasaları ise bu üç yaklaşımdan birinin veya daha fazlasının uygulanmasını engellemekte veya sınırlandırmaktadır. Bu tür sınırlamalar olmadığı veya belirli bir yöntemin hariç tutulması için zorlayıcı başka sebepler bulunmadığı müddetçe Değerleme Uzmanı her bir yaklaşımı göz önünde bulundurmalıdır.

- Yeterli verilere sahip bir pazarda maliyet yaklaşımı daha az uygulanabilir bir yaklaşım olsa da karşılaştırılabilir verilerin eksikliğinin söz konusu olduğu durumlarda maliyet yaklaşımı daha baskındır.
- Basitçe belirtmek gerekirse bir mülkün belli bir pazarda oluşan fiyatı, bu mülkle pazar payı için rekabet halinde olan diğer mülkler için genelde ödenen fiyatlarla, parayı bir başka yere yatırmanın sağlayacağı finansal alternatifler ve değerlendirme konusu mülke benzer bir kullanım için yeni bir mülk inşa etme veya eski bir mülkü uyarlamasının (adapte etmenin) maliyetiyle sınırlıdır.
- Tüm Pazar Değeri ölçüm yöntemleri, teknikleri ve prosedürleri, piyasadan elde edilen kriterler esas alınıp, doğru bir şekilde uygulanması ile ortak bir *Pazar Değeri* tanımını oluştururlar.
- Emsal karşılaştırmaları veya diğer pazar karşılaştırmaları, pazardaki gözlemlerden kaynaklanmalıdır.
- İndirgenmiş nakit analizini de içeren gelir indirgeme yaklaşımı piyasanın tespit ettiği nakit akışlarını ve piyasadan elde edilen geri dönüş oranlarını esas almalıdır.
- İnşaat maliyetleri ve amortisman, maliyetler ve birikmiş amortismanın piyasa esaslı tahminleri üzerinden yapılan bir analiz ile tespit edilmelidir.
- Mülkün, normalde piyasada hangi şekilde işlem göreceği, Pazar Değerinin tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabileceğini belirler. Piyasa bilgilerine dayandığında bu yaklaşımların her biri, karşılaştırmalı bir yaklaşımdır. Her bir değerlendirme durumunda, bir veya daha fazla sayıda yöntem genellikle piyasadaki faaliyetleri en iyi temsil eden yöntemdir. Değerleme Uzmanı, Pazar Değerinin tespiti için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem yâda yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

7. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ

7.1. Gayrimenkullerin Değerini Etkileyen Faktörler (Swot Analizi)

❖ GÜÇLÜ YANLAR

- Ana gayrimenkulün ana ulaşım arterlerine cepheli olması,
- Kara ve deniz toplu taşıma araçları ile kolay erişilebilir konumda yer alması,
- Konumu dolayısı ile reklam kabiliyeti ve ziyaretçi sayısı potansiyelinin yüksek olması,
- Konu A.V.M.'deki mağaza karmasındaki çeşitliliğin yüksek olması,
- İlçe ölçeğinde az rastlanabilir büyüklükte bir parsel alanına sahip olması,
- Alışveriş Merkezinin son yıllarda cazibesi artan açık hava konsepti ile klasik A.V.M. mimari özelliklerini birarada barındırması,
- Konut, ofis, A.V.M ve sosyal yaşamı bir arada barındıran bir proje olması.

❖ ZAYIF YANLAR

- Konumu dolayısı ile taşıt yoğunluğu ve çevre kirliliğinin yüksek olduğu bir alanda yer alması,
- Taşınmaza komşu mahallelerden Hasanpaşa ve Fikirtepe Mahalleleri'nde kısmen devam eden Kentsel Dönüşüm projeleri dolayısı ile sosyo-ekonomik ve fiziki mekanda olumsuz etkilerinin bulunması.

❖ FIRSATLAR

- Yakın çevrede yürütülmekte olan kentsel dönüşüm projelerinin tamamlanması ile hedeflenen sosyo-ekonomik iyileştirme çalışmaları sonucu A.V.M. ziyaretçi yoğunluğunun artma potansiyeli,
- D-100 ve 0-1 karayollarına cepheli konumdaki büyük ölçekli tek karma proje olması,
- Farklı parseller üzerinde planlanan Akasya Acıbadem Projesi etaplarında doluluk oranlarının artmasının A.V.M.'deki ziyaretçi yoğunluğuna pozitif etkisinin bulunması.

❖ TEHDİTLER

- Yakın çevrede yürütülen kentsel dönüşüm projelerinin tamamlanma sürecinin kestirilememesi sebebiyle A.V.M.'ye olumsuz etkilerinin bulunması.

7.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

“Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştırılan en olası kullanımıdır”. (UDS Madde 6.3)

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

En verimli ve en iyi kullanım kavramı Pazar Değeri takdirlerinin temel ve ayrılmaz bir parçasıdır. En etkin ve verimli kullanımlar dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Bu kriterler önem sırasına göre şu şekildedir.

- Fiziksel olarak mümkün olma,
- Yasal olarak izin verilebilir olma,
- Finansal olarak yapılabilir olma,
- Azami düzeyde verimli olma,

Değerleme konusu taşınmaz için yapılan analizler sonucunda, üst hakkı tesisi edilen projenin bulunduğu bölge, çevresel etkiler, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı göz önüne alınarak en etkin ve verimli kullanımı “yasal olarak izin verilebilir olma” kriteri doğrultusunda onaylanmış ve hayata geçirilen **“Ticaret + Konut” AVM Ofis ve Konut** olması nedeniyle, tarafımızca farklı bir araştırma/geliştirme yapılmamıştır.

7.3. Değerlemede Kullanılan Yöntemler ve Nedenleri

Değerleme çalışmasında; konu “Akasya Kent Etabı” projesi bünyesinde A.V.M., Konut ve Ofis fonksiyonları bir arada yer almakta olup, farklı fonksiyonlu toplam 3 adet bloğun yer alması dolayısı ile farklı fonksiyonlar için farklı değerlendirme teknikleri kullanılmıştır.

A.V.M Blok için il genelinde yapılan A.V.M Pazar araştırması sonucunda “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ile ve “Emsal Karşılaştırma Analizi”nde elde edilen aylık birim kira değerleri dikkate alınarak “Nakit Gelir Akımları Analizi Yöntemi” ile değer takdir edilmiştir.

A Kule Blok ve B Bloklarda yer alan konut ve ofis fonksiyonlu bağımsız bölümlere kat irtifakına esas onaylı mimari projesinde belirtilen kullanım alanları dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Konu taşınmazlara benzer özellikteki ofis ve konut pazarı araştırması yapılmış olup, taşınmazlarla benzer özellik gösteren konut ve ofislerin satış fiyatları dikkate alınarak “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ve “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” kullanılarak elde edilen aylık birim kira değerleri esas alınarak “Direkt Kapitalizasyon Yöntemi” ile değer takdir edilmiştir.

7.3.1. Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi

Değerlemeye konu bloklardan “Akasya A.V.M”ne emsal olabilecek nitelikteki alışveriş merkezleri il genelinde araştırılmış olup, farklı dönemlerde satış gerçekleşen ya da halihazırda satışta olan Alışveriş Merkezleri araştırılmıştır. Direkt olarak “Emsal Karşılaştırma Yöntemi Analizi” kullanılarak değer takdir edilmesi haricinde, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” da ikinci bir yöntem olarak kullanılmış ve “Nakit Gelir Akımları Analizi Yöntemi”ne veri sağlamak adına taşınmaza benzer nitelikteki ve yakın çevredeki A.V.M.’lerde gerçekleşen kira bedelleri araştırılarak, elde edilen veriler Nakit akımları tablosuna yansıtılmıştır. Konu Kent Etabında gerçekleşen satış ve kiralama bedellerine dair veriler yerinde yapılan inceleme esnasında satış ofisinden ve müşteriden temin edilmiştir. Akasya A.V.M. ile konut ve ofis üniteleri olarak planlanan A Kule Blok ve B Blok için yapılan pazar araştırmaları ve incelemeler sonucunda elde edilen veriler Pazar Araştırmaları başlığı altında verilmiştir.

7.3.1.1. Pazar araştırmaları

Değerleme konusu taşınmaz ile aynı parsel üzerinde konut ve ofis fonksiyonlu blokların yer alması ve bloklar için tescil edilen herhangi bir arsa payının tanımlı olmamasından dolayı, taşınmaza Arsa Değeri takdir edilememiştir. Yapılan Pazar araştırmasında incelenen emsal arsa satış verileri, Nakit Akımları Analizi Yöntemi'nde gider kalemleri arasında yer alan "Gayrimenkul Vergisi"nin hesaplanmasında veri sağlamak adına kullanılmış olup, "Satılık A.V.M." pazarı incelemesinden elde edilen veriler ise direkt olarak Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı'nda kullanılmıştır. Yapılan pazar araştırmaları detaylı şekilde alt başlıklarda belirtildiği şekildedir

✓ **SATILIK ARSA PAZARI**

Emsal 1. Acıbadem'de Uzunçayır Sokak'a cepheli konumda yer alan 1.264 m² yüzölçümlü (630 ada,154 parsel) konut imarlı arsa 2015 yılı içerisinde 10.500.000 TL bedel ile Yörsan firmasına satılmıştır. (Birim Satış Değeri= 8.307 TL/m²) (SAPPHIRE GAYRİMENKUL:0535 244 72 47)

Emsal 2. Kadıköy İlçesi Merdivenköy Mahallesi sınırlarında kalan, Göztepe kavşağı ve E-5'e yakın konumda yer alan, 89.400 m² yüzölçümüne sahip, mer'î planda imarsız alanda kalan arsa 140.000.000 Euro bedel ile satılıktır. (Birim Satış Değeri= 1.566 Euro/m²) (AYYAPI DAFO GAYRİMENKUL: 0531609 53 00)

Emsal 3. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda D-100 karayoluna yakın, Ömer Akkaya Sokak cephesinde yer alan 1.643 m² yüzölçümüne sahip mer'î imar planında "Konut" alanında kalan arsa 4.500.000 Euro bedel ile satılıktır. (Birim Satış Değeri= 2.739 Euro/m²) (ÖMER FARUK OLCAY: 05323106017)

Emsal 4. Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda D-100 karayoluna ve Baraj Yolu Alt Sokak'a cepheli 1.500 m² yüzölçümüne sahip mer'î imar planında E=2,07, Hmaks:12 kat yapılanma koşulları ile "Konut+Ticaret" alanında kalan arsa 8.000.000 USD bedel ile satılıktır. (Birim Satış Değeri= 5.333 USD/m²) (CENTURY 21: 05301736022)

Tablo. 36 Emsal Satılık Arsa Verileri

EMSA NO	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (USD)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (USD/m ²)
1	1.264	3.222.045	2.549
2	89.400	152.699.153	1.708
3	1.643	4.908.187	2.987
4	1.500	8.000.000	5.333

T.C.M.B. 11.11.2016 tarihi Döviz Kurları 1 USD =3,2588.-TL (Alış), 1 USD =3,2646.-TL (Satış), 1 Euro =3,5480.-TL (Alış), 1 Euro =3,5544.-TL (Satış) olarak alınmıştır.

✓ **SATILIK A.V.M. PAZARI**

Emsal 1. Şişli ilçesi, Mecidiyeköy mahallesi'nde yer alan 75.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, toplam 117.000 m² inşaat alanına ve 48.700 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip Profilo A.V.M. 2014 Nisan ayında 150.000.000 USD bedel ile satışa çıkmıştır. (Satılabilir/Kiralanabilir Alan Birim Satış Değeri= 3.080 USD/m²)

Emsal 2. Ümraniye İlçesi'nde yer alan 70.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, toplam 128.000 m² inşaat alanına ve 14.500 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip M1 Meydan A.V.M. 2013 Temmuz ayı içerisinde Gülaylar Grup'a 177.982.578 USD bedel ile satılmıştır. (Emsal taşınmazın satış değeri T.C.M.B. Temmuz 2013 döviz alış kuru esas alınarak USD para birimine çevrilmiştir. 1 EURO=2,3126 TL, 1 USD=1,7736 TL) (Satılabilir/Kiralanabilir Alan Birim Satış Değeri= 12.275 USD/m²)

Emsal 3. Fatih İlçesi'nde yer alan 6.468 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, toplam 51.440 m² inşaat alanına ve 20.000 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip Historia A.V.M.'nin %50 hissesi 2012 Eylül ayında 110.000.000 TL bedel ile Ensar Vakfına satılmıştır. (Emsal taşınmazın satış değeri T.C.M.B. Eylül 2012 döviz alış kuru esas alınarak USD para birimine çevrilmiştir. 1 USD=1,8092 TL) (Satılabilir/Kiralanabilir Alan Birim Satış Değeri= 3.040 USD/m²)

Emsal 4. Zeytinburnu İlçesi'nde yer alan 34.000 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip Olivium Outlet Center 2011 yılı içerisinde 140.000.000 USD bedel ile satılmıştır. (Satılabilir/Kiralanabilir Alan Birim Satış Değeri= 4.118 USD/m²)

Emsal 5. Bakırköy İlçesi'nde yer alan 59.306 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip Carousel A.V.M. 2012 yılı Temmuz ayı içerisinde 200.000.000 Euro bedel ile satılmıştır. (Emsal taşınmazın satış değeri T.C.M.B. Temmuz 2012 döviz alış kuru esas alınarak USD para birimine çevrilmiştir. 1 USD=1,793 TL, 1 EURO=2,2552 TL) (Satılabilir/Kiralanabilir Alan Birim Satış Değeri= 4.242 USD/m²)

Emsal 6. Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi'nde yer alan 6.523 m² yüzölçümlü arsa üzerinde, toplam 24.800 m² inşaat alanına ve 14.904 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip Maxi City 2012 Eylül ayında 52.000.000 TL bedel ile satışa çıkmıştır. (Emsal taşınmazın satış değeri T.C.M.B. Eylül 2012 döviz alış kuru esas alınarak USD para birimine çevrilmiştir. 1 USD=1,78 TL) (Satılabilir/Kiralanabilir Alan Birim Satış Değeri= 1.960 USD/m²)

Emsal 7. Bahçelievler ilçesinde yer alan 16.500 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip Metroport A.V.M. 2011 Ekim ayında 120.000.000 TL bedel ile satışa çıkmıştır. (Emsal taşınmazın satış değeri T.C.M.B. Ekim 2011 döviz alış kuru esas alınarak USD para birimine çevrilmiştir. 1 USD=1,54 TL) (Satılabilir/Kiralanabilir Alan Birim Satış (Değeri= 4.723 USD/m²)

Emsal 8. Bayrampaşa İlçesi'nde yer alan Ora A.V.M. 60.000 m² kiralanabilir/satılabilir alana sahip olup 2011'in ilk iki çeyreği içerisinde 400.000.000 Euro bedel ile satışa çıkmıştır. (Emsal taşınmazın satış değeri T.C.M.B. 2011 döviz alış kuru esas alınarak USD para birimine çevrilmiştir. 1 EURO=2,0677 TL, 1 USD=1,5455 TL) (Satılabilir/Kiralanabilir Alan Birim Satış Değeri= 8.919 USD/m²)

Tablo. 37 Emsal Satılık A.V.M. Verileri

A.V.M. ADI	KONUM	SATIŞ TARİHİ	KIRALANABİLİR ALAN (m ²)	SATIŞ BEDELİ (USD)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (USD/m ²)
PROFİLO A.V.M.	MECİDİYEKÖY	Nis.14	48.700	150.000.000 USD	3.080 USD
M1 MEYDAN	ÜMRANİYE	Tem.13	14.500	177.982.578 USD	12.275 USD
HİSTORİA A.V.M.	FATİH	Eyl.12	20.000	60.800.354 USD	3.040 USD
OLİVİUM OUTLET	ZEYTİNBURNU	2011	34.000	140.000.000 USD	4.118 USD
CAROUSEL		Tem.12	59.306	251.556.051 USD	4.242 USD
MAXİ CİTY	ÇENGELKÖY	Eyl.12	14.904	29.213.483 USD	1.960 USD
METROPORT	BAHÇELİEVLER	Eki.11	16.500	77.922.078 USD	4.723 USD
ORA A.V.M.		Kış.11	60.000	535.153.672 USD	8.919 USD

✓ **A.V.M. PAZARI**

Değerlemeye konu üst hakkı tesis edilen parselde yakın ve benzer konumda, proje özellikleri açısından benzer mimari özelliklere sahip alışveriş merkezleri incelenmiş olup elde edilen veriler sıralanmıştır.

PENDORYA AVM



Pendorya AVM, Pendik ilçe sınırları içerisinde D-100 Karayolu'na cepheli, D-100 Karayolu ile TEM bağlantı yolunun kesiştiği köşe konumdadır. 23.182 m² arsa üzerinde konumlu AVM toplam inşaat alanı 80.648 m², toplam 8 kattan oluşmaktadır. 30.504 m² kiralanabilir alana sahip A.V.M. de 120 adet bağımsız bölüm mevcuttur. 17.12.2009 tarihinde hizmete açılmıştır.

ARSA ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	MAĞAZA SAYISI	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
23.182	30.504	120	17.12.2009

NEOMARİN AVM



Neomarin AVM, Pendik İlçe sınırları içerisinde yer alan AVM, D-100 Karayolu'na cepheli konumdadır. 35.000 m² arsa üzerinde 81.500 m² kapalı alana, 36.000 m² kiralanabilir alana ve 1600 araçlık kapalı ve açık otoparka sahiptir. 130 adet ticari ünitenin yer aldığı Alışveriş merkezi 17.04.2009 tarihinde hizmete açılmıştır.

ARSA ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	MAĞAZA SAYISI	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
35.000	36.000	130	17.04.2009

GEBZE CENTER



Gebze İlçe sınırlarında yer alan AVM, D-100 Karayolu'na cepheli konumdadır. 61.000 m² arsa alanı üzerinde inşa edilmiş olan Gebze Center AVM, 10.500 m² alanlı hipermarket, 7.600 m² alanlı yapı market, 2.800 m² alanlı elektronik market, 23.100 m² alanlı mağaza, 4.800 m² alanlı kafe&restoran ve 6.200 m² alanlı eğlence alanına sahiptir. İçerisinde go-kart pisti, buz pisti, bowling salonu, çocuk eğlence merkezi, 5D sinema salonu ve 1450 araçlık otopark alanı bulunmaktadır.

ARSA ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
61.000	55.000	03.10.2010

İSTANBUL CITY PORT – PENDİK MARİNA



136.300 m² dolgu alanında inşa edilen Pendik Marina 2010 yılı ilk çeyreğinde hizmete açılmıştır. İstanbul'da faaliyete geçen 3. marina olma özelliğine sahip olan marinateda 11 yüzer iskele ve 752 yat bağlama kapasitesidir. 200 tona kadar ağırlığı olan tüm yatların karaya çekilip bakım/onarım işlerinin yapıldığı 16.000 m² alanlı çekek alanı, yat ve yelken klübü, 550 araç kapasiteli açık-kapalı otopark alanı, akaryakıt pompası, hangarlar ve 14.000 m² kiralanabilir alana sahip A.V.M. ünitesi bulunmaktadır.

PROJE ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	MAĞAZA SAYISI	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
136.300	14.000	100	2010 1. Çeyrek

FORUM İSTANBUL



Yatırımcılığını Multi Corporation'ın Türkiye iştirakı olan Multi Turkmall'un üstlendiği Forum İstanbul Projesi, 2009 yılında Bayrampaşa'da hizmete açılmıştır. Proje, yaklaşık 188.000 m² arsa alanı üzerinde 175.000 m² kiralanabilir alana sahiptir. Toplamda 495.000 m² inşaat alanine sahip olan projede 265 adet mağaza ve 5000 araç kapasiteli otopark alanı mevcuttur. Forum İstanbul Projesinde İKEA, Praktiker, Bimeks, Teknosa gibi büyük teknoloji merkezi ve ev dekorasyon alanları bulunmaktadır.

ARSA ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	MAĞAZA SAYISI	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
188.000	175.000	265	2009 (Tamamlanmış)

MARMARA FORUM



Bakırköy ilçesi, Osmaniye mahallesi sınırları içinde yatırımcılığını Multi Corporation'ın Türkiye iştirakinin üstlendiği alışveriş merkezi Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarlanmıştır. 375.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 135.000 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır. Marmara Forum bünyesinde alışveriş alanlarının yanı sıra çalışma ofislerinin bulunduğu Garden Office adlı bir blok da bulunmaktadır. Marmara Forum 300 marka ile 2011 yılında açılmıştır. Türkiye'nin en büyük Carrefour, Bauhaus, D&R, Decathlon, Cinemaximum, H&M markalarına sahip olan alışveriş merkezinde 5000 metrekarelik teras ve spor salonu bulunmaktadır.

ARSA ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	MAĞAZA SAYISI	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
375.000	135.000	300	2011 (Tamamlanmış)

ÖZDİLEK A.V.M.



Toplam 27.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yaklaşık 35.000m² kiralanabilir alana sahip olan A.V.M. 2014 yılı ikinci yarısında açılmıştır. 140 adet mağazaya sahip Özdilek A.V.M. nin yer aldığı mix projede ofis ve otel fonksiyonları birarada yer almaktadır.

ARSA ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	MAĞAZA SAYISI	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
27.000	35.000	140	2014

AQUA FLORYA



Bakırköy ilçesi, Şenlikköy mahallesi sınırları içinde projenin işletmeciliğini Nuhoğlu İnşaat, Metal Yapı Konut, Alt ve Üst Yapı İnşaat ve Nas İnşaat gibi 4 şirketin üstlendiği bir konsorsiyum yürütülmüştür. 04 Ekim 2012 günü açılan Aqua Florya Alışveriş ve Yaşam Merkezi 99.147 m² yüzölçümlü arsa üzerindeki kurulu olup, 152.000 m² inşaat alanı dahilinde 140 mağaza ünitesi ile toplam 45.000 m² kiralanabilir alana sahiptir. Aqua Florya'da 45.000 m² kapalı otopark alanı, 900 kişi oturma kapasiteli açık amfi tiyatrosu, 1280 kişi kapasiteli 11 adet sinema salonu, 52.000 m²'lik peyzaj ve yürüme alanları, sergi alanları ve kültürel alanlar, 13.000 m²'lik büyük bir meydan, Açık Pazar yeri mevcuttur.

ARSA ALANI (m ²)	KİRALANBİLİR ALAN (m ²)	MAĞAZA SAYISI	PROJE TAMAMLANMA TARİHİ
99.147	45.000	140	2012 tamamlandı

İSTANBUL SAPHİRE



Kiler Holding ve Güney Turizm'e ait Istanbul Sapphire 261 metre anten yüksekliğiyle Avrupa'nın (Rusya hariç) Shard London Bridge'den sonra en yüksek 2. binasıdır. Kâğıthane ilçesi Çeliktepe Mahallesi sınırlarında yer alan Sapphire 11.603 m² yüzölçümlü arsa üzerinde toplam 165.139 m² alanıdır. Binanın konut kısımlarında 120 m. ile 1.100 m. aralığında değişen, 177 adet rezidans birimi yer almaktadır. Residans kısmında 4 konut zonu bulunmakta ve bu zonlar kendi içerisinde her 3 katta bir gökyüzü bahçesi oluşturmaktadır. Tabanlıoğlu Mimarlık tarafından tasarlanan projede, dükkanların yanı sıra zemin kat ile bodrumda 4 kat alışveriş alanı yer almaktadır. 6 kat dahilinde otopark alanının yanı sıra

bazı konutların kullanımına ait depo alanları mevcuttur. 245 adet mağazanın yer aldığı karma proje dahilinde toplam yaklaşık 27.000 m² dükkan alanı bulunmaktadır.

Tablo. 38 İstanbul Sapphire Ortalama Mağaza Kira Değerleri, USD/Ay

Niteliği	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Aylık Kira Değeri, USD/Ay/m ²	Maks. Aylık Birim Kira, USD/Ay/m ²
Mağaza	9	2.115,50	28	50

AKMERKEZ A.V.M.



Akmerkez Aralık 1993 tarihinde Akkök, Tekfen ve İstikbal Gruplarının ortak girişimi olarak hizmete girmiş olup Beşiktaş İleç sınırları dahilinde Etiler'de konumlanmıştır. Toplam 27.557 m² yüzölçümlü arsa üzerinde yaklaşık 180.000 m² inlaet alanına sahip karma proje dahilinde 4 katlı alışveriş merkezi ve iki adet ofis kullanımı içeren blok, ve rezidans binası yer almaktadır. Toplam 246 adet mağazanın yer aldığı A.V.M. alanı

toplam yaklaşık 55.000 m² alana sahiptir.

Tablo. 39 Akmerkez Ortalama Mağaza Kira Değerleri, USD/Ay

Niteliği	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Aylık Kira Değeri, USD/Ay/m ²	Maks. Aylık Birim Kira, USD/Ay/m ²
Mağaza	15	-	30	114

METROCİTY A.V.M.



Metrocity, 24.000 m² yüzölçümlü arsa üzerinde 16.500 m² alanlı 23 katlı bir ofis bloğu, toplam 46.700 m²'lik 27'şer katlı 2 konut bloğu, 52.000 m² alanlı 5 katlı alışveriş merkezi ve bunlara ait 85.000 m² alanlı otopark ve sosyal tesisi kapsayan, toplam 210.200 m² alanlı bir kompleksdir. Alışveriş merkezi dahilinde toplam 170 adet mağaza yer almaktadır.

Tablo. 40 Metrocity A.V.M. Ortalama Mağaza Kira Değerleri, USD/Ay

Niteliği	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Aylık Kira Değeri, USD/Ay/m ²	Maks. Aylık Birim Kira, USD/Ay/m ²
Mağaza	-	-	25	60

KANYON A.V.M.



Kanyon A.V.M. 29.427 m² yüzölçümlü arsa üzerinde ofis, rezidans ve A.V.M. fonksiyonlu üç bloktan oluşan bir karma projede yer almaktadır. 4 bodrum+zemin+3normal katta kullanım alanına sahip A.V.M.'de toplam yaklaşık 40.000 m² kiralanabilir mağaza alanı yer almaktadır.

Tablo. 41 Kanyon A.V.M. Ortalama Mağaza Kira Değerleri , USD/Ay

Niteliği	Min. Alan, m ²	Maks. Alan, m ²	Min. Aylık Kira Değeri, USD/Ay/m ²	Maks. Aylık Birim Kira, USD/Ay/m ²
Mağaza	-	-	20	150

✓ **KONUT PAZARI**

Almont Hill Konutları



Toplam 106.000 m² alana kurulan Almondhill projesinde 7 katlı 33 blok mevcut. Toplam konut sayısı ise 710. Projede 50.000 m² sosyal alan bulunuyor. Büyüklükleri 82 m² ile 370 m² arasında değişen 16 tip konut yer alıyor.

Konutların 2. El satışları ile ilgili emlak ofislerinden alınan veriler ek tabloda özetlenmiş olup birim fiyatlarının 7.250 TL- 13.500 TL aralığında olduğu ve satış fiyatlarının %10 pazarlık payı ile gerçekleştirilebileceği bilgisi alınmıştır.

Tablo. 42 Almont Hill Konutları Satış Değerleri , TL/m²

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	*SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	İRTİBAT
1	6.katta, 5+2	370	4.243.980	11.470	Realty World ABC:05325667823
2	4.katta, 4+1	240	3.100.000	12.917	Realty World ABC:05325667823
3	4.katta, 2+1	100	1.285.000	12.850	Keller Williams:05322459652
4	4.katta, 3+1	152	1.100.000	7.237	Realty World:02166887500
5	4.katta, 4+1	330	3.182.985	9.645	Aşkın Emlak:05323518411
6	Bahçe katı, 3+1	161	2.200.000	13.665	Remax Mekan:05324988186

*Emsal taşınmazlardan USD para birimi ile satışa konu olan taşınmazların değerleri T.C.M.B. 11.11.2016 tarihi Döviz Kurları 1 USD =3,2588.-TL (Alış), 1 USD =3,2646.-TL (Satış), 1 Euro =3,5480.-TL (Alış), 1 Euro = 3,5544.-TL (Satış) esas alınarak hesaplanmıştır.

Tablo. 43 Almont Hill Konutları

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m ²)	İRTİBAT
1	3.Katta, 1+1	89	2.750	31	Realty World ABC:05325667823
2	1.Katta, 2+1	110	4.000	36	Realty World ABC:05325667823
3	3.Katta, 1+1	89	2.600	29	Realty World ABC:05325667823
4	6.Katta, 4+1	240	10.000	42	Realty World ABC:05325667823
5	5.Katta, 1+1	89	2.950	33	Realty World ABC:05325667823
6	4.Katta, 1+1	89	3.000	34	Realty World ABC:05325667823
7	6.Katta, 1+1	130	3.500	27	Realty World ABC:05325667823
8	1.Katta, 1+1	110	3.750	34	Realty World ABC:05325667823
9	6.Katta, 3+1	160	7.000	44	Remax Dönüşüm:05321006292

Arte Verde Konutları



14.000 m² alana kurulan Arte Verde projesinde Toplam konut sayısı ise 90, büyüklükleri 162 m² ile 310 m² arasında değişen 3+1, 4+1, 5+1 daireler yer alıyor.

Konutların 2. El satışları ile ilgili emlak ofislerinden alınan veriler ek tabloda özetlenmiş olup birim fiyatlarının 7.500 TL- 10.400 TL aralığında olduğu 2.el 3+1 nitelikli konut kalmadığı ve satış fiyatlarının pazarlık paylı olduğu bilgisi alınmıştır.

Tablo. 44 Arte Verde Konutları Satış Değerleri , TL/m²

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	*SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	İRTİBAT
1	5.katta, 4+1 dubleks	310	2.350.000	7.581	Remax Sapphire:05322939825
2	Bahçe katı, 5+1	240	2.150.000	8.600	Remax Biz:05321 205642
3	Bahçe katı, 5+1	240	2.500.000	10.417	Asil Gayrimenkul:05325666161

*Emsal taşınmazlardan USD para birimi ile satışa konu olan taşınmazların değerleri T.C.M.B. 11.11.2016 tarihi Döviz Kurları 1 USD =3,2588.-TL (Alış), 1 USD =3,2646.-TL (Satış), 1 Euro =3,5480-TL (Alış), 1 Euro = 3,5544.-TL (Satış) esas alınarak hesaplanmıştır.

Akasya Konutları

Tablo. 45 Akasya Konutları 2. El Satışları

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	İRTİBAT
1	Kulede 21.katta, 1+1, deniz manzaralı	85	1.150.000	13.529	Grandville Gayrimenkul:
2	Yatay kule, 10. Katta, 3+1, deniz manzaralı	185	2.500.000	13.514	Grandville Gayrimenkul:
3	Kulede, 18.katta, 5+1, deniz manzaralı	240	2.475.000	10.313	Grandville Gayrimenkul:
4	Kent Etabı, 1.katta, 2+1	118	1.250.000	10.593	Sunum Emlak:05322316827
1	Göl etabı, yatay blokta, 7. katta, 3+1	162	1.850.000	11.420	Nota Gayrimenkul: 05325106779
2	Koru etabı, kule blokta, 21+ katta, 3+1	155	1.500.000	9.677	Nota Gayrimenkul: 05325106779
3	Kent etabı, 8 katta, 4+1	168	2.000.000	11.905	Grandville Gayrimenkul:
4	Koru etabı, 4. katta, 4+1	257	3.050.000	11.868	Grandville Gayrimenkul: 05555017804
5	Koru etabı, yatay kulede, 4. katta, 4+1	253	3.500.000	13.833	Nota Gayrimenkul: 05325106779
6	Kent etabı, 6. Katta, 2+1	115	1.250.000	10.870	Realty World ABC: 05424436665
7	Göl etabı, 8.katta, 3+1	151	1.750.000	11.589	Evista Gayrimenkul: 05331508650
8	Kent etabı, 9. Katta, 3+1	190	2.200.000	11.579	Evista Gayrimenkul: 05331508650

Tablo. 46 Akasya Konutları Kira Değerleri, TL/Ay

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m ²)	İRTİBAT
1	Koru Etabı, 4.katta, 2+1	125	4.250	34	Realty World ABC: 05424436665
2	Göl Etabı, 25.katta, 1+1	86	3.250	38	Clarity World: 05337283801
3	Kent Etabı, 30.katta,	115	6.500	57	Akzen
4	10.katta, 5+1	305	13.000	43	Evista Gayrimenkul: 05331508650
5	Kent Etabı, 5.katta, 4+1	161	9.000	56	Evista Gayrimenkul: 05331508650
6	Göl Etabı, 4.katta, 2+1	82	3.100	38	Evista Gayrimenkul: 05331508650
	Kent Etabı, 30+katta,	196	10.000	51	Evista Gayrimenkul: 05331508650

✓ **OFİS-RESIDENCE PAZARI**

Lapis Han - Gürallar Yapı



PROJE ADI:	LAPİS HAN
İLÇE/MAHALLE:	KARTAL/SOĞANLIK
ARSA ALANI:	6900 m ²
İNŞAAT ALANI:	31.000 m ²
ÜNİTE ADEDİ:	156 OFİS
DOLULUK (SATIŞLAR) :	%72

Lapis Han projesi, İstanbul İli, Kartal ilçesi, Soğanlık Mahallesi sınırları içerisinde Soğanlık Sapağında konumlanmıştır. Lapis Han projesi 3., 2. Bodrum otopark alanı; 1. Bodrum, giriş katı mağaza alanları diğer katları ofis alanları olmak üzere 10 katlı olarak planlanan ofis nitelikli 156 bağımsız bölümlü tek bloktan oluşmaktadır. Özgün mimari tasarım özelliği taşıyan Lapis Han projesi 31 bin metrekare inşaat alanına sahiptir. Projede yer alan ofis alanları 57-216 m² arasında değişmektedir. Projede fitness merkezi, kafe, kapalı otopark, kapalı yüzme havuzu, kreş, restoran, sauna planlanmıştır. Yapılan araştırmalar sonucunda Lapis Han'da yer alan satılık ofisler için ortalama ~**8.900 TL/m²** talep edildiği, kiralamalarda ise Aylık **28 – 30 TL/m²** birim kira değeri talep edilmektedir.

Tablo. 47 Lapis Han Satılık Ofisler

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	*SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	İRTİBAT
1	Lapis Han , 1+0	195	1.750.000	8.974	Suite Emlak: 05337613222

Tablo. 48 Lapis Han Kiralık Ofisler

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m ²)	İRTİBAT
1	Lapis Han, 1+0	195	5.500	28	Suite Emlak: 05337613222
2	Lapis Han, 1+0	57	1.650	29	Semte Gayrimenkul:
3	Lapis Han, 1+1	114	3.400	30	Suite Emlak: 05337613222
4	Lapis Han, 1+0	57	1.600	28	Suite Emlak: 05337613222

Kartal Kule



PROJE ADI:	KARTAL KULE
İLÇE/MAHALLE:	KARTAL/ESENTEPE
ARSA ALANI:	5.200 m ²
İNŞAAT ALANI:	34.000 m ²
ÜNİTE ADEDİ:	232 OFİS
DOLULUK (SATIŞLAR) :	%90

Kartal Kule projesi, İstanbul İli, Kartal ilçesi, Esentepe Mahallesi sınırları içerisinde İnönü Caddesi'nde yer almaktadır. Proje E5 'in deniz tarafında, Kartal Adliye Sarayı'na 600 metre, metroya 100 metre, sahile 2 dakika, havaalanına 15 dakika, marinaya 5 dakika, Kartal Devlet Hastanesi'ne 700 metre mesafededir.

Kartal kule projesi kartal şeklindeki 25 katlı, 1000 m² oturma alanı, ofis nitelikli 232 adet bağımsız bölümlü tek kuleden oluşmaktadır. Projede yer alan ofis alanları 55 - 132 m² arasında değişmektedir.

Projedeki ofisler altıncı kattan itibaren deniz ve Adalar manzarasına sahiptir. Projede fitness center, kuaför, market kapalı otopark planlanmıştır.

Yapılan araştırmalarda projede yer alan ofisler için **5.500-7.750 TL/m²** birim satış değeri talep edildiği, kira değerlerinin ise **20-30 TL/Ay/m²** arasında değiştiği görülmüştür.

Tablo. 49 Kartal Kule Satılık Ofisler

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	*SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	İRTİBAT
1	13. Katta, panoramik manzaralı	71	550.000	7.746	Coldwell Banker:05323219747
2	14. Katta, panoramik manzaralı	1.060	7.350.000	6.934	Coldwell Banker:05323219747
3	1. Katta, 3 bölümlü	342	1.881.000	5.500	Coldwell Banker:05323219747
4	1. Katta, 3 bölümlü	345	1.895.000	5.493	Coldwell Banker:05323219747

Tablo. 50 Kartal Kule Kiralık Ofisler

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m ²)	İRTİBAT
1	Dekorasyonlu, 1+0	55	1.450	26	Murat Özmen: -
2	Tam kat kullanımlı, 1.	1.000	20.000	20	Coldwell Banker:05323219747
3	Dekorasyonlu,	250	6.000	24	REmax Store:05426681999
4	10+. Katta, manzaralı	62	2.000	32	Taner Durmuş:05337426550

Pega Kartal



PROJE ADI:	PEGA KARTAL
İLÇE/MAHALLE:	KARTAL/SOĞANLIK
ARSA ALANI:	40.000 m ²
İNŞAAT ALANI:	39.600 m ²
ÜNİTE ADEDİ:	200 KONUT, 11 MAĞAZA, 35 HOME OFİS
DOLULUK (SATIŞLAR):	%60

Pega Kartal projesi, İstanbul İli, Kartal ilçesi, Soğanlık Mahallesi sınırları içerisinde Pegagaz Sokak'ta yer almaktadır. Pega Kartal projesi 32 katlı rezidans bloğu, 5 katlı ofis bloğu olarak inşa edilmektedir. Projede 200 rezidansın yanı sıra 11 mağaza ve 35 home ofis yer almaktadır. 80.000.000 TL yatırım değerine sahip olan Pega Kartal projesindeki birimlerin büyük çoğunluğu Adalar ve deniz manzarasına sahip olacaktır. Projede yer alan rezidans alanları 64 - 288 m² arasında değişmektedir. Projede açık yüzme havuzu, basketbol sahası, çocuk oyun alanları, fitness merkezi, kafe, restoran, sauna, SPA, Türk hamamı bulunmaktadır. Yapılan araştırmalarda ofislerin yaklaşık **21 TL/Ay/m²** birim kira değeri ile kiraya verildiği, residenceda ise talep edilen birim satış değerinin **5.300-7.500 TL/m²** aralığında olduğu görülmüştür.

Tablo. 51 Pega Kartal Satılık Residence

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	*SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	İRTİBAT
1	18. katta, 2+1	136	725.000	5.330	Batışehir Alfalliance Gayrimenkul: 05418585834
2	15. katta, 1+1	68	405.000	5.956	Özel Emlak: 05415770946
3	30+.katta, 1+1	68	510.000	7.500	Tan Gayrimenkul: 05053747736
4	28. katta,	68	495.000	7.279	Murat Ozan: 05312748673
5	27.katta, 3+1	173	910.000	5.260	Coldwell Banker:05322570860

Tablo. 52 Pega Kartal Kiralık Ofisler

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m ²)	İRTİBAT
1	1+1 Ofis	68	1.400	21	Batışehir Alfalliance Gayrimenkul: 05418585834

Monumento Kartal



PROJE ADI:	MONUMENTO KARTAL
İLÇE/MAHALLE:	KARTAL/ESENTEPE
ARSA ALANI:	5.111 m ²
İNŞAAT ALANI:	30.000 m ²
ÜNİTE ADEDİ:	42 KONUT, 90 HOME OFİS, 4 İŞYERİ
DOLULUK (SATIŞLAR) :	%70

Monumento Kartal projesi, İstanbul İli, Kartal ilçesi, Esentepe Mahallesi sınırları içerisinde Milangaz Caddesi'nde yer almaktadır. 2014 yılında tamamlanan 15 katlı tek blok halinde yükselen Monumento Kartal projesinin ilk 10 katında 1+0 home ofisler, 11 ila 15 katında ise 1+1 rezidans daireler bulunmakta olup alanları 69 - 142 m² arasında değişmektedir. Projede fitness merkezi, sauna, kuaför, kafe, kapalı yüzme havuzu bulunmaktadır.

Yapılan araştırmalarda residence dahilinde yer alan ofislerin **6.500-12.500 TL/m²** birim satış fiyatı üzerinden pazarlandığı, aylık **24-35 TL/Ay/m²** birim kira değeri üzerinden kiraya konu olduğu görülmüştür.

Tablo. 53 Monumento Kartal Satılık Ofisler

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	*SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	İRTİBAT
1	Monumento Kartal, 1+0	136	1.230.000	9.044	Realty World Garanti: 05332368333
2	1.Katta, 1+0	98	660.000	6.735	Korhan Temel:05533234343
3	Monumento Kartal, 1+1	198	2.500.000	12.626	Realty World Garanti: 05322536898
4	9. Katta 1+0	73	475.000	6.507	Realty World Garanti: 05332368333
5	2.katta, 1+0	98	660.000	6.735	Realty World Garanti: 05322536898
6	11.katta, 1+1	99	720.000	7.273	Realty World Garanti: 05322536898
7	13.katta, 1+1	99	735.000	7.424	Realty World Garanti: 05322536898

Tablo. 54 Monumento Kartal Kiralık Ofisler

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m ²)	İRTİBAT
1	7. katta, 1+0	73	2.000	27	Realty World Garanti:05322536898
2	9.katta, 1+1	146	4.000	27	Realty World Garanti:05322536898
3	Ara kat, 1+0	70	1.700	24	Realty World Garanti: 05332368333
4	15.kat, 3 cepheli, 1+0	128	4.500	35	Realty World Garanti:05322536898
5	11. kat, 1+0	115	4.000	35	Realty World Garanti:05322536898

Kurş Kule



PROJE ADI:	KURİŞ KULE
İLÇE/MAHALLE:	KARTAL/CEVİZLİ
ARSA ALANI:	15.000 m ²
İNŞAAT ALANI:	40.000 m ²
ÜNİTE ADEDİ:	190 OFİS, 30 MAĞAZA
DOLULUK (SATIŞLAR) :	Doluluk %50, Satış %100

Kurş Kartal projesi, İstanbul İli, Kartal ilçesi, Cevizli Mahallesi sınırları içerisinde Cevizli Kavşağı'nda yer almaktadır. 2012 Ocak ayında başlayan inşaat 2015 Ekim ayında teslim edileceği öğrenilmiştir. Tamamı ofisten oluşan proje 33 kattan oluşup 85m² ile 111m² arasında değişen 4 tip olmak üzere 190 ofis ve 30 adet mağaza bölümlerine sahiptir. Lansmandan itibaren 1,5 yıl içerisinde satışı %100 tamamlanmıştır. 15.000m² arsa alanı içerisinde 40.000 m² inşaat alanına sahip olan proje 130 metre yüksekliğindedir. Projedeki birim satış fiyatları **7.500-14.000 TL/m²** aralığında olup, henüz gerçekleşmemiş olan kiralama için **35-40 TL/Ay/m²** aralığı öngörülmektedir.

Tablo. 55Kurş Kule Satılık Ofisler

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	*SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	İRTİBAT
1	6.katta, 1+1	85	650.000	7.647	Remax Eksen: 05324625295
2	6.katta, açık ofis	208	1.640.000	7.885	Proje Beyaz:05302848726
3	6.katta, manzaralı, 3 bölümlü	111	1.600.000	14.414	RDG Gayrimenkul:05334914704

Tablo. 56Kurş Kule Kiralık Ofisler

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m ²)	İRTİBAT
1	22.katta, manzaralı	870	34.000	39	Ala Gayrimenkul:05320519441
2	3.katta, manzarasız	85	3.000	35	Proje İz
3	10+katta, manzaralı	870	35.000	40	Murat Bulun Emlak:05336972112
4	10+katta	200	7.200	36	Remax Yıldız:05334136190

Mai Residence



PROJE ADI:	MAİ RESIDENCE
İLÇE/MAHALLE:	KARTAL/YALI
ARSA ALANI:	11.000 m ²
İNŞAAT ALANI:	70.000 m ²
ÜNİTE ADEDİ:	130 KONUT,140 OFİS
DOLULUK (SATIŞLAR):	%70

Proje, İstanbul İli, Kartal ilçesi, Yalı Mahallesi sınırları içerisinde Topselvi Caddesi'nde yer almaktadır. 2013 Aralık ayında başlayan inşaat 2015 Kasım ayında komple teslim edileceği öğrenilmiştir. 2 bloktan oluşan proje konut+ofis olarak ikiye ayrılmıştır. Konut olan blok 28 katlı 75m² ile 149m² arasından değişen 130 bağımsız bölümlüdür. Ofis bloğu ise 14 katlı 56m² ile 500m² arasında değişen 140 bağımsız bölümlüdür. %60 yatırımcının kullanacağı projenin %70'i satılmış durumdadır. Yapılan araştırmalarda residence nitelikli taşınmazlar için **6.500-7.000 TL/m²** birim satış bedeli talep edildiği, kiralamalarda ise aylık **21-28 TL/Ay/m²** talep edildiği görülmüştür.

Tablo. 57Mai Residence Satılık Residence

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	*SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	İRTİBAT
1	12.katta, 2+1	112	785.000	7.009	Emel Bilgici:05321733557
2	4.katta, 1+1	56	360.000	6.429	Serdar Anarat:05325156678
3	26.katta, 2+1	90	622.500	6.917	Mai Satış Ofisi:05078136094

Tablo. 58Mai Residence Kiralık Ofisler

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m ²)	İRTİBAT
1	7.katta, manzaralı	56	1.550	28	Remax Müjde: 05324270531
2	1+1, kısmi manzaralı	60	1.270	21	Startkey
3	4.kat, E-5 Cephesi	285	7.750	27	Remax Win: 05444932909
4	1+1, Manzarasız	70	1.550	22	Kale Emlak: 05452114307

Ritim İstanbul



PROJE ADI:	RİTİM İSTANBUL
İLÇE/MAHALLE:	MALTEPE/CEVİZLİ
ARSA ALANI:	33.000 m ²
İNŞAAT ALANI:	240.000 m ²
ÜNİTE ADEDİ:	863KONUT,250HOMEOFİS,114TİCARİ OFİS,146 MAĞAZA
DOLULUK (SATIŞLAR):	%86 (SATIŞ)

Ritim İstanbul projesi, İstanbul İli, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi sınırları içerisinde Zuhul Caddesi'nde yer almaktadır. Toplamda 7 bloktan oluşan projede farklı katlardan oluşan 4 adet konut bloğu ve 3 adet home-office bloğu yer alıp konutlar 43m² ile 356m² aralığında, ofisler ise 49m² ile 95m² aralığındadır. Ticari ofislerin de yer aldığı projede alanlar 80m² ile 250m² aralığında olduğu bilgi edinilmiştir. Yapılan araştırmalarda Ritim İstanbul dahilinde satışa konu ofisler için **6.000-8.000 TL/m²** birim satış değerinin, kiralamalarda ise **25-45 TL/Ay/m²** aylık birim kira değerinin talep edildiği görülmüştür.

Tablo. 59 Ritim İstanbul Satılık Ofisler

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	*SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	İRTİBAT
1	1+0, manzarasız	53	420.000	7.925	Ümit Yaşar Ocak:05395056856
2	1+0, manzarasız	118	716.000	6.067	Remax Joy:05336009875
3	1.katta, 1+1	96	610.000	6.354	Remax Joy:05336009875
4	1.katta, 1+1	74	494.000	6.676	Remax Joy:05336009875
5	1.katta, 1+1	132	835.000	6.326	Remax Joy:05336009875
6	1.katta, 1+1	72	546.000	7.583	Remax Joy:05336009875

Tablo. 60 Ritim İstanbul Kiralık Ofisler

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m ²)	İRTİBAT
1	2+1, ara sokak cephesi	136	5.000	37	Pusula
3	1+1, şehir manzaralı	95	2.200	23	Nova Gayrimenkul:05325459591
4	1+0, şehir manzaralı	40	1.200	30	Ataşehir Ada Gayrimenkul:05423682801
5	1+0, manzarasız	35	1.350	39	Remax İnci:05455185899
6	2.katta, 1+0,	116	5.250	45	Remax Mega:05318543515

7.3.1.2. Emsal Karşılaştırma Analizi ve Sonuçları

Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım, Satış Bedelleri ve Bunların Seçilmesinin Nedenleri

✓ **SATILIK ARSA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, yakın konumda ve komşu mahallelerde yapılan Pazar araştırmasında konut lejandlı arsaların 2.500-3.000 USD/m², ticaret ve ticaret+hizmet lejandlı arsaların 2.500-5.000 USD/m² birim satış değeri ile pazarlandığı görülmüştür. Araştırma kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz ile aynı sokak üzerinde (Çeçen Sokak ve Uzunçayır Sokak civarı) yer alan arsaların konum avantajları dolayısı ile 3.000-4.500 USD/m² birim satış değeri ile pazarlanabileceği görülmüştür.

Bölge genelinde yapılan araştırmalarda konu taşınmazlara yakın konumda yer alan emsal taşınmazlar için talep edilen fiyatların 2015 yılı içerisinde, özellikle ekonomik ve politik gelişimler dolayısı ile ortaya çıkan döviz kur dalgalanmalarından kaynaklı olarak düşüş yaşadığı görülmüştür.

Değerleme konusu parselin arsa değerinin takdir edilmesinde arsa yüzölçümü, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları gibi kriterleri gibi özellikler dikkate alınmış olup, **4.250 USD/m²** birim arsa değeri takdir edilmiştir.

Takdir edilen birim arsa değeri A.V.M. Nakit Gelir Akımları Tablosunda Gayrimenkul Vergisi'nin hesaplanması amacı ile kullanılmış olup, taşınmazın arsa değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanmıştır.

Tablo. 61 Arsa Değeri'nin Hesaplanması

ARSA YÜZÖLÇÜMÜ, m ²	42.799,76
BİRİM ARSA SATIŞ DEĞERİ, USD/m ²	4.250
ARSA DEĞERİ, USD	181.898.980

✓ **SATILIK A.V.M. PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

İstanbul ili genelinde yapılan satılık alışveriş merkezleri araştırması sonucunda; A.V.M. pazarında malik değişikliği yapılan mülklerin müşteri kitlesi, hinterlandı, konum ve ulaşım özellikleri, A.V.M. konsepti, mimari özellikleri gibi kriterler doğrultusunda birim satış değerlerinin farklılık gösterdiği görülmüştür.

Pazar araştırmasından elde edilen veriler farklı dönemlere ait değerleri içermekte olup, 2011-2016 yılları arasında döviz kurunda yaşanan değişimin etkisini elimine edilmeye çalışmış, emsal taşınmazların birim satış değerleri uyumlaştırılarak değerlendirme tarihindeki enflasyon oranı dikkate alınarak aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde bugüne uyumlaştırılmıştır.

Tablo. 62 Emsal A.V.M. Verilerinin Bugüne Getirilmesi

EMSAL A.V.M.	2011	2012	2013	2014	2015	2016
ORA A.V.M.	8.919 USD	9.142 USD	9.371 USD	9.605 USD	9.845 USD	10.091 USD
METROPORT A.V.M.	4.723 USD	4.841 USD	4.962 USD	5.086 USD	5.213 USD	5.343 USD
MAXİ CITY		1.960 USD	2.009 USD	2.059 USD	2.110 USD	2.163 USD
CAROUSEL A.V.M.		4.242 USD	4.348 USD	4.456 USD	4.567 USD	4.681 USD
OLİVİUM OUTLET CENTER	4.118 USD	4.221 USD	4.326 USD	4.434 USD	4.545 USD	4.658 USD
HİSTORİA A.V.M.		3.040 USD	3.116 USD	3.194 USD	3.274 USD	3.356 USD
PROFİLO A.V.M.				3.080 USD	3.157 USD	3.236 USD
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ						5.843

Değerleme tarihine en yakın tarihte satışa çıkan Şişli İlçesi'nde konumlu Profilo A.V.M. emsalindeki gibi, hinterlandı dar ve A.V.M. ziyaretçi yoğunluğu düşük olan A.V.M.'lerde kiralanabilir/satılabilir alanların birim satış değeri yaklaşık 3.200-4.600 USD/m² olarak tespit edilmiştir. A.V.M. Pazar araştırması sonucunda, İstanbul genelinde ise kiralanabilir alanlar esas alınarak birim satış değeri minimumda 3.100 USD/m², maksimumda 9.800 USD/m² civarında gözlemlenmiştir.

Değerleme konusu Akasya A.V.M.'nin karma proje içerisinde yer alması, konum avantajları dolayısı ile ulaşım ilişkilerinin çok güçlü olması, ziyaretçi yoğunluğunun yüksek olması beklentisi ve potansiyeli, bölgesel gelişme potansiyeli gibi özellikleri dikkate alındığında emsal taşınmazlardan daha avantajlı olduğu görülmüştür.

Yapılan Pazar araştırması sonucunda elde edilen kiralanabilir/satılabilir alan birim satış değerleri ortalaması yaklaşık **5.843 USD/m²** olarak hesaplanmıştır. Taşınmaza satılık A.V.M. verilerinin karşılaştırılması ile Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı kullanılarak takdir edilen Satış değerinin hesaplanmasında, konu A.V.M.'nin konumlu olduğu ilçe gayrimenkul satış verileri araştırılarak bir katsayı hesaplanmıştır. Bu araştırma gerek yapılan emsal araştırmaları, gerek resmi gayrimenkul satış portallarına dayanmakta olup, veriler yaklaşık ortalama değerleri yansıtmaktadır.

Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı analizinde araştırılan emsal satılık A.V.M.'lerin konumlu oldukları ilçelerin 2016 yılı ticari gayrimenkul ortalama birim satış değerleri karşılaştırılmıştır. Buna göre taşınmazın konumlu olduğu Üsküdar ilçesinde yer alan ticari gayrimenkullerin birim satış değeri, emsal taşınmazların konumlu olduğu ilçelerdeki ticari gayrimenkullerin birim satış değerinden yaklaşık **%11** daha yüksek hesaplanmıştır.

Tablo. 63 Emsal A.V.M.'lerin konumlu olduğu bölgelerdeki Ortalama Ticari Birim Satış Değerlerinin Karşılaştırılması

İLÇE	YILLIK ORTALAMA TİCARİ BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)
ŞİŞLİ	9.630
ÜSKÜDAR	10.204
FATİH	12.603
BAHÇELİEVLER	5.134
KADIKÖY	8.215
İSTANBUL İL	6.728
EMSAL BÖLGE ORTALAMA	9.157
ÜSKÜDAR/EMSAL ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ ORANI	1,11

Yukarıdaki tablolarda belirtildiği şekilde hesaplanan ilçe gayrimenkul ortalama birim satış verileri, direkt olarak A.V.M.'lerde yer alan ticari ünitelerin birim satış/kira değerlerine etki edemeyeceğinden, Pazar araştırmasından elde edilen A.V.M. aylık birim kira değerleri de karşılaştırılmıştır.

Tablo. 64 Satışı Gerçekleşen/Satılık Olan Emsal A.V.M.'lerdeki Dükkanların Ortalama Aylık Birim Kira Değerlerinin Karşılaştırılması

A.V.M.	MAKSİMUM AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ (USD/m ²)
PROFİLO A.V.M.	80
CAROUSEL A.V.M.	100
AKASYA A.V.M. (MEVCUT)	260
EMSAL A.V.M. ORTALAMA AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ	147
AKASYA A.V.M./EMSAL AVM AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ	1,77

Yapılan araştırmalar ve hesaplamalar sonucunda satılık A.V.M. pazarı için yapılan araştırma sonucunda elde edilen **5.843 USD/m²** birim satış değeri, konu taşınmazın konumlu olduğu ilçedeki gayrimenkul fiyat endeksleri, ulaşım ilişkileri avantajları, A.V.M.'deki yaya ve ticari yoğunluk gibi özellikler dikkate alınarak uyumlaştırılmıştır. Konu taşınmazın konumlu olduğu Üsküdar ilçesi ve emsal taşınmazların konumlu olduğu ilçelerdeki ticaret fonksiyonlu gayrimenkullerin birim satış değerleri ve emsal A.V.M.'lerdeki aylık birim kira değerleri karşılaştırılmıştır. Bahsi geçen birim değerler ile Üsküdar İlçesi için hesaplanan yaklaşık değerler arasındaki ilişkiyi yansıtan oranlar ve özellikle döviz para biriminde yaşanan dalgalı kur dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazda kiralanabilir alan bazındaki birim satış değerinin yaklaşık **%50 oranında daha değerleri** olacağı öngörülerek, taşınmaza yaklaşık **7.000 USD/m²** birim satış değeri takdir edilmiştir.

Takdir edilen birim satış değeri doğrultusunda değerlendirme konusu A.V.M.'ye "Emsal Karşılaştırma Analizi" ile kiralanabilir alanlar esas alınarak toplam **622.032.313 USD (2.180.534.273.-TL)** değer takdir edilmiş olup, aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 65 Emsal Karşılaştırma Analizi İle A.V.M. Blok Değeri Hesaplanması

A.V.M. Kiralanabilir Alan, m²	88.861,56
Birim Satış Değeri, USD/m²	7.000
A.V.M. Satış Bedeli, USD	622.032.313
A.V.M. Satış Bedeli, TL	2.180.534.273

Değerleme kapsamında T.C.M.B. 22.12.2016 tarihi Döviz Kurları 1 USD =3,5055.-TL (Alış), 1 USD =3,5118.-TL (Satış), 1 Euro =3,6622.-TL (Alış), 1 Euro = 3,6688.-TL (Satış) esas alınmıştır.

✓ **A.V.M. PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI (KİRA)**

Değerleme konusu "Akasya A.V.M." dahilinde yer alan mağaza alanlarının kira gelirlerini tespiti yönelik yapılan A.V.M Pazar araştırması İstanbul genelindeki tüm alışveriş merkezlerini kapsamaktadır. Yapılan araştırmada, gerek yakın dönemde inşa edilen açık hava konseptinde tasarlanmış A.V.M'ler, gerekse sadece kapalı alan kullanımına sahip A.V.M'lerde aylık birim kira değerinin mağaza alanı, konumu ve işletmenin yer aldığı alt sektör kira kriterleri doğrultusunda farklılık gösterdiği görülmüştür. Genel olarak A.V.M'lerde komple tesis olarak hedeflenen müşteri profiline göre de mağaza ünitelerinin ve bu birimlerin aylık ortalama birim kira değerlerinde değişiklik gösterdiği gözlemlenmiştir.

Konu taşınmazların mevcut kullanımları, mağaza kategorileri ve konumlu oldukları A.V.M. özellikleri esas ile il genelinde yer alan ve emsal verisine erişilebilen A.V.M.'lerde gerçekleşen kiralamarlar incelenmiştir. Konu taşınmazların yer aldığı A.V.M.'de gerçekleşen Aylık birim kira değerleri ve emsal A.V.M.'inde gerçekleşen kiralamarların karşılaştırması aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Tablo. 66 A.V.M.'lerde Gerçekleşen Kiralamalar

MAĞAZA TÜRLERİ	ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ		
	AKASYA A.V.M.	KANYON A.V.M.	METRO CITY A.V.M.
KÜÇÜK ÖLÇEKLİ MAĞAZA (USD/Ay/m ²)	102	75,16	
ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA (USD/Ay/m ²)	60	43,19	38,00
BÜYÜK ÖLÇEKLİ MAĞAZA (USD/Ay/m ²)	48	25,16	
ANCHOR (USD/Ay/m ²)	30		20,00
YEME-İÇME (USD/Ay/m ²)	125	85,91	100,00
EĞLENCE (USD/Ay/m ²)	18	16,00	
ELEKTROMARKET (USD/Ay/m ²)			15,00
MARKET (USD/Ay/m ²)	40		
DEPO (USD/Ay/m ²)	10		8,00
ORTALAMA (USD/Ay/m²)	58	50,00	38,00

Değerleme konusu alışveriş merkezinde yer alan mağaza alanları değerlendirme çalışmasında farklı kategorilerde sınıflandırılmış olup, "Anchor Mağaza", "Küçük Ölçekli Mağaza", "Orta Ölçekli Mağaza", "Büyük Ölçekli Mağaza", "Yeme-İçme Alanları", "Eğlence Alanları", "Hipermarket", "Depo" olarak adlandırılmıştır.

Analiz kriterleri doğrultusunda oluşan kategorilerden "Anchor Mağazaların" İstanbul genelinde yer alan alışveriş merkezlerinde 20-30 USD/Ay/m² civarında olduğu, ancak bu sınıftaki mağazaların farklı işletme politikalarına sahip olması dolayısı ile konu A.V.M.'de ve benzer nitelikteki karma proje dahilinde yer alan A.V.M.'lerde aylık birim kira

değerinin daha yüksek olduğu gözlemlenmiştir. Pazar araştırması sonucunda değerlendirme konusu Akasya A.V.M.'de konumlu Anchor Mağazaların 2017 yılı için aylık ortalama yaklaşık **26 USD/m²** birim kira değeri ile kiraya verilebileceği kanaatine varılmıştır.

"Mağazalar" statüsünde olan ticari birimlerin aylık birim kira değerinin il genelindeki A.V.M.'lerde ortalama 40-91 USD/m²/Ay civarında olduğu bilgisine istinaden değerlendirme konusu Akasya A.V.M.'deki mağazalardan, "Küçük Ölçekli Mağaza"ların 2017 yılında aylık ortalama **124 USD/m²/Ay**, "Orta Ölçekli Mağaza"ların aylık ortalama **60 USD/m²/Ay**, "Büyük Ölçekli Mağaza"larda ortalama **47,50 USD/m²/Ay** birim kira bedelleri ile kiraya verilebileceği kanaatine varılmıştır. A.V.M dahilinde yer alan Hipermarket gibi alan gereksinimi mağaza statüsündeki birimlerden daha büyük birimlere ihtiyaç duyduğundan ve kira sözleşme kriterleri farklılık gösterdiğinden 2017 yılı için aylık birim kira değeri yaklaşık **32 USD/m²** olarak takdir edilmiştir.

A.V.M.'ler dahilinde yer alan yeme-içme alanlarının aylık birim kira değerlerinin yüksek yoğunluğa sahip A.V.M.'lerde 100-120 USD /m²/Ay civarında olduğu ve konu A.V.M.'de gerçekleşen kiralamar dikkate alınarak 2017 yılı için aylık birim kira değerinin yaklaşık **127 USD /m²/Ay** olabileceği kanaatine varılmıştır.

A.V.M dahilindeki sinema, çocuk eğlence alanı, sanat galerisi gibi eğlence alanlarında ise aylık birim kira değeri 2016 yılı için **16 USD /m²/Ay** olarak takdir edilmiştir. "Depo" kategorisinde yer alan birimlerin aylık ortalama birim kira değeri 2017 yılı için **11 USD/m²/Ay** olarak takdir edilmiştir.

✓ **SATILIK KONUT VE OFİS ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Değerleme konusu taşınmazların güncel değerlerinin tespiti için veri oluşturması amacıyla, yakın çevresindeki satılık ve kiralık konutlar araştırılmış, bölgede ortalama satış ve kira değerlerine ulaşılmaya çalışılmıştır. Taşınmazlar konsept olarak karma yaşam projesinde yer almaları, konumları itibarıyla ana ulaşım arterleriyle bağlantılarının tam olması, az bulunur büyüklükte bir alanda gerçekleştirilmeleri değerlerini olumlu yönde artıran etmenlerdir. Raporda taşınmazların gerçekleşen satış bedelleri gözönünde bulundurularak değer takdir edilmekle birlikte Pazar araştırmalarına da yer verilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar için yapılan konut piyasası araştırması sonucunda taşınmazlara emsal nitelikteki projelerde yer alan konutların ortalama 10.000 TL/m² birim satış değeri ile pazarlandıkları görülmüş olup, değerlendirme konusu konut nitelikli taşınmazların yer aldığı kompleks projenin konum ve marka değeri dikkate alınarak yaklaşık **11.500 TL/m²** birim satış değeri takdir edilmiştir.

Ofis üniteleri için yapılan Pazar araştırmasında ve mahallinde yapılan inceleme sırasında satış ofisinden alınan beyana göre; Akasya Kent Etabı satışlarına yönelik ortalama birim fiyatları yaklaşık 10.000 TL civarındadır. Değerleme konusu ofis nitelikli taşınmazların konum, manzara özellikleri, kat, konum ve kullanım alanı özelliklerine göre şerefiyeli taşınmaz değeri takdir edilmiş olup, taşınmazlara ortalama **12.250 TL/m²** birim satış değeri takdir edilmiştir.

Müşteri talebi üzerine; A ve B blokta stokta kalan 15 adet ofis ve 5 adet konut olmak üzere toplam 20 adet taşınmaz için değer hesabı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile yapılmıştır. Müşteriden alınan stok listesine göre; A (Kule) Blokta 1 adet ofis, B (Yatay) Blokta 15 adet ofis ve 5 adet konut olmak üzere toplam 20 adet taşınmaz için fonksiyon, kat, cephe, manzara faktörü ve kullanım alanları esas alınarak yapılan şerefeye çalışması sonucu birim satış değerleri aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır. Taşınmazlara Üsküdar Tapu Müdürlüğü'nde incelenen kat irtifakına esas 12.02.2014 tarih, 2013/5129 sayılı onaylı mimari projeleri üzerinde belirtilen bağımsız bölüm alanları esas alınmıştır.

Tablo. 67 Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile Hesaplanan Stok Değerleri

A BLOK							
BLOK	KATI	NO	KULLANIM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)	ORTAK ALANLARDAN GELEN PAY	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
A	Giriş	258	OFİS	272,80	90,60	9.480	2.586.082
TOPLAM				272,80	90,60		2.586.082

B BLOK							
BLOK	KATI	NO	KULLANIM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)	ORTAK ALANLARDAN GELEN PAY	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)
B	13	167	KONUT	134,05	54,80	12.434	1.666.726
B	15	192	KONUT	165,50	71,51	11.197	1.853.124
B	15	193	KONUT	162,70	68,24	11.155	1.814.880
B	15	196	KONUT	158,55	65,95	13.031	2.066.105
B	15	197	KONUT	165,40	71,51	13.135	2.172.601
B	Giriş	200	OFİS	112,30	56,49	13.301	1.493.753
B	Giriş	201	OFİS	78,15	40,89	12.542	980.187
B	Giriş	202	OFİS	85,85	43,29	12.542	1.076.763
B	Giriş	203	OFİS	121,70	57,30	11.971	1.456.880
B	Giriş	204	OFİS	78,15	40,83	12.542	980.187
B	Giriş	205	OFİS	78,10	40,82	12.542	979.560
B	Giriş	206	OFİS	133,35	55,73	11.971	1.596.343
B	Giriş	207	OFİS	136,65	53,79	11.852	1.619.576
B	Giriş	208	OFİS	80,45	41,93	12.423	999.455
B	Giriş	209	OFİS	80,50	39,66	12.423	1.000.076
B	Giriş	210	OFİS	116,60	54,48	11.852	1.381.944
B	Giriş	211	OFİS	82,65	42,83	12.423	1.026.787
B	Giriş	212	OFİS	35,65	20,22	12.995	463.258
B	Giriş	213	OFİS	111,30	48,95	11.852	1.319.128
TOPLAM				2.117,60	969,22		25.947.332,44

Stokta kalan konut ve ofis üniteleri için proje alanları dikkate alınarak Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile toplam satış değeri K.D.V. Hariç **28.533.414.- TL** olarak hesaplanmıştır.

7.3.2. Maliyet Oluşumları Analizi

Değerlemede Maliyet Oluşumları Analizi Yöntemi kullanılmamış olup sadece taşınmazların sigortaya esas değerleri hesaplanmıştır. Sigortaya esas değer hesabında AVM ve konut+ofis üniteleri için Yapı Ruhsatlarında belirtilen yapı sınıfı 5A olup birim maliyet 2016 yılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, "Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2016 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" esas alınarak sigortaya esas birim maliyet 1.320 TL/m² olarak alınmıştır. Stokta kalan taşınmazlar için bağımsız bölüm bazında sigortaya esas değerler "Bağımsız Bölüm Brüt Alanı" üzerinden hesaplanmış olup rapor eklerinde ayrıntılı olarak sunulmuştur. AVM ve stoklar için değerlendirme tarihi itibarı ile sigortaya esas toplam değerler aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 68 Sigortaya Esas Değer Hesabı

AKASYA A.V.M. + KENT ETABI A VE B BLOK 25 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM SİGORTAYA ESAS DEĞERİ					
ADA NO	PARSEL NO	BLOK	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER
					KDV HARIÇ (TL)
1083	68	A	272,80	1.320	360.096
1083	68	B	2.117,60	1.320	2.795.232
1083	68	AVM	336.300,65	1.320	443.916.858
TOPLAM			338.691,05	1.320	447.072.186

7.3.3. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Uygulamada Gelir İndirgeme analizi iki ayrı yöntem olarak kullanılmakta olup, Direkt Gelir Kapitalizasyonu ve Nakit/Gelir Akımları analizi olarak ikiye ayrılmaktadır.

7.3.3.1. Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Değerlemede direkt kapitalizasyon yöntemi konut ve ofis blokları olarak planlanan A Blok ve B Blok değerinin hesaplanmasında kullanılmıştır.

Değerleme konusu A Kule Blok ve B Blok'ta yer alan mesken ve ofis nitelikli taşınmazların değerinin hesaplanmasında, yapılan pazar araştırmaları sonucunda Emsal Karşılaştırma Analizi ile takdir edilen aylık birim kira değerleri verileri dikkate alınarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile değer takdir edilmiştir.

Kapitalizasyon oranı hesaplanmasında Akasya Kent Etabı için pazardaki kiralık veriler incelendiğinde rapor tarihi itibarı ile tutarlı olmadığı kanaatine varılarak bölge verileri dikkate alınmıştır. Satılık ve kiralık konut pazarı araştırmalarından elde edilen veriler doğrultusunda hesaplanan kapitalizasyon oranı tablosu aşağıda verilmiştir.

Tablo. 69 Kapitalizasyon Oranı (R0) Tespiti

NO	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	R0
1	118	1.150.000	4.000	0,041
2	113	1.350.000	4.250	0,037
3	125	1.145.000	4.000	0,041
4	161	1.715.000	5.500	0,038

Değerleme konusu A ve B blokta yer alan ve Saf Gyo Mülkiyetinde yer alan 15 adet ofis ve 5 adet konut olmak üzere toplam 20 adet taşınmaz için değer hesabında ikinci yöntem olarak Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılmıştır. Taşınmazlar için birim kira değerleri Emsal Karşılaştırma Analizi ile hesaplanmış, Pazar araştırmaları sonucunda kapitalizasyon oranı konutlar için %4, ofisler için %6 olarak öngörülmüştür.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile hesaplanan satış değerleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 70 Direkt Kapitalizasyon Yöntemi ile Hesaplanan Stok Değerleri

A / KULE BLOK										
BLOK	KATI	NO	KULLANIM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)	ORTAK ALANLARDAN GELEN PAY	GİYDİRİLMİŞ ALAN	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	CAP ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
A	Giriş	258	OFİS	272,80	90,60	363,40	47	12.805	0,06	2.561.096
TOPLAM				272,80	90,60	363,40		12.805		2.561.096

B / YATAY BLOK										
BLOK	KATI	NO	KULLANIM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)	ORTAK ALANLARDAN GELEN PAY	GİYDİRİLMİŞ ALAN	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	CAP ORANI	SATIŞ DEĞERİ (TL)
B	13	167	KONUT	134,05	54,80	188,85	41	5.525	0,04	1.657.518
B	15	192	KONUT	165,50	71,51	237,01	37	6.063	0,04	1.819.017
B	15	193	KONUT	162,70	68,24	230,94	37	5.961	0,04	1.788.242
B	15	196	KONUT	158,55	65,95	224,50	44	6.898	0,04	2.069.372
B	15	197	KONUT	165,40	71,51	236,91	44	7.196	0,04	2.158.778
B	Giriş	200	OFİS	112,30	56,49	168,79	65	7.329	0,06	1.465.724
B	Giriş	201	OFİS	78,15	40,89	119,04	62	4.832	0,06	966.318
B	Giriş	202	OFİS	85,85	43,29	129,14	62	5.308	0,06	1.061.528
B	Giriş	203	OFİS	121,70	57,30	179,00	58	7.106	0,06	1.421.210
B	Giriş	204	OFİS	78,15	40,83	118,98	62	4.832	0,06	966.318
B	Giriş	205	OFİS	78,10	40,82	118,92	62	4.829	0,06	965.700
B	Giriş	206	OFİS	133,35	55,73	189,08	58	7.786	0,06	1.557.259
B	Giriş	207	OFİS	136,65	53,79	190,44	58	7.979	0,06	1.595.796
B	Giriş	208	OFİS	80,45	41,93	122,38	61	4.882	0,06	976.336
B	Giriş	209	OFİS	80,50	39,66	120,16	61	4.885	0,06	976.943
B	Giriş	210	OFİS	116,60	54,48	171,08	58	6.808	0,06	1.361.652
B	Giriş	211	OFİS	82,65	42,83	125,48	61	5.015	0,06	1.003.035
B	Giriş	212	OFİS	35,65	20,22	55,87	63	2.245	0,06	448.973
B	Giriş	213	OFİS	111,30	48,95	160,25	58	6.499	0,06	1.299.759
TOPLAM				2.117,60	969,22	3.086,82		111.976		25.559.480

Değerlemeye konu olan toplam 20 adet konut ve ofis nitelikli taşınmaz kat irtifakına esas onaylı mimari projeleri üzerinden Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılarak toplam **28.120.576.- TL** satış değeri hesaplanmıştır

7.3.3.2. Nakit Akımları Analizi Yöntemi

Bu yaklaşımda gayrimenkullerin yıllık getirdiği gelirler veya gayrimenkulde en etkin ve verimli kullanım ile geliştirilecek projenin yıllara yaygın olarak nakit akışları hesaplanır. Hesaplanan net işletme gelirleri, indirgeme oranı ile indirgenerek, konu gayrimenkullerin net bugünkü değerleri hesaplanır.

Değerleme konusu "Akasya A.V.M" için "Emsal Karşılaştırma Analizi" ile elde edilen Pazar verileri doğrultusunda aşağıda belirtilen varsayım ve kabuller doğrultusunda 10 yıl süreli projeksiyon oluşturulmuştur.

Nakit Akımları Analizinde esas alınan varsayım ve kabuller;

GELİRLERE İLİŞKİN ÖNGÖRÜLER:

A Blok- Alışveriş Merkezine İlişkin Öngörüler:

- ✓ A.V.M bloğunun mevcut yıllık ortalama kira kaybı ve boşluk oranı dikkate alınarak 2017 değerlendirme dönemi ve tüm projeksiyon yılları için stabil olarak %3 olarak öngörülmüştür.
- ✓ A.V.M. dahilinde yer alan kiralanabilir alanlar için USD döviz para birimi üzerinden gelir elde edilmesi ve 2016 yılı içerisinde USD kurunda yaşanan yüksek oranlı dalgalanmalar dolayısı ile kiralamalarda sabit USD kuru uygulaması ve/veya Kur İndirimi uygulanacağı öngörülmüştür. Bahsi geçen döviz kurundan kaynaklı indirimlerin 2017 yılı için %15 oranında, 2018 ve 2019 yıllarında %10 oranında yapılabileceği varsayılmıştır. Kur indiriminin 2020-2025 yılları arasında stabil olarak %5 oranında yapılabileceği, artık değer hesaplandığı son yılda (2026 yılı) ise herhangi bir kur indiriminin yapılmayacağı varsayılmıştır.
- ✓ A.V.M. bloğunda mağazalar, yeme içme alanları ve eğlence alanlarından elde edilen kira gelirlerinin haricinde ciro kira gelirleri, reklam ve sponsorluk v.b. gelirlerinin olacağı öngörülenrek, nakit akım tablosunda "Diğer Gelirler" başlığı altında belirtilmiştir.
- ✓ A.V.M. dahilindeki "Diğer Gelirler" in toplam kira gelirlerinin %0,6'sı, ATM, Kioks ve Baz İstasyonu gelirlerinin ise toplam kira gelirin %0,9'u oranında gerçekleşebileceği öngörülmüştür.
- ✓ Bağımsız bölüm olarak tescil edilen kyosk ve oto yıkama nitelikli alanlardan elde edilecek gelirler toplam kira gelirlerinin %0,9'u oranında öngörülen "ATM, Kioks ve Baz İstasyonu gelirleri" içerisinde değerlendirilmiştir.
- ✓ A.V.M. dahilinde Enflasyon ve kira artış oranı toplam %3 olarak öngörülmüştür.
- ✓ A.V.M. İşletme ve Yönetim Giderlerinin toplam A.V.M. gelirlerinin yaklaşık %14'ü oranında olacağı öngörülmüştür.
- ✓ Reklam giderleri A.V.M dahilindeki diğer giderler olarak belirtilmiş olup 2017 ve 2018 yılları için toplam gelirin %7,5 'i, sonraki yıllar için %4,5 'i oranında öngörülmüştür.
- ✓ A.V.M. dahilindeki enerji giderlerinin toplam gelirlerin %3,5'i oranında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.

2016 yılı içerisinde gerçekleşen reel gayrimenkul sigortası ve gayrimenkul vergisi beyanları dikkate alınarak projeksiyon yılları için Sabit giderler hesaplanmıştır.

Finansal varsayımlar:

- ✓ A.V.M.'nin net bugünkü değer hesabında makroekonomik öngörülerin düşük oranda artış göstermesi, risk primlerinden sektörel ve bölgesel risklerin yüksek olması durumu esas alınarak minimum seviyelerdeki ekonomik gelişim ortamı için değer takdir edilmiştir.
- Hesaplamalar USD para birimi esas alınarak yapılmıştır.
- Enflasyon oranı %3 (USD bazında) olarak alınmıştır.

- İskonto oranı, risksiz getiri oranına pazar risklerinin eklenmesi sonucunda %10,75 olarak tahmin edilmiştir.
 - Risksiz getiri oranı, projeksiyon süre bitim yılı olan 2026 yılı esas alınarak USD bond ortalama faiz oranı % 5,25 olarak kabul edilmiştir.
 - Pazar Riski A.V.M.'nin bulunduğu bölge özellikleri, karma proje yapısı, ekonomik risk primleri ve sektör risk primleri, proje yönetimi vb risk bileşenlerinden oluşur. Pazar risk bileşenleri toplamı yaklaşık % 5,5 olarak öngörülmüştür.
- 2026 yılı sonundaki gayrimenkulün artık değerinin hesaplanmasında %10,75 iskonto oranı ve %3 getiri/enflasyon oranı dikkate alınarak kapitalizasyon oranı %7,75 olarak hesaplanmıştır.
- A.V.M. işletme bütününde kira gelirlerinin tahsilatı farklı işletmeler tarafından farklı dönemlerde yapıldığından her yıl için hesaplanan net işletme gelirleri altışar aylık periyotlarda bugüne indirgenerek Net Bugünkü Değer hesaplanmıştır.

Aşağıdaki tabloda Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile hesaplanan A.V.M. bloğunun değerlendirme tarihindeki değeri, toplam **638.689.685 USD (2.238.926.690 TL)** olarak hesaplanmış olup Nakit Akımları Analizi Tablosu aşağıda verilmiştir.

Tablo. 71 Akasya A.V.M. Nakit Akımları Analizi Tablosu

CELİRLER	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
AVM GELİRLERİ										
Küçük Ölçekli Mağaza Alanları	12400	31.507.491	32.452.716	33.426.297	34.429.086	35.461.959	36.525.817	37.621.592	38.750.240	39.912.747
Orta Ölçekli Mağaza Alanları	6000	9.587.160	9.874.775	10.171.018	10.476.149	10.790.433	11.114.146	11.447.570	11.790.998	12.144.727
Büyük Ölçekli Mağaza Alanları	4750	7.524.656	7.750.395	7.982.907	8.222.394	8.469.066	8.723.138	8.984.832	9.254.377	9.532.008
Anchor Mağaza Alanları	2600	2.174.593	2.239.831	2.307.026	2.376.237	2.447.524	2.520.990	2.596.578	2.674.475	2.754.710
Yeni İçme Alanı	12700	10.940.796	11.269.020	11.607.090	11.953.303	12.313.962	12.683.381	13.063.883	13.455.799	13.859.473
Eğlence Alanları ve Sinema	1590	3.164.109	3.259.032	3.356.803	3.457.507	3.561.232	3.668.069	3.778.112	3.891.455	4.008.198
Hipermarket Alanı	3180	714.695	736.136	758.220	780.966	804.395	828.527	853.383	878.984	905.354
Depo Alanı	1050	1.050.916	1.082.443	1.114.916	1.148.364	1.182.815	1.218.299	1.254.848	1.292.494	1.331.268
Toplam Potansiyel Kira Gelirleri, USD		66.664.415	68.664.347	70.724.278	72.846.006	75.031.386	77.282.328	79.600.798	81.988.822	84.448.486
Kira ve Boşluk Kaybı	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Kur İndirimi	15%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Potansiyel Net Kira Gelirleri, USD		54.664.820	59.737.982	61.530.122	67.018.326	69.028.875	71.099.742	73.232.734	75.429.716	77.892.607
*ATM, Kyosk, Oto Yıkama, Baz İstasyonu vb. gelirler, USD	0,9%	491.983	537.642	553.771	603.165	621.260	639.898	659.095	678.867	699.233
Ciro Kira Gelirleri ve Diğer Gelirler, USD	0,6%	327.989	358.428	369.181	402.110	414.173	426.598	439.396	452.578	466.156
TOPLAM GELİRLER, USD		55.484.792	60.634.052	62.453.073	68.023.600	70.044.308	72.166.238	74.331.225	76.561.162	78.857.996
GİDERLER										
Gayrimenkul Sigortası	0,28%	348.245	358.692	369.453	380.536	391.952	403.711	415.822	428.297	441.146
Gayrimenkul Vergisi	0,30%	910.173	937.479	965.603	994.571	1.024.408	1.055.140	1.086.795	1.119.399	1.152.980
A.V.M. İşleme & Yönetim Giderleri (Bakım Onarım, Yenileme vb.)	14,00%	7.767.871	8.488.767	8.743.430	9.523.304	9.809.003	10.103.273	10.406.371	10.718.563	11.040.120
Enerji Giderleri	3,50%	1.941.968	2.122.192	2.185.858	2.380.826	2.452.251	2.525.818	2.601.593	2.679.641	2.760.030
Diğer Giderler (Reklam Giderleri, v.s.), USD	7,50%	4.161.359	4.547.554	2.810.388	3.061.062	3.152.894	3.247.481	3.344.905	3.445.252	3.548.610
TOPLAM GİDERLER, USD		15.129.616	16.454.684	15.074.732	16.340.299	16.830.508	17.335.424	17.855.486	18.391.151	18.942.886
YILLIK NET GELİR, USD		40.355.176	44.179.368	47.378.342	51.683.301	53.233.800	54.830.814	56.475.738	58.170.011	59.915.111
ARTIK DEĞER, USD	7,75%									840.719.282
YILLIK ORTALAMA İNDİRİME ORANI	10,75%									
2017-2026 YILLARI NET NAKİT AKIŞI, USD		40.355.176	44.179.368	47.378.342	51.683.301	53.233.800	54.830.814	56.475.738	58.170.011	59.915.111
İNDİRİLENMİŞ NET NAKİT AKIŞI, USD		38.346.646	37.905.646	36.704.602	36.153.236	33.623.325	31.270.451	29.082.226	27.047.126	25.154.438
YATIRIMIN TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERİ, USD		638.689.685								
YATIRIMIN TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞERİ, TL		2.238.926.690								

* Otopark ve Kyosk gelirleri, "ATM, Kyosk, Oto Yıkama, Baz İstasyonu v.b. gelirler" dahilinde belirtilmiştir.

7.4. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan araştırmalarda gayrimenkulün hukuki durumunda risk oluşturulabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

7.5. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlardan A ve B Bloklarda yer alan toplam 20 adet Bağımsız bölüm için takdir edilen bağımsız bölüm değerleri 8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması başlığı altında belirtilmiştir. Değerlemeye konun olan ve A.V.M. bloğu dahilindeki yer alan toplam 528 adet bağımsız bölümün mevcut kullanım şekli ve bağımsız bölümlerin birlikte tasarrufu dikkate alınarak A.V.M. bloğuna toplam taşınmaz değeri takdir edilmiştir.

8. GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

8.1. Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Değerleme konusu Akasya A.V.M.'nin değer takdirinde, Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile A.V.M. pazarı araştırılmıştır. Yapılan Pazar araştırmaları iki farklı kategoride olup, çalışmalardan bir bölümünde satışta olan ve satılmış A.V.M.'lerdeki birim satış değeri gözlemlenmiştir. Bir diğer Emsal Araştırma çalışması ise, Nakit Akımları Analizi'ne veri sağlaması için A.V.M.'lerdeki mağazaların aylık birim kira değerinin takdiri amacı ile yapılmıştır.

"Emsal Karşılaştırma Analizi" ile değerlendirme konusu A.V.M.'de yer alan kiralanabilir/satılabilir alanlar toplamı esas alınarak taşınmaz değeri hesaplanmış olup, "Nakit Akımları Analizi Yöntemi" ile A.V.M.'de yer alan mağaza alanlarının yıllık/dönemlik kira gelirlerinin projeksiyonu ile taşınmazın net bugünkü değeri hesaplanmıştır. Değerleme konusu A.V.M.'nin bulunduğu bölge, içinde bulunduğu karma proje özellikleri, hinterlandı, mevcut yapının 2014 yılında faaliyete geçmiş olması gibi pozitif özelliklerinin yoğun olması ve Emsal Karşılaştırma Analizi'nde pazarda gözlemlenen A.V.M.'lerin kapasitelerinin daha düşük ve satış verilerinin eski dönemlere ait olması sebebi ile hesaplanan değerler reel piyasa verilerini daha sağlıklı yansıtan Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi ile hesaplanan değer lehine uyumlaştırılmıştır. Değerleme tarihi itibarı ile konu bloğun bugünkü değer takdiri için yapılan hesaplar ile elde edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde uyumlaştırılmıştır.

Tablo. 72 Akasya A.V.M için Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması

Kullanılan Yöntem	Taşınmaz Değeri, TL
Emsal Karşılaştırma	2.180.534.273
Nakit Akımları Analizi	2.238.926.690
Uyumlaştırılmış Değer	2.200.000.000

Nakit Akımları Analizi ve Emsal Karşılaştırma Analizi Yöntemi ile hesaplanan değerler hesaplanan ortalama değer lehinde uyumlaştırılarak değerlendirme konusu A.V.M.'nin değerlendirme tarihi itibarı ile piyasa değeri **2.200.000.000 TL** olarak uyumlaştırılmıştır.

Akasya Kent Etabı bünyesinde A Blok ve B Bloкта yer alan müşteri stok listesindeki 15 adet ofis ve 5 adet konut olmak üzere toplam 20 adet taşınmaz için "Emsal Karşılaştırma Analizi" ve "Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi" kullanılarak hesaplanan değerler, "Emsal Karşılaştırma Analizi" ile hesaplanan taşınmaz değerleri lehinde uyumlaştırılarak değerlendirilmiştir.

Tablo. 73A ve B Blok Stok Listesi Satış Değerlerin Uyumlaştırılması

A / KULE BLOK							
BLOK	KATI	NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)	DİREKT KAPİTALİZASYON SATIŞ DEĞERİ (TL)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA SATIŞ DEĞERİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL)
A	Giriş	A258	OFİS	272,80	2.561.096	2.586.082	2.550.000
TOPLAM				272,80	2.561.096	2.586.082	2.550.000
B / YATAY BLOK							
BLOK	KATI	NO	NİTELİK	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)	DİREKT KAPİTALİZASYON SATIŞ DEĞERİ (TL)	EMSAL KARŞILAŞTIRMA SATIŞ DEĞERİ (TL)	UYUMLAŞTIRILMIŞ DEĞER (TL)
B	13	B167	KONUT	134,05	1.657.518	1.666.726	1.650.000
B	15	B192	KONUT	165,50	1.819.017	1.853.124	1.820.000
B	15	B193	KONUT	162,70	1.788.242	1.814.880	1.790.000
B	15	B196	KONUT	158,55	2.069.372	2.066.105	2.065.000
B	15	B197	KONUT	165,40	2.158.778	2.172.601	2.150.000
B	Giriş	B200	OFİS	112,30	1.465.724	1.493.753	1.465.000
B	Giriş	B201	OFİS	78,15	966.318	980.187	965.000
B	Giriş	B202	OFİS	85,85	1.061.528	1.076.763	1.060.000
B	Giriş	B203	OFİS	121,70	1.421.210	1.456.880	1.420.000
B	Giriş	B204	OFİS	78,15	966.318	980.187	965.000
B	Giriş	B205	OFİS	78,10	965.700	979.560	965.000
B	Giriş	B206	OFİS	133,35	1.557.259	1.596.343	1.555.000
B	Giriş	B207	OFİS	136,65	1.595.796	1.619.576	1.595.000
B	Giriş	B208	OFİS	80,45	976.336	999.455	975.000
B	Giriş	B209	OFİS	80,50	976.943	1.000.076	975.000
B	Giriş	B210	OFİS	116,60	1.361.652	1.381.944	1.360.000
B	Giriş	B211	OFİS	82,65	1.003.035	1.026.787	1.005.000
B	Giriş	B212	OFİS	35,65	448.973	463.258	450.000
B	Giriş	B213	OFİS	111,30	1.299.759	1.319.128	1.300.000
TOPLAM				2.117,60	25.559.480	25.947.332	25.530.000
GENEL TOPLAM					28.120.576	28.533.414	28.080.000

A ve B Bloklarda yer alan değerlemeye konu toplam 20 adet Bağımsız bölüm için Emsal Karşılaştırma ve Direkt Kapitalizasyon yöntemleri ile hesaplanan satış değerlerinin Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile hesaplanan değerler lehinde uyumlaştırılması sonucu toplam satış değeri **28.080.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

Tablo. 74 Akasya Kent Etabı Uyumlaştırılmış Değer Tablosu

UYUMLAŞTIRILMIŞ STOK KONUT VE OFİS DEĞERİ (TL)	28.080.000
UYUMLAŞTIRILMIŞ A.V.M. DEĞERİ (TL)	2.200.000.000
TOPLAM DEĞER (TL)	2.228.080.000

Akasya Kent Etabı dahilindeki bloklar ve A.V.M. için yapılan hesaplamalar sonucu değerlendirme tarihi itibarı ile toplam nihai değer **2.228.080.000 TL** takdir edilmiştir.

8.2. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme konusu taşınmazlar kat irtifakı kurulmuş ana gayrimenkulde A ve B bloklarda yer alan "Ofis" ve "Konut" nitelikli, A.V.M. bloğunda yer alan "Depo", "Oto yıkama", "Dükkan", "Asma katlı dükkan", "market", "kiosk", "iki asma katı olan dört katlı dükkan", "teraslı dubleks dükkan", "asma katlı sinema", "asma katlı serge salonu" nitelikli bağımsız bölümler olup, herhangi bir proje geliştirilmemiştir.

8.3. Değerleme Raporunda Yer Alması Gereken Asgari Bilgiler

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgede yetkili kurumlarda ulaşılan resmi bilgiler doğrultusunda asgari bilgilerin tamamına raporda yer verilmiştir.

8.4. Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği

Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği Ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin Ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmaz için ilgili resmi kurumlarda yapılan incelemede taşınmazın mevzuat gereğince alınması gereken izin ve belgeleri tamamladığı görülmüştür.

8.5. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün Portföye Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün/Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağılı Hak Ve Faydaların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Analizi

Değerleme konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 ada 68 parsel üzerinde yer alan yapıların inşaatı tamamlanmış, yapı kullanma izinleri alınmış ve parsel üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiştir. "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a)" 22.B maddesi hükümlerinin tam olarak karşılandığı değerlemeye konu gayrimenkullerin, "Binalar" başlığı altında Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

9.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 73 Pafta, 1083 Ada, 68 Parsel'de yer alan "3 Bloktan Oluşan Betonarme Karkas Bina ve Arsası" nitelikli ana gayrimenkul üzerinde yer alan "Akasya A.V.M." ve "Akasya Kent Etabı"nda konumlu Saf G.Y.O. A.Ş. stoklarıdır. Akasya A.V.M. sahilinde farklı niteliklerle tescil edilen toplam 528 adet bağımsız bölüm yer almakta olup konu taşınmazların birlikte A.V.M. fonksiyonlu olarak kullanılmalari sebebi ile müşterek değer takdir edilmiştir. Akasya Kent Etabı'nda konut ve ofis nitelikli toplam 20 adet bağımsız bölüm takdirinde ise farklı yöntemler kullanılarak hesaplanan değerlerin uyumlaştırılması sonucunda her biri bağımsız bölüm için ayrı ayrı değer takdir edilmiştir.

Değerleme konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada 68 Parsel üzerinde yer alan "Akasya Kent Etabı"nın bulunduğu bölge, ulaşım ilişkileri, çevre yapılanmaları, proje verileri gibi faktörler dikkate alınarak sonuç değere ulaşılmıştır.

Rapor içeriğinde yer verilen farklı yöntemler ile hesaplanan taşınmaz değerlerinin uyumlaştırılması ve konu taşınmazın bölgesel, ticari, sektörel potansiyelleri dikkate alınarak nihai değere ulaşılmıştır.

9.2. Nihai Değer Takdiri

Konu taşınmazlardan A.V.M. bloğunda yer alan toplam 528 adet bağımsız bölümün mevcut kullanım şekli ve bağımsız bölümlerin birlikte tasarrufu dikkate alınarak A.V.M. bloğuna toplam taşınmaz değeri takdir edilmiştir.

Tablo. 75 Nihai Değer Tablosu;

İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada 68 Parsel "Akasya Kent Etabı"	SİGORTAYA ESAS DEĞER	PAZAR DEĞERİ	PAZAR DEĞERİ
	KDV HARİÇ (TL)	KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
AKASYA AVM	443.916.858,00	2.200.000.000	2.596.000.000
*20 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	3.155.328,00	28.080.000	32.853.900
TOPLAM	447.072.186,00	2.228.080.000	2.628.853.900

Raporda belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

Değerleme kapsamında T.C.M.B. 22.12.2016 tarihi Döviz Kurları 1 USD =3,5055.-TL (Alış), 1 USD =3,5118.-TL (Satış), 1 Euro =3,6622.-TL (Alış), 1 Euro = 3,6688.-TL (Satış) esas alınmıştır.

Sonuç olarak;

Sonuç olarak; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada 68 Parsel üzerinde yer alan A.V.M. Bloğu, A ve B bloklarda yer alan 15 adet ofis, 5 adet konut olmak üzere toplam 20 adet bağımsız bölümün pazar değeri değerlendirme tarihi itibari ile KDV Hariç **2.228.080.000 TL (İkımilyarikiyüzyirmisekizmilyonseksenbin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Gülnur ÇELİK

Şehir Plancısı-M.B.A.

SPK LİSANS NO: 402861

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Didem ÖZTÜRK

Y.Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 402394

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN

Şehir Plancısı-Harita Mühendisi

SPK LİSANS NO: 400241

SORUMLU DEĞERLEME UZMANI

