

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

AKASYA KENT ETABI

ARALIK 2015

15_400_176_02



HARMONİ
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ	4
3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER	5
3.1. GAYRİMENKULÜN TAPU KAYITLARINA İLİŞKİN BİLGİLER	5
3.2. GAYRİMENKULÜN TAKYİDAT BİLGİLERİ.....	22
3.3. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE GERÇEKLEŞEN MÜLKİYET HAKKI DEĞİŞİKLİKLERİ ..	22
3.4. GAYRİMENKULÜN İMAR BİLGİLERİ	22
3.5. GAYRİMENKULÜN MEVZUAT UYARINCA ALMIŞ OLDUĞU GEREKLİ İZİN VE BELGELER	23
3.6. YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ.....	25
3.7. GAYRİMENKULÜN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HUKUKİ DURUMUNDA (İMAR PLANINDA MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER, KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ VB.) MEYDANA GELEN DEĞİŞİKLİKLER	25
3.8. SERMAYE PİYASASI MEVZUATI HÜKÜMLERİ ÇERÇEVESİNDE GAYRİMENKUL/PROJENİN GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜNE ALINMASINA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	25
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ	26
4.1. DEMOGRAFİK VERİLER.....	26
4.2. EKONOMİK VERİLER	27
4.3. GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ.....	33
4.4. BÖLGE VERİLERİ	64
5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ	68
5.1. FİYAT, MALİYET VE DEĞER.....	68
5.2. PAZAR VE PAZAR DIŞI ESASLI DEĞER	68
6. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ	70
6.1. GAYRİMENKULÜN KONUMU, ULAŞIMI VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	70
6.2. GAYRİMENKULÜN TANIMI	71
7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI	95
7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNİ ETKİLEYEN FAKTÖRLER (SWOT ANALİZİ)	95
7.2. EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	95
7.3. DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ	96
8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	120
8.1. ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI.....	120
8.2. G.Y.O. PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI.....	121
9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ	122
10. RAPOR EKLERİ	123

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORUN TÜRÜ	: Bu rapor Sermaye Piyasası kurulunun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan " Değerleme Raporunda Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmış, gayrimenkul değerlendirme raporudur.
RAPORUN KAPSAMI	: 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. stoklarının güncel satış değerlerinin takdiri amacıyla Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında hazırlanmıştır.
DAYANAK SÖZLEŞMENİN TARİH ve NUMARASI	: 11.11.2015
DEĞERLEME TARİHİ	: 25.12.2015
RAPORUN TARİHİ	: 31.12.2015
RAPOR NUMARASI	: 2015_400_176_02
DEĞERLEME RAPORUNU OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN FAKTÖRLER	: Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen herhangi bir unsura rastlanmamıştır.
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN DAHA ÖNCEKİ TARİHLERDE YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	: Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili şirketimizce daha önce 05.10.2015 tarihli 2015_400_123_02 sayılı, A.V.M. fonksiyonu için 18.08.2014 tarih, 2014_400_72 sayılı "Akasya A.V.M. Değerleme Raporu" ve Aralık 2014 tarihli 2014_400_125_04 sayılı "Akasya A.V.M. ve Kent Etabı Stoklar Değerleme raporu" hazırlanmıştır. Konu taşınmazlara (A.V.M. bloğu ve Kent Etabı dahili Saf G.Y.O. Stokları toplamı) 2015_400_123_02 sayılı değerlendirme raporunda K.D.V. Hariç Toplam 1.749.013.000 TL (Birmilyaryediyüzkırkdokuzmilyononüçbin TürkLirası) takdir edilmiştir. 2014_400_72 sayılı değerlendirme raporunda A.V.M. için 1.350.000.000 TL (BirmilyarüçyüzellimilyonTürkLirası), 2014_400_125_04 sayılı değerlendirme raporunda ise A.V.M. ve kent etabı stok taşınmazlar için toplam1.517.255.000TL (BirmilyarbesyüzonyedimilyonikiyüzellibeşbinTürkLirası) değer takdir edilmiştir.
KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	: Değer takdirinde "Akasya AVM" için "Emsal Karşılaştırma" ve "Nakit Akımları Analizi" yöntemleri kullanılmış, nihai değer Nakit Akımları Analizi yönteminde ulaşılan değer yönünde takdir edilmiştir. "Akasya Kent Etabı" kapsamında Saf G.Y.O. A.Ş. stoklarında bulunan toplam 15 adet Ofis ile 5 adet Konut nitelikli taşınmazların değer takdirinde "Emsal Karşılaştırma" ve "Direkt Gelir Kapitalizasyonu" yöntemleri kullanılmış, nihai değer takdirinde Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile hesaplanan değerler lehinde uyumlaştırılmış değerler dikkate alınmıştır.
TAKDİR EDİLEN SATIŞ DEĞERİ	: Akasya AVM: 1.760.000.000.-TL (K.D.V. Hariç) Akasya Kent Etabı (15 Adet Ofis+5 Adet Konut): 26.543.000.-TL (K.D.V. Hariç) Toplam Satış Değeri: 1.786.543.000.-TL (K.D.V. Hariç)
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Gülnur ÇELİK Şehir Plancısı – M.B.A Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 402861 Aysel AKTAN Şehir Plancısı – Harita Mühendisi Sorumlu Değerleme Uzmanı S.P.K. Lisans No: 400241

2. ŞİRKET - MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN UNVANI	: HARMONİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İdealtepe Mahallesi Rıfki Tongsir Caddesi No:93/4 Demirhan Plaza Maltepe, İSTANBUL, TÜRKİYE Tel:(216) 388 05 09 www.harmonigd.com.tr E-mail: info@harmonigd.com.tr
MÜŞTERİ UNVANI	: Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
MÜŞTERİ ADRESİ	: Ankara Devlet Yolu Haydarpaşa Yönü 4.Km, Çeçen Sokak 34660 Acıbadem-Üsküdar/ İstanbul Tel: 216 325 0372
MÜŞTERİ TALEBİNİN KAPSAMI VE GETİRİLEN SINIRLAMALAR	: Müşterinin talebi; İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 73 Pafta, 1083 Ada, 68 Parsel'de kayıtlı "3 Bloktan Oluşan Betonarme Karkas Bina ve Arsası" nitelikli gayrimenkude yer alan "Akasya Kent Etabı"nda, değerlendirme tarihi itibarıyla kat irtifakı kurulmuş bulunan; 528 bağımsız bölümlü olarak tescil edilen Akasya AVM ve Yapı Ruhsatı'na ve Mimari Projesine göre toplam 472 adet bağımsız bölümden oluşan iki adet konut-ofis fonksiyonlu blokta, müşterinin stoğunda bulunan 15 adet ofis ve 5 adet konut nitelikli bağımsız bölümün Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında güncel satış değerinin tespitidir.

3. GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE İNCELEMELER

Gayrimenkulün 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.

3.1. Gayrimenkulün 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 10.12.2015 itibari ile temin edilen TAKBİS belgesi üzerinden güncellenmiş olup, taşınmazlara ait Tapu Kaydı Bilgileri aşağıdaki tablolarda belirtildiği gibidir.

Tablo. 1 Konu Gayrimenkullerin Tesis Edildiği Ana Gayrimenkule Ait Tapu Bilgileri

İLİ	:	İSTANBUL
İLÇESİ	:	ÜSKÜDAR
MAHALLESİ/KÖYÜ	:	BULGURLU
MEVKİİ	:	-
PAFTA NO	:	-
ADA NO	:	1083
PARSEL NO	:	68
YÜZÖLÇÜMÜ	:	42.799,76 m ²
NİTELİĞİ	:	3 BLOKTAN OLUŞAN BETONARME KARKAS BİNA VE ARSASI
TARİH/YEVMIYE NO.	:	02.02.2015 / 1965
CİLT NO.	:	165
SAYFA NO.	:	16289

Tablo. 2 Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgileri (A ve B Blok)

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

Tablo. 3 Bağımsız Bölümlere Ait Tapu Bilgileri (AVM Blok)

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA		MALİK	
1	3.BODRUM	GÜNEY	OTO YIKAMA	422	41782	1.400	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
2	2.BODRUM	KUZİY	DÜKKAN	422	41783	1.108	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
3	2.BODRUM	KUZİY	DÜKKAN	422	41784	1.061	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
4	2.BODRUM	KUZİY	DÜKKAN	422	41785	1.174	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
5	2.BODRUM	KUZİY	DÜKKAN	422	41786	684	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
6	2.BODRUM	KUZİY	DÜKKAN	422	41787	524	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
7	2.BODRUM	KUZİY	DÜKKAN	422	41788	702	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
8	2.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41789	2.495	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
9	2.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41790	1.250	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
10	2.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41791	2.870	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
11	2.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41792	966	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
12	2.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41793	644	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
13	2.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41794	476	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
14	2.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41795	574	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
15	2.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41796	560	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
16	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41797	1.726	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
17	1.BODRUM	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41798	3.175	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
18	1.BODRUM	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41799	4.014	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
19	1.BODRUM	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41800	3.340	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
20	1.BODRUM	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41801	3.748	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
21	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41802	748	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
22	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41803	748	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
23	1.BODRUM	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41804	2.754	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
24	1.BODRUM	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41805	4.401	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
25	1.BODRUM	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41806	5.175	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
26	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41807	1.797	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
27	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41808	659	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
28	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41809	659	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
29	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41810	1.063	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
30	1.BODRUM	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41811	3.548	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
31	1.BODRUM	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41812	3.121	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
32	1.BODRUM	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41813	2.832	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
33	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41814	1.381	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
34	1.BODRUM	GÜNEY	MARKET	422	41815	28.034	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA		MALİK	
35	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41816	18.022	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
36	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41817	5.448	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
37	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41818	11.930	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
38	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41819	2.520	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
39	1.BODRUM	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41820	3.729	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
40	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41821	1.089	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
41	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41822	2.513	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
42	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41823	3.897	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
43	1.BODRUM	BATI	DÜKKAN	422	41824	880	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
44	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41825	2.904	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
45	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41826	2.754	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
46	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41827	2.604	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
47	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41828	2.372	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
48	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41829	3.312	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
49	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41830	3.232	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
50	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41831	2.554	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
51	1.BODRUM	KUZUY	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41832	3.855	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
52	1.BODRUM	KUZUY	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41833	22.277	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
53	1.BODRUM	KUZUY	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41834	7.262	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
54	1.BODRUM	KUZUY	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41835	3.255	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
55	1.BODRUM	KUZUY	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41836	7.138	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
56	1.BODRUM	KUZUY	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41837	19.502	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
57	1.BODRUM	KUZUY	DÜKKAN	422	41838	1.828	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
58	1.BODRUM	KUZUY	DÜKKAN	422	41839	3.304	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
59	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41840	763	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
60	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41841	838	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
61	1.BODRUM	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41842	2.096	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
62	1.BODRUM	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41843	1.661	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
63	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41844	1.362	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
64	1.BODRUM	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41845	6.873	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
65	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41846	1.433	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
66	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41847	1.317	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
67	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41848	1.646	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
68	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41849	928	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
69	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41850	314	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA		MALİK	
70	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41851	1.766	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
71	1.BODRUM	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41852	3.817	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
72	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41853	4.086	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
73	1.BODRUM	BATI	DÜKKAN	422	41854	2.649	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
74	1.BODRUM	BATI	DÜKKAN	422	41855	344	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
75	1.BODRUM	BATI	DÜKKAN	422	41856	898	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
76	1.BODRUM	BATI	DÜKKAN	422	41857	674	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
77	1.BODRUM	BATI	DÜKKAN	422	41858	1.886	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
78	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41859	2.709	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
79	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41860	2.694	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
80	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41861	2.515	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
81	1.BODRUM	BATI	DÜKKAN	422	41862	1.168	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
82	1.BODRUM	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41863	2.051	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
83	1.BODRUM	BATI	DÜKKAN	422	41864	988	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
84	1.BODRUM	BATI	DÜKKAN	422	41865	1.302	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
85	1.BODRUM	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	422	41866	3.622	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
86	1.BODRUM	DOĞU	DÜKKAN	422	41867	1.781	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
87	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41868	419	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
88	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41869	359	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
89	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41870	599	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
90	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41871	614	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
91	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41872	539	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
92	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41873	823	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
93	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	422	41874	838	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
94	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	423	41875	569	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
95	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	423	41876	599	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
96	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	423	41877	599	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
97	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	423	41878	674	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
98	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	423	41879	434	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
99	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	423	41880	853	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
100	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	423	41881	389	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
101	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	423	41882	552	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
102	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	423	41883	1.018	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
103	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	423	41884	644	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
104	1.BODRUM	GÜNEY	DÜKKAN	423	41885	853	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
105	1.BODRUM	BATI	KİOSK	423	41886	90	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA		MALİK	
106	1.BODRUM	BATI	KİOSK	423	41887	90	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
107	1.BODRUM	BATI	KİOSK	423	41888	90	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
108	1.BODRUM	DOĞU	KİOSK	423	41889	105	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
109	1.BODRUM	DOĞU	KİOSK	423	41890	105	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
110	1.BODRUM	DOĞU	KİOSK	423	41891	105	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
111	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41892	45	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
112	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41893	78	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
113	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41894	112	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
114	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41895	120	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
115	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41896	189	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
116	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41897	114	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
117	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41898	111	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
118	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41899	108	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
119	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41900	105	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
120	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41901	115	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
121	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41902	154	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
122	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41903	96	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
123	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41904	90	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
124	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41905	91	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
125	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41906	100	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
126	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41907	130	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
127	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41908	84	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
128	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41909	79	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
129	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41910	75	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
130	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41911	78	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
131	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41912	90	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
132	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41913	49	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
133	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41914	54	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
134	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41915	52	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
135	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41916	147	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
136	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	423	41917	147	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
137	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41918	90	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
138	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41919	85	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
139	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41920	136	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
140	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41921	216	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA		MALİK	
141	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41922	174	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
142	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41923	121	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
143	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41924	90	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
144	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41925	90	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
145	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41926	88	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
146	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41927	106	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
147	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41928	124	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
148	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41929	85	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
149	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41930	85	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
150	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41931	84	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
151	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41932	99	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
152	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41933	126	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
153	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41934	115	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
154	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41935	78	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
155	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41936	106	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
156	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41937	147	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
157	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41938	78	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
158	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41939	76	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
159	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41940	76	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
160	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41941	97	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
161	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41942	100	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
162	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41943	75	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
163	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41944	75	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
164	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41945	75	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
165	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41946	94	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
166	1.BODRUM	BATI	DEPO	423	41947	99	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
167	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41948	75	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
168	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41949	73	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
169	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41950	73	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
170	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41951	93	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
171	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41952	111	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
172	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41953	82	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
173	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41954	78	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
174	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41955	73	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
175	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41956	97	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA			MALİK
176	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41957	142	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
177	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41958	109	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
178	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41959	106	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
179	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41960	114	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
180	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41961	121	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
181	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41962	112	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
182	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41963	66	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
183	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41964	57	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
184	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41965	121	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
185	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41966	102	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
186	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41967	126	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
187	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41968	192	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
188	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41969	236	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
189	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41970	187	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
190	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41971	141	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
191	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41972	67	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
192	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	423	41973	73	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
193	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41974	93	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
194	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41975	111	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
195	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41976	120	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
196	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41977	87	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
197	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41978	67	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
198	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41979	57	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
199	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41980	57	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
200	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41981	60	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
201	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41982	93	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
202	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41983	57	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
203	1.BODRUM	GÜNEY	DEPO	424	41984	96	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
204	1.BODRUM	DOĞU	DEPO	424	41985	201	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
205	1.BODRUM	DOĞU	DEPO	424	41986	186	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
206	1.BODRUM	DOĞU	DEPO	424	41987	205	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
207	1.BODRUM	DOĞU	DEPO	424	41988	207	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
208	1.BODRUM	DOĞU	DEPO	424	41989	217	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
209	1.BODRUM	DOĞU	DEPO	424	41990	231	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
210	1.BODRUM	DOĞU	DEPO	424	41991	94	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA		MALİK	
211	1.BODRUM	DOĞU	DEPO	424	41992	94	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
212	1.BODRUM	DOĞU	DEPO	424	41993	150	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
213	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	41994	126	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
214	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	41995	99	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
215	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	41996	81	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
216	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	41997	88	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
217	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	41998	84	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
218	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	41999	79	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
219	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42000	79	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
220	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42001	70	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
221	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42002	81	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
222	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42003	82	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
223	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42004	61	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
224	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42005	70	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
225	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42006	70	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
226	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42007	75	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
227	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42008	72	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
228	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42009	72	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
229	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42010	72	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
230	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42011	64	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
231	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42012	111	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
232	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42013	112	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
233	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42014	133	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
234	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42015	123	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
235	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42016	69	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
236	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42017	82	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
237	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42018	130	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
238	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42019	151	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
239	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42020	54	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
240	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42021	54	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
241	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42022	54	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
242	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42023	54	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
243	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42024	54	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
244	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42025	54	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
245	1.BODRUM	KUZİY	DEPO	424	42026	54	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA		MALİK	
246	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42027	54	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
247	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42028	54	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
248	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42029	54	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
249	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42030	112	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
250	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42031	55	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
251	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42032	60	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
252	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42033	100	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
253	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42034	118	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
254	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42035	210	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
255	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42036	210	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
256	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42037	210	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
257	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42038	554	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
258	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42039	102	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
259	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42040	57	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
260	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42041	55	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
261	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42042	90	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
262	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42043	114	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
263	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42044	90	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
264	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42045	61	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
265	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42046	67	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
266	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42047	55	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
267	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42048	60	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
268	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42049	58	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
269	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42050	61	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
270	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42051	70	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
271	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42052	75	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
272	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42053	76	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
273	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42054	72	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
274	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42055	72	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
275	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42056	79	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
276	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42057	76	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
277	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42058	66	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
278	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42059	84	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
279	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42060	85	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
280	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42061	79	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA		MALİK	
281	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42062	79	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
282	1.BODRUM	KUZEY	DEPO	424	42063	91	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
283	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	424	42064	2.058	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
284	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	424	42065	2.595	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
285	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	424	42066	3.484	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
286	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	424	42067	3.516	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
287	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	424	42068	1.454	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
288	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	424	42069	391	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
289	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	424	42070	575	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
290	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	424	42071	2.205	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
291	ZEMİN	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	424	42072	5.880	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
292	ZEMİN	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42073	5.176	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
293	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42074	882	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
294	ZEMİN	GÜNEY	DÜKKAN	425	42075	1.302	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
295	ZEMİN	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42076	16.139	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
296	ZEMİN	GÜNEY	DÜKKAN	425	42077	600	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
297	ZEMİN	GÜNEY	DÜKKAN	425	42078	1.185	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
298	ZEMİN	GÜNEY	DÜKKAN	425	42079	1.061	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
299	ZEMİN	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42080	4.548	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
300	ZEMİN	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42081	3.237	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
301	ZEMİN,ASMA,1,2,3 VE ASMA KAT	GÜNEY	İKİ ASMA KATI OLAN DÖRT KATLI DÜKKAN	425	42082	152.821	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
302	ZEMİN	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42083	3.646	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
303	ZEMİN	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42084	9.070	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
304	ZEMİN	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42085	4.818	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
305	ZEMİN	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42086	5.961	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
306	ZEMİN	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42087	11.987	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
307	ZEMİN	GÜNEY	DÜKKAN	425	42088	1.349	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
308	ZEMİN	GÜNEY	DÜKKAN	425	42089	1.161	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
309	ZEMİN	GÜNEY	DÜKKAN	425	42090	1.208	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
310	ZEMİN	GÜNEY	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42091	3.276	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
311	ZEMİN	GÜNEY	DÜKKAN	425	42092	1.297	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
312	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42093	2.462	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
313	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42094	3.614	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
314	ZEMİN	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42095	4.924	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
315	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42096	618	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
316	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42097	1.203	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA		MALİK	
317	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42098	1.148	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
318	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42099	1.589	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
319	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42100	1.440	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
320	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42101	1.568	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
321	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42102	1.592	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
322	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42103	872	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
323	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42104	1.746	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
324	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42105	541	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
325	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42106	1.176	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
326	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42107	3.334	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
327	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42108	1.613	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
328	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42109	384	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
329	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42110	500	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
330	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42111	1.688	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
331	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42112	1.417	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
332	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42113	1.063	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
333	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42114	1.585	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
334	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42115	1.457	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
335	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42116	1.626	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
336	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42117	1.237	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
337	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42118	609	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
338	ZEMİN	DOĞU	DÜKKAN	425	42119	1.209	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
339	ZEMİN	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42120	17.837	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
340	ZEMİN	BATI	ASMA KATLI DÜKKAN	425	42121	5.369	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
341	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42122	3.369	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
342	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42123	2.148	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
343	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42124	2.797	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
344	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42125	2.829	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
345	ZEMİN	BATI	DÜKKAN	425	42126	2.129	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
346	ZEMİN	KUZHEY	DÜKKAN	425	42127	22.022	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
347	ZEMİN	KUZHEY	DÜKKAN	425	42128	8.142	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
348	ZEMİN	KUZHEY	DÜKKAN	425	42129	8.104	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
349	ZEMİN	KUZHEY	DÜKKAN	425	42130	20.174	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
350	ZEMİN	KUZHEY	DÜKKAN	425	42131	4.070	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
351	ZEMİN	KUZHEY	DÜKKAN	425	42132	3.333	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
352	ZEMİN	DOĞU	KİOSK	425	42133	101	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA			MALİK
353	ZEMİN	DOĞU	KİOSK	425	42134	174	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
354	ZEMİN	DOĞU	KİOSK	425	42135	101	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
355	ZEMİN	BATI	KİOSK	425	42136	87	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
356	ZEMİN	BATI	KİOSK	425	42137	174	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
357	ZEMİN	BATI	KİOSK	425	42138	87	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
358	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42139	2.148	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
359	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42140	2.468	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
360	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42141	3.722	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
361	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42142	2.997	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
362	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42143	4.571	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
363	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42144	881	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
364	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42145	2.241	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
365	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42146	3.394	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
366	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42147	3.432	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
367	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42148	4.500	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
368	1	DOĞU	DÜKKAN	425	42149	1.123	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
369	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42150	1.115	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
370	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42151	4.289	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
371	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42152	14.941	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
372	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42153	15.093	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
373	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42154	1.151	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
374	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42155	1.227	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
375	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42156	1.043	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
376	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42157	916	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
377	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42158	8.138	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
378	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42159	19.685	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
379	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42160	6.395	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
380	1	GÜNEY	DÜKKAN	425	42161	1.279	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
381	1	BATI	DÜKKAN	425	42162	845	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
382	1	BATI	DÜKKAN	425	42163	722	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
383	1	BATI	DÜKKAN	425	42164	1.080	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
384	1	BATI	DÜKKAN	425	42165	2.319	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
385	1	BATI	DÜKKAN	425	42166	2.241	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
386	1	BATI	DÜKKAN	425	42167	2.177	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
387	1	BATI	DÜKKAN	425	42168	2.067	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
388	1	BATI	DÜKKAN	425	42169	869	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA		MALİK	
389	1	BATI	DÜKKAN	425	42170	2.261	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
390	1	BATI	DÜKKAN	425	42171	701	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
391	1	BATI	DÜKKAN	426	42172	653	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
392	1	BATI	DÜKKAN	426	42173	850	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
393	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42174	971	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
394	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42175	676	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
395	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42176	630	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
396	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42177	723	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
397	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42178	2.714	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
398	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42179	552	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
399	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42180	553	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
400	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42181	2.644	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
401	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42182	2.789	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
402	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42183	2.901	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
403	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42184	697	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
404	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42185	1.187	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
405	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42186	847	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
406	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42187	709	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
407	1	DOĞU	DÜKKAN	426	42188	3.628	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
408	1	BATI	DÜKKAN	426	42189	2.483	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
409	1	BATI	DÜKKAN	426	42190	2.913	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
410	1	BATI	DÜKKAN	426	42191	3.379	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
411	1	BATI	DÜKKAN	426	42192	2.694	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
412	1	BATI	DÜKKAN	426	42193	3.095	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
413	1	BATI	DÜKKAN	426	42194	3.063	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
414	1	BATI	DÜKKAN	426	42195	2.266	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
415	1	BATI	DÜKKAN	426	42196	2.367	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
416	1	BATI	DÜKKAN	426	42197	2.962	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
417	1	BATI	DÜKKAN	426	42198	2.827	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
418	1	BATI	DÜKKAN	426	42199	2.064	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
419	1	KUZHEY	DÜKKAN	426	42200	9.228	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
420	1	KUZHEY	DÜKKAN	426	42201	2.851	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
421	1	KUZHEY	DÜKKAN	426	42202	1.769	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
422	1	KUZHEY	DÜKKAN	426	42203	1.449	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
423	1	KUZHEY	DÜKKAN	426	42204	2.082	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
424	1	KUZHEY	DÜKKAN	426	42205	2.645	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA		MALİK	
425	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42206	2.672	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
426	1 VE 2	KUZEY	ASMA KATLI DÜKKAN	426	42207	11.503	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
427	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42208	1.150	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
428	1 VE 2	KUZEY	TERASLI DUBLEKS DÜKKAN	426	42209	5.889	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
429	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42210	1.045	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
430	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42211	1.154	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
431	1 VE 2	KUZEY	TERASLI DUBLEKS DÜKKAN	426	42212	5.986	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
432	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42213	1.143	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
433	1 VE 2	KUZEY	ASMA KATLI DÜKKAN	426	42214	8.539	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
434	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42215	3.700	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
435	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42216	2.602	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
436	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42217	2.642	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
437	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42218	2.092	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
438	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42219	1.453	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
439	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42220	1.773	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
440	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42221	13.003	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
441	1	KUZEY	DÜKKAN	426	42222	3.333	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
442	2	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	426	42223	13.034	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
443	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42224	2.048	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
444	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42225	4.251	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
445	2	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	426	42226	758	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
446	2	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	426	42227	2.105	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
447	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42228	4.117	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
448	2	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	426	42229	2.317	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
449	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42230	2.225	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
450	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42231	391	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
451	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42232	391	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
452	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42233	1.067	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
453	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42234	6.243	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
454	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42235	3.353	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
455	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42236	3.983	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
456	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42237	14.003	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
457	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42238	2.127	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
458	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42239	2.677	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
459	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42240	2.318	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
460	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42241	4.672	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA			MALİK
461	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42242	2.466	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
462	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42243	1.437	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
463	2	GÜNEY	KİOSK	426	42244	269	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
464	2	GÜNEY	KİOSK	426	42245	269	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
465	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42246	1.437	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
466	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42247	2.513	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
467	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42248	2.371	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
468	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42249	2.761	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
469	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42250	3.329	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
470	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42251	4.160	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
471	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42252	1.390	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
472	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42253	5.210	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
473	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42254	4.785	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
474	2	GÜNEY	DÜKKAN	426	42255	2.080	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
475	2	BATI	DÜKKAN	426	42256	712	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
476	2	BATI	DÜKKAN	426	42257	716	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
477	2	BATI	DÜKKAN	426	42258	994	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
478	2	BATI	DÜKKAN	426	42259	1.222	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
479	2	BATI	DÜKKAN	426	42260	2.436	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
480	2	BATI	DÜKKAN	426	42261	1.218	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
481	2	BATI	DÜKKAN	426	42262	1.481	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
482	2	BATI	DÜKKAN	426	42263	1.728	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
483	2	BATI	DÜKKAN	426	42264	794	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
484	2	BATI	DÜKKAN	426	42265	534	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
485	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42266	1.771	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
486	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42267	319	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
487	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42268	365	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
488	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42269	1.198	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
489	2	DOĞU	DÜKKAN	426	42270	3.125	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
490	2	DOĞU	DÜKKAN	427	42271	1.055	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
491	2	DOĞU	DÜKKAN	427	42272	2.414	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
492	2	DOĞU	DÜKKAN	427	42273	1.962	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
493	2	DOĞU	DÜKKAN	427	42274	2.688	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
494	2	DOĞU	DÜKKAN	427	42275	1.181	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
495	2	DOĞU	DÜKKAN	427	42276	1.046	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
496	2	DOĞU	DÜKKAN	427	42277	748	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO.	KAT	GİRİŞ	NİTELİK	CİLT	SAHİFE	ARSA PAYI PAY/PAYDA		MALİK	
497	2	DOĞU	DÜKKAN	427	42278	574	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
498	2 VE 3	DOĞU	ASMA KATLI DÜKKAN	427	42279	27.993	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
499	2	BATI	DÜKKAN	427	42280	3.449	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
500	2	GÜNEY	KİOSK	427	42281	142	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
501	2	GÜNEY	KİOSK	427	42282	142	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
502	2	GÜNEY	DÜKKAN	427	42283	2.252	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
503	2	GÜNEY	DÜKKAN	427	42284	2.261	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
504	2	BATI	KİOSK	427	42285	2.357	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
505	2	BATI	DÜKKAN	427	42286	2.475	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
506	2	BATI	DÜKKAN	427	42287	2.524	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
507	2	BATI	DÜKKAN	427	42288	2.903	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
508	2	BATI	DÜKKAN	427	42289	2.848	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
509	2	BATI	DÜKKAN	427	42290	2.155	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
510	2	BATI	DÜKKAN	427	42291	2.304	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
511	2	BATI	DÜKKAN	427	42292	1.976	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
512	2	BATI	DÜKKAN	427	42293	2.601	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
513	2	BATI	DÜKKAN	427	42294	2.988	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
514	2	KUZUY	DÜKKAN	427	42295	7.081	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
515	2	KUZUY	DÜKKAN	427	42296	3.676	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
516	2	KUZUY	DÜKKAN	427	42297	1.492	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
517	2	KUZUY	DÜKKAN	427	42298	1.286	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
518	2	KUZUY	DÜKKAN	427	42299	2.776	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
519	2	KUZUY	DÜKKAN	427	42300	3.666	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
520	2	KUZUY	DÜKKAN	427	42301	8.944	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
521	2	KUZUY	DÜKKAN	427	42302	7.917	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
522	2	KUZUY	DÜKKAN	427	42303	3.030	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
523	2	DOĞU	DÜKKAN	427	42304	3.107	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
524	3	KUZUY	DÜKKAN	427	42305	3.982	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
525	3	KUZUY	DÜKKAN	427	42306	3.982	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
526	3	KUZUY	DÜKKAN	427	42307	3.081	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
527	3	KUZUY	ASMA KATLI SİNEMA	427	42308	126.267	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
528	3	BATI	ASMA KATLI SERGİ SALONU	427	42309	21.575	/	1.921.318	SAF GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

3.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi TAKBİS sistemi üzerinden 10.12.2015 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.*

3.3. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Mülkiyet Hakkı Değişiklikleri

Tapu ve Kadastro Müdürlüğü resmi TAKBİS sisteminden 10.12.2015 tarihi itibari ile alınan TAKBİS belgesi üzerinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmazların mülkiyetinin Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edildiği görülmüştür. Yapılan incelemede son 3 yıllık dönem içerisinde "**Saf Gayrimenkul Geliştirme İnşaat ve Ticaret A.Ş.**" nin tüzel kişilik unvan değişikliği sebebi ile 21.12.2011 tarihli, 20797 yevmiye no.lu tescil işlemi ile taşınmazın maliğinin "**Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**" olduğu görülmüştür.

3.4. Gayrimenkulün 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, ayırık 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 taşınmaz olumsuz etkisi olmadığı öğrenilmiştir.

Resim 1. İmar Durum Krokisi**3.5. Gayrimenkulün Mevzuat Uyarınca Almış Olduğu Gerekli İzin ve Belgeler**

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı, 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 ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

Değerleme konusu İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 73 Pafta, 1083 ada, 68 parseline 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. 4 Yapı 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	ALİŞVERİŞ 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	ALİŞVERİŞ 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. 5 Yapı 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. 6 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 irtifakına 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 alanlı 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 alanlı 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.

3.6. Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği

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

Değerleme konusu, İstanbul İli, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 73 Pafta, 1083 Ada, 68 Parsel için Üsküdar Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ve Üsküdar Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde konu parsel ile ilgili yasal gerekliliklerin yerine getirildiği ve cins tashihi yapılan, kat mülkiyeti kurulan taşınmazlarda yasal prosedürlerin imar mevzuatı kapsamında tamamlandığı görülmüştür.

3.7. Gayrimenkulün Son Üç Yıl İçerisinde Hukuki Durumunda (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) Meydana Gelen Değişiklikler

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 taşınmazın mülkiyet sınırlarını etkileyecek herhangi bir değişiklik meydana gelmemiştir.

3.8. Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Gayrimenkul/Projenin Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyüne Alınmasına Bir Engel Olup Olmadığı

Değerlemesi yapılan Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu Gayrimenkullerin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş

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 değerlendirme 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 23.12.2015 Tarihli yazı rapor ekinde sunulmuştur. Sonuç olarak söz konusu ipoteğin konu gayrimenkulün Saf Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. portföyünde bulunmasına engel teşkil etmediği düşünülmektedir.

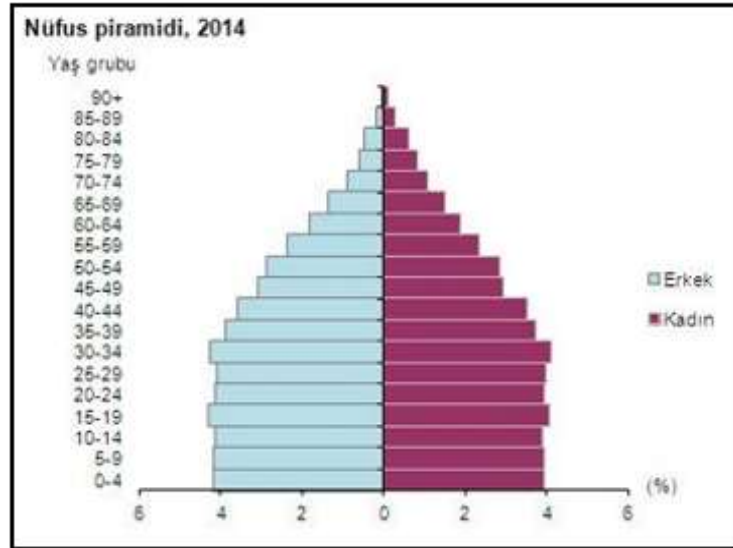
4. GENEL VERİLER VE BÖLGE VERİLERİ

4.1. Demografik veriler

İçişleri Bakanlığı Nüfus ve Vatandaşlık İşleri Genel Müdürlüğü (NVİGM) tarafından güncellenen Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)'den alınan verilere göre 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 77.695.904 olarak belirlenmiştir. Türkiye'de ikamet eden nüfus 2014 yılında, bir önceki yıla göre 1.028.040 kişi artmıştır. Erkek nüfusun oranı %50,2 (38 984 302 kişi), kadın nüfusun oranı ise %49,8 (38 711 602 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Türkiye'de yıllık nüfus artış hızı 2013 yılında %13,7 iken, 2014 yılında %13,3'e gerilemiştir.

İl ve ilçe merkezlerinde ikamet edenlerin oranı 2013 yılında %91,3 iken, bu oran 2014 yılında %91,8'e yükselmiştir. Belde ve köylerde yaşayanların oranı ise %8,2 olarak gerçekleşmiştir. Türkiye nüfusunun %18,5'inin ikamet ettiği İstanbul, 14.377.018 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. Bunu sırasıyla takip eden iller; %6,6 ile (5.150.072 kişi) Ankara, %5,3 ile (4.113.072 kişi) İzmir, %3,6 ile (2.787.589 kişi) Bursa ve %2,9 ile (2.222.562 kişi) Antalya'dır. Bayburt ili ise 80.607 kişi ile en az nüfusa sahip ildir

Grafik 1 Nüfus Piramidi



Kaynak: www.tuik.gov.tr

Türkiye'de 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2013 yılına (%67,7) göre 0,1 puan artarak %67,8 (52 640 512 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24,3'e (18 862 430 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da yaklaşık %8'e (6 192 962 kişi) yükselmiştir.

Nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen "bir kilometrekareye düşen kişi sayısı", Türkiye genelinde 2014 yılına göre 1 kişi artarak 101 kişi olmuştur. İstanbul, kilometrekareye düşen 2 767 kişi ile nüfus yoğunluğunun en yüksek olduğu il olup bunu sırasıyla; 477 kişi ile Kocaeli, 342 kişi ile İzmir, 277 kişi ile Gaziantep, 267 kişi ile Bursa ve Yalova illeri takip etmektedir. Nüfus yoğunluğu en az olan il ise kilometrekareye düşen 12 kişi ile Tunceli'dir. Yüzölçümü bakımından ilk sırada yer alan Konya'nın nüfus yoğunluğu 54, en küçük yüzölçümüne sahip Yalova'nın nüfus yoğunluğu ise 267 olarak gerçekleşmiştir.

(Kaynak TÜİK 2014 yılı sonuçları)

4.2. Ekonomik Veriler

4.2.1. Küresel Ekonomik Durum

Küresel ekonomiye ilişkin gelişmeler finansal istikrar açısından önemini korumaktadır. USD diğer gelişmiş ülkelere göre daha güçlü büyüme performansı sergilerken Euro Bölgesinde ekonomik büyüme zayıf seyrini korumaktadır. Küresel büyümenin önemli seyrini oluşturan gelişmekte olan ülkelerin büyüme hızı yavaşlamaktadır. Enflasyon gelişmiş ülkelerde hedeflerin altında seyretmekte, gelişmekte olan ülkelerde ise yukarı yönlü hareket etmektedir. USD' nin faiz artırım sinyali ve para politikasındaki normalleşme sürecine ilişkin belirsizlikler küresel piyasaların veri akışına duyarlılığın yüksek seviyelerde kalmasına neden olmaktadır. Böyle bir konjonktürde USD doları diğer para birimlerine karşı güçlenme eğilimi göstermiş, gelişmekte olan ülkelerde sermaye hareketleri dalgalı bir seyir izlemiştir. (TCMB, Finansal İstikrar Raporu, Mayıs, 2015).

Ocak 2015'te Uluslararası Para Fonu (IMF) tarafından hazırlanan Küresel Ekonomik Görünüm Raporu'nda Küresel ekonominin toplamda %3,5 büyüme sergilediği görülmüştür. Fakat bu büyüme incelendiğinde, gelişmiş ekonomilerin arasında büyüme oranlarındaki farklılıkların dikkat çekmekte olduğu aktarılmıştır. Bu kapsamda özellikle Amerika Birleşik Devletleri (USD) beklenenin üzerinde bir büyüme rakamı yakalamış olsa da Japonya'nın beklenen büyüme oranlarını yakalayamadığı belirtilmiştir. Japonya gibi beklenenin altında büyüme yakalayan gelişmiş ülkelerin durumu orta vadede beklenen ekonomik performansının düşük olmasına bağlanmıştır.

Gelişmiş ülkeler arasındaki ekonomik ayrışmanın bir başka etkisi olarak USD dolarının 2014 Eylül ayından itibaren %6 değer kazandığı, Avrupa Birliği (AB) ortak para birimi Euro'da %2 ve Japon Yeni'nde %8 oranlarında değer kayıpları izlendiği açıklanmıştır. Benzer bir şekilde gelişmekte olan ülkelerde de ihracat rakamlarındaki düşüşler sebebiyle para birimlerindeki değer kayıpları görülmektedir. Yaşanan ekonomik belirsizlikler sebebiyle faiz oranlarında ve risk primlerinde yükselişler gözlenmektedir. Özellikle, petrole bağlı olarak değerlendirilen yatırım araçlarında da düşüşler bulunmaktadır. USD ekonomisindeki toparlanma ve büyüme IMF tarafından 2015 – 2016 yıllarında da %3 olarak öngörülmektedir. 2014 yılında işsizliğin azalması ve doların değer kazanmasıyla ekonomi beklentileri olumlu olarak değerlendirilmiştir. Buna nazaran, doların değer kazanması ile USD'nin ihracat rakamlarında düşüş beklendiği de belirtilmiştir.

Tablo. 7 IMF'in Dünya Ekonomisi Tahmini Büyüme Oranları

IMF (Uluslararası Para Fonu) 2014 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla rakamları ve 2015 – 2016 GSYH Büyüme Öngörülleri	2014 (%)	2015(%)	2016(%)
Dünya Ortalaması	3,3	3,5	3,7
Gelişmiş Ülkeler Ortalaması	1,8	2,4	2,4
ABD	2,4	3,6	3,3
Euro Bölgesi Ortalaması	0,8	1,2	1,4
Japonya	0,1	0,6	0,8
İngiltere	2,7	2,6	2,4
Kanada	2,4	2,3	2,1
Gelişmekte olan Ülkeler Ortalaması	4,4	4,3	4,7
Rusya	0,6	-3	-1
Asya	6,5	6,4	6,2
Çin	7,4	6,8	6,3
Hindistan	5,8	6,3	6,5
Latin Amerika ve Karayipler	1,2	1,3	2,3
Brezilya	0,1	0,3	1,5
Meksika	2,1	3,3	3,5
Orta Doğu, Kuzey Afrika, Afganistan ve Pakistan	2,8	3,3	3,9
Sahra altı Afrika	4,8	4,9	5,2
Nijerya	6,1	4,8	5,2
Güney Afrika	1,4	2,1	2,5

Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2014)

2014 yılında küresel ekonomiye 2008 krizi sonrası uzun vadeli ekonomik durgunluk, işsizlik oranında artış ve büyümedeki sınırlar, Orta Doğu'da ortaya çıkan politik riskler, Rusya ile Ukrayna arasındaki politik gerginlikler damgasını vurmuştur. 2015 ve 2016 yıllarında benzer risklerin devam etmesi öngörülmüştür. Bunlara ek olarak gelişen petrol fiyatlarındaki düşüşler, küresel ekonomi için riskler oluşturmaktadır. Petrol fiyatlarındaki düşüşler, sanayi üretiminin artması için uygun ortam hazırlayabilmekle birlikte, özellikle OPEC ülkelerinin fiyat düşüşlerini durdurmak amacıyla arzı kısıması durumunda küresel ekonomide ciddi daralmalar ortaya çıkabileceğinin altı çizilmiştir. Bu belirsizlik üretici ve yatırımcıları risk içerisine sokmaktadır. Dolayısıyla, makroekonomik belirsizliklere sebep olmaktadır. Belirsizliklerin bir başka sonucu da küresel finans piyasalarındaki dalgalanmalardır. USD dolarının değer kazanması ve dolar karşısında gelişmekte olan ülkelerin para birimlerinin değer kaybetmesi bu ülkeler için ciddi enflasyon risklerini gündeme getirmektedir. Buna ek olarak, USD'nin para politikasını normalleştirme ile ilgili almış olduğu karar ile daha sıkı bir mali ve parasal politikaya geçecek olduğunun sinyalini vermiştir. Dolayısıyla IMF tarafından da 2015 – 2016 yıllarında doların değerinde beklenen bir artış gözlemlenmektedir.

Euro alanında ve Japonya'da süregelen düşük enflasyon IMF tarafından da ekonomik durgunluğun bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bu durumun sonucu olarak euro bölgesi ve Japonya'nın dış şoklara çok açık hale geldiği belirtilmiştir. Son olarak IMF gelişmiş ülkelerin ortak sorununu üretim açıkları (2008 krizi sonrasında düşen üretim rakamları) ve hedeflenenin altında kalan enflasyon oranları, gelişmekte olan ülkeler için ise, hedeflenen enflasyonun üzerinde oranlar, gerekli makroekonomik politikaları uygulamak için yetersiz makroekonomik kapasite, petrol üreticisi ülkeler için düşen petrol fiyatlarına bağlı olarak daha da yüksek enflasyon riskleri ve bütün bunların bir sonucu olarak dış şoklara karşı kırılganlık olarak özetlemektedir. Ekonomik görünüm incelendiğinde, genel olarak ortaya çıkan tablo yapısal ekonomik ve finansal sorunlara işaret etmektedir. Bu kapsamda, sorunların giderilmesi için yapısal reformlar uygulanması zorunlu olarak görülmektedir.

4.2.2. Türkiye'de Genel Ekonomik Durum

2015 yılının ilk çeyreğine ilişkin göstergeler, yurt içi iktisadi faaliyette dış talepteki yavaşlamaya bağlı olarak bir miktar ivme kaybı yaşandığına işaret etmiştir. Yılın ikinci çeyreğinden itibaren Avrupa Birliği büyümesindeki kısmî toparlanmanın da etkisiyle iktisadi faaliyetin ılımlı artış eğilimine geri döneceği tahmin edilmektedir. Enflasyon görünümüne bakıldığında ise uygulanan temkinli para ve maliye politikaları ile alınan makro ihtiyati önlemlerin çekirdek enflasyon göstergelerini olumlu yönde etkilediği bunun yanı sıra düşük seyreden emtia fiyatlarının da enflasyondaki düşüşe destek verdiği görülmektedir. Ancak, gıda fiyatlarındaki yüksek artışlar ve döviz kurunda ilk çeyrekte yaşanan gelişmeler enflasyondaki iyileşmenin öngörülenden daha sınırlı olmasına neden olmuştur. Bu çerçevede, TCMB para politikasındaki temkinli duruşunu korumuştur.

Cari işlemler dengesi iyileşirken, devam eden mali disiplin hem risk primlerinin hem de enflasyonun düşürülmesine önemli katkı sağlamaktadır. TCMB para politikasında temkinli duruşunu sürdürürken, döviz likiditesini, çekirdek yükümlülükleri ve uzun vadeli borçlanmayı desteklemeye yönelik tedbirlerle de makrofinansal riskleri azaltmayı amaçlamıştır.

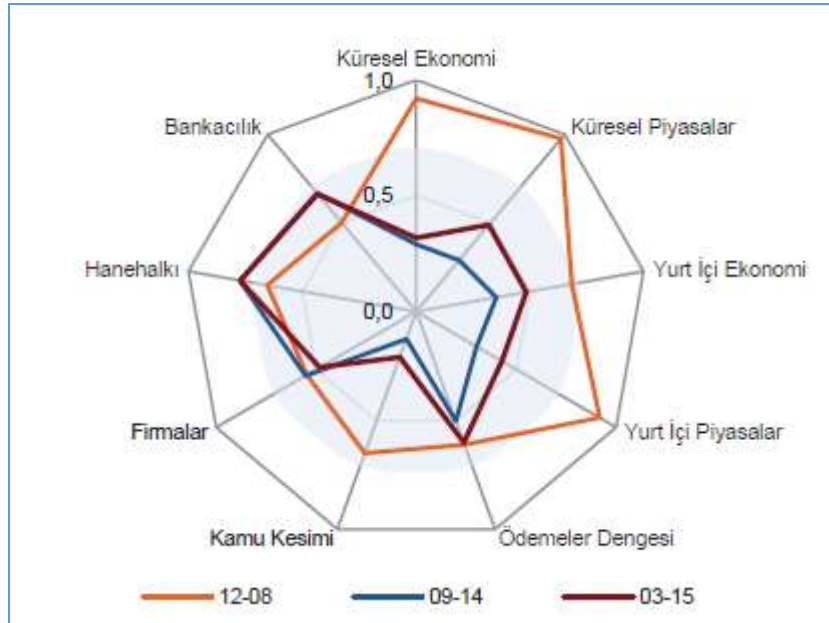
Alınan makroihtiyati tedbirlerin etkisiyle hanehalkı finansal yükümlülüklerin varlıklarına oranındaki iyileşme devam etmektedir. Hanehalkının sadece Türk lirası cinsinden ve sabit faizle borçlanmakta olması finansal

piyasalarda oynaklığın arttığı bu dönemde hanehalkının borç ödeme gücünün korunmasına katkı sağlamaktadır. Reel sektörün kredi talebinde Türk lirası işletme sermayesi finansmanı ve mevcut borçları yenileme ihtiyacının belirleyici olduğu görülmektedir. Reel sektör yabancı para borçlarının ağırlıklı olarak uzun vadeli olmasının, kısa vadeli açık pozisyonun düşüklüğünün ve yabancı para cinsinden borçlanmanın daha çok kur riskinin iyi yönetebilecek büyük firmalar tarafından yapılmasının, kur riskini sınırlandırdığı değerlendirilmektedir. Ayrıca borçlanma yoluyla finansmanın içerdiği vergi avantajının neden olduğu yüksek kaldıraç azaltılması amacıyla yapılan yeni yasal düzenlemeyle nakdi sermaye artışına sağlanan vergi teşviki, özkaynak finansmanını özendirir.

Bankacılık sektörünün kredi büyüme hızları makul düzeylerde seyrederken, alınan tedbirler sonucunda ticari kredilerin tüketici kredilerine göre daha hızlı artmakta olması dengeli büyümeyi desteklemektedir. Bankaların takipteki alacaklar oranı yatay seyretmekle birlikte, iktisadi faaliyetin zayıf seyri ve kur oynaklığı gibi unsurlar kredi riskinin takibini gerekli kılmaktadır. Mevcut sermaye tamponlarının olası kredi riski zararlarını karşılayabilecek düzeyde olduğu görülmektedir. Bankacılık sektörü sağlam likidite görünümünü sürdürmektedir.

Yapılan değerlendirmeler çerçevesinde Türkiye’de finansal istikrara ilişkin gelişmelerin şematik yansımalarına aşağıdaki makro gösterimde yer verilmiştir. Buna göre son altı aylık süreçte, küresel piyasalar, yurt içi ekonomi ve yurt içi finansal piyasa gelişmeleri bir önceki altı aya kıyasla daha zayıf seyretilmiştir.

Grafik 2 TCMB Finansal İstikrar Raporu



Kaynak: TCMB Finansal İstikrar Raporu (Mayıs 2015)

Tablo. 8 Bazı Ülke Gruplarına İlişkin Uluslararası Kuruluşların Büyüme Tahminleri

KURULUŞ	YIL	Bazı Ülke-Ülke Gruplarına İlişkin Büyüme Tahminleri (%)							
		Dünya	Türkiye	Avro Bölgesi	ABD	Brezilya	Rusya	Hindistan	ÇHC
IMF	2015	3,3	3,1	1,5	2,5	-1,5	-3,4	7,5	6,8
	2016	3,8	3,6	1,7	3,0	0,7	0,2	7,5	6,3
OECD	2015	3,1	3,1	1,4	2,0	-0,8	-3,1	6,9	6,8
	2016	3,8	3,9	2,1	2,8	1,1	0,8	7,6	6,7
DB	2015	2,8	3,0	1,5	2,7	-1,3	-2,9	7,5	7,1
	2016	3,3	3,9	1,8	2,8	1,1	0,1	7,9	7,0

Kaynak: Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm (Temmuz 2015)

Ekonomi Bakanlığının hazırlamış olduğu ekonomik görünüm raporunda 2015 Türkiye'nin büyüme tahminlerine bakıldığında Uluslararası kurumların %3 olarak tahmin ettikleri görülmüştür.

Uluslararası projeksiyonlar hala temkinli tahminler ortaya koymakta ve Türkiye Ekonomisi için yavaşlama öngörüsünde bulunmaktadır. IMF ve OECD Türkiye'nin GSYİH büyümesini %3,1-%3,2 seviyesinde beklerken, Dünya Bankası'nın tahminleri büyüme oranının %3,5 seviyesinde olacağını öngörmektedir. (Ekonomi Bakanlığı Ekonomik Görünüm Mayıs 2015) I.M.F. nin ekonomik görünüm raporunda Türkiye' deki GSYİH artışın enerji ithalatındaki düşüş akabinde azalan enerji fiyatları sayesinde gerçekleşeceği öngörülmüştür.

Tablo. 9 IMF Ekonomik Görünüm Raporu(Nisan 2015)- Reel GSYİH- Tüketici Fiyatları- Cari İşlemler Dengesi – İşsizlik

	Table 2.2. European Economies: Real GDP, Consumer Prices, Current Account Balance, and Unemployment (Annual percent change, unless noted otherwise)											
	Real GDP			Consumer Prices ¹			Current Account Balance ²			Unemployment ³		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016	2014	2015	2016
Europe	1.5	1.9	2.1	1.1	0.5	1.6	1.8	2.2	1.9	...	...	...
Advanced Europe	1.3	1.7	1.8	0.6	0.1	1.1	2.2	2.6	2.4	10.2	9.7	9.3
Euro Area ^{4,5}	0.9	1.5	1.6	0.4	0.1	1.0	2.3	3.3	3.1	11.6	11.1	10.5
Germany	1.6	1.6	1.7	0.8	0.2	1.3	7.5	8.4	7.9	5.0	4.9	4.8
France	0.4	1.2	1.5	0.6	0.1	0.8	-1.1	-0.1	-0.3	10.2	10.1	9.9
Italy	-0.4	0.5	1.1	0.2	0.0	0.8	1.8	2.6	2.5	12.8	12.6	12.3
Spain	1.4	2.5	2.0	-0.2	-0.7	0.7	0.1	0.3	0.4	24.5	22.6	21.1
Netherlands	0.9	1.6	1.6	0.3	-0.1	0.9	10.3	10.4	10.1	7.4	7.2	7.0
Belgium	1.0	1.3	1.5	0.5	0.1	0.9	1.6	2.3	2.4	8.5	8.4	8.2
Austria	0.3	0.9	1.6	1.5	1.1	1.5	1.8	1.9	1.8	5.0	5.1	5.0
Greece	0.8	2.5	3.7	-1.4	-0.3	0.3	0.9	1.4	1.1	26.5	24.8	22.1
Portugal	0.9	1.6	1.5	-0.2	0.6	1.3	0.6	1.4	1.0	13.9	13.1	12.6
Ireland	4.8	3.9	3.3	0.3	0.2	1.5	6.2	4.9	4.8	11.3	9.8	8.8
Finland	-0.1	0.8	1.4	1.2	0.6	1.6	-0.6	-0.3	-0.3	8.6	8.7	8.5
Slovak Republic	2.4	2.9	3.3	-0.1	0.0	1.4	0.2	0.4	0.4	13.2	12.4	11.7
Lithuania	2.9	2.8	3.2	0.2	-0.3	2.0	-0.4	0.2	-0.8	10.7	10.6	10.5
Slovenia	2.6	2.1	1.9	0.2	-0.4	0.7	5.8	7.1	8.5	9.8	9.0	8.3
Luxembourg	2.9	2.5	2.3	0.7	0.5	1.6	5.2	4.7	4.6	7.1	6.9	6.7
Latvia	2.4	2.3	3.3	0.7	0.5	1.7	-3.1	-2.2	-3.0	10.8	10.4	10.2
Estonia	2.1	2.5	3.4	0.5	0.4	1.7	-0.1	-0.4	-0.7	7.0	7.0	6.8
Cyprus	-2.3	0.2	1.4	-0.3	-1.0	0.9	-1.9	-1.9	-1.4	16.2	15.9	14.9
Malta	3.5	3.2	2.7	0.8	1.1	1.4	2.7	3.1	3.1	5.9	6.1	6.3
United Kingdom ⁶	2.6	2.7	2.3	1.5	0.1	1.7	-5.5	-4.8	-4.6	6.2	5.4	5.4
Switzerland	2.0	0.8	1.2	0.0	-1.2	-0.4	7.0	5.8	5.5	3.2	3.4	3.6
Sweden	2.1	2.7	2.8	-0.2	0.2	1.1	6.3	6.3	6.3	7.9	7.7	7.6
Norway	2.2	1.0	1.5	2.0	2.3	2.2	8.5	7.6	7.0	3.5	3.8	3.9
Czech Republic	2.0	2.5	2.7	0.4	-0.1	1.3	0.6	1.6	0.9	6.1	6.1	5.7
Denmark	1.0	1.6	2.0	0.6	0.8	1.6	6.3	6.1	5.5	6.5	6.2	5.5
Iceland	1.8	3.5	3.2	2.0	0.9	2.1	4.7	6.1	4.7	5.0	4.0	4.0
San Marino	-1.0	1.0	1.1	1.1	0.4	0.9	...	...	...	8.7	8.4	7.9
Emerging and Developing Europe ⁷	2.4	2.4	3.2	1.8	2.7	3.7	-2.4	-2.4	-3.0	...	...	...
Türkiye	2.9	3.1	3.6	8.9	6.6	6.5	-5.7	-4.2	-4.8	9.9	11.4	11.6
Poland	3.3	3.5	3.5	0.0	-0.8	1.2	-1.2	-1.8	-2.4	9.0	8.0	7.7
Romania	2.9	2.7	2.9	1.1	1.0	2.4	-0.5	-1.1	-1.5	6.8	6.7	6.7
Hungary	3.6	2.7	2.3	-0.3	0.0	2.3	4.2	4.8	4.1	7.8	7.6	7.4
Bulgaria ⁸	1.7	1.2	1.5	-1.6	-1.0	0.6	0.0	0.2	-0.8	11.5	10.9	10.3
Serbia	-1.8	-0.5	1.5	2.1	2.7	4.0	-6.0	-4.7	-4.7	19.7	20.7	22.0
Croatia	-0.4	0.5	1.0	-0.2	-0.9	0.9	0.7	2.2	2.0	17.1	17.3	16.9

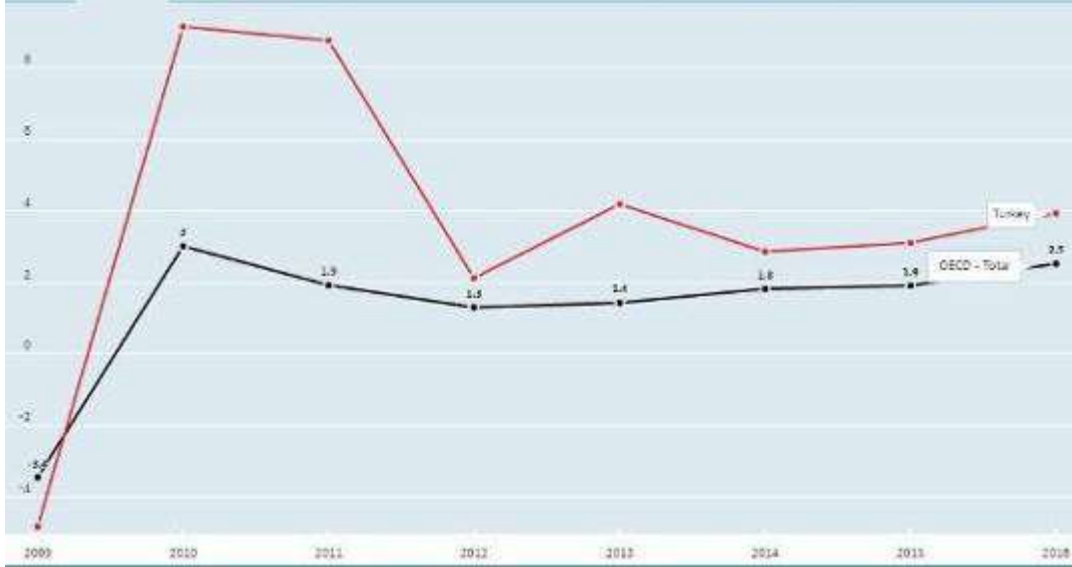
Kaynak: Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, IMF (Ekim 2014)

I.M.F. nin Nisan 2015 raporunda Dünya Ekonomik Görünüm raporunda Avrupa ülkelerinde reel gayrisafi yurt içi hasıla, tüketici fiyatları, cari işlemler dengesi ve işsizlik konusunda 2015 ve 2016 yılları için tahminler yapılmıştır. I.M.F. Türkiye için 2014 yılı 2,9 2015 büyüme tahminini yüzde 3.1, 2016'da ise yüzde 3.6 olacağını öngörmüştür. Yayınlanan raporda IMF tahminlerine göre yüzde 6 olarak tahmin edilen cari açığın milli gelire oranının petroldeki düşüşe bağlı olarak 2016 yılı için 4.8 olarak revize etmiştir. Türkiye'deki işsizlik oranının artarak 2015 te 11.4,2016 yılında 11.6 olacağı tahmin edilmiştir.

Raporda genel ekonomik durum olarak son yılda Türkiye'nin ve doğu Avrupa'nın ekonomik büyümesinin yavaşladığı ancak Macaristan ve Polonya'nın mevcut büyümesini koruduğu gözlemlenmiştir.

Dünya Bankası'nın veri tabanındaki Cari işlemler dengesi oranı ile IMF nin raporunda belirttiği Cari işlemler dengesi oranı paralellik göstermektedir. (Dünya Bankası cari işlemler dengesi tahmini oranları 2014 -5,6; 2015 -4,5; 2016 -4,9). Aynı şekilde OECD'nin veri bankasında açıkladığı GSYİH değerleri ile IMF nin açıkladığı değerler paralellik göstermektedir.

Grafik 3 OECD Reel Gayrisafi Yurt İçi Hasıla Değerleri



Kaynak: <https://data.oecd.org/gdp/real-gdp-forecast.htm#indicator-chart>.

4.2.2.1. Türkiye'de Büyüme Oranları

Türkiye, küresel ekonomik krizden en hızlı çıkan ve son dönemlerdeki küresel ekonomik belirsizlikten görece olarak az etkilenen ülkelerdendir. 2002-2012 döneminde yıllık ortalama büyüme oranı %5,2 olmuşken, büyüme oranı 2013 yılında ülkemize %4 oranında gerçekleşmiştir. Türkiye istatistik kurumunun resmi sitesinde 2014 yılı 4. çeyrek GSYH oranları: üretim yöntemiyle hesaplanan GSYİH, 2014 yılında bir önceki yıla göre sabit fiyatlarla %2,9'luk artışla 126 milyar 70 milyon TL, cari fiyatlarla %11,6'lık artışla 1 trilyon 749 milyar 782 milyon TL olarak açıklanmıştır. 2015 yılının birinci çeyreği ise 2014 yılının aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %2,3'lük artışla 30 milyar 89 milyon TL olmuştur.

Üretim yöntemiyle gayrisafi yurtiçi hasıla tahmininde, 2015 yılının birinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %7,8'lik artışla 443 milyar 189 milyon TL olmuştur. Tarım sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %2,7'lik artışla 1.390.000.000 TL, cari fiyatlarla %17'lik artışla 17.458.000.000 TL olmuştur.

Sanayi sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla değişmedi, cari fiyatlarla %3'lük artışla 106.192.000.000 TL olmuştur. Hizmet sektörünü oluşturan faaliyetlerin toplam katma değeri, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, sabit fiyatlarla %4,1'lik artışla 18.873.000.000 TL, cari fiyatlarla %9'luk artışla 268.473.000.000 TL olmuştur.

Takvim etkisinden arındırılmış sabit fiyatlarla GSYH tahmininde, 2015 yılı birinci çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,4'lük artış gösterirken, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH değeri bir önceki çeyreğe göre %1,3 olmuştur.

Tablo. 10 Gayrisafi Yurtiçi Hasıla Sonuçları, 2015 I.Çeyrek

Gayrisafi yurtiçi hasıla sonuçları, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2015							
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Cari fiyatlarla	Büyüme hızı	Sabit fiyatlarla	Büyüme hızı
		GSYH (Milyon TL)	(%)	GSYH (Milyon \$)	(%)	GSYH (Milyon TL)	(%)
2014	Yıllık	1 749 782	11,6	800 107	-2,8	126 070	2,9
	I	411 256	15,6	185 961	-6,6	29 413	4,9
	II	426 259	10,6	202 407	-4,0	30 907	2,3
	III	463 902	11,0	214 751	0,8	33 645	1,9
	IV	446 366	9,8	196 989	-1,5	32 104	2,6
2015	Yıllık						
	I	443 189	7,8	180 606	-2,9	30 089	2,3

Tablodaki rakamlar yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

Kaynak: www.tuik.gov.tr

Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %11,1'lik artışla 316.311.000.000 TL, sabit fiyatlarla %4,5'lik artışla 20.982.000.000 TL olmuştur.

Devletin nihai tüketim harcamaları, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %7,9'luk artışla 66.891.000.000 TL, sabit fiyatlarla %2,5'lik artışla 3.211.000.000 TL olmuştur.

Gayrisafi sabit sermaye oluşumu, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %4,6'lık artışla 90.929.000.000 TL olmuştur.

Mal ve hizmet ihracatı, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %2,3'lük artışla 117.695.000.000 TL, sabit fiyatlarla %0,3'lük azalışla 7.858.000.000 TL olmuştur.

Mal ve hizmet ithalatı, 2015 yılının birinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, cari fiyatlarla %1,8'lik artışla 136.795.000.000 TL, sabit fiyatlarla %4,1'lik artışla 8.703.000.000 TL olmuştur.

Tablo. 11 Harcamalar Yöntemiyle GSYH Büyüme Hızları

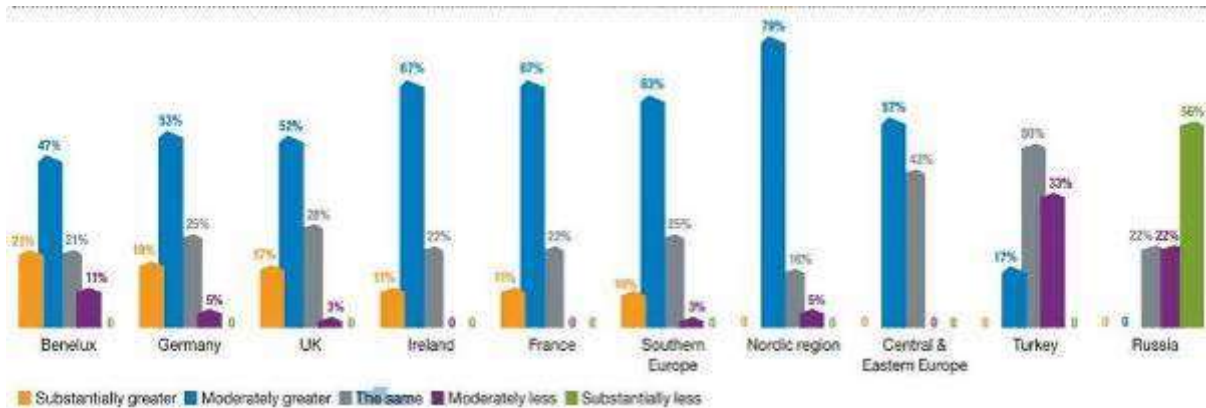
Harcamalar yöntemiyle GSYH büyüme hızları, I.Çeyrek: Ocak-Mart, 2015 [1998 Fiyatlarıyla]						
Yıl	Çeyrek	Hanehalklarının nihai tüketim harcamaları (%)	Devletin nihai tüketim harcamaları (%)	Gayrisafi sabit sermaye oluşumu (%)	Mal ve hizmet ihracatı (%)	(eksi) Mal ve hizmet ithalatı (%)
2014	Yıllık	1,3	4,6	-1,3	6,8	-0,2
	I	2,6	9,2	-0,3	11,1	0,7
	II	0,4	2,5	-3,5	5,5	-4,3
	III	0,1	6,6	-0,4	7,9	-1,6
	IV	2,4	1,7	-1,0	3,4	4,6
2015	Yıllık					
	I	4,5	2,5	0,0	-0,3	4,1

Kaynak: www.tuik.gov.tr

4.3. Gayrimenkul Sektörü

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends in Real Estate Europe isimli kapsamlı araştırmanın 2015 sonuçlarında Suriye ve Irak'ta yaşanan gelişmeler dolayısıyla Türkiye'deki konut ve ofis piyasalarının etkilendiği buna rağmen Başbakan ve kabine belirsizliğinden doğan politik risklerin Ağustos ayındaki Cumhurbaşkanlığı seçimleriyle beraber azaldığı belirtilmiştir.

PwC ve Urban Land Institute tarafından ortaklaşa hazırlanan Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporunda Türkiye'nin komşu Suriye'de yaşanan politik gelişmeler ve genel olarak ekonomideki yavaşlama dolayısı ile durağan bir sürecin içerisinde bulunduğu belirtilmiştir. Aynı rapor kapsamında 2015 yılı borçlanma beklentisi araştırıldığında, Türkiye'nin borçlanma açısından stabil kalacağı %50 oranında, daha az borçlanacağı yönünde %33 oranında, daha çok borçlanacağı yönünde %17 oranında beklenti belirtilmiştir.

Grafik 4 Avrupa 2015 borçlanma beklentileriKaynak: *Emerging Trends Europe Survey 2015 araştırma raporu*

Dünyanın önde gelen gayrimenkul hizmetleri ve finansal yönetim şirketlerinden USD'li JonesLangLaSalle'in Şubat 2014'te yayınlanan Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü Raporu'na göre;

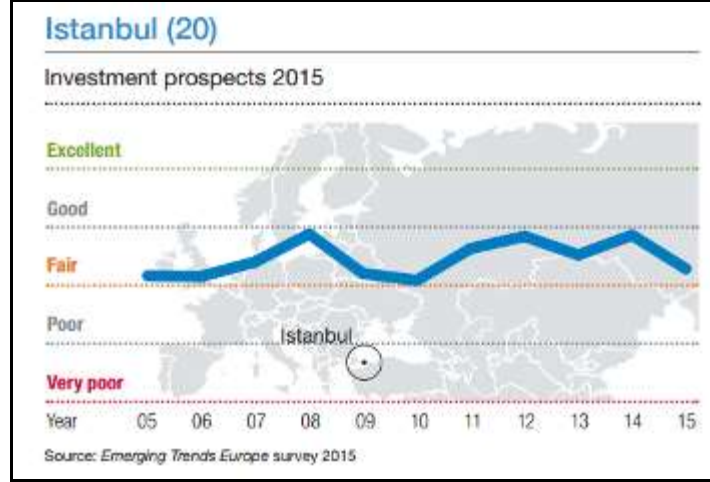
- Yerel ve Cumhurbaşkanlığı seçimlerinin yanısıra; Ortadoğu ve Avrupa'da yayılan terörist aktiviteler gibi bölgesel huzursuzluklar ile birlikte Ukrayna' da yaşanan krizden oluşan yoğun politik gündem, 2014 yılında Türkiye ekonomisinin yönünü belirleyen başlıca etkenlerden biri olmuştur.
- Döviz kurları, yerel seçimlerden 3Ç 2014'ün sonuna kadar geçen sürede daha istikrarlı bir görünüme kavuşmuştur. Fakat Türk Lirası (TL) 4. çeyrekte, Amerikan Doları (USD) ve Euro (EUR) karşısında değer kaybına uğramıştır.
- Petrol fiyatlarındaki sert düşüşle birleşen ithalat hacmindeki azalma, cari açığın ağırlıklı olarak 4Ç 2014'te düşmesine neden olmuştur. Daha rekabetçi bir döviz kurunun, Türkiye'nin bölgesel çatışmalar yüzünden olumsuz etkilenen ihracat hacmi üzerinde de olumlu bir etki yaratması beklenmektedir. Politik gündemin 2015 yılında Türkiye için başlıca risk faktörlerinden biri olmaya devam edeceği, yapılacak genel seçimler ve bölgede devam eden çatışmaların da bu faktörü destekleyen unsurlar olarak öne çıkacağı öngörülmektedir.

Grafik 5 Döviz Kuru Değişimleri

Kaynak: Türkiye Ticari Gayrimenkul Pazarı Görünümü (Şubat 2015)

Cumhurbaşkanlığı seçimlerinden kaynaklanan siyasi belirsizlik 2014 yılında uluslararası yatırımcı ilgisini sınırlamıştır. Bununla birlikte, yerel yatırımcıların proje geliştirme ve yatırım için güçlü bir iştaha sahip olduğu gözlemlenmiştir. Ofis yatırımları yıl boyunca hareketlilik sergilemiş, özellikle mevcut ve geliştirilen ofis projelerine yönelik mal sahibi tarafından kullanılma amaçlı yatırımlar güçlü bir şekilde devam etmiştir.

PwC ve Urban Land Institute (ULI) işbirliği ile gerçekleştirilen ve gayrimenkul sektöründeki son gelişmeleri içeren Emerging Trends in Real Estate Europe 2015 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2015) raporuna göre, İstanbul mevcut gayrimenkul yatırımlarıyla Avrupa'da gayrimenkul sektöründe öne çıkan 28 şehir arasında 20. sırada yer almaktadır. Raporda İstanbul'un küçük bir pazar olmasına rağmen özellikle Ortaköy ve Büyükçekmece ilçelerinde öğrenci ikametinin (Student Housing) önem kazandığı vurgulanmıştır.

Grafik 6 İstanbul'a Yapılan Yatırımlar

Kaynak: Emerging Trends in Real Estate Europe 2015 (Gayrimenkulde Gelişen Eğilimler Avrupa 2015)

Raporda İstanbul nüfusu 20 milyon kişi; çalışan nüfus 7 milyon kişi kabul edilmiştir. Kişi başına düşen net gelir 35 EUR hesaplanmıştır. Tabloda İstanbul' a yapılan yatırımlar gösterilmiş olup 2015 yılında düşüş yaşanması beklendiği görülmektedir.

4.3.1. A.V.M. Sektör Analizi**4.3.1.1. Türkiye'de Perakende Sektörü**

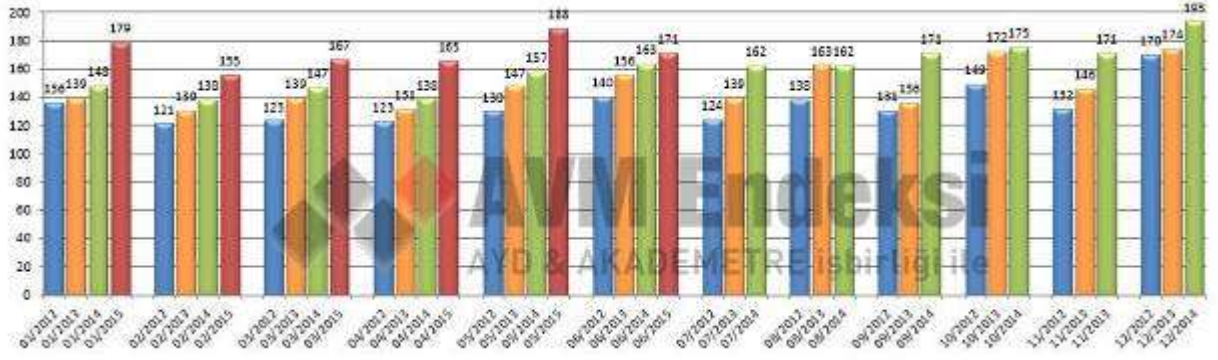
1988 yılında Türkiye perakende sektörünün Galleria Alışveriş Merkezi ile başlayan süreci 90'lı yıllarda yeni AVM'lerin portföye eklenmesiyle devam etmiştir. 90'lı yıllarda özellikle Kıta Avrupası'ndan örnek alınarak yapılan (bir hipermarket ve yapı marketin etrafında donatılan) AVM'ler uzun yıllar tüketicinin ilgisini çekmiştir. Bu tarz AVM'lere Fransız konseptli AVM tarzı olan Carrefour'lar örnek verilebilir. Değişen ekonomik koşullar ile farklılaşan insanların tüketim alışkanlığı AVM konseptlerinin de değişimine yol açmıştır. Kent içinde ve çeperlerinde arsa değerlerinin yükselmesi ile katlı AVM'ler devreye girmiş, bunun bir adım ötesi ise 'kule tipi' denilen, üst katlarda ofis ve konutların olduğu, alt kısımda ise AVM'nin olduğu modeller gelişmiştir. Günümüz AVM'leri üçüncü nesil AVM olarak adlandırılmaktadır. Birinci nesil AVM'ler mimari anlamda çevresinden fark edilmeyen, içeride ise tüketicinin dış ortam ile tamamen bağlantısını kesen bir yapıya sahip olduğu söylenebilir. Zamanla kentlilerin sosyalleşme mekanına dönüşen yapısal anlamda da dönüşüm geçirmiş ve ikinci nesil AVM'ler olarak adlandırılan açık- kapalı kullanım mekanlarının olduğu ve dışarı ile kısmen bağlantılı bir yapıya dönüşmüştür. İkinci nesil AVM'lerde dışarıyı görmek, gün ışığını içeriye almak hamlesi olduğu söylenebilir. Üçüncü nesil AVM'lerde ise giderek daha fazla dışa açılan, şeffaflaşan, çevresiyle bütünleşen modeller olarak karşımıza çıkmaktadır. Kanyon, İstinye Park, Meydan Alışveriş Merkezi gibi örnekleri bu nesil için sıralayabiliriz. Günümüz AVM'leri insanların sadece alışveriş yaptığı bir mekan olmanın ötesine geçmiş bir anlamda sosyalleşme mekanı haline almıştır. Bu durumun getirdiği değişimler de AVM'lerin bünyesinde tiyatro, gösteri merkezi, semt pazarı, kent meydanı gibi sosyal donatıları barındırmasını gerekli kılmıştır. Bir diğer yandan ev dekorasyonuna yönelik merkezler, sadece çocuğa yönelik merkezler, moda merkezleri, indirim merkezleri gibi konseptler içeren AVM'ler de oluşmaya başlamıştır.

Colliers International "Türkiye Gayrimenkul Piyasası 2015" raporunda 2014 yılsonu itibariyle Türkiye genelinde hizmet vermekte olan 319 alışveriş merkezinin bulunduğu, Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezlerinin toplam

AVM sektörü 2009 yılından 2013 yılına kadar geçen beş yıllık dönem içinde değerlendirildiğinde son 4 yılda yatırımlarda %60, yabancı sermayede %33, istihdamda %31, kiralanabilir alanda %69, AVM sayısında %46, m² başına cirolarda %61, AVM cirolarında %163, ziyaretçi sayısında %79 oranında artış olduğu gözlemlenmiştir (Turkish Council Of Shopping Center, 2014).

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin 2015 yılı Haziran ayı sonuçlarına göre ciro endeksi Haziran 2015 döneminde 2014 Haziran ayına göre %4,9 artarak 171 puana ulaşmıştır. AVM Endeksi verileri ikinci çeyrek bazında da geçtiğimiz yılın ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında % 14,4 oranında artış gösterdi. Endeks ikinci çeyrekte 175 puana ulaşmıştır.

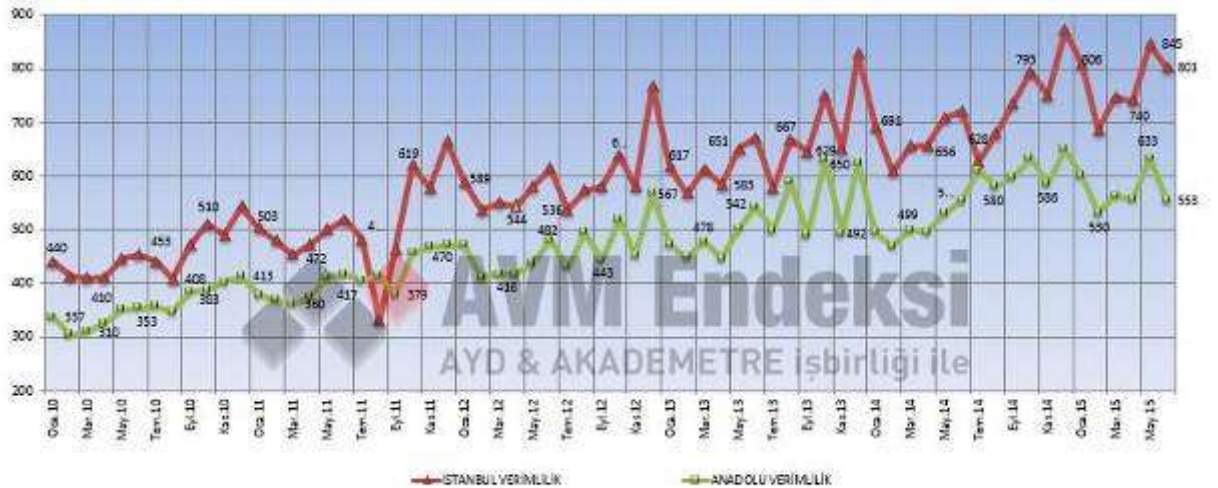
Grafik 7 Alışveriş Merkezi Ciro Endeksleri Türkiye Genel Görünümü (Haziran 2015 itibari ile)



Kaynak: AYD&Akademetre A.V.M. Endeksleri (Haziran 2015)

AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Haziran 2015'te bir önceki yılı aynı ayına göre 8 puan arttı ve verimlilik m² başına 652 TL'ye ulaşmıştır. Verimlilik, İstanbul'da 801 TL, Anadolu'da ise 553 TL olarak gerçekleşmiştir. Çeyrek bazında da m² başına düşen cirolarda artış yaşandı. AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar 2015 yılının ikinci çeyreğinde 2014 yılı ikinci çeyrek verileri ile karşılaştırıldığında % 14,2 artarak 666 puana ulaştı.

Grafik 8 Ciro Verimlilik Endeksi (Haziran 2015 itibari ile)



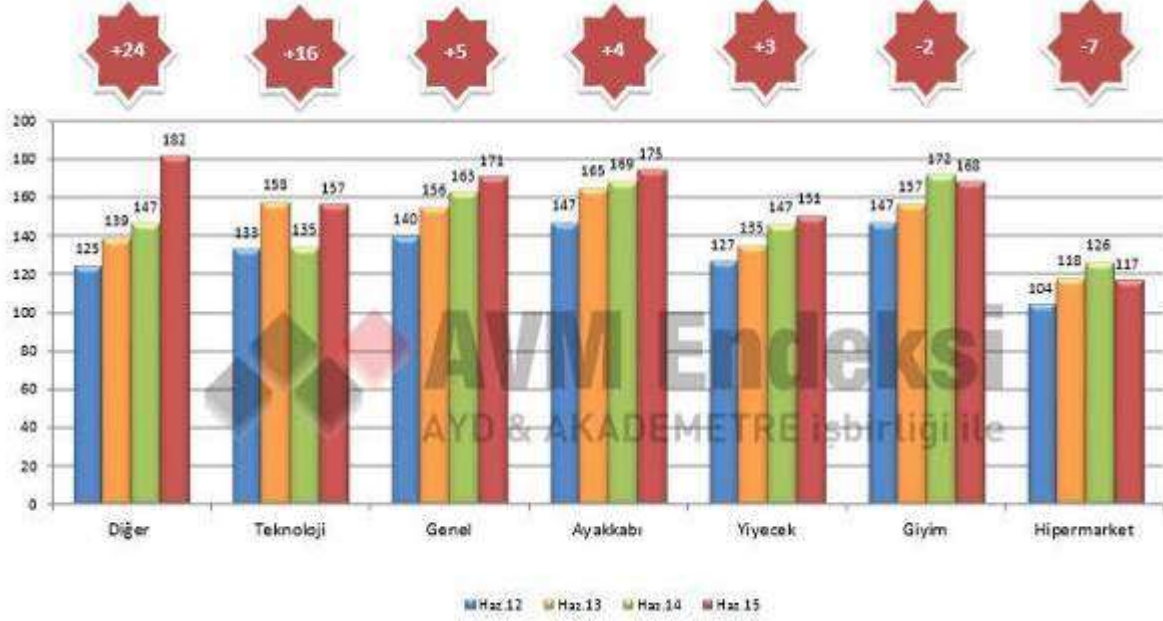
Kaynak: AYD&Akademetre A.V.M. Endeksleri (Haziran 2015)

Haziran ayında en yüksek ciro artışı diğer ve teknoloji kategorilerinde gerçekleşmiş olup, geçtiğimiz yılın Haziran ayı ile karşılaştırıldığında 2015 Haziran döneminde kategoriler bazında ciro endeksi % 5'lik bir artış gösterdiği görülmüştür. En yüksek ciro artışı ise diğer alan cirolarında % 24'lük artışla yaşanmıştır. Geçtiğimiz yılın Haziran ayı ile karşılaştırıldığında endeks teknoloji kategorisinde % 16, ayakkabı kategorisinde % 4,

yiyecek kategorisinde ise % 3'lük artış göstermiş olup giyim cirolarında % 2, hipermarket cirolarında ise % 7'lik bir düşüş yaşandı.

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

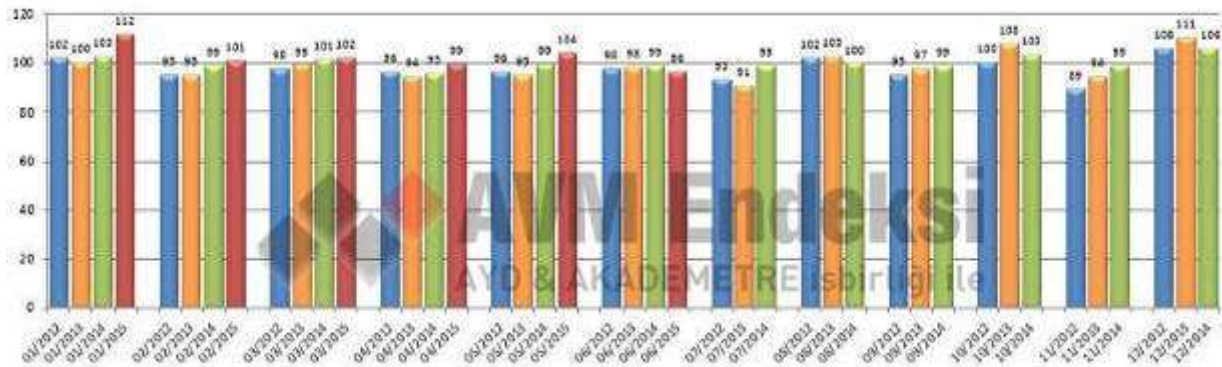
Grafik 9 Kategoriler Bazında Ciro Endeksi (Haziran 2015 itibari ile)



Kaynak: AYD&Akademetre A.V.M. Endeksleri (Haziran 2015)

Haziran 2015 verilerini bir önceki yılın aynı dönemi ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde bu dönemde % 3,0'lük bir düşüş olduğunu gözlenmiştir. Ziyaret sayısı endeksi ikinci çeyrek bazında ise geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında % 2,4'lük bir artışla 100 puana ulaştığı görülmektedir.

Grafik 10 Ziyaretçi Sayısı Endeksi



Kaynak: AYD&Akademetre A.V.M. Endeksleri (Haziran 2015)

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 İlinin 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. 14 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*

4.3.1.2. İstanbul AVM Piyasası

İstanbul'un tarihi çarşılarının yanı sıra modernleşmeyle birlikte yeni alışveriş mekânları ortaya çıkmıştır. İlk olarak 1950'li yıllarda gelişmiş ülkelerdeki perakende ticaret düzeninden etkilenmelerinin başlanması ile Migros Türkiye'ye girmiş ve 1956'da Gima'nın kuruluşuyla gelişim süreci devam etmiştir. Ülkemizdeki alışveriş merkezlerinin ilk kuruluş yerleri olarak büyük kentler tercih edilmiştir.

İstanbul'da özellikle 1980'den sonra, liberal politikaların uygulanmasının hız kazanması ile beraber bu dönemde ülke, küreselleşme sürecine girerek dünya ile bütünleşme çabasına girmiştir. Türkiye'de 1980–1990 yılları arası liberal ekonomik politikalar, genel olarak dışa açılma amacına yönelik olarak gümrük vergilerinin indirilmesi, ithal malların ülkeye kolaylıkla girebilmesi biçiminde uygulanmıştır. İstanbul ve diğer kentlerde alışveriş merkezleri sayısının artması 90'lı yıllar ile başlamış ve İstanbul metropoliten alanı içinde ve kent merkezi dışında yeni alışveriş mekânlarının hızla artmaya devam etmiştir.

İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin kapladığı alan, Türkiye ortalamasının üstündedir. 1980'li yıllarla birlikte tüketicilerin ithal mallara olan ilgisiyle bu ürünlerin bulunabileceği alışveriş merkezleri de kurulmaya başlanmıştır. İlk örnek olarak 1988 yılında devlet ortaklığı ile Ataköy'de açılan Galeria Alışveriş Merkezi, Houston'daki "The Galleria" alışveriş merkezinden esinlenerek yapılmıştır. Ataköy Turizm Merkezi kompleksi içinde yer alan Galeria Alışveriş Merkezi, o dönemde bu tip alışveriş merkezlerinin ilk örneği olması sebebiyle sadece Ataköy'ü değil, tüm İstanbul'u etkilemiştir. Dönemsel olarak açılan alışveriş merkezlerinin ise yine 2000'den sonra yoğunlaştığı görülmektedir. 1980 – 1990 yılları arasında alışveriş mekânları hem niceliksel, hem de niteliksel olarak değişim göstermektedir. 1990'dan itibaren farklı semtlerde birbiri ardına kurulan bu merkezler kentin ekonomik yaşamında olduğu kadar sosyal yaşamında da yeni bir ilgi odağı oluşturmuştur. Bu merkezler bünyelerinde sinema, tiyatro, toplantı ve fuar salonları, buz pateni pisti, oyun salonları ve çeşitli ülke mutfaklarını sunan restoranları barındırmaktadır. İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin ilk örneklerinde amaç daha çok kapalı bir mekânda alışveriş olgusu üzerinde yoğunlaşmakta, gerek mimarileri, gerekse barındırdıkları fonksiyonlar açısından belli sınırlar içerisinde kalmaktadır. Ancak son zamanlarda ortaya çıkan

alışveriş merkezlerinin belli bir konsepti ve bu konsept çerçevesinde kendilerine özgü mimarileri bulunmaktadır. İstanbul kent yaşamında kendilerini çekici kılmak için alışveriş merkezleri kentlilere farklı mekânlar sunmaya başlamıştır.

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.

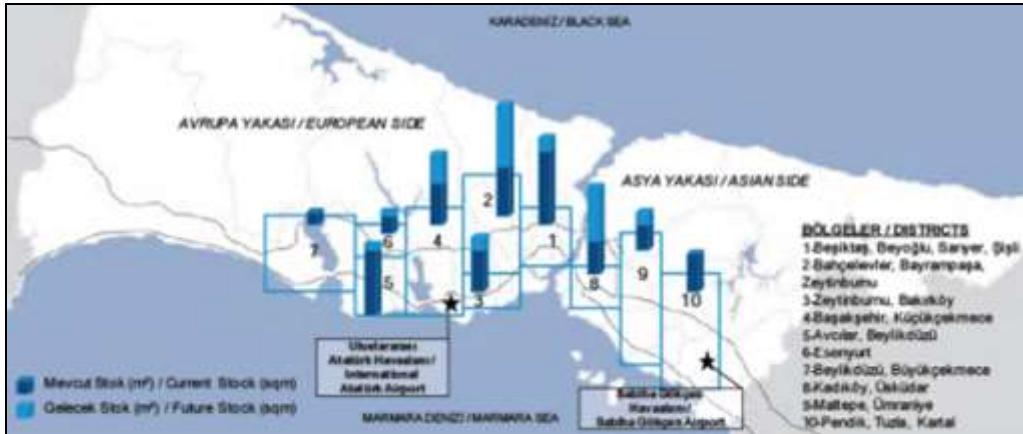
Nüfusu 14.377.018 milyon olan İstanbul ilinde mevcutta 113 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır. 2014 yıl sonu itibarıyla İstanbul'daki alışveriş merkezlerinin toplam kiralanabilir alanları 2,9 milyon m²'dir.

Genel olarak alışveriş merkezlerinin karakteristikleri; konum ve hedef kitlesine göre değişiklik göstermektedir. Benzer bölgede ve benzer hedef kitlesine sahip olan alışveriş merkezleri dikkate alınarak İstanbul genelinde bir bölgeleme yapılmıştır.

Aşağıdaki haritada incelenen 10 farklı bölgede yer alan AVM'lerin mevcutta barındırdıkları kiralanabilir alan ve gelecek stokları görülmektedir. Haritada görüldüğü gibi gelecek arzla birlikte en büyük stoğa sahip olan bölgeler kentin iki yakasındaki MİA' lara yakın olan alanlarda toplanmaktadır. Bu bölgeler kentte çalışan nüfusun çok büyük bölümünü barındırmakta olup en güçlü ulaşım ağlarına sahip alanlardır. Bu sebeple hareketin yoğun olduğu bölge ticari anlamda büyük potansiyel taşımaktadır.

Asya Yakası kent merkezinde yer alan 8 no'lu bölgede mevcut stok alanı yaklaşık 265.000 m² iken gelecek stok 390.000 m² büyüklüğündedir. Avcılar ve Beylikdüzü'nü içine alan 5 no'lu bölgede stok fazlalığı dikkat çekmektedir. Bu bölge son 10 yılda gayrimenkul yatırımları açısından büyük hareket yaşanmış bir bölgedir. Bölgede artan konut projeleriyle ve nüfusa bağlı olarak AVM sayısı oldukça artmış olsa da gelecekteki arzın düşük olması bu bölgede AVM yatırımlarının doygunluğa ulaştığını göstermektedir.

Resim 2. İstanbul ili, A.V.M. Bölgeleri



Bahçelievler, Zeytinburnu, Bayrampaşa, Gaziosmanpaşa, Merter ve Fatih bölgelerini içine alan 2 No'lu bölge ile İkitelli, Başakşehir bölgelerini içine alan 4 No'lu bölgede gelecek arzın yüksekliği dikkat çekmektedir. 2 No'lu bölge; kent merkezinin en yakın çevresinde yer almakta olup özellikle orta ve orta-üst gelir grubuna yönelik konut ve AVM yatırımlarının arttığı bir alandır. Son 5 yıl içinde konut alanlarına açılarak büyük değişim geçiren ve gelişimi kuzeye doğru sürmesi beklenen 4 No'lu (İkitelli, Başakşehir) bölgede artan nüfus ile AVM yatırımlarının da artması beklenmektedir.

*İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alan 217 m² iken Türkiye’de 88 m², Avrupa’da ise 247 m²’dir. Gelecek stoğa eklenecek alışveriş merkezleri ve nüfus artış hızı dikkate alındığında 2014 yılı sonunda İstanbul genelinde 1.000 kişiye düşen kiralanabilir alanın 315 m²’ye ulaşması beklenmektedir. *Kaynak: *Colliers 2013-Market Report*

Pazarda var olan nitelikli perakende alanları, uluslararası markaların Türkiye pazarına girme ve ulusal markaların genişleme kararını etkileyen faktörlerden biri olarak ortaya çıkmaktadır. İyi konumda ve profesyonel yönetimi olan yüksek performanslı alışveriş merkezleri, perakendeci ilgisini önemli derecede arttırmaktadır. İstanbul perakendecilerin pazara girişinde ve genişleme stratejilerinde öncelikli pazar olmaya devam ederken, özellikle ikincil şehirlerde, konumun merkezi olması perakendeci seçimini etkileyen en önemli faktörlerdendir. İkincil bir şehirdeki optimum lokasyon, İstanbul’da ortalama bir konuma tercih edilebilir durumdadır. Güçlü konum, geniş kapsama alanı, itibarlı yatırımcı, iletişim ağı kuvvetli kiralama ajansları ve uygun toplam kiralanabilir alan, özellikle ikincil şehirlerde, talebi yükselten başlıca faktörlerdir.

Tablo. 15 İstanbul il Genelinde Konumlu A.V.M.’ler

A.V.M.	KONUM	AÇILIŞ TARİHİ	A.V.M.	KONUM	AÇILIŞ TARİHİ
212 Power Outlet	Bağcılar	2009	M1 Meydan	Merter	2009
Address İstanbul	Şişli	2005	M1 Meydan	Ümraniye	2007
Airport Outlet Center	Bakırköy	2008	Mall of İstanbul	Küçükçekmece	2014
Akasya AVM	Acıbadem	2014	Maltepe Park	Maltepe	2005
Akbatı	Esenyurt	2011	Maltepe Park	Maltepe	2005
Akmerkez	Etiler	1993	Marintürk Cityport	Pendik	2011
Akvaryum AVM	Bayrampaşa	2005	Marmara Forum	Bakırköy	2011
Aqua Florya	Florya	2012	Marmara Park	Esenyurt	2012
Arenapark	Atakent	2011	Mayadrom	Akatlar	1998
Armonipark Outlet Center	Küçükçekmece	2007	Maxicity	Çengelköy	
Astoria	Esenyurt	2008	Mesa Studio Plaza	Göktürk	2003
Asya Park Outlet Center	Ümraniye	2007	Metrocity	Levent	2003
Ataköy Plus	Ataköy	2010	Metro Garden	Çekmeköy	2014
Atirus	Büyükçekmece	2005	Metroport	Bahçelievler	2007
Atrium	Ataköy	1989	Meydan AVM	Ümraniye	2007
Axis	Kağıthane	2013	Meydan AVM	Güngören	2009
Aymerkez	Büyükçekmece	2003	Migros Beylikdüzü	Beylikdüzü	1997
Beycity AVM	Beylikdüzü	2011	MKM	Akatlar	2004
Beylicium	Beylikdüzü	2005	Neomarin	Pendik	2009
Brandium	Küçükbakkalköy	2013	Novada Ataşehir	Küçükbakkalköy	2013
Bulvar 216	Bahçelievler	2014	Olimpa AVM	Başakşehir	2010
Buyaka	Ümraniye	2012	Olivium Outlet Center	Zeytinburnu	2000
Can Park Shopping Mall	Ümraniye	2014	Optimum Outlet	Göztepe	2008
Capacity	Bakırköy	2007	Ora Outlet	Bayrampaşa	2011
Capitol	Altunizade	1993	Ömür Plaza	Bakırköy	2006
Carousel	Bakırköy	1995	Özdilek Park	Levent	2014
Carrefoursa Bahçepark	Bahçelievler	2009	Palladium	Ataşehir	2008
Carrefoursa Bayrampaşa	Bayrampaşa	2003	Paradise	Beylikdüzü	2006
Carrefoursa Haramidere	Esenyurt	2001	Pelican Mall	Avcılar	2010
Carrefoursa İçerenköy	İçerenköy	1996	Pendorya	Pendik	2009
Carrefoursa Maltepe	Maltepe	2001	Perla Vista	Beylikdüzü	2010
Carrefoursa Ümraniye	Ümraniye	2000	Platform Fashion Park	Merter	2013
Cevahir	Mecidiyeköy	2005	Prestige Mall	Bahçeşehir	2007
City's Nişantaşı	Şişli	2008	Profilo	Mecidiyeköy	1998
Demirören İstiklal	Beyoğlu	2011	Rings İstanbul	Sancaktepe	2014
Depositte Outlet	İkitelli	2008	Sancakpark AVM	Sancaktepe	2011
Doğuş Power Center	Maslak	2006	Sapphire	Levent	2011
Dünya AVM	Yeşilköy	2007	Semerkan Line	Esenyurt	2013
Eskule AVM	Esenyurt	2010	Silivri Maxi City	Silivri	1998
Flyinn	Florya	2003	Starcity Outlet Center	Yenibosna	2010
Forum İstanbul	Bayrampaşa	2009	Sunflower	Esenkent	2005
Galleria Ataköy	Ataköy	1988	Tepe Nautilus	Kadıköy	2002
Güneşlipark	Güneşli	2013	Terasium	Başakşehir	2011

A.V.M.	KONUM	AÇILIŞ TARİHİ	A.V.M.	KONUM	AÇILIŞ TARİHİ
Historia	Fatih	2008	Torium	Haramidere	2010
Ihlamur AVM	Halkalı	2008	Trump Towers	Şişli	2012
İstinye Park	İstinye	2007	Uniq İstanbul	Ayazağa	2014
Istwest Alışveriş Merkezi	Bahçelievler	2013	Vialand	Eyüp	2013
Kadir Has Çocuk Dünyası	Bahçelievler	2003	Viaport Outlet Center	Kurtköy	2008
Kale Outlet Center	Güngören	2007	Wedding World	Yenibosna	2008
Kanyon	Levent	2006	White Hill	Yeşilpınar	2012
Kardiyum AVM	Taşdelen	2011	World Atlantis	Kurtköy	2008
Kipa AVM-Silivri	Silivri	2008	Yaylada Süreyyapaşa	Maltepe	1992
Kozzy AVM	Kozyatağı	2010	Zorlu Center	Zincirlikuyu	2013
M1 Merkez Kartal	Kartal	2000			

Bunun yanı sıra, perakende caddelerindeki kira seviyeleri sınırlı arza ve hızla artan talebe bağlı olarak önemli derecede yükselmiştir. İstiklal ve Bağdat caddelerinde 2011'de EUR 175 seviyesinde olan birincil kira, EUR 25 artarak metrekare başına aylık EUR 200 seviyesine ulaşmıştır. Aynı zaman diliminde Nişantaşı'ndaki birincil kira değeri EUR 20 artarak, Bağdat ve İstiklal caddelerinin biraz altında kalmış ve EUR 190 seviyesine ulaşmıştır.

Birincil alışveriş merkezlerinde güçlü perakendeci talebine bağlı olarak birincil kira oranları artmış, 2012 yılsonunda 80 Euro m²/ay olan birincil kira seviyesi, 2013 yılsonunda 85 Euro'ya m²/ay yükselmiştir. (*Kaynak: Jones Long LaSalle Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2014 Raporu*)

Türkiye'deki toplam kiralanabilir alan (TKA) 2013 yılsonu itibariyle 38 alışveriş merkezinde 1.15 milyon m² artarak, 352 alışveriş merkezinde 9.49 milyon m²'ye ulaşmıştır. İstanbul, 11 alışveriş merkezi ve 410,874 m² TKA ile pazara dahil olan yeni stokun yüzde 35'ine ev sahipliği yaparken, İstanbul haricindeki şehirlerde 27 yeni alışveriş merkezinde yaratılan 742,315 m² arz ile TKA 5.98 milyon m²'ye ulaşmıştır.

Jones Long LaSalle Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2014 Raporu'nda 2013 yılında güçlü bir performans sergileyen AVM'lerin 2014 yılında da güçlü performansını sürdürüp, tamamlanan yeni stokla beraber toplam alışveriş merkezi stoğunun 2014 yılsonunda 11.38 milyon m²'ye ulaşacağı öngörülmüştür. Aynı raporda Türkiye'deki 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alanın kademeli olarak arttığı, 2012 yılsonundan 2013 yılsonuna 115 m²'den 126 m²'ye yükseldiği belirtilmiştir. Eylül 2014 itibari ile yapılan araştırmalarda Türkiye'de toplam 342 adet A.V.M.'nin yer aldığı ve bu A.V.M.'lerdeki Toplam Kiralanabilir Alanın 9.955.785 m² olduğu belirtilmiştir. Jones Long LaSalle Türkiye Gayrimenkul Pazarı Görünümü 2014 Raporu'nda Türkiye'nin ortalama perakende yoğunluğunun 2016 yılsonu itibariyle 150 m²'ye yükseleceği öngörülmektedir.

4.3.2. Türkiye Konut Sektörü

Konut piyasasında bir konutun fiyatı, konut arz ve talep dengesi tarafından belirlenmektedir. Kısa dönemde, konut arzı neredeyse sabit olduğundan konut fiyatlarını belirleyen temel değişken konut talebindeki artış ya da azalışlar olmaktadır. Dolayısıyla kısa dönemde konuta olan talebin artması konut fiyatlarını arttırıcı, talebin azalması ise azaltıcı yönde etki etmektedir.

TÜİK verilerine göre 2013 yılında 2012 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı %11 olarak gerçekleşmiştir. 2014 yılında ise bu oran %14,6 olmuştur. Sektör 2013 yılında GSYH'nin %4,4'ünü oluştururken 2014 yılını %4,6'lık bir payla kapatmıştır. Özellikle 2014 III çeyreğinden sonraki dönem için, yapı izinleri ve kullanımları ile ilgili istatistikler sektörde canlanmaya işaret etmiştir. Bunun sonucu olarak 2014 yılında satılan konut sayısı yeni bir rekor kırmıştır.

2014 Yılı Ocak-Aralık dönemleri itibarı ile yapı kullanım ve yapı ruhsatlarına bakıldığında bir önceki yılın aynı dönemine göre çok manalı bir artış gözlenmiştir. Bu artış nedeni olarak;

- Talep yönlü görülen iyileşme (ertelenen talebin devreye girmesi)
- Konut kredi faizlerinin gevşemesi
- Yabancı yatırımcıların geçmiş yıllara kıyasla daha fazla talepte bulunması
- Satışlarda görülen hızlı artışın, arzı desteklemesi,
- Yüklenici ve satıcıların cazip kampanyalar yapması gösterilebilir. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

Konut sektörü açısından diğer bir değişken de inşaat maliyetlerinde yaşanan değişimler ve bunların arz fiyatlarına etkisidir. Her sektörde olduğu gibi maliyetlerin artması sadece kar marjını sınırlamakla kalmayıp ilgili beklentileri de etkilemektedir. Döviz fiyatlarında yaşanan dalgalanma yukarıda ifade edilen eğilimleri etkileyen en önemli unsurlardan biridir. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

2014 yılı boyunca inşaat maliyetleri ve konut satışlarıyla ilgili en önemli etki unsurları döviz fiyatındaki dalgalanma ile faizler olmuştur. Her iki makroekonomik değişken gerek arz maliyeti gerekse talep yönlü etkiler yaratmışlardır.

TÜİK verilerine göre;71 bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ekim–Kasım–Aralık aylarını kapsayan 2014 yılı dördüncü çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %0,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %9,5 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %10,7 artmıştır.

2015 yılı ilk çeyreğine baktığımızda ise;

- Bina inşaatı maliyet endeksi (BİME), Ocak–Şubat–Mart aylarını kapsayan 2015 yılı birinci çeyreğinde, toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,4, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %9,3 artmıştır.

Tüm sektörler üzerinde olduğu kadar hatta daha fazla oranda talep yönlü değişiklikle inşaat firmalarının kaynak maliyetlerini etkileyen unsur olarak karşımıza çıkan 'faiz' değişkeni satışlar ve buna bağlı tüm parametreler için kritik öneme sahiptir.

2001 krizinden sonra hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde talep büyümesi ve işletme maliyetleri açısından azaltıcı bir etki yaratmıştır.

Konut kredileri faiz oranındaki değişim hane halkının konut satın alma talebini belirlemede dolayısıyla konut kredisi faiz oranında meydana gelen düşüş hane halkının konut satın alma talebini artırmaktadır.

Konut kredileri faiz oranı ile konut sahipliği büyüme hızı ve konut satış sayılarının arasında pozitif yönlü bir ilişki bulunmaktadır.

Türkiye’de gerek reel gerek nominal faizlerin oldukça hızlı düştüğü 2002-2013 Mayıs döneminin ardından Fed’in açıklamaları ve iç ekonomik risk algısının artmasına paralel hızlı bir yükseliş trendi yaşanmıştır. Bu süreç kredi faizleri ve diğer tüm faiz türlerinin de (TL cinsinden) artmasına neden olmuştur. 2014 başında görülen döviz çıkışları ve artan diğer risk algıları yüzünden TCMB’nin döviz ve faiz piyasasına müdahalesi faiz oranlarındaki yükseliş trendine ivme katmıştır. Daha sonra dengelenen ve gerileme yaşanan döviz ve faiz piyasalarında durum hali hazırda gevşeme eğilimindedir.2015 Yılı ilk beş aylık döneminde tüketici kredilerinin konut bacağına faiz oranları göreceli olarak gerilerken talepte buna paralel artmıştır. Satış rakamlarından da anlaşılacağı üzere ipotek karşılığı kredi ile alınan konut sayıları hızlı bir yükseliş yaşamıştır.

Faizlerdeki değişimin en önemli uzantısı hane halkı tasarruf ve harcama eğilimleri üzerinde olmaktadır. Uzun bir aradan sonra 2014 yılında hane halkı yükümlülükleri, finansal varlıklarına kıyasla daha ılımlı bir artış göstermiş, yükümlülük/varlık dengesi kademeli olarak iyileşerek 2012 yılı seviyelerine gerilemiştir. Merkez Bankası aldığı makro ihtiyati tedbirler ile kredi hacminin çok hızlı büyümesini engelleyerek daha dengeli ve riski kontrol edilebilen bir ekonomik yapıya ulaşılmasını hedeflemiştir.

Mevduat hane halkı varlıklarının temel bileşeni olmaya devam etse de özellikle bireysel emeklilik sistemine ilginin artmasıyla yatırım fonlarında gözlenen ivmelenme dikkat çekmektedir. Bu durum hane halkının varlık kompozisyonuna mevduatlardan yatırım fonlarına kısmi bir geçiş olarak yansımaktadır. Nitekim bireysel emeklilik yatırım fonu tutarı yılın ilk on ayında, önceki yılın tamamının üzerinde bir artış sergilemiştir.

Alınan makro ihtiyati tedbirlerin etkisiyle hane halkı yükümlülüklerinin büyümesi 2014 yılının Mart ayından bu yana bu yana makul bir seyir izlemektedir. Yükümlülüklerin büyük kısmını oluşturan bireysel kredi kompozisyonunda, makro ihtiyati tedbirlere konu olan taşıt kredileri ve kredi kartlarının payı gerilerken, konut kredilerinin ağırlığı kademeli olarak artmaya devam etmiş, ihtiyaç kredileri ise hane halkının temel finansman aracı olarak öne çıkmıştır. Hane halkı yükümlülükleri açısından Türk ekonomisinin durumu AB ve gelişmekte olan diğer ülkelere göre iyi durumdadır.

Kredi faiz oranları ve beklentiler, kredi hacmi ve yönü konusunda en önemli görünen değişkenlerdir. TCMB'nin konjonktürdeki gelişmelere paralel ölçülü faiz indirimine gitmesi aynı zamanda kredi hacminin fazla artmasını önlemek için yürüttüğü ihtiyati tedbirler, faiz oranlarında sınırlı bir düşüş etkisi yaratmıştır. Özellikle konut kredisinde sağlanan düşüş diğer kredi türlerinden daha fazladır. Bunun sonucu ipotekli konut satışlarında artış yaşanmıştır.

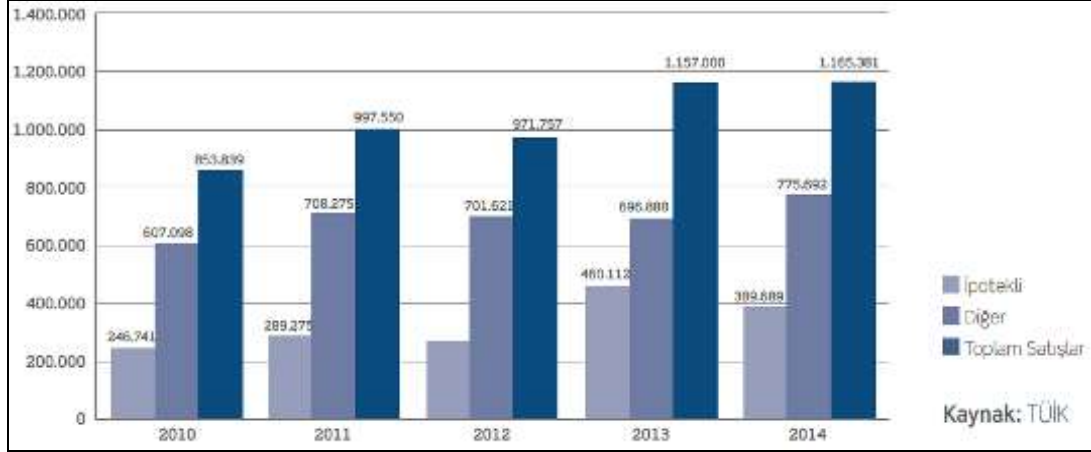
(Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

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.

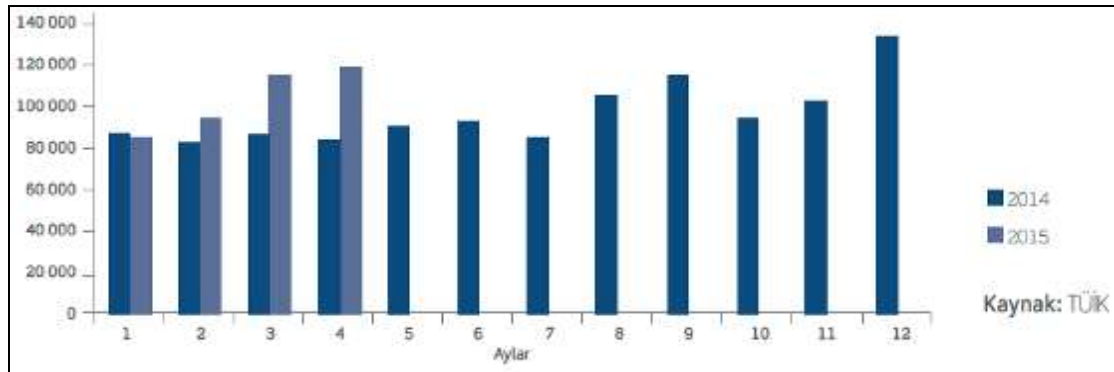
TÜİK verilerine göre, son beş yıllık diğer satış rakamlarına baktığımızda ortalama 737.656 adet (2010-2014 yılları arası aritmetik ortalama) konutun el değiştirdiği görülmektedir. 2014 yılında yapılan diğer satış toplamı 775.692 olarak son beş yıllık ortalamanın üstünde gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda ise aynı dönem ortalaması,314.561 adet olmuştur. 2014 yılında ipotekli satış rakamı 389.689 adet ile son beş yılın ortalaması üzerinde gerçekleşmiştir.

Tablo. 16 Türkiye Geneli Yıllara Göre İpotekli Satışlar

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015

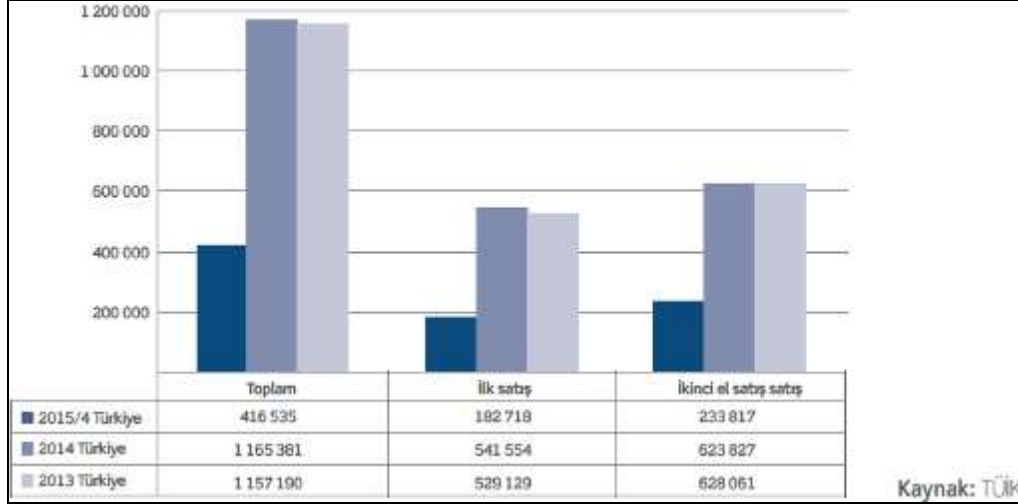
2013 ve 2014 yılı ilk beş aylık yakın geçmişi incelediğimizde ise aylık baz da ki konut satış rakamlarının 2013 yılı rakamlarının biraz altında olduğu gözlenmektedir. Türk konut sektöründe genel temayül son altı aylık süreçte satışların ve kiralamanın ilk yarıya göre biraz daha fazla olmasıdır'. İfadesi gerçekleşmiş olup 2014 yılını son altı aylık döneminin katkısı ile toplam satışlar 1.165.381 adet ile yeni bir rekor kırmıştır. 2015 yılı ilk ayı verileri bir önceki yılın aynı dönemine göre düşük gelse de Şubat, Mart, Nisan aylarındaki satışlar sektör açısından oldukça canlı bir dönem olduğuna işaret etmektedir.

TÜİK verilerine göre;81 Türkiye genelinde konut satışları 2015 Nisan ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %42,7 oranında artarak 119.317 oldu. Konut satışlarında, İstanbul 23.197 konut satışı ile en yüksek paya (%19,4) sahip olmuştur. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 14.001 konut satışı (%11,7) ile Ankara, 7.669 konut satışı (%6,4) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 15 konut ile Hakkâri, 19 konut ile Ardahan, 48 konut ile Muş ve Bayburt olarak gerçekleşmiştir.

Tablo. 17 Türkiye Geneli Konut Satışı Sayıları (2014- Nisan 2015)

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın (Nisan 2014) aynı ayına göre %40,1 artarak 52.598 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %44,1 oranına ulaşmıştır. İlk satışlarda İstanbul 10.652 konut satışı ile en yüksek paya (%20,3) sahip olurken, İstanbul'u 5.308 konut satışı ile Ankara ve 2.969 konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Tablo. 18 Türkiye Geneli - İlk ve İkinci El Konut Satışları

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015

Satışa rakamında bir diğer ayrıntıda satışların ipotekli veya diğer yöntemlerle yapılıp yapılmadığıdır. İpotekli satışların tamamına yakın bir kısmı alıcının yabancı kaynak kullanarak yaptığı alımlar olduğundan hem borç veren finansal kurumlar hem de ülke ekonomisi açısından önem arz etmektedir. 2009 ile 2013 yılları arasında baktığımızda dengeli sayılabilecek ipotekli konut satışları gerçekleşmiş olup 2013’de daha yüksek bir ivme yakalanmıştır. 2014 yılında ise bugüne kadar yapılmış en yüksek ipotekli konut satışı rakamına ulaşılmıştır. Konut satışlarında gözlemlenen diğer bir yolda nakit, senet ve bunlar benzeri yapılan satış türleridir. Ekonomideki genel durum ve alınan makro ihtiyati (parasal genişlemeyi azaltıcı) politikaların etkisi ile yukarıda ifade ettiğimiz satış türlerinde artışlar yaşanabilmektedir. İnşaat firmaları öz kaynak yapıları ile veya zaman zaman finansal kurumlardan kendi adlarına alıp kullandıkları fonlar ile bazı satışlarını vadeye yayıp doğrudan finansmanını kendileri yapıp konut satışı gerçekleştirmektedirler.

TÜİK verilerine göre,82 Türkiye genelinde ipotekli konut bir önceki yılın(2014 Nisan) ayına göre %96,5 oranında artış göstererek 46.063 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışın payı %38,6 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 9.718 konut satışı ve %21,1 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %51,1 ile Artvin olmuştur.

Diğer konut satışları Türkiye genelinde 2014 yılın Nisan ayına göre 2015 Nisan da %21,8 oranında artarak 73.254 oldu. Diğer konut satışlarında İstanbul 13.479 konut satışı ve %18,4 pay ile ilk sıraya yerleşti. İstanbul’daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %58,1 oldu. Ankara 7.760 diğer konut satışı ile ikinci sırada yer aldı. Ankara’yı 4.338 konut satışı ile İzmir izledi. Diğer konut satışının en az olduğu il, 11 konut ile Ardahan olmuştur.

Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %40,1 artarak 52.598 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %44,1 oldu. İlk satışlarda İstanbul 10.652 konut satışı ile en yüksek paya (%20,3) sahip olurken, İstanbul’u 5.308 konut satışı ile Ankara ve 2 969 konut satışı ile İzmir izledi.

Türkiye genelinde ilk ve ikinci el satışlarda 2014 yılı itibarı ile 1.165.381 adet, 2015 yılında ise ilk dört aylık dönemde 341.463 adet satış gerçekleşmiştir.

Türkiye’de 2003- 2012 yıllarında yabancılara toplam 137 milyon 192 bin 231 metrekare taşınmaz satılmıştır. Bunun 126 milyon 119 bin 800 metrekaresi ana taşınmaz, 11 milyon 72 bin 430 metrekaresi ise kat mülkiyeti şeklinde gerçekleşmiştir. Söz konusu satılan taşınmazlar, 153 bin 183 adet olurken bu taşınmazlara 139 bin 828 kişi sahip olmuştur.

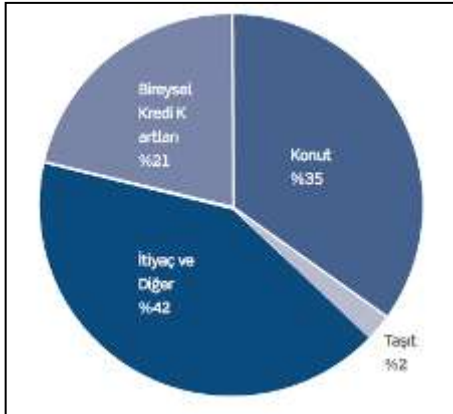
2014 yılında artan yabancı yatırımcı ilgisinin temel nedeni olarak ise aşağıdaki etmenlere dikkat etmek doğru olacaktır.

- Türk gayrimenkullerinin dünyada trend olması
- İstanbul’un dünyanın önemli metropollerinde arasında gerek yatırım gerekse oturma amaçlı talebinin artması
- Antalya, Muğla, Ankara, Bursa gibi şehirlerin de ilgi görmesi
- Avrupalı yatırımcıların yanında Körfez Sermayesi ile Arap Yatırımcılarında ilgisinin artması
- Küresel gayrimenkul yatırım fonlarının satın almaları ve ortaklıkları
- Değişik mimari ve tasarımların talebi etkilemesi olarak özetlenebilir.

Bu trendin artarak devam edeceği beklenebilir. Geliştirilen projeler ve bu projelerin tanıtımı arttıkça ve dünya konjonktüründe önemli bir değişiklik olmadığında,2015 yılı yabancı satışlarının eğiliminin iyi olduğu öngörülebilir.

2014 Yılı itibarı ile yabancıların il bazında en çok tercih ettiği yerler; Antalya, İstanbul ve Aydın olmuştur. Özellikle Antalya ve İstanbul da ki artış dikkat çekicidir. Diğer yandan 2014 yılına kadar yabancı kökenli yatırımcıların daha az tercih ettiği Yalova, Bursa, Mersin gibi illere de talep gelmeye başlamıştır.

4.3.2.1. Türkiye Konut Kredisi



Tüm kredi çeşitleri içinde ekonomiyle ilgili gelecek beklentiğini en iyi yansıtan kredi türü 'konut' kredisidir. Genel konjonktürdeki iyileşme ve beklentilere paralel olarak, konut kredileri 2014 yılı ikinci çeyreğinden itibaren talep kaynaklı yeniden canlanırken, başvuru ve kullanım adetlerindeki artış ile beraber konut satışları yükselmiştir. Mayıs 2014 dönemine kadar gerileyen kredi başvuruları bu dönemden sonra faiz oranlarındaki gerilemenin de desteğiyle önemli ölçüde canlanmıştır. Konut kredileri 2014 yılı ikinci çeyreğinden itibaren talep kaynaklı yeniden canlanırken, başvuru ve kullanım adetlerindeki artış ile beraber konut satışları yükselmiştir. Mayıs 2014 dönemine kadar gerileyen kredi başvuruları bu dönemden sonra faiz oranlarındaki gerilemenin de desteğiyle önemli ölçüde canlanmıştır.

Tablo. 19 Kredilerin Tür Bazında Büyüme Eğilimleri (Stok Veri, Yıllık % Değişim)

Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-2015

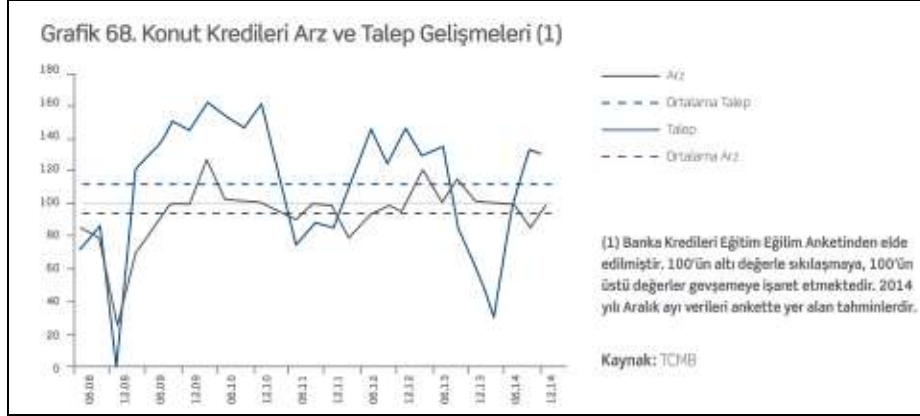
Banka Kredileri Eğilim Anketi'nin Temmuz-Eylül 2014 dönemi sonuçları, konut kredisi büyümesindeki toparlanmanın talep kaynaklı olduğunu teyit etmektedir. Geri ödeme oranları görece yüksek olan konut kredisi talebinin artışında, ağırlıklı olarak konut piyasasına ilişkin olumlu beklentiler, tüketici güveni ve konut alımı dışı tüketim harcamalarının azalması etkili olmuştur.

Yılın ilk yarısında yükselen konut kredisi faizleri sonucu bir miktar gerileyen banka kredisi kaynaklı konut alımlarının payının 2014 yılının toplamında 2013 yılını geçtiği görülmektedir. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 Milyar TL tutarında konut kredisi verilmiştir.

Banka Kredileri Eğilim Anketi'nin Temmuz-Eylül 2014 dönemi sonuçları, konut kredisi büyümesindeki toparlanmanın talep kaynaklı olduğunu teyit etmektedir. Geri ödeme oranları görece yüksek olan konut kredisi talebinin artışında, ağırlıklı olarak konut piyasasına ilişkin olumlu beklentiler, tüketici güveni ve konut alımı dışı tüketim harcamalarının azalması etkili olmuştur.

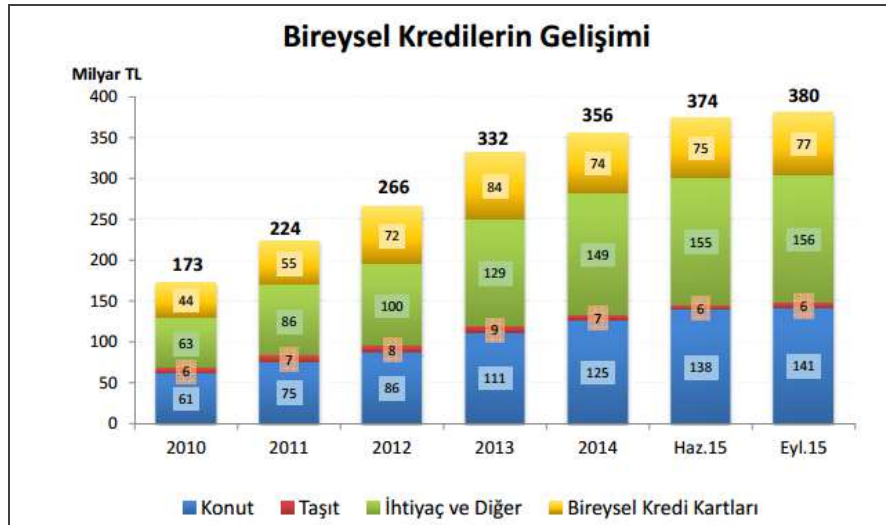
Diğer yandan, konut kredisi standartlarında bir miktar sıkılaşıma görülmektedir. Bankaların genel ekonomik faaliyete ilişkin beklentilerindeki kötüleşme sonucu uygulanan sıkılaştırmanın faiz dışındaki araçlarla gerçekleştirilmesi, kredi kullandırılmalarının canlı kalmasını sağlamıştır. 2014 yılının son çeyreğine ilişkin beklentilere bakıldığında ise anket sonuçları, kredi standartlarının gevşeyeceğine işaret etmektedir. Son dönemde güçlü seyreden konut kredisi talebinin temelde aynı kalması beklenmektedir.

Konut kredisi büyüme oranları 2015 yılı başında bir miktar hız kazanmıştır. Konut kredileri 2014 yılının ikinci yarısında yüzde 12-13 seviyelerinde istikrarlı bir artış sergilerken son aylarda ivmelenerek yüzde 20'li seviyelere yaklaşmıştır. (Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

Tablo. 20 Konut Kredileri Arz ve Talep Gelişmeleri

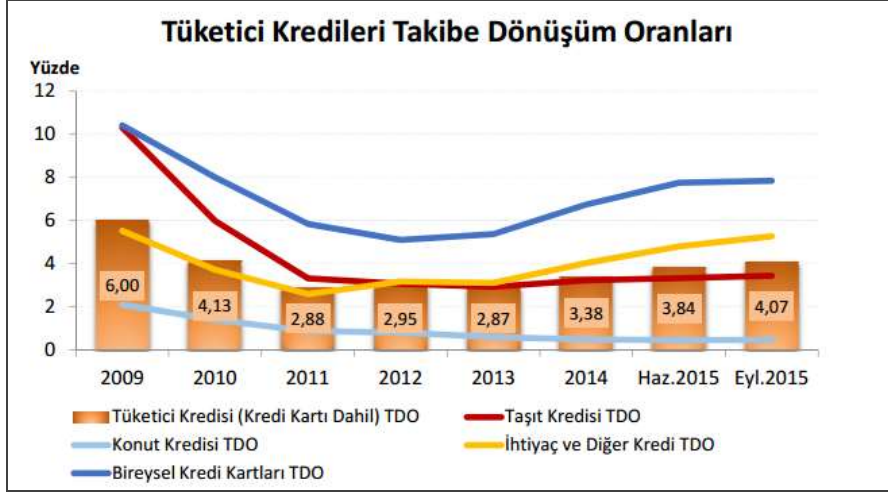
Kaynak: Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015

Faiz-Kredi ilişkisinin bir analizde olmaz ise olmaz şartı ilgili fon akımlarının kredi verenlere dönüp dönmediği veya kayıp oranıdır. Tahsili Gecikmiş Alacak olarak adlandırılan bu süreç finansal ve ekonomik sağlığın da öncü göstergesi konumundadır. Gerek kurumsal olarak inşaat sektörü firmalarının aldığı kredilerin gerekse bireysel talep yönlü inşaat(konut) kredilerinin geri ödenmesi süreci yakından izlenmesi gereken bir durumdur.(Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış; Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015)

Tablo. 21 Bireysel Kredilerin Gelişimi

Kaynak: Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015

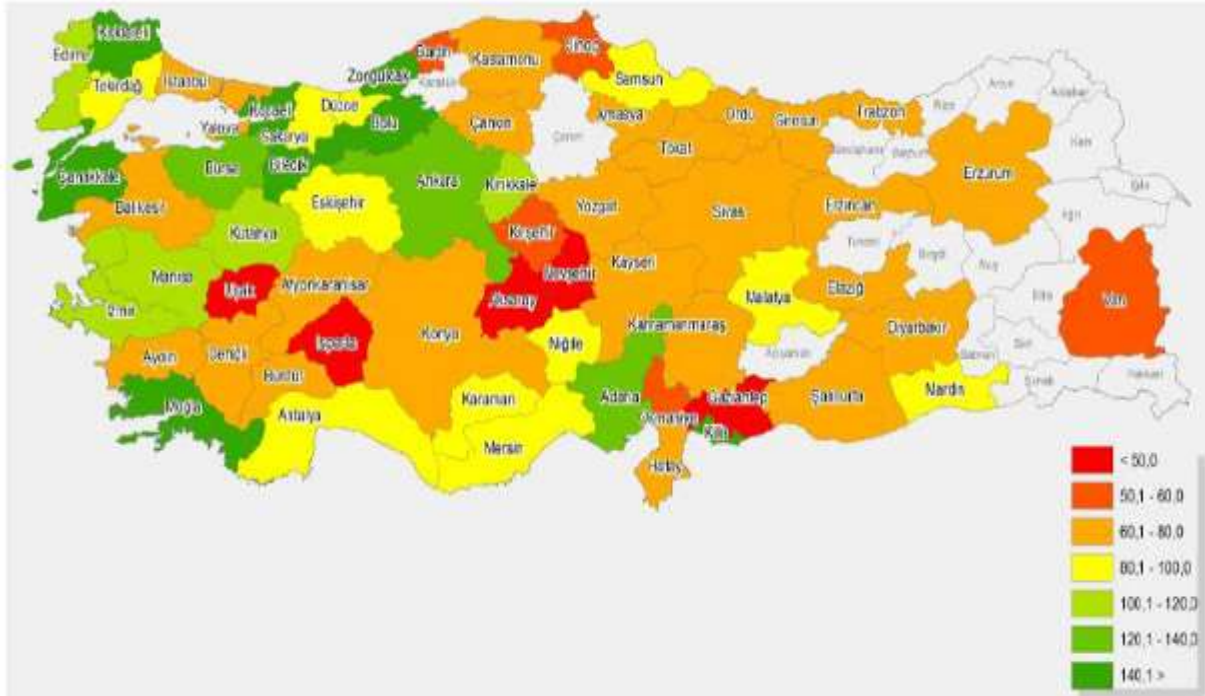
Eylül 2015 döneminde tüketici kredileri bir önceki çeyreğe göre artarak 380 milyar TL olarak gerçekleşmiştir. Konut kredisi, kredi kartları ile ihtiyaç ve diğer tüketici kredileri sırasıyla 141 milyar TL, 77 milyar TL ve 156 milyar TL'dir.(Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015)

Tablo. 22 Tüketici Kredileri Takibe Dönüşüm Oranları

Kaynak: Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015

Tüketici kredilerinin (bireysel kredi kartları dahil) takibe dönüşüm oranı Eylül 2015 döneminde %4,07 olarak gerçekleşmiştir. (Türk Bankacılık Sektörü Temel Göstergeleri, Eylül 2015)

2015 yılı Ekim ayı REIDIN.com 10 yıllık konut kredisi için konut satın alma gücü endeksi hesaplanmıştır.



Bu analize göre satın alma gücü endeksi en yüksek Uşak, Isparta, Aksaray, Nevşehir ve Gaziantep illeridir.

Konut ile ilgili iş yapan gerçek ve tüzel kişilerin öncelikli olarak dikkat ettiği noktaların başında gelen 'fiyat' kavramıdır. Konut fiyatlarını daha doğrusu varlık fiyatlarındaki değişim yönünü görebilmek için takip edilecek en iyi yöntemlerden birisi de endekslemedir.

Reidin.com konut sektörü 2015 Ekim ayı konut fiyat endeksleri raporuna göre;

- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR- 7) bir önceki aya göre %2,78 oranında (beklenti %1,81); geçen yılın aynı dönemine göre ise %19,09 oranında artış

gerçekleşmiştir. Kasım 2015 için 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 186.6 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı %1.96'dır.

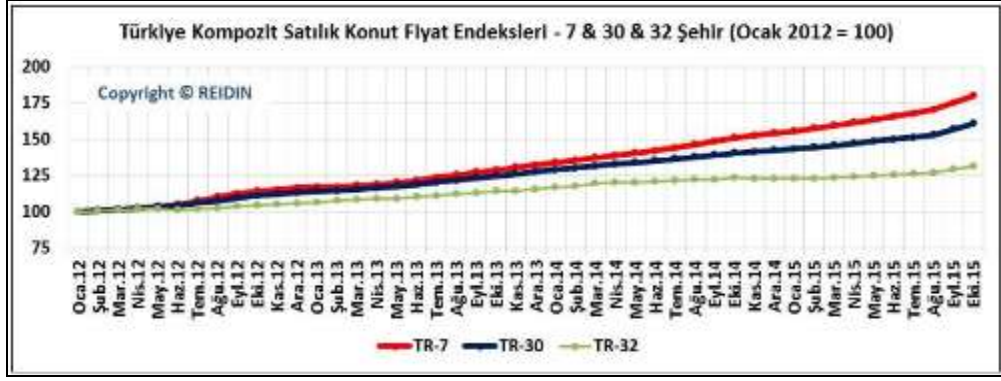
- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.42 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.50 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.70 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6.68 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %3.00 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının azaldığı şehir gözlemlenmezken, fiyatların en az arttığı şehir ise %0.02 oranı ile Kilis olmuştur.
- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR- 7) bir önceki aya göre %2.71 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.19 oranında artış gerçekleşmiştir.
- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.26 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.76 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.22 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %2.04 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %2.93 oranında artmış ve Antalya kiralarnın en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %1.06 oranı ile Kilis olmuştur.

Tablo. 23 Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir



Kaynak: <http://www.reidin.com/>

- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %2.78 oranında (beklenti %1.81); geçen yılın aynı dönemine göre ise %19.09 oranında artış gerçekleşmiştir. Kasım 2015 için 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi tahmin değeri 186.6 olarak öngörülmekte olup, beklenen aylık değer artış oranı %1.96'dır.

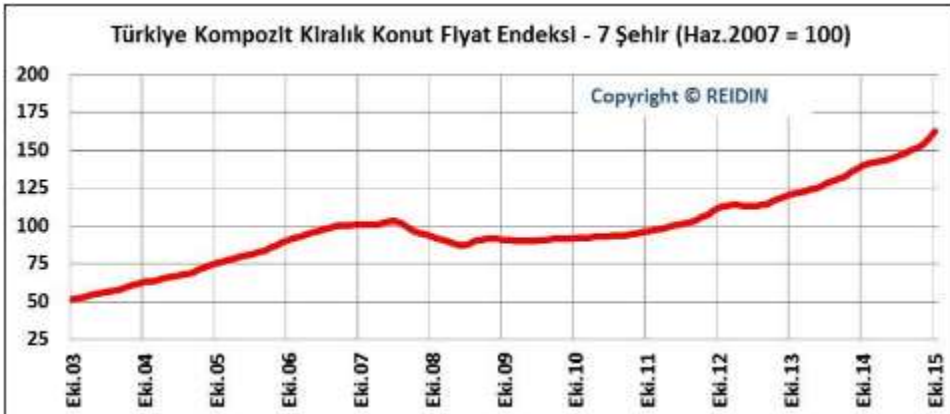
Tablo. 24 Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir

Kaynak: <http://www.reidin.com/>

- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.42 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %14.50 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Satılık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.70 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %6.68 oranında artış gerçekleşmiştir.

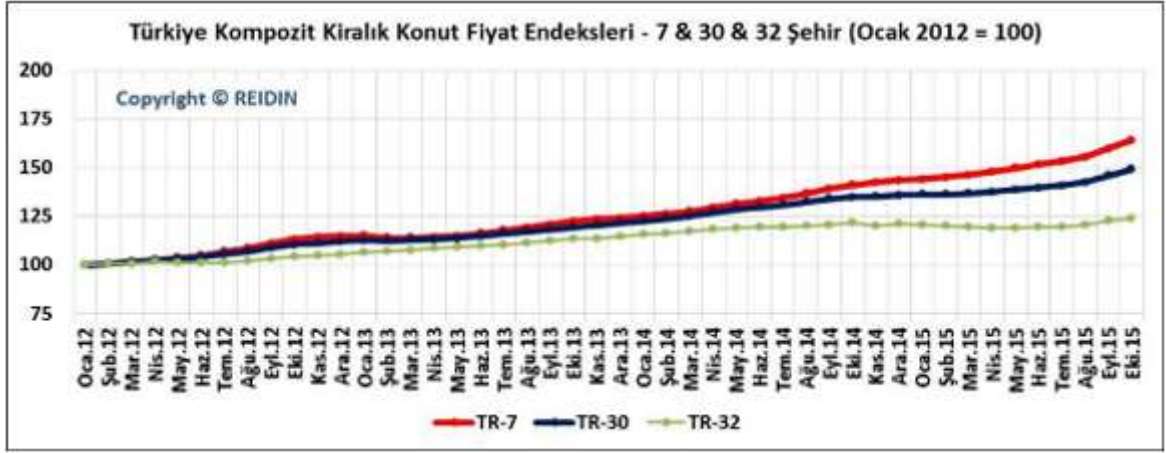


- Antalya'da metrekare başına konut satış fiyatları %3.00 oranında artmış ve Antalya fiyatların en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut satış fiyatlarının azaldığı şehir gözlemlenmezken, fiyatların en az arttığı şehir ise %0.02 oranı ile Kilis olmuştur.

Tablo. 25 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir

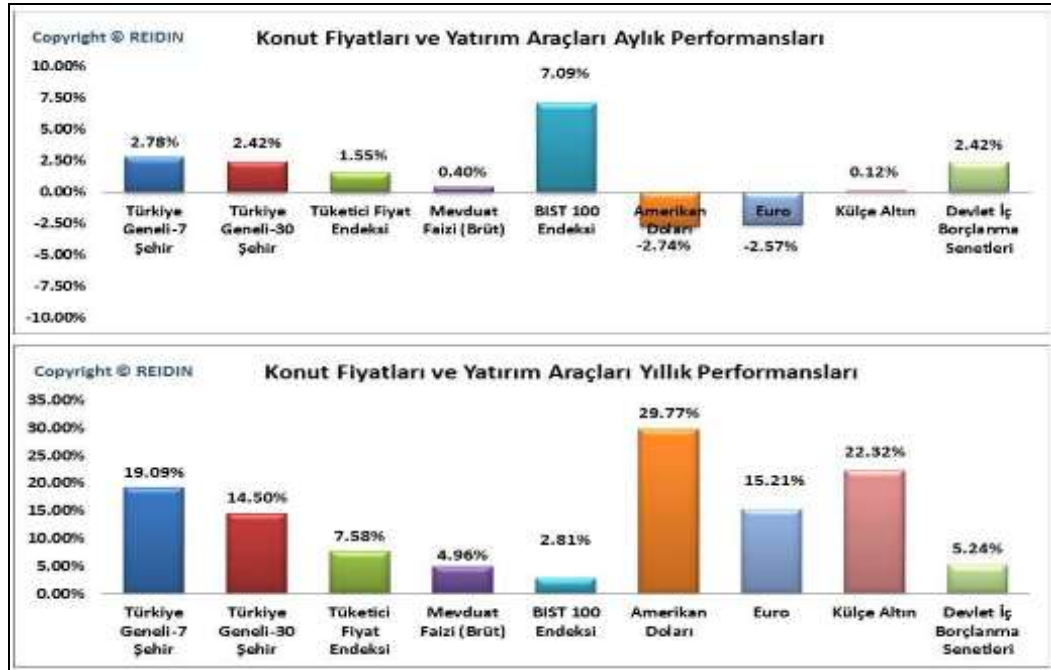
Kaynak: <http://www.reidin.com/>

- 2007 Haziran=100 temel yıllık Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-7) bir önceki aya göre %2.71 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %16.19 oranında artış gerçekleşmiştir.

Tablo. 26 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir

Kaynak: <http://www.reidin.com/>

- 30 Büyükşehir'in tamamını kapsayacak nitelikte hazırlanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-30) bir önceki aya göre %2.26 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %10.76 oranında artış gerçekleşmiştir. Aynı dönemde 32 ikincil şehir için hesaplanan Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi'nde (TR-32) ise, bir önceki aya göre %1.22 oranında; geçen yılın aynı dönemine göre ise %2.04 oranında artış gerçekleşmiştir.
- Antalya'da metrekare başına konut kira değerleri %2.93 oranında artmış ve Antalya kiralara en çok yükseldiği şehir olmuştur. Aynı dönem içerisinde konut kira değerlerinin en çok azaldığı şehir ise %1.06 oranı ile Kilis olmuştur.

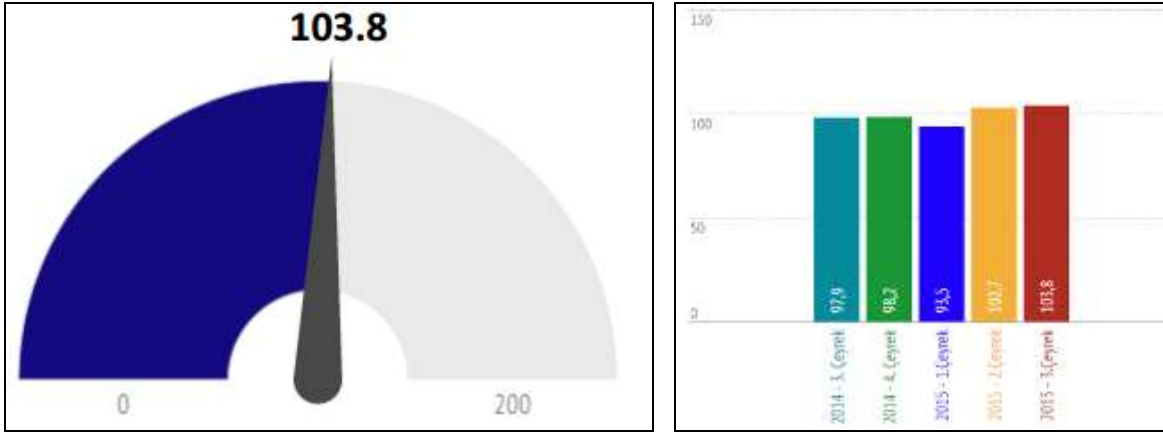
Tablo. 27 Türkiye Kompozit Kiralık Konut Fiyat Endeksi-7 Şehir

Kaynak: <http://www.reidin.com/>

Gayrimenkul ve Konut Sektörüne Bakış (Emlak Konut GYO A.Ş.-Mayıs 2015) raporuna göre;

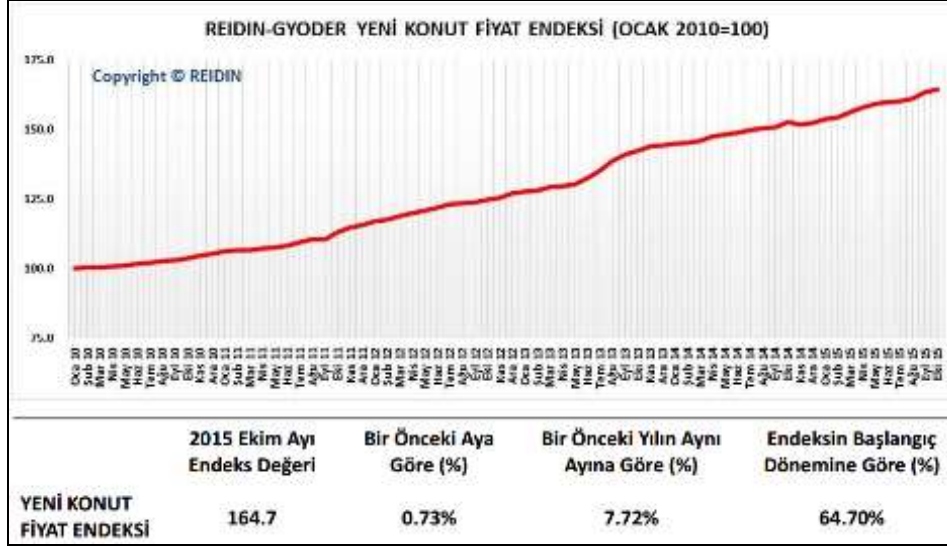
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi değeri, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %1.07 artışla 103.8 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi bankalar ve finansal kurumlar için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %29.77 azalışla 85.4 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul danışmanları için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %7.31 artışla 126.3 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul değerlendirme uzmanları için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %5.14 azalışla 92.2 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi gayrimenkul geliştiricileri için, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %11.39 artışla 117.4 (Kısmen İyimser) olarak ölçülmüştür.
- Türkiye gayrimenkul sektörü fiyat beklenti endeksi değeri, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %0.96 azalışla 123.4 olarak ölçülmüştür. Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde de fiyat artışı beklenmektedir.

Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi genel değerlendirme sonuçları aşağıda sunulmuştur:



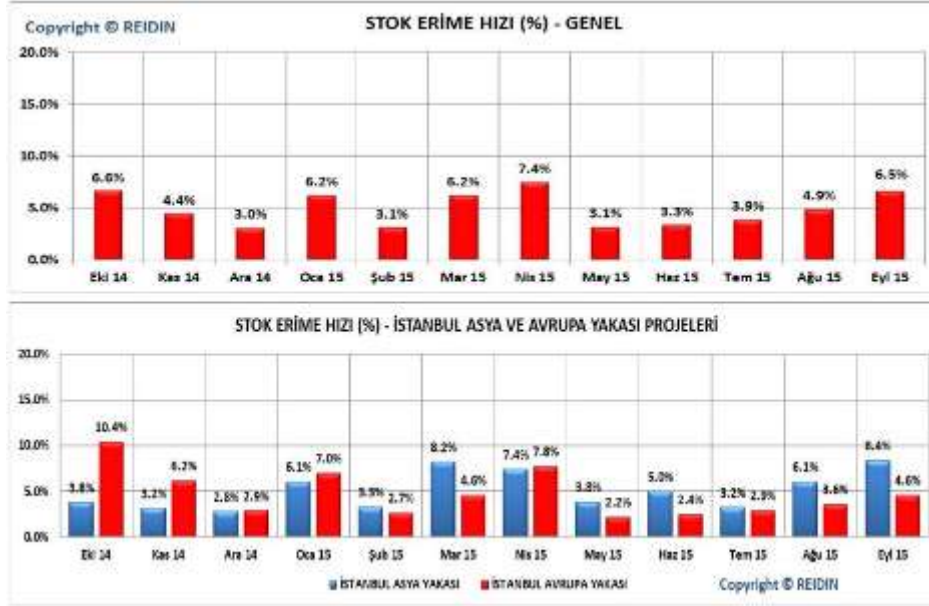
REIDIN tarafından hesaplanan Türkiye gayrimenkul sektörü güven endeksi değeri, 2015 yılı 3. çeyrek döneminde 103.8 (Kısmen İyimser¹) olarak ölçülmüştür.

¹ 0 – 200 olan endeks değer aralığı "Oldukça Kötümser", "Kötümser", "Kısmen Kötümser", "Kısmen Stabil", "Stabil", "Kısmen İyimser", "İyimser" ve "Oldukça İyimser" şeklinde alt gruplara ayrılmıştır.

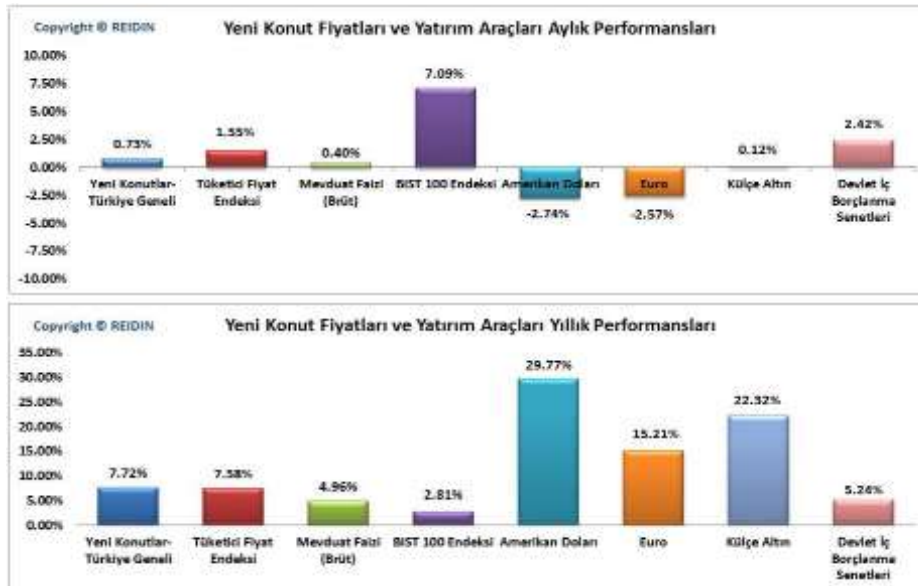
Tablo. 28 Yeni Konut Fiyat EndeksiKaynak: <http://www.reidin.com>

REIDIN-GYODER Yeni Konut Fiyat Endeksi sonuçlarına göre, Ekim ayında bir önceki aya göre;

- %0.73 oranında, geçen yılın aynı dönemine göre %7.72 oranında ve endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre ise %64.70 oranında artış gerçekleşmiştir.
- İstanbul Avrupa yakasında yer alan markalı konut projelerinde %0.31 oranında; İstanbul Asya yakasında yer alan markalı konut projelerinde %1.00 oranında artmıştır. Endeksin başlangıç dönemine göre ise İstanbul Asya yakasındaki projeler Avrupa yakasına kıyasla 8.3 puan fazla artış göstermiştir.
- 1+1 konut tipinde %1.37 oranında artmış; 2+1 konut tipinde %0.77 oranında artmış; 3+1 konut tipinde %0.24 oranında azalmış ve 4+1 konut tipinde %0.88 oranında artmıştır.
- 51-75 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.82 oranında artmış; 76-100 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.44 oranında artmış; 101-125m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.82 oranında artmış; 126-150 m2 büyüklüğe sahip konutlarda %0.55 oranında azalmış; 151 m2 ve daha büyük alana sahip konutlarda %0.61 oranında artmıştır.
- Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %57'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %43'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %53'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %25'i bitmiş stoklardan oluşmaktadır.
- Ekim ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.1 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %0.9 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %18, banka kredisi kullanım oranı %35 ve senet kullanım oranı %47 olarak gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %38'lik (son 6 aylık ortalama %41) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 ve 3+1 konut tipleri ile ortalama 114 M2 büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Tablo. 29 Stok Erime Hızı (%)Kaynak: <http://www.reidin.com>

- Ekim ayında satışı gerçekleştirilen konutların %57'si bitmiş konut stoklarından oluşurken, %43'ü ise bitmemiş konut stoklarından oluşmaktadır. İlgili ayda, İstanbul Avrupa yakasında satılan konutların %53'ü; Asya yakasında satılan konutların ise %25'i bitmiş stoklardan oluşmaktadır.
- Ekim ayında markalı projeler kapsamındaki konutların %99.1 oranlık kısmı %1 KDV oranı üzerinden, %0.9 oranlık kısmı ise %18 KDV oranı üzerinden satışı gerçekleştirilmiştir.
- Markalı projelerden konut satın alan müşterilerin peşinat, senet ve banka kredisi kullanım oranları incelendiğinde, Ekim ayında peşinat kullanım oranı %18, banka kredisi kullanım oranı %35 ve senet kullanım oranı %47 olarak gerçekleşmiştir.
- Ekim ayında markalı konut projeleri kapsamında gerçekleştirilen satışların %38'lik (son 6 aylık ortalama %41) kısmı yabancı yatırımcılara yapılırken, tercih noktasında ağırlıklı olarak 2+1 ve 3+1 konut tipleri ile ortalama 114 m² büyüklüğe sahip konutların öne çıktığı gözlemlenmiştir.

Tablo. 30 Yeni Konut Fiyatları ve Yatırım Araçları Aylık-Yıllık PerformanslarıKaynak: <http://www.reidin.com>

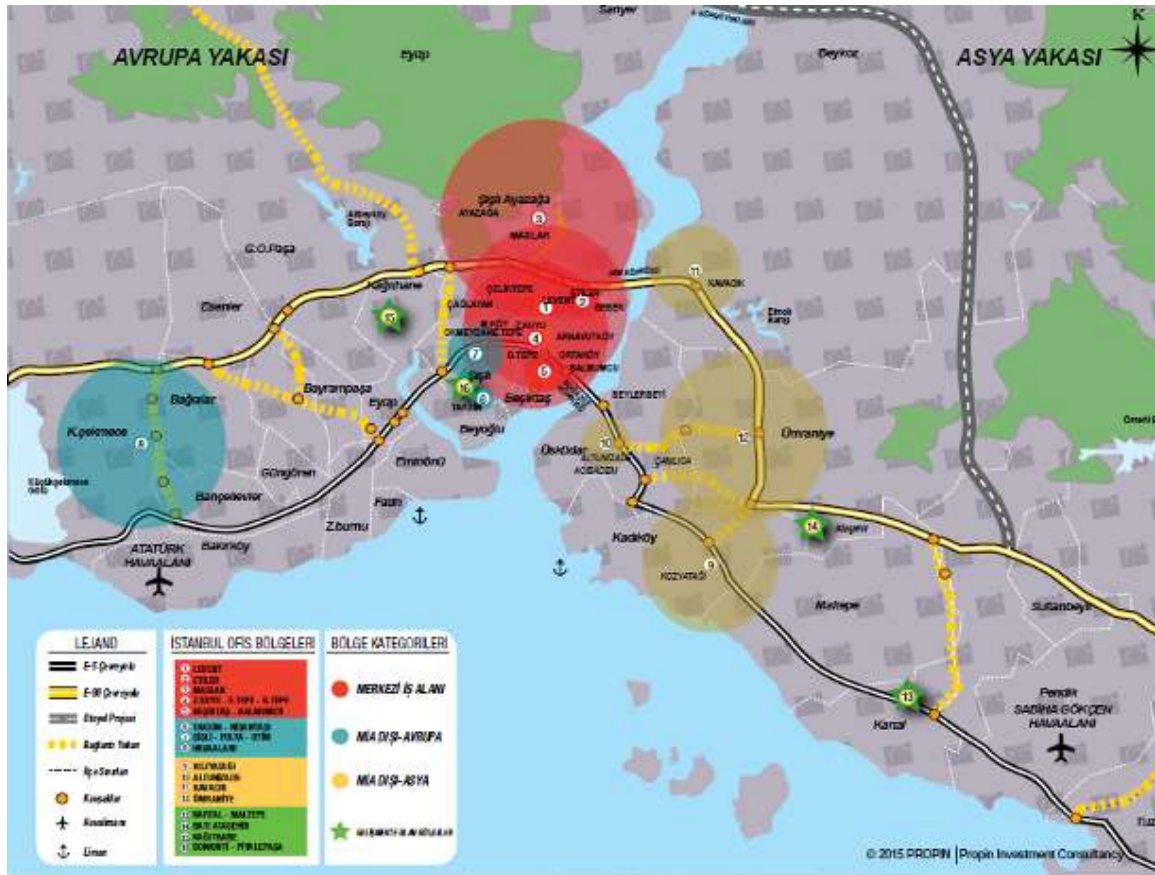
4.3.3. İstanbul Ofis Piyasası

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 2015 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, Kavacık ve Ümraniye bölgelerini kapsamaktadır.

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

Resim 3. İstanbul'daki Ofis Kümelenmeleri

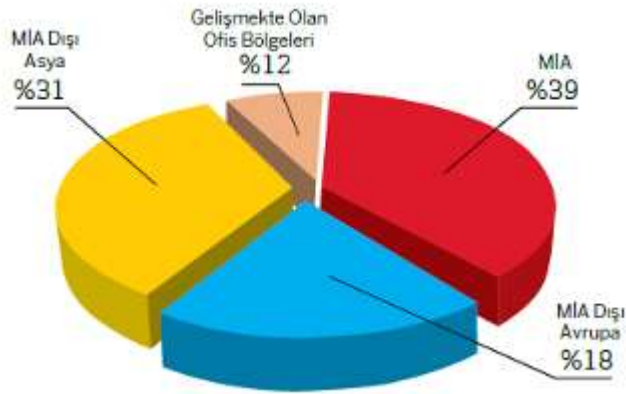


Kaynak: Propin Ofis Pazarı (2015-3. Çeyrek Raporu)

Propin Ofis Pazarı 2015 üçüncü çeyrek raporuna göre;

- İstanbul Ofis Pazarı geneli değerlendirildiğinde, döviz kurundaki artış ve dalgalanmalar dolayısıyla piyasanın sakin olduğu görülmüştür.
- Levent A sınıfı ofis stokunun 2015 üçüncü çeyrekte arttığı görülmüştür. Şeker Kule, Levent'te 2015 yılında stoka katılan ilk bina olmuştur. Haziran ayında Şekerbank Genel Müdürlüğü Metrocity'den Şeker Kule'ye taşınmış ve bina işletmeye açılmıştır. Levent'te ayrıca bazı firmaların mal sahibi oldukları binalardan taşınması ve bu binaları kiralamaya açması da stoku arttırmıştır. Bu gelişmeler sonucunda Levent A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı 2015 ikinci çeyrek döneme göre yükselmiştir.
- Maslak'ta inşaatı tamamlanan ve stoka eklenen yeni ofis binaları sebebi ile 2015 üçüncü çeyrekte boşluk oranında artış görülmüştür.
- Beşiktaş-Balmumcu'da stok artışına ek olarak bölgeden taşınan firmalar sebebiyle boşluk oranı yükselmiştir.
- Kozyatağı'nda A sınıfı ofis binalarında tamamlanan kiralamalar olduğu gözlemlenmiştir. Diğer yandan Kozyatağı'nda dikkat çekici işlemler tamamlanmış Levent'ten sonra en dikkat çeken bölgelerden biri haline gelmiştir. Yeni ofis alanlarının stoka eklenmesiyle birlikte Kozyatağı A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı geçen çeyreğe göre yükselmiş ve %26,1 olarak belirlenmiştir.
- 2015 üçüncü çeyrekte de ofis stokunda artış devam etmiş, MİA'nın payı %39, MİA Dışı –Avrupa %18, MİA Dışı-Asya %31 ve Gelişmekte Olan Ofis Bölgeleri (Kağıthane, Bomonti- Piyalepaşa, Kartal-Maltepe, Batı Ataşehir) %12 olarak hesaplanmıştır.
- 2015 yılının önceki yıllara kıyasla biraz daha durağan geçtiği görülmüştür. Buna rağmen, uzun süredir yer arayan firmaların yakın zamanda karar noktasına geldiği ve 2015'in büyük hacimli işlemlerin tamamlandığı bir yıl olduğu görülmüştür.

Grafik 11 İstanbul Toplam Ofis Alanı Dağılımı



2015 üçüncü çeyrek dönemine ait A sınıfı ofis binalarını içeren İstanbul Ofis Pazarı'ndaki mevcut on iki bölge ve gelişmekte olan dört ofis bölgesini içeren stok bilgileri Grafikte sunulmuştur.

MİA (Levent, Etiler, Maslak, Zincirlikuyu-Esentepe-Gayrettepe, Beşiktaş-Balmumcu); 2015 üçüncü çeyrek dönemde özellikle Maslak ve Levent'te stok artışı gözlemlenmiştir. Bu artışa rağmen MİA'nın toplam stok içindeki payı 2015 ikinci çeyrek döneme göre düşerek %39 olmuştur.

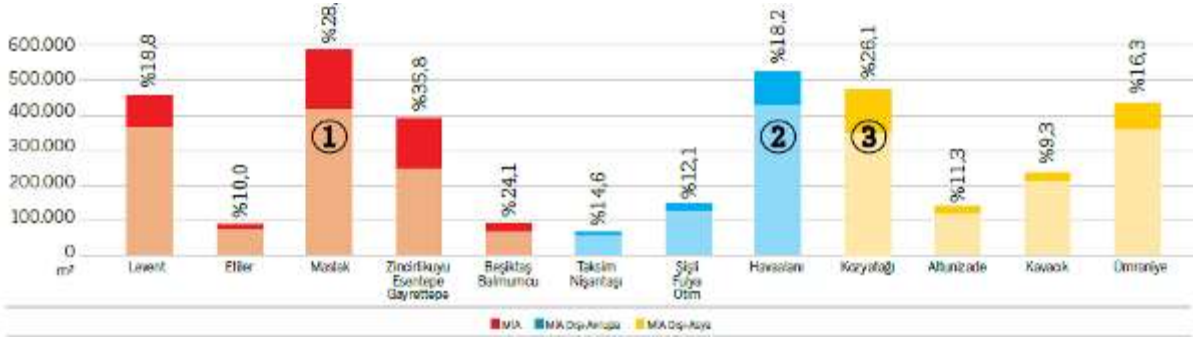
MİA Dışı- Avrupa (Taksim- Nişantaşı, Şişli-Fulya-Otim, Havaalanı); Havaalanı bölgesinde gözlenen ofis stoku artışıyla birlikte MİA Dışı – Avrupa'nın stok içindeki %18 olan payı korunmuştur.

MİA Dışı-Asya (Kozyatağı, Altunizade, Kavacık, Ümraniye); 2015 üçüncü çeyrekte özellikle Kozyatağı'nda stoka eklenen yeni ofis binalarıyla bölgedeki ofis stoku artmıştır. Ancak diğer bölgelerdeki artış sonucunda MİA Dışı-Asya'nın toplam stok payı %31'e gerilemiştir.

Gelişmekte olan ofis bölgeleri (Kağıthane, Bomonti-Piyalepaşa, Maltepe-Kartal, Batı Ataşehir); İnşaatı devam eden ofis projelerinin olduğu bölgede 2015 üçüncü çeyrekte ofis stokunda artış gözlenmiştir. Söz konusu artış oranının, mevcut olan ofis bölgelerine göre daha yüksek olduğu belirlenmiş ve toplam stok payı artarak %12 olmuştur.

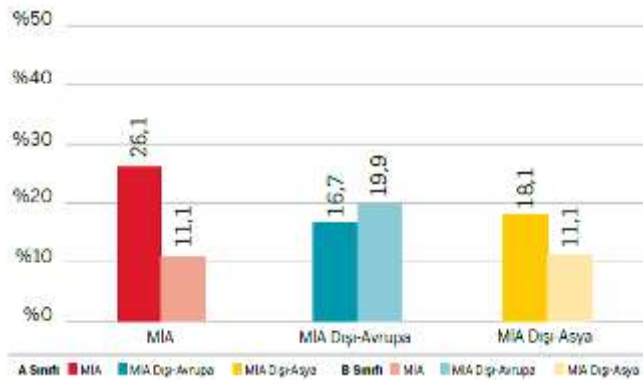
Aşağıdaki grafikte İstanbul'da planlanan ve inşaat halindeki A sınıfı ofis projelerinin Avrupa ve Asya'daki dağılım oranı görülmektedir.

Grafik 12 Sınıfı Toplam Ofis Stoku



2015 üçüncü çeyrekte MİA'daki A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %26,1; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,1 seviyesinde, MİA Dışı Avrupa'da, A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %16,7; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %19,9 seviyesinde, MİA Dışı Asya'da ise, A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %18,1; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %11,1 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 13 Bölge Kategorilerine Göre Boşluk Oranları



Levent'te A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması, 2015 üçüncü çeyrekte \$37/m²/ay seviyesine düşmüştür. Bölgede, liste fiyatı yüksek olan yeni nesil ofis stok artışı olduğu gözlenmiştir. Buna karşılık mal sahiplerinin boşalttığı ve kiralamaya açılan ofis alanlarına daha düşük kira talep edilmesi Levent kira ortalamasındaki düşüşe etkili olmuştur.

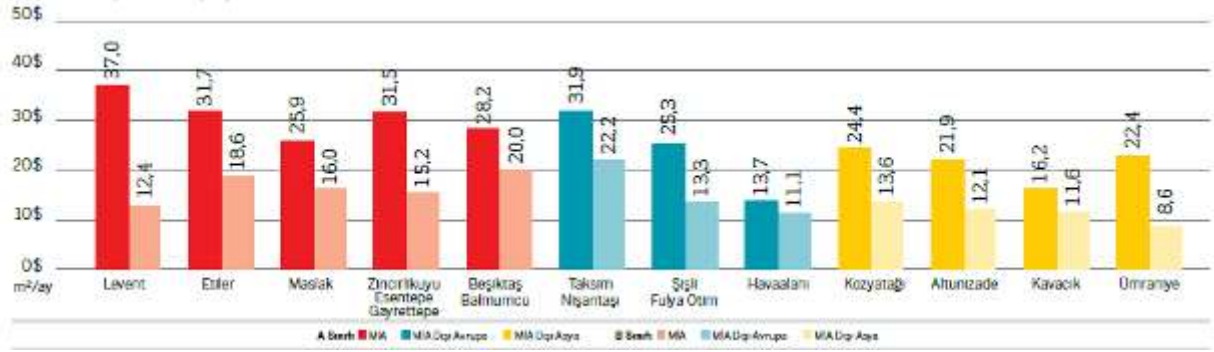
Beşiktaş-Balmumcu’da, yüksek kira talep edilen BJK Plaza’daki ofis alanlarının yapılan kiralama sonrasında pazardan çıkması, kira ortalamasının düşmesine neden olmuştur. Bu düşüşte ayrıca, stoka eklenen yeni ofis alanlarına bölge kira ortalamasından daha düşük kira talep edilmesi de rol almıştır.

Gözlenen stok artışıyla birlikte, 2015 üçüncü çeyrekte Kozyatağı A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamasının yükseldiği tespit edilmiştir. Bu yükselişin sebebi, üçüncü çeyrekte stoka eklenen yeni nesil ofis binalarındaki liste fiyatlarının bölge kira ortalamasının üzerinde olmasıdır.

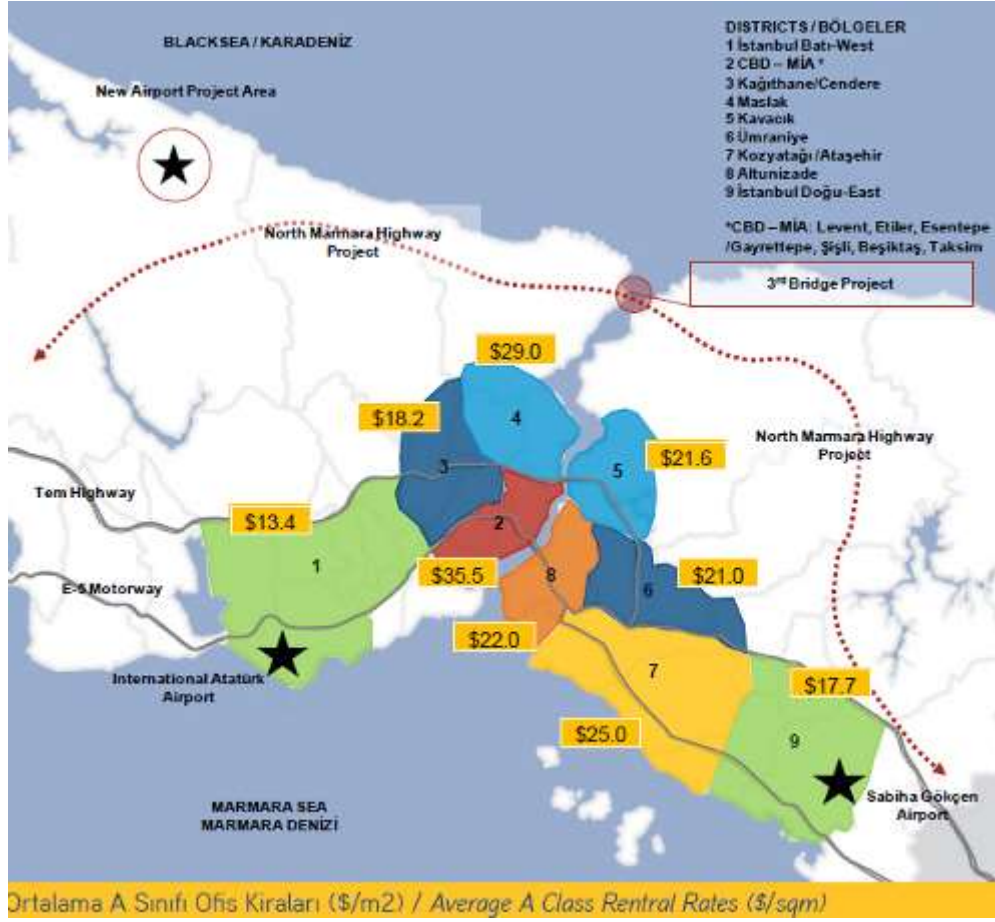
Altunizade’de A sınıfı ofis alanlarındaki kira ortalaması 2015 yılının üçüncü çeyreğinde düşmüştür. Dolar kurunun yükselişine bağlı olarak kira liste fiyatlarında gözlenen düşüş sonucunda Altunizade’deki kira ortalaması \$21,90/m²/ay olarak gerçekleşmiştir.

Aşağıda Propin tarafından 12 ayrı bölgede incelenen A ve B sınıfı ofis binalarındaki kira ortalamaları aşağıdaki grafikte gösterilmiştir:

Grafik 14 Bölgelere Göre Kira Ortalamaları



Colliers International tarafından hazırlanan 2015 yılı üçüncü çeyrek raporunda ise İstanbul’da bulunan ofis alanları Anadolu Yakasında 5, Avrupa Yakasında 4 olmak üzere toplam 9 alt bölgede incelenmektedir. Bu bölgeler ve ortalama istenen kira değerleri aşağıdaki haritada görülmektedir.

Resim 4. İstanbul'daki Ofis Kümelenmeleri

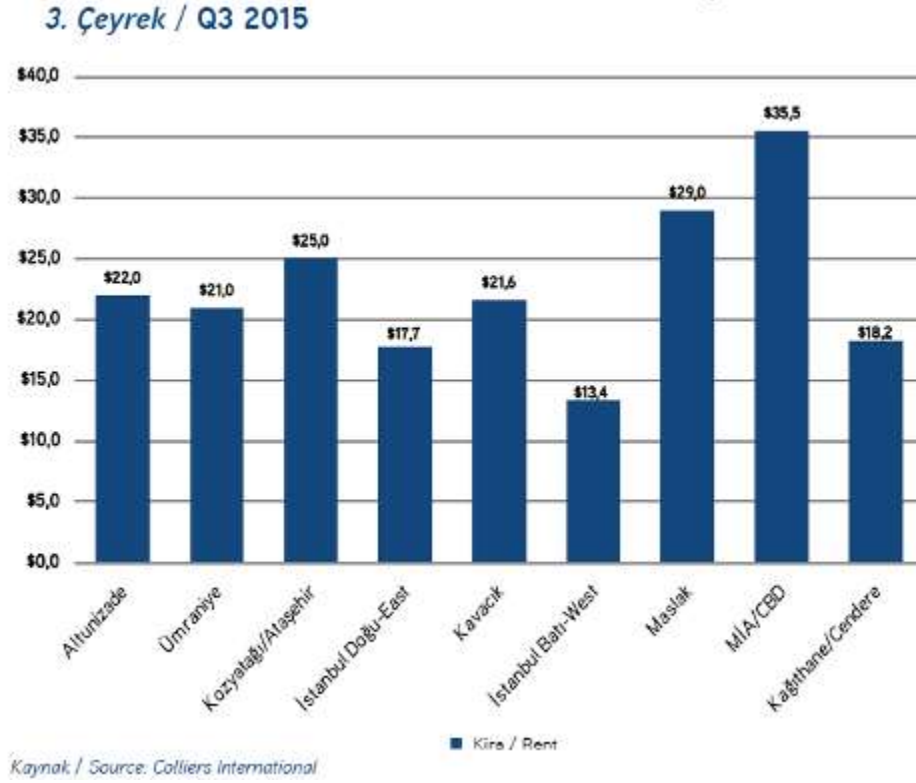
İstanbul'daki A sınıfı toplam spekülâtif kiralanabilir ofis stoku 2015 yılı birinci çeyreği verilerine göre %6,50 oranında artarak 2.435.158 m²'ye ulaşmıştır. Mevcut stokun dağılımı ve ortalama boşluk oranları aşağıdaki gibidir:

Grafik 15 Mevcut Stok Dağılımı, Boşluk Oranları ve Ortalama Kira Değerleri

	Sınıf Class	Toplam Ofis Alanı (m ²) Total Office Area (sqm)	Ortalama Boşluk Oranı (%) Average Vacancy Rate (%)	Ortalama Kira Değerleri (USD) Average Rent (USD)
Asya / Asia	A	776.527	21,22%	22,40
	B	274.871	8,28%	13,51
Avrupa / Europe	A	1.658.631	25,88%	32,26
	B	474.636	16,17%	18,43
İstanbul Toplam / Total	A	2.435.158	24,39%	25,69
	B	749.507	13,28%	15,15

Kaynak / Source: Colliers International

2015 yılı ilk çeyreğinden üçüncü çeyreğine kadar olan dönemde ortalama kira rakamlarına bakıldığında Kozyatağı/Ataşehir ve Kağıthane/Cendere bölgelerinde artış, Ümraniye, İstanbul-Doğu, Kavacık, İstanbul-Batı, Maslak ve Merkezi İş Alanı (MİA) bölgelerinde çok düşük oranda azalış görülmektedir.

Grafik 16 İstanbul Ortalama A Sınıfı Ofis Kira Rakamları (USD/m²/Ay)**Kira Değerleri**

2015 yılının üçüncü çeyreğinde ortalama kira rakamlarının bir önceki çeyreğe göre tüm bölgelerde çok fazla değişmediği görülmektedir.

2015 yılının ikinci çeyreğinde Avrupa Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası \$33,22/m²/ay iken 2015 yılının üçüncü çeyreğinde bu rakam \$33,26/m²/ay'a yükselmiştir, 2015 yılının ikinci çeyreğinde Asya Yakası A sınıfı ofislerin ortalama kirası \$22,13/m²/ay iken 2015 yılının üçüncü çeyreğinde bu rakam \$22,40/m²/ay'a yükselmiştir.

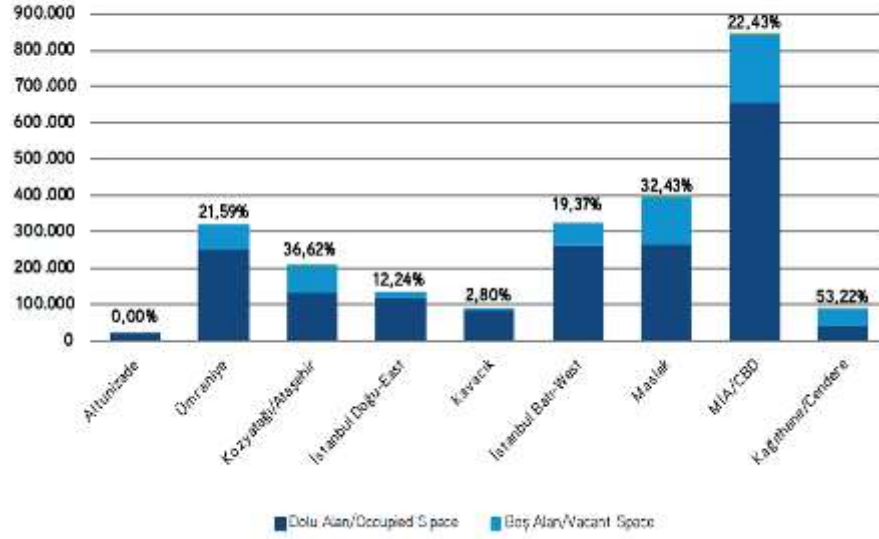
Ortalama kira rakamları bölgeler özelinde incelendiğinde değişimlerde en öne çıkan bölgeler:

Ümraniye Bölgesi'nde ortalama kiralar 2015 yılı ikinci çeyreğinde \$20,03/m²/ay iken 2015 yılının üçüncü çeyreğinde bu rakam \$21/m²/ay'a yükselmiştir. İstanbul Doğu Bölgesi'nde ise ortalama kiralar 2015 yılı ikinci çeyreğinde \$17,49/m²/ay iken, 2015 yılının üçüncü çeyreğinde bu rakam \$17,70/m²/ay'a yükselmiştir.

2015 yılı birinci çeyreğinde Asya ve Avrupa yakalarında sırasıyla %20,19 ve %21,67 olan A sınıfı ofis boşluk oranları 2015 üçüncü çeyreğinde %21,22 ve %25,88'e yükselmiştir. Genel olarak boşluk oranlarının artması stoktaki artıştan kaynaklanmaktadır.

Grafik 17 İstanbul A Sınıfı Ofis Piyasası Ortalama Boşluk Oranları (%)

3. Çeyrek / Q3 2015



Kaynak / Source: Colliers International

Ümraniye Bölgesinde; A4 Plaza'nın Türk Telekom'a kiralamasının tamamlanmasıyla bölgede boş ofis arzı azalarak, %24,37'den %21,59'a düşmüştür. Aynı şekilde Kavacık Bölgesi'nde kiralaması yapılan Sur Yapı Akel İş Merkezi'nin stoktan düşmesi nedeniyle bölgede boşluk oranı %3,46'dan %2,80'e düşmüştür.

Kozyatağı/Ataşehir Bölgesi'ne; yeni eklenen AND Plaza bölgedeki boşluk oranının %29,84'ten %36,62'ye yükselmesine sebep olmuştur.

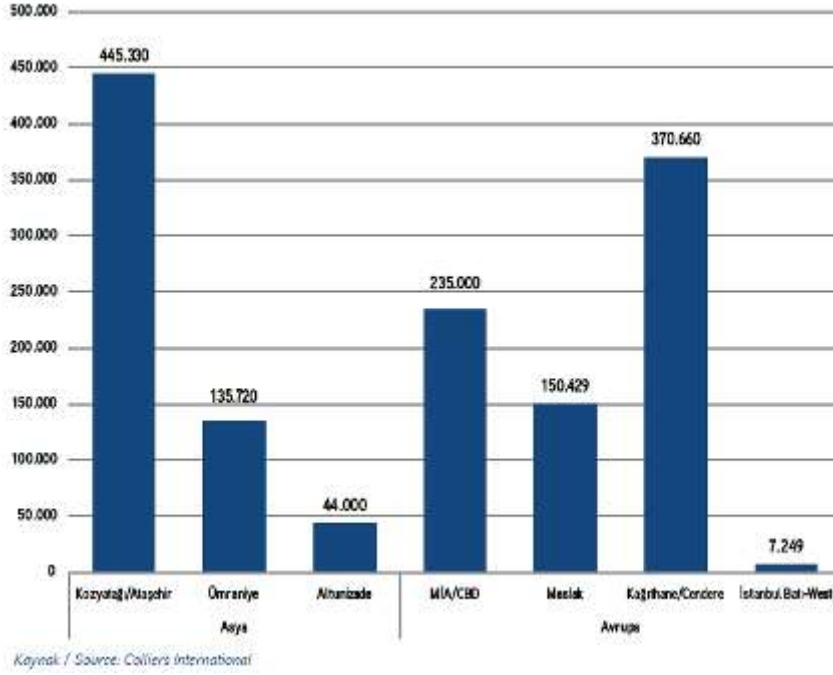
Maslak Bölgesi'nin; ofis arzına KİM III ve Reform Plaza'nın eklenmesiyle 1. çeyrekte %25,86 olan boşluk oranı, 3. çeyrekte %32,43'e yükselmiştir.

MİA'daki; mevcut arza Şeker Kule ve KİM IV ofis binaları eklenmiştir. Şekerbank'ın Metrocity binasındaki ofislerini boşaltması ve bölgedeki kiracıların farklı ofis bölgelerine doğru hareket etmeleri bölgedeki boşluğu %18,08'dan %22,43'e yükseltmiştir.

Kağıthane/Cendere Bölgesi; ofis arzına eklenen Bab Plaza bölgedeki boşluk oranını %53,22'ye yükseltmiştir.

Altunizade, İstanbul Doğu ve İstanbul Batı Bölgelerindeki; boşluk oranlarında bir değişiklik gözlenmemiştir.

Önümüzdeki üç yıl içerisinde İstanbul A sınıfı kiralanabilir ofis arzına eklenecek 1.388.388 m² ofis alanının %32'si Kozyatağı/Ataşehir Bölgesi'nde, %27'si Kağıthane/Cendere'de, %17'si MİA'da, %11'i Maslak'ta, %10'u Ümraniye'de, %3'ü Altunizade Bölgesi'nde inşa edilecektir. Yapımı devam eden ve planlama aşamasında olan gelecek ofis stoku aşağıdaki grafikte gösterilmektedir:

Grafik 18 İstanbul A Sınıfı Ofis Stoku Gelecek Stok Dağılımı (m²)**4.4. Bölge Verileri**

Değerlemeye konu olan gayrimenkulün değerini oluşturan en önemli 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.

4.4.1. İstanbul İli

İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer almaktadır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i 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 Haliç ile Marmara arasında kalan yarımada üzerinde

bulunan asıl İstanbul 253 km², bütünü ise 5.712 km² 'dir. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet ve Boğaz Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlamaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK), 2014 yılı adrese dayalı nüfus sistemi sonuçlarına göre, Türkiye'nin en kalabalık 14.377.018 kişi nüfusuna sahip İstanbul'da, dünyada en kalabalık şehirlerinden biri olma özelliğini taşımaktadır.

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 gecekondu 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 sosyo-ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş ilidir. Yönetmel başkent olma işlevini Cumhuriyet döneminde yitirmişse de, ekonomik alanda Türkiye'nin başkenti sayılabilir. Ülke ekonomisinde en önemli karar, iletişim ve yönetim merkezi İstanbul'dur. Ülkedeki endüstriyel kuruluşlarının %38'i, ticari işletmelerin %55'i İstanbul'da bulunmakta olup, vergi gelirlerinin %40'ı bu şehirden sağlanmaktadır. İstanbul, ülke çapında her türlü mal ve hizmetin toplanıp dağıtıldığı ve yurtdışı bağlantıların kurulduğu, Türkiye'nin en üst düzeydeki hizmet ve ticaret merkezidir. 133 milyar dolarlık yıllık üretimiyle Dünyada 8. sırada yer almaktadır.

İstanbul'un Türkiye ölçeğindeki temel işlevlerinden biri de banka ve finansman merkezi olmasıdır. İlk kez 19. yüzyılın ikinci yansında 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.

İlde tarım kesiminin payı oldukça küçüktür. Bitkisel üretim ve hayvancılık metropoliten alan dışında kalan Silivri, Çatalca ve Şile ilçeleriyle sınırlıdır.

4.4.2. 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 Boğazıyla çevrilidir.

İlçenin nüfusu, 2014 yılı Adrese Dayalı Nüfus Sistemi kayıtlarına göre yaklaşık 534.970 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. 31 Yıllara Göre İlçe Nüfus Değişimi

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

İlçenin yüz ölçümü 36 kilometrekaredir. Üsküdar toprakları doğudan batıya doğru geniş sırtlar ve tepeler halinde hafif eğimlerle kıyıya yaklaşarak İstanbul Boğazı'na 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 otogar (Harem Otogarı), 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 Boğazı 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 gereksinmesini 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 yüzde 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 yüzden, 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.

5. DEĞERLEME TEKNİKLERİ

Kullanılan Değerleme Tekniklerini Açıklayıcı Bilgiler Ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

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 unsurda, değerlendirme sonuçlarına nasıl ulaşıldığının anlaşılabilir şekilde ifade edilmesidir.

5.1. 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, gerçek değil, mal veya hizmetin belirli bir zaman zarfında satışı veya değiş tokuşu ile ilişkiliyken, maliyet, mal veya hizmetin üretim masrafları için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.

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.

5.2. Pazar ve Pazar Dışı Esaslı Değer

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 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.
- Pazar *Değeri*, mülkün satış veya satın alma maliyetleri veya herhangi bir verginin mahsubu göz önüne alınmaksızın tahmin edilen değeridir.
- Pazar Değeri'ni tahmin etmek için Değerleme Uzmanı ilk olarak en verimli ve en iyi kullanımı veya en olası kullanımı tespit etmelidir. Bu kullanım, pazardaki bulgulara göre mülkün mevcut kullanımı olabileceği gibi başka alternatif kullanımlar da olabilir.

Pazar Değerini tahmin etmek için en sık uygulanan yaklaşımlar içinde, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı, indirgenmiş nakit analizini de içeren Gelir İndirgeme Yaklaşımı ve Maliyet Yaklaşımı yer almaktadır.

5.2.1. Emsal karşılaştırma yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve piyasa verilerini dikkate alarak karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla ya da istenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınarak karşılaştırılır.

5.2.2. Gelir indirgeme yaklaşımı

Bu yaklaşımda, değerlemesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir) ve değer ile ilişkilidir. Bu işlemden, *Hasıla* veya *İskonto Oranı* ya da her ikisi de dikkate alınır. İkame prensibinde ise belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışı ile değere ulaşılabileceği kabul edilir.

5.2.3. 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 değerlemesi yapılan mülk için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için *amortismanı da* içerir.

Sonuç olarak;

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 Değeri tahmini için hangi yaklaşım veya prosedürlerin kullanılabilirliğini 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 Değeri tahmini için tüm yöntemleri dikkate alarak hangi yöntem ya da yöntemlerin uygun olduğunu tespit edecektir.

6. GAYRİMENKULÜN KONUMU VE FİZİKSEL İNCELEMELERİ

6.1. Gayrimenkulün 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 köprülülük kavşağına gelindiğinde, sağ kolda yer alan tali yol üzerinden D-100 karayoluna sapılarak ulaşılır. Konu taşınmaz sağ tarafta yer alan Çeçen Sokak, Uzunçayır Köprülülük Kavşağı ve Almond Hill Evleri yolu arasında kalan bölgede köşe konumunda yer almaktadır.

Resim 5. Konum Krokisi



Tablo. 32 Taşınmazların Bazı Merkezlere Kuşuçu Mesafeleri

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

Değerleme konusu taşınmaz D-100 karayolu ile 0-1 karayolunun kesişiminde konumlu olup, kara ve deniz yolu toplu taşıma araçları ile ulaşım sağlanabilmektedir. Taşınmaza Avclar-Söğütluçeşme 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.

Resim 6. Taşınmazın Yakın Çevresi-Konum Krokisi

Taşınmaza yakın konumda Çamlıca Gögüs Hastalıkları Askeri Hastanesi, Özel Doğu Lisesi, Doğu 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.

Resim 7. Topoğrafik Yapı Krokisi

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.

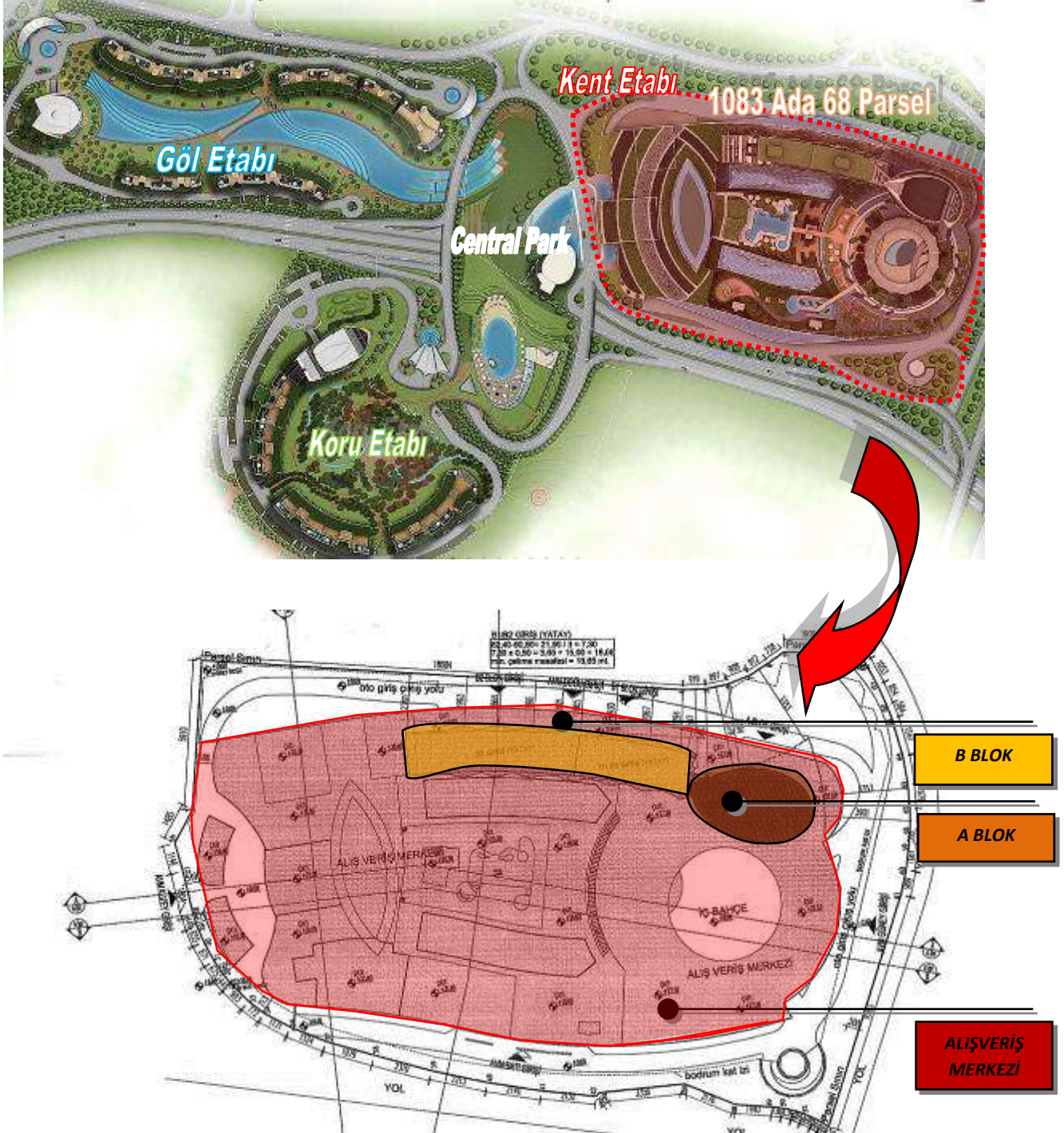
6.2. Gayrimenkulün Tanımı

Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat ve Teknik Özellikleri, Projeye İlişkin değerlendirme yapılıyorsa 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.

Resim 8. Vaziyet Planı



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.

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 alanlı olarak görülmüş olup, kat alanları ve bloğa ait toplam alan hesabı aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Tablo. 33 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 BODRUM	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 ASMA	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 ile 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, Kuru 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. 34 Bağımsız Bölümlere Ait Kat,Nitelik ve Alan Tablosu

BB	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
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

BB	KAT	NİTELİK	PROJE ALANI (m ²)
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

BB	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

BB	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

BB	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

BB	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 ASMA KAT	İKİ ASMA KATI OLAN DÖRT KATLI DÜKKAN	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

BB	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

BB	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. NORMAL	ASMA KATLI DÜKKAN	684,7
427	1.NORMAL	DÜKKAN	68,4
428	1. NORMAL VE 2. NORMAL	TERASLI DUBLEKS DÜKKAN	320,3
429	1.NORMAL	DÜKKAN	62,2
430	1.NORMAL	DÜKKAN	68,7
431	1. NORMAL VE 2. NORMAL	TERASLI DUBLEKS DÜKKAN	305,1
432	1.NORMAL	DÜKKAN	68,1
433	1. NORMAL VE 2. NORMAL	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

BB	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 3.NORMAL	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

BB	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

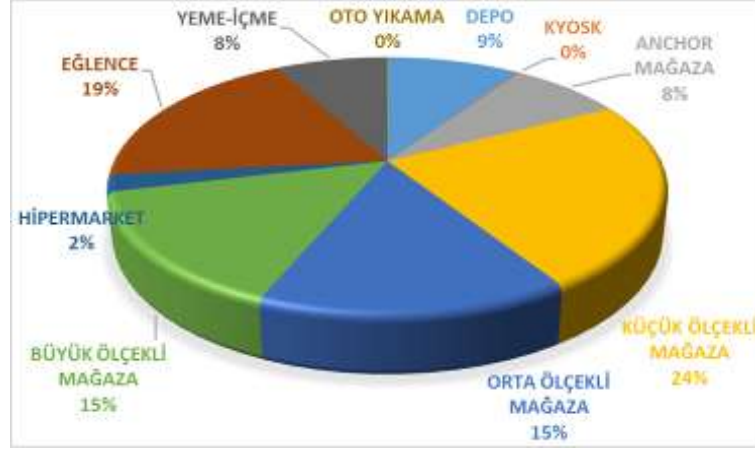
Yerinde yapılan incelemeler ve Projesi üzerinden yapılan hesaplar sonucunda A.V.M dahilinde yer alan mağazalar "Anchor Mağazalar", "Hipermarket", "Elektro Market", "Eğlence Alanları", "Yeme-İçme Alanları", "Mağazalar" olmak üzere farklı kategorilerde sınıflandırılmıştır. "Mağaza" kategorisi mağazaların 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 değerlemede esas alınmıştır.

Tablo. 35 Alışveriş Merkezi Dahilindeki Kullanım Alanları Dağılımı

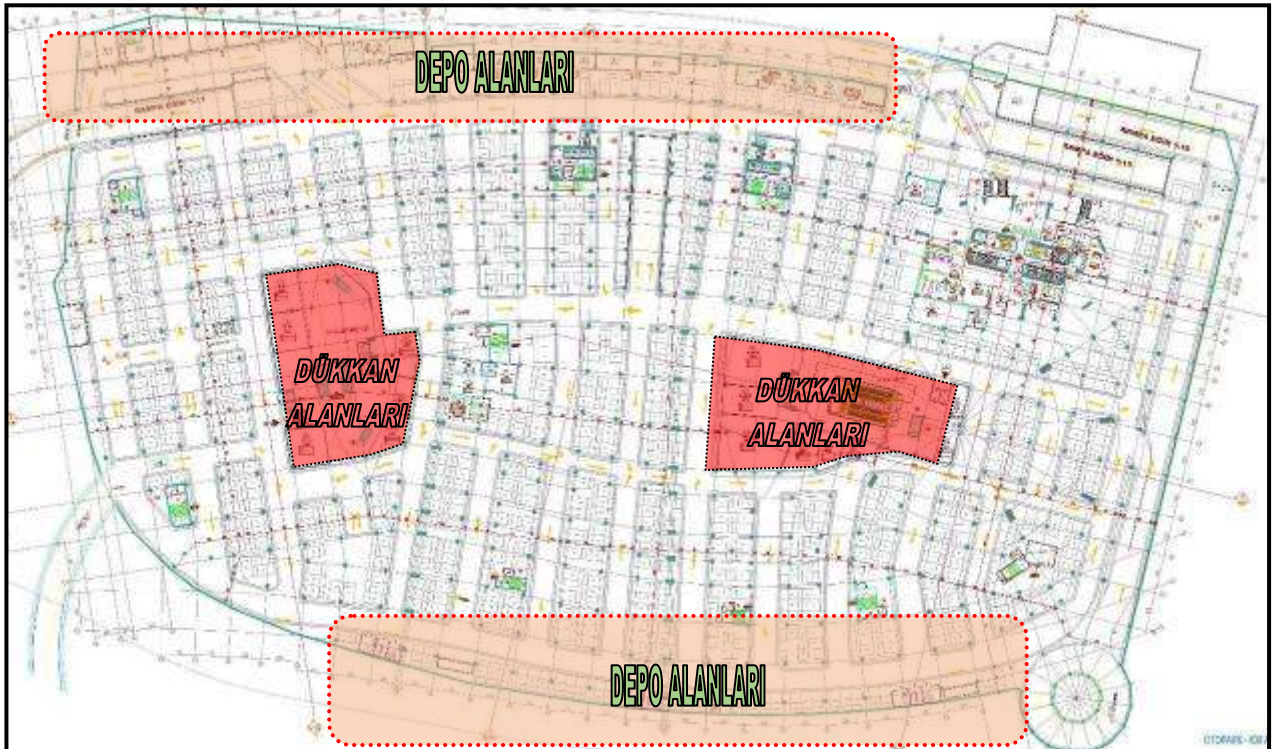
MAĞAZA SINIFI	TOPLAM ALAN (m ²)
DEPO	8.341
KYOSK	125
ANCHOR MAĞAZA	6.970
KÜÇÜK ÖLÇEKLİ MAĞAZA	21.004
ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA	13.612
BÜYÜK ÖLÇEKLİ MAĞAZA	13.201
HİPERMARKET	1.873
EĞLENCE	16.707
YEME-İÇME	6.929
OTO YIKAMA	100
TOPLAM	88.862

Grafik 19 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 itibarı ile mevcut mağaza alanlarının (depo alanları hariç) toplam %97'si dolu durumdadır.

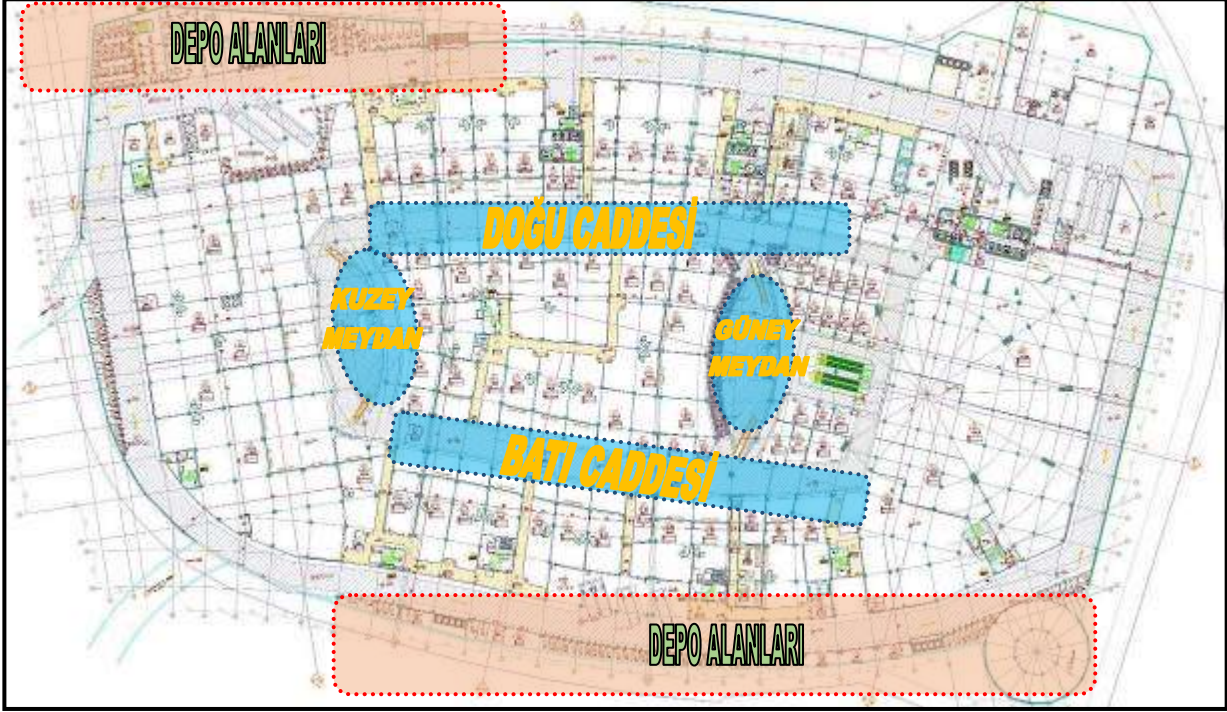
Yerinde yapılan incelemede A.V.M.'de yer alan toplam satılabilir/kiralanabilir alanın yaklaşık %54'ünün (Küçük-Orta-Büyük ölçekli) "Mağaza" kategorisindeki üniteler tarafından kullanıldığı görülmüştür.

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 9. A.V.M. Bloğu 2. Bodrum Kat Planı

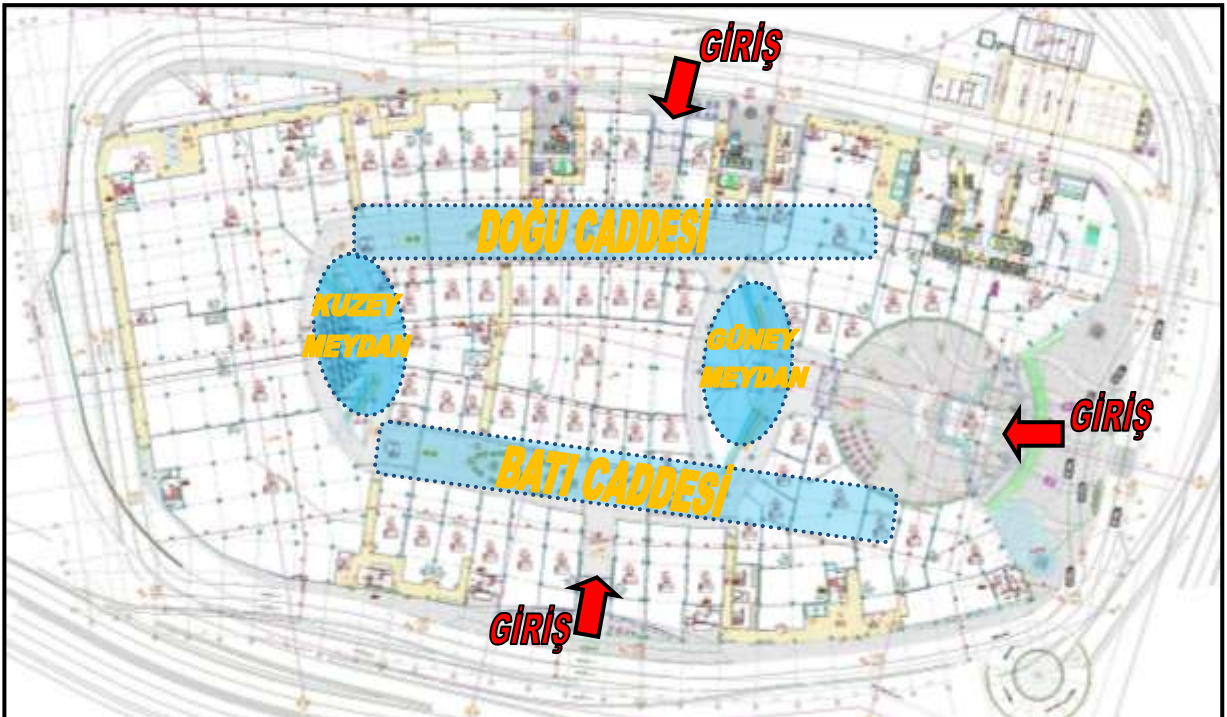
A.V.M.'nin **1. Bodrum katında** yer alan mağaza alanları haricinde katta konumlu Güney Meydanı olarak adlandırılan alanda "Yeme-İçme" hacimleri mevcut olup, Kuzey Meydan alanı ve çevresinde "Anchor Mağaza" alanları yoğun olarak yer almaktadır.

Resim 10. A.V.M. Bloğu 1. Bodrum Kat Planı



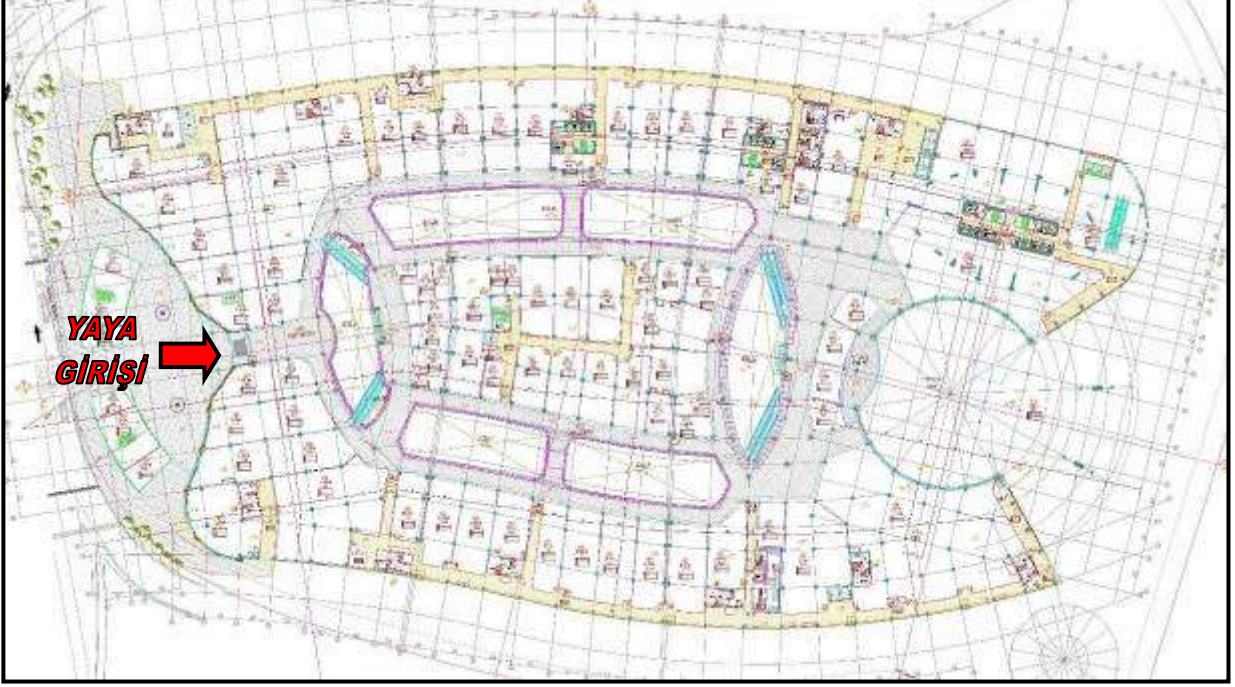
Zemin katta yer alan kiralanabilir/satılabilir alanların Güney Meydan A.V.M. Giriş holü etrafında ve açık kullanım alanlarında "Yeme-İçme" ve "Eğlence" alanları yer almaktadır. Doğu Caddesi, Batı Caddesi ve Kuzey Meydan civarında yer alan ticari üniteler ise çoğunlukla "Mağaza" statüsündedir.

Resim 11. A.V.M. Bloğu Zemin Kat Planı



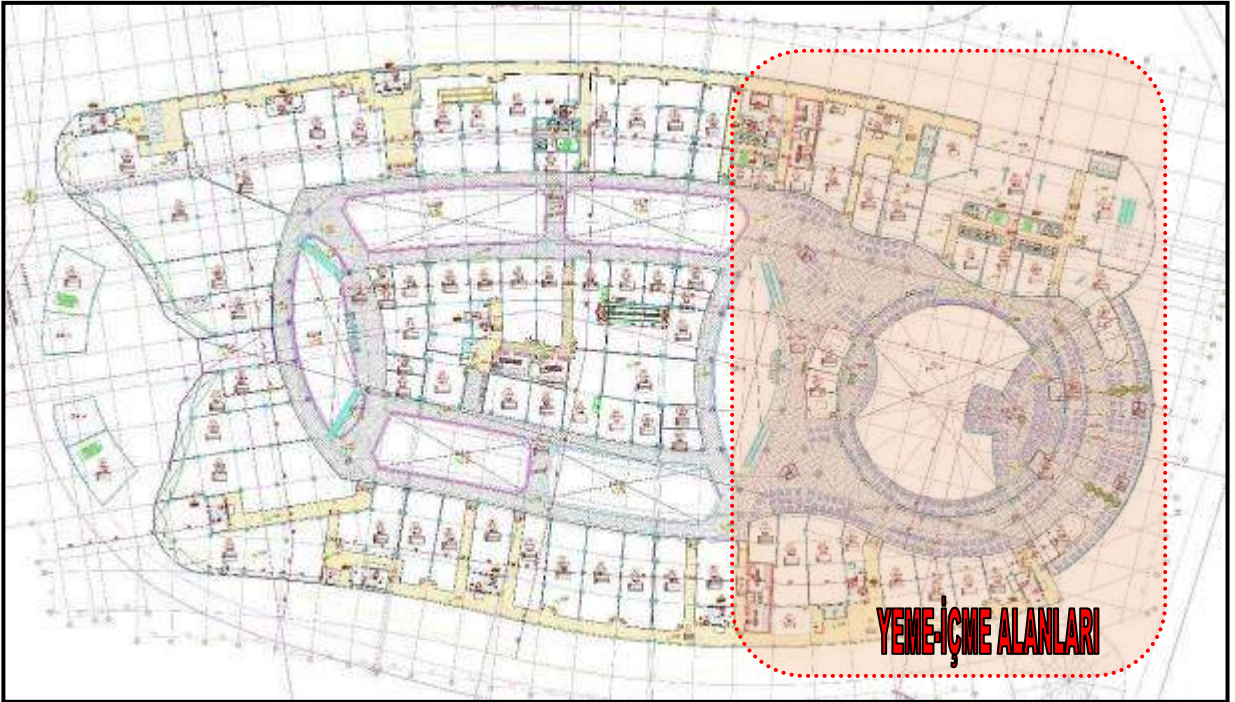
A.V.M. bloğunun **1. Normal katında** Çeçen Sokak cephesinde açık hava konseptinde planlanan alan yönünde yaya girişi mevcuttur. 1. Normal katta yer alan dükkan alanları çoğunlukla "Mağaza" kategorisinde olup, güney meydanı yönünde "Yeme-içme" alanları (kafeler) bulunmaktadır.

Resim 12. A.V.M. Bloğu 1. Normal Kat Planı



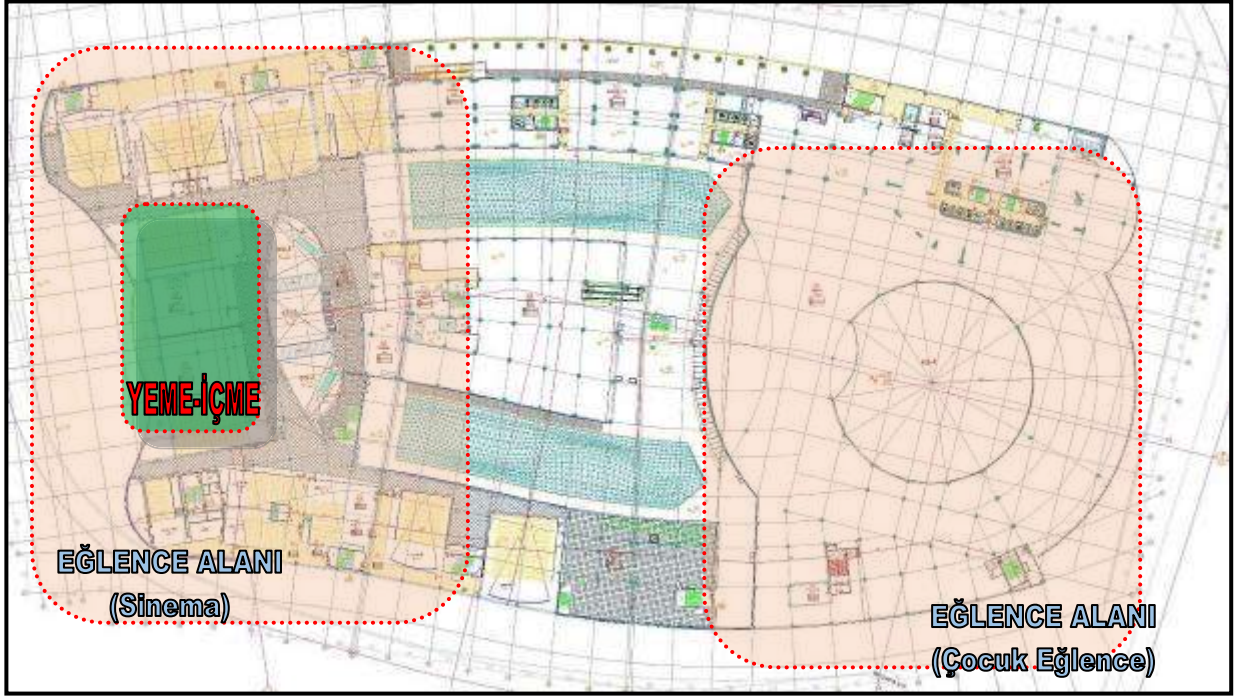
Konu bloğun **2. Normal katta**, food court olarak nitelendirilebilecek "Yeme-İçme" alanları, "Anchor Mağazalar" ve "Mağazalar" yer almaktadır. Bu katta Uzunçayır Köprülü Kavşak yönünde yer alan güney meydan/event plaza tarafında teras alanları yer almaktadır.

Resim 13. 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 14. 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 köprülü 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 15. 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. 36 A Kule Blok Kullanım Alanları Dağılımı

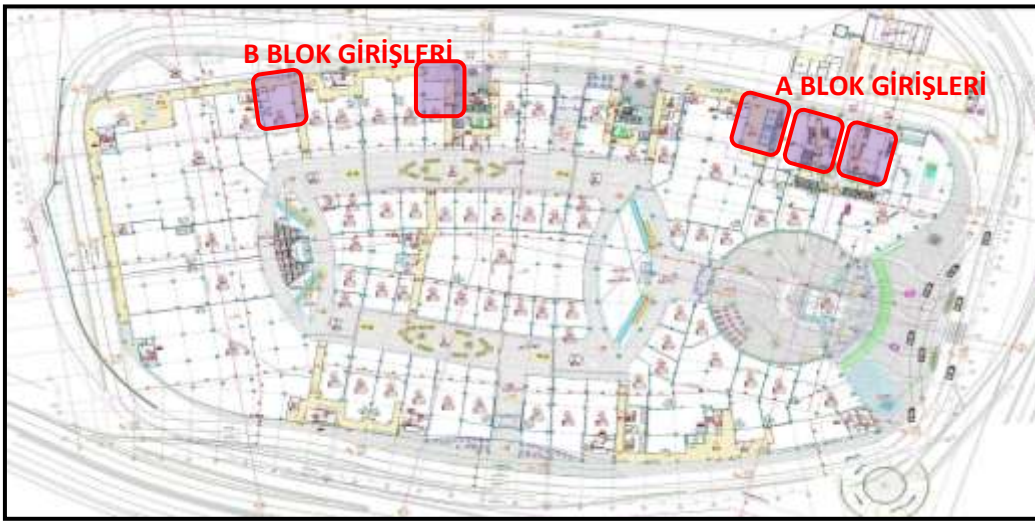
	KOT	KAT	ALAN (m ²)	EMSAL ALAN (m ²)	SATILABİLİR KİRALANABİLİR BRÜT ALAN (m ²)	B.B. ADEDİ
TİCARİ OFİS KATLARI	26,4	GİRİŞ KAT	1.087,00	396,74	300,00	1
	29,9	1. KAT	1.087,00	827,37	986,70	1
	33,4	2. KAT	1.087,00	827,37	986,70	1
	36,9	3. KAT	1.087,00	827,37	986,70	1
	40,4	4. KAT	1.087,00	827,37	986,70	1
	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 kiralanan alanlar projesinden hesaplanmış olup tabloda özetlenmiştir.

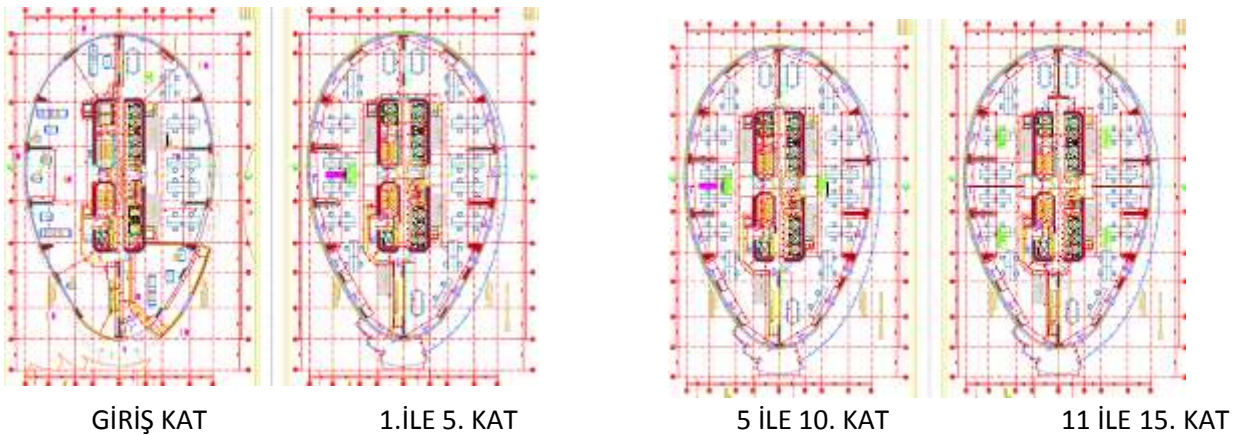
Tablo. 37 A Blok Satılabilir Kiralanabilir Alanlar

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 sağlamakta 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 16. A.V.M. Bloğu Zemin Kat Planı A Blok ve B Blok Girişleri

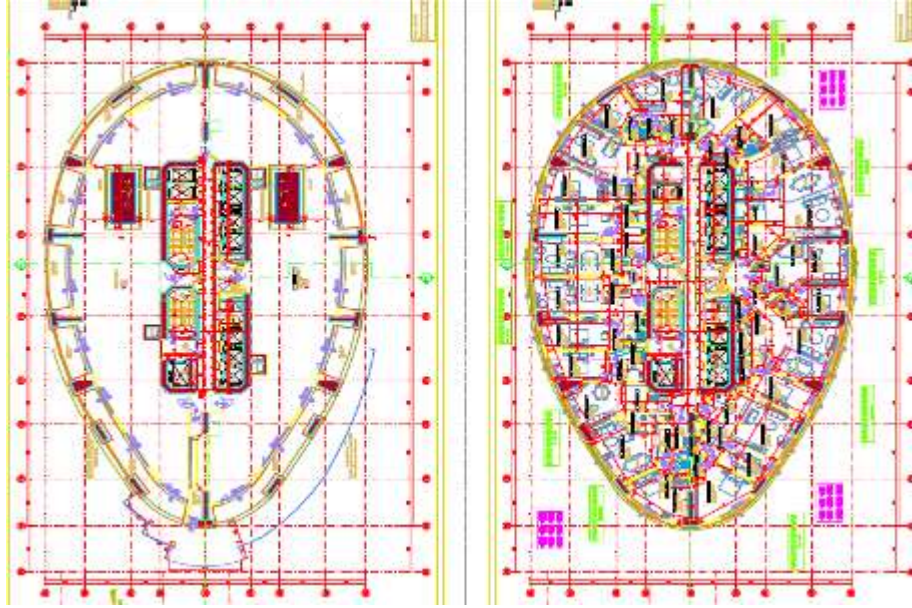
A Blok giriş katında tesisat, lobi ve 1 adet ofis hacmi, 1. ve 15. Katları ticari ofis olarak planlanmış olup 1 ile 5. Katlar tam kat açık ofis, 6 ile 10. Katlar 2 üniteli, 11 ile 15. Katlar 4 üniteli ofis katları olarak planlanmıştır. 8. Kattan itibaren adalar ve deniz manzaralı blokta, Ticari Ofis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

Resim 17. 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. Yerinde 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 yapılı olduğu vitrifiye ve ankastre elemanların tam olduğu görülmüştür.

Resim 18. A Blok 16.- 33. Kat Planı



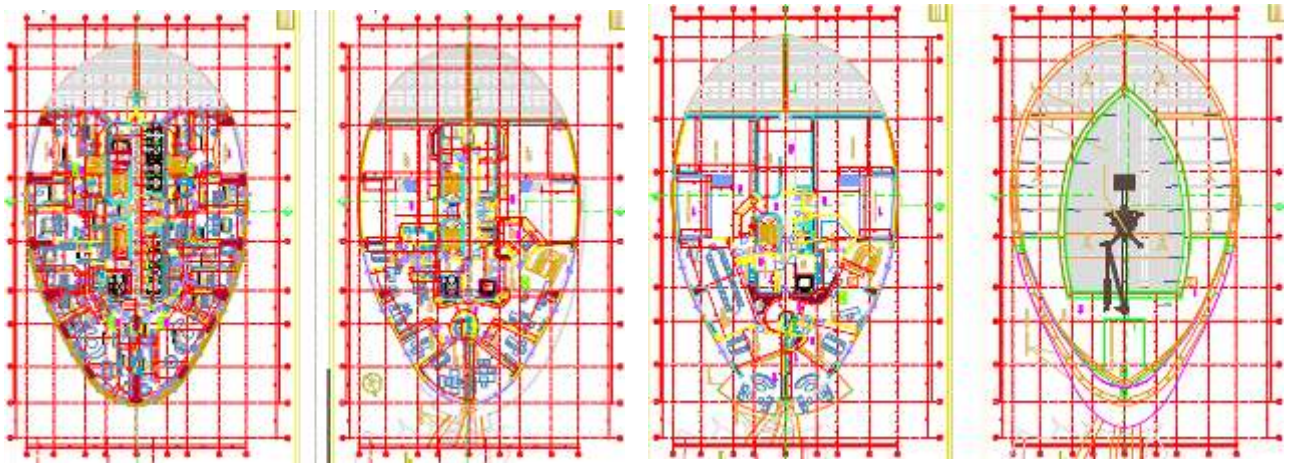
TESİSAT KATI PLANI

16. İLA 33. KATLAR PLANI

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 19. A Blok 34.- 40. Kat Arası Örnek Planları



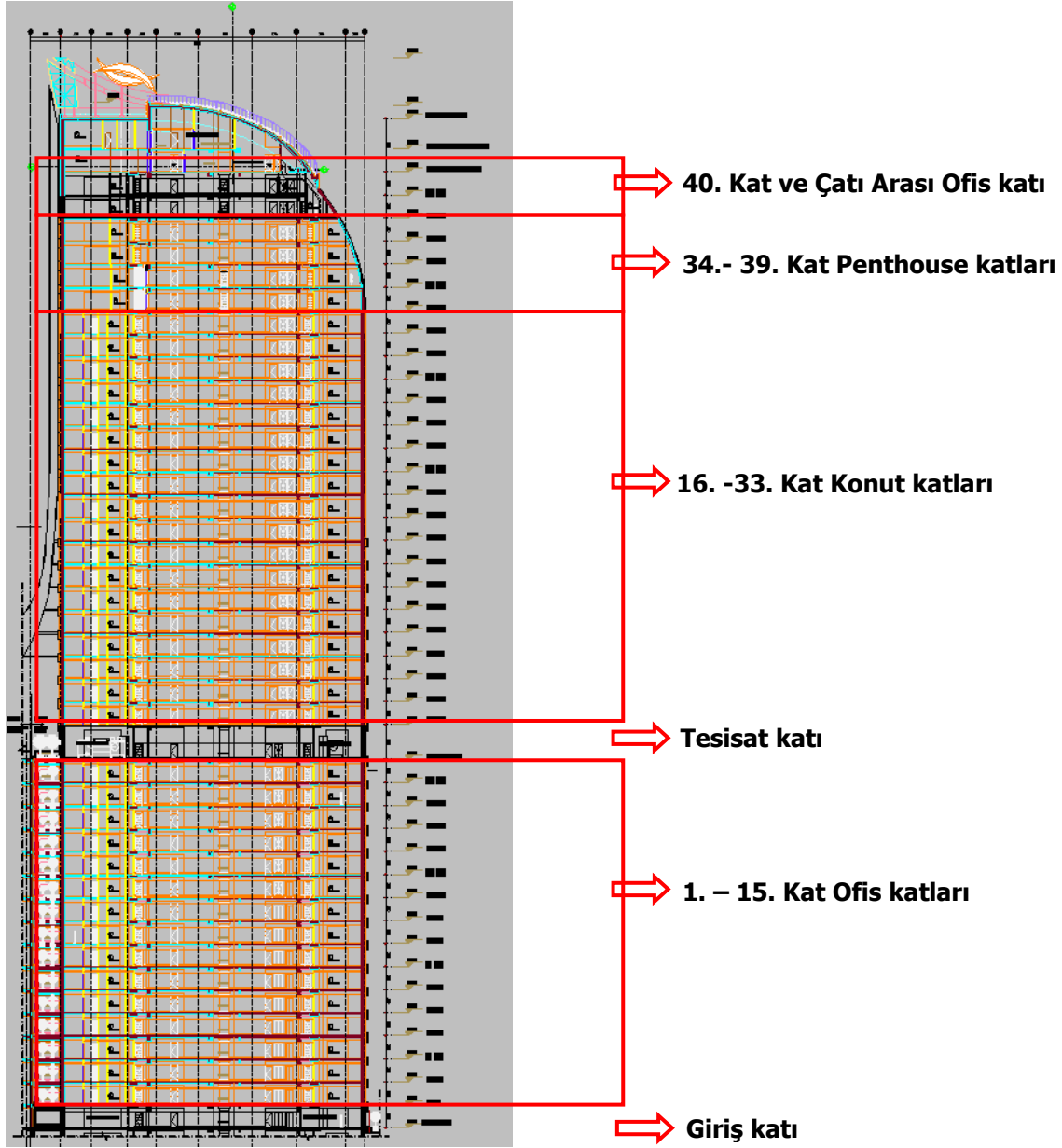
34 - 39. KAT PLANI

40. KAT OFİS PLANI

ÇATI ARASI KAT OFİS PLANI

ÇATI PLANI

Resim 20. A Blok Kesiti Şematik Kat Kullanımı



Resim 21. 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.

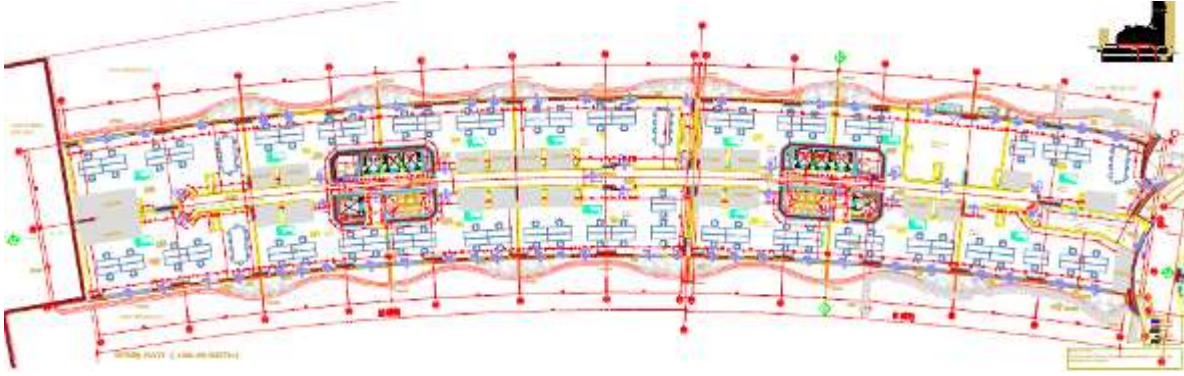
Tablo. 38 B Blok Kullanım Alanları Dağılımı

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

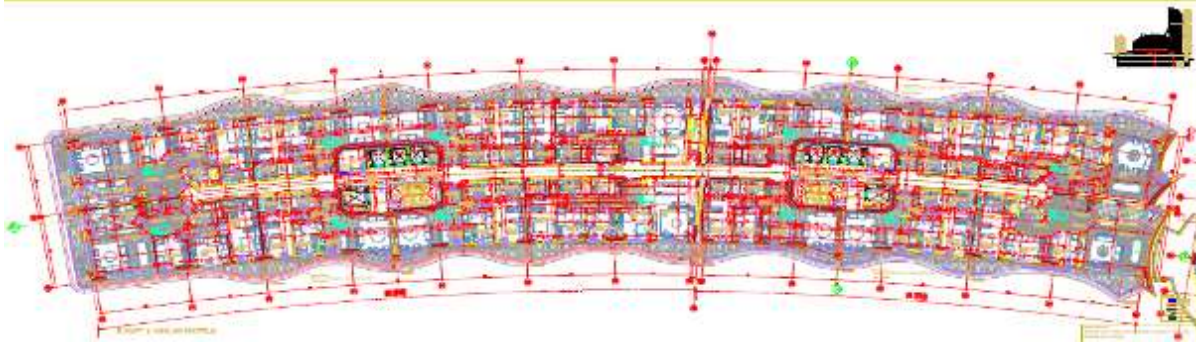
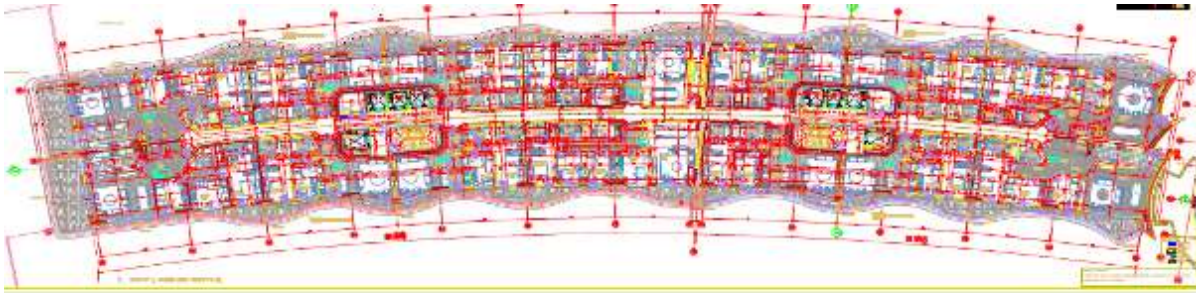
SATILABİLİR KİRALANABİLİR BRÜTBLOK ALANI (m²)	25.382,96
SATILABİLİR KİRALANABİLİR BRÜT KONUT ALANI (m²)	23.795,08
SATILABİLİR KİRALANABİLİR BRÜT OFİS ALANI (m²)	1.587,88

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.

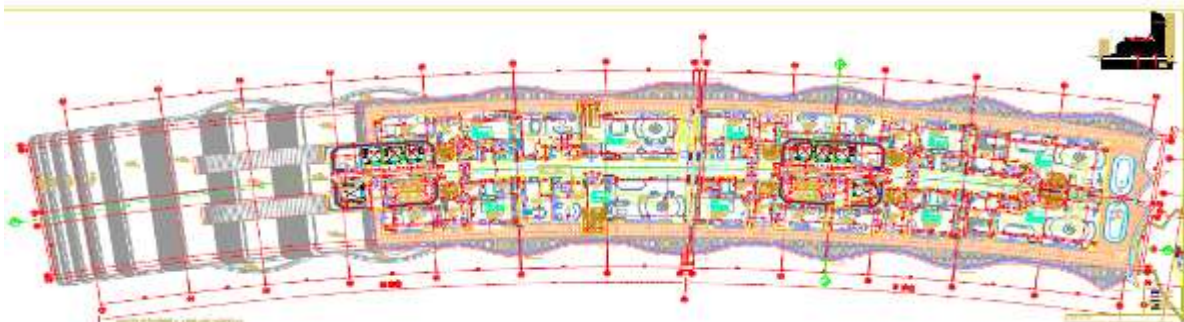
Resim 22. B Blok Örnek Kat Planları



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. 39 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 Tıp 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.

7. GAYRİMENKULE İLİŞKİN VERİLERİN ANALİZİ VE DEĞERLEME SONUÇLARI

7.1. Gayrimenkulün 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 karmaesindeki 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 ve kısmen henüz başlamamış olan 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 ulaştırın 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 mantıklı olarak niçin mümkün olduğunun değerlendirme 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 aratılmış olup, farklı dönemlerde satışı 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 160.000.000 Euro bedel ile satılmıştır. (Birim Satış Değeri= 1.789 Euro/m²) (AYYAPI DAFO GAYRİMENKUL: 0531609 53 00)

Emsal 3. Kadıköy İlçesi Merdivenköy Mahallesi sınırlarında kalan E-5'e yakın konumdaki 90.000 m² yüzölçümüne sahip, E:3 yapılanma koşulları ile konut+ticaret alanında kalan arsa 153.000.000 Euro bedel ile satılmıştır. (Birim Satış Değeri= 1.700 Euro/m²) (EV EMLAK GAYRİMENKUL YATIRIM: 0532 548 16 17)

Emsal 4. Altunizade mahalle sınırları içerisinde Hacı Reşitpaşa Sokak ile Altunizade Kavşağı arasında yer alan 4.298 m² yüzölçümüne sahip TAKS:0,15, KAKS:0,40 Hmaks:9,50 m. yapılanma koşulları ile Ticaret alanında kalan arsa 21.000.000 USD bedel ile satılık iken müşteri kaynaklı satıştan vazgeçildiği beyan edilmiştir. (Birim Satış Değeri= 4.886 USD/m²) (REMAX TAN:0532 313 73 46)

Tablo. 40 Emsal Satılık Arsa Verileri

EMSALE NO	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (USD)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (USD/m ²)
1	1.264	3.605.397	2.852
2	89.400	175.597.294	1.964
3	90.000	167.914.913	1.865
4	4.298	21.000.000	4.886

T.C.M.B. 25.12.2015 tarihi Döviz Kurları 1 USD =2,9123.-TL (Alış), 1 USD =2,9175.-TL (Satış), 1 Euro =3,1904-TL (Alış), 1 Euro = 3,1962.-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/Kiralabilir Alan Birim Satış Değeri= 3.040 USD/m²)

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

Emsal 5. Bakırköy İlçesi'nde yer alan 59.306 m² kiralabilir/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/Kiralabilir 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 kiralabilir/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/Kiralabilir Alan Birim Satış Değeri= 1.960 USD/m²)

Emsal 7. Bahçelievler ilçesinde yer alan 16.500 m² kiralabilir/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/Kiralabilir Alan Birim Satış (Değeri= 4.723 USD/m²)

Emsal 8. Bayrampaşa İlçesi'nde yer alan Ora A.V.M. 60.000 m² kiralabilir/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/Kiralabilir Alan Birim Satış Değeri= 8.919 USD/m²)

Tablo. 41 Emsal Satılık A.V.M. Verileri

A.V.M. ADI	KONUM	SATIŞ TARİHİ	KİRALANABİLİR 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 A.V.M.	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 A.V.M.		Tem.12	59.306	251.556.051 USD	4.242 USD
MAXİ CITY	ÇENGELKÖY	Eyl.12	14.904	29.213.483 USD	1.960 USD
METROPORT A.V.M.	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 İlçe 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
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
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
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 kapasiteslidir. 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
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
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 alanlıdır. 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. 42 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	30	66

AKMERKEZ A.V.M.

Akmerkez Aralık 1993 tarihinde Akkök, Tekfen ve İstikbal Gruplarının ortak girişimi olarak hizmete girmiş olup Beşiktaş İlçe sınırları dahilinde Etiler’de konumlanmaktadır. 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. 43 Akmerkez Ortalama Mağaza Kira Değerleri, USD/Ay

<i>Niteliği</i>	<i>Min. Alan, m²</i>	<i>Maks. Alan, m²</i>	<i>Min. Aylık Kira Değeri, USD/Ay/m²</i>	<i>Maks. Aylık Birim Kira, USD/Ay/m²</i>
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. 44 Metrocity A.V.M. Ortalama Mağaza Kira Değerleri , USD/Ay

<i>Niteliği</i>	<i>Min. Alan, m²</i>	<i>Maks. Alan, m²</i>	<i>Min. Aylık Kira Değeri, USD/Ay/m²</i>	<i>Maks. Aylık Birim Kira, USD/Ay/m²</i>
Mağaza	-	-	20	82

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

<i>Niteliği</i>	<i>Min. Alan, m²</i>	<i>Maks. Alan, m²</i>	<i>Min. Aylık Kira Değeri, USD/Ay/m²</i>	<i>Maks. Aylık Birim Kira, USD/Ay/m²</i>
Mağaza	-	-	25	257

✓ **SATILIK 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 240 m² arasında değişen 16 tip konut yer alıyor. Konutların 2. El satışları ile ilgili emlak ofislerinden alınan veriler ek tabloda özetlenmiş olup birim fiyatlarının 8.000 TL- 14.500 TL aralığında olduğu ve satış fiyatlarının %10 pazarlık payı ile gerçekleştirilebileceği bilgisi alınmıştır.

Tablo. 46 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, 3+1	152	2.000.000	13.158	Asil Gayrimenkul:02163356494
2	4.katta, 1+1	89	750.000	8.427	Asil Gayrimenkul:02163356494
3	3.katta, 4+1	240	2.931.400	12.214	Asil Gayrimenkul:02163356494
4	5.katta, 6+1	480	8.794.200	18.321	Asil Gayrimenkul:02163356494
5	5.katta, 4+1	237	2.931.400	12.368	Asil Gayrimenkul:02163356494
6	1.katta, 4+1	240	3.500.000	14.583	Asil Gayrimenkul:02163356494
7	1.katta, 4+1	225	2.550.000	11.333	Asil Gayrimenkul:02163356494
8	1.katta, 4+1	225	2.600.000	11.555	Asil Gayrimenkul:02163356494
9	5.katta, 1+1	89	890.000	10.000	Asil Gayrimenkul:02163356494

*Emsal taşınmazlardan USD para birimi ile satışa konu olan taşınmazların değerleri T.C.M.B. 25.12.2015 tarihi Döviz Kuruları 1 USD =2,9123.-TL (Alış), 1 USD =2,9175.-TL (Satış), 1 Euro =3,1904-TL (Alış), 1 Euro = 3,1962.-TL (Satış) esas alınarak hesaplanmıştır.

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 8.000 TL- 9.500 TL aralığında olduğu 2.el 3+1 nitelikli konut kalmadığı ve satış fiyatlarının pazarlık paylı olduğu bilgisi alınmıştır.

Tablo. 47 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, 5+1 dubleks	310	2.500.000	8.064	CB-Bravo: 05326214576
2	Bahçe katı, 5+1 dubleks	274	2.638.260	9.628	Projepedia:02163333400
3	Ara kat, 3+1	152	1.375.000	9.046	Turyap Acıbadem:05327072555

*Emsal taşınmazlardan USD para birimi ile satışa konu olan taşınmazların değerleri T.C.M.B. 25.12.2015 tarihi Döviz Kuruları 1 USD =2,9123.-TL (Alış), 1 USD =2,9175.-TL (Satış), 1 Euro =3,1904-TL (Alış), 1 Euro = 3,1962.-TL (Satış) esas alınarak hesaplanmıştır.

Akasya Konutları**Tablo. 48 Akasya Konutları 2. Et Satışları**

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	BİRİM SATIŞ DEĞERİ (TL/m ²)	İRTİBAT
1	Kulede 35.katta, 3,5+1 penthouse	194	2.900.000	14.948	Realty World:02166887500
2	Yatay kule, 14. Katta, 3,5+1	253	3.224.540	12.745	Realty World:02166887500
3	Kent Etabı, 32.katta, 1+1 home ofis	65	850.000	13.077	Realty World:02166887500
4	Kent Etabı, 28.katta, 1+1 home ofis	71	900.000	12.676	Realty World:02166887500
1	Koru etabı, yatay blokta, 5. katta, 2+1	72	850.000	11.806	Arzen G.M.;05322725135
2	Koru etabı, kule blokta, 15. katta, 2+1	127	1.150.000	9.055	Kent Cell: 05075404046
3	Koru etabı, yatay blokta, 15. katta, 2+1	122	1.250.000	10.246	Kent Cell: 05075404046
4	Koru etabı, kule blokta, 10. katta, 3+1	120	1.150.000	9.583	Nota G.M.:05056881291
5	Göl etabı, bahçe katta, 3+1	165	1.700.000	10.303	Arzen G.M.;05322725135
6	Göl etabı, giriş katta, 3+1	125	1.400.000	11.200	Akasya Acıbadem:05324724148
7	Göl etabı, 8. katta, 3+1	161	1.800.000	11.180	Ra G.M.:05324660505
8	Göl etabı, kule blokta, 21. katta, 2+1	120	1.150.000	9.583	Nota G.M.:05056881291

Akasya Konutları Gerçekleşen Satış Fiyatları

SAF GYO'dan elde edilen Koru ve Kent Etaplarındaki konutlara ait gerçekleşen satış bedelleri aşağıda tablolaştırılmıştır.

Tablo. 49 Akasya Konutları Gerçekleşen Satış Fiyatları

BLOK ADI	TİPİ	BRÜT ALANI (m ²)	GERÇEKLEŞEN KİRA FİYATI (TL/Ay)	BİRİM KİRA FİYATI TL/Ay/m ²	GERÇEKLEŞEN SATIŞ FİYATI (TL)	BİRİM FİYATI TL/m ²
KENT/YATAY	2+1	115	4.000	34,78	1.065.000 TL	9.260
KENT/YATAY	3+1	213	7.000	32.86	2.100.000 TL	9.859
KORU/B03	2.5+1	127	4.000	31.50	1.050.000 TL	8.267

✓ KİRALIK KONUT PAZARI**Tablo. 50 Almont Hill Konutları**

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m ²)	İRTİBAT
1	2.Katta, 1+1	89	2.950	33	Atilla Doğan:02163186808
2	1.Katta, 4+1	240	8.750	36	Realty World:02166887500
3	6.Katta,4+1	240	8.250	34	Realty World:02166887500
4	3.Katta, 4+1	240	9.500	40	Realty World:02166887500
5	3.Katta, 1+1	89	3.450	39	Realty World:02166887500
6	1.Katta, 2+1	100	4.500	45	Realty World:02166887500
7	1.Katta, 2+1	119	4.300	36	Realty World:02166887500
8	5.Katta, 1+1	89	3.000	34	Realty World:02166887500

Tablo. 51 Akasya Konutları

NO	AÇIKLAMA	ALAN (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay/m ²)	İRTİBAT
1	1.katta, 2+1	115	4.000	35	Realty World:02166887500
2	35.katta,3,5+1	194	10.000	52	Realty World:02166887500
3	Yüksek katta, 3+1	196	10.000	51	Realty World:02166887500
4	7.katta, 2+1	127	4.000	32	Kent Cell: 05075404046

✓ **OFİS 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 konumlanmaktadır. 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. Satış ofisinden elde edilen bilgiye göre; satışlar **7000 – 12.000 TL/m²**; kiralama ise biri **27 – 30 TL/m²** arasında değişmektedir.

İz Park - The Office

PROJE ADI:	İZ PARK
İLÇE/MAHALLE:	KARTAL/SOĞANLIK
ARSA ALANI:	8000 m ²
İNŞAAT ALANI:	25.000 m ²
ÜNİTE ADEDİ:	102 OFİS
DOLULUK (SATIŞLAR) :	%75

İz Park projesi, İstanbul İli, Kartal ilçesi, Soğanlık Mahallesi sınırları içerisinde Pegazaz Sokak'ta yer almaktadır.

Sabiha Gökçen Havaalanı'na 10 kilometre, Kartal Adliye Sarayı'na 1,5 kilometre mesafede bulunan İz Park projesi bir ofis projesi olarak planlanmıştır. Kartal'da E-5 bağlantı yolunun yanında konumlu İz Park projesi 90 adet bağımsız bölüm, 7 adet dükkan olmak üzere 15 katlı iki ofis kulesi ve farklı ofis ihtiyaçlarına yönelik tasarlanmış 2 ve 5 katlı bloklardan oluşmakta olup toplam 4 bloktur. Projede yer alan ofis alanları 160-180-250-700 m² olarak değişmektedir. Projede fitness center restoran, açık- kapalı otopark bulunmaktadır.

Satış ofisinden edinilen bilgilere göre katalog fiyatlarının 6.000 TL ile 8.000 TL birim fiyat aralığında olduğu, satışların minimum 900.000 TL maksimum 1.100.000 TL olduğu öğrenilmiştir. Kiralamalara henüz başlanılmamış olup öngörülen rakamlar **4.000 TL ile 6.000 TL** aralığında olduğu bilgisi alınmıştır.

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 alanlı, 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.

EA inşaat tarafından satılan alanlar, minimum 6.750 TL/m² , maksimum 14.000TL/m² ve maksimum %15 iskonto yapılarak satışlarının gerçekleştiği, bu rakamın bazı bölümlerde **9.000TL-10.000TL/m²**' lere kadar düştüğü, kira değerlerinin ise **13 USD ile 16,5 USD** arasında değiştiği öğrenilmiştir.

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 milyon lira 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. Satış ofisinden konut satış fiyatlarının da 329.000 TL ile 1.717.000 TL olduğu, kiralarının 1.200 TL ile 3.000 TL aralığında olacağı, ofislerin ise 72m² ile 128m² aralığında olduğu, satışlarının ise **418.000 TL ile 816.000 TL** arasında yapıldığı, kiralalarının ise 2.000 TL ile 4.000 TL aralığında olduğu öğrenilmiştir. Konum itibari ve ofis ebatları açısından mal sahibi yatırım amaçlı değil oturma amaçlı aldığı öğrenilmiştir.

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.

Satış ofisinden satış rakamlarının m² birim fiyatları **5.500 TL-6.000 TL** olduğu, kalan 3 bağımsız bölüm için ise 7.000TL istenildiği öğrenilmiştir. Bu projede kiralar ise 1.600 TL ile 4.200 TL aralığındadır.

Kurış 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 %0, Satış %100

Kurış 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 **5.500 TL/m² - 10.500 TL/m²** aralığında olup, henüz gerçekleşmemiş olan kiralama için **17 USD/m² ile 22 USD/m²** aralığı öngörülmektedir.

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. Satışı gerçekleşen projedeki m² fiyatlarının 5.500TL ile 7.000TL olduğu öğrenilmiş olup, bu fiyatlar üzerinden %5'lik iskonto yapılabilirdiğinin ve son olarak 4. katta bulunan 149m² dairenin satışının 645.000TL olduğu öğrenilmiştir. Kiralamalar henüz başlamamış olmakla birlikte öngörülen rakamlar 1.200 TL ile 2.500 TL aralığında olabileceği öngörülmektedir.

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,250HOME OFİS,114TİCARİ OFİS,146 MAĞAZA
DOLULUK (SATIŞLAR):	%86 (SATIŞ)

Ritim İstanbul projesi, İstanbul İli, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi sınırları içerisinde Zuhul Caddesi'nde yer almaktadır.

2012 Şubat'ta başlayan projenin bir etabı teslim edilmiş olup, diğer etabın tamamlanmasına 11 ay kalmıştır. 1 yıl önce satışa sunulan projenin ilk 6 ay içerisinde %45-50 ve 1 yıl içerisinde %86 satışı tamamlandığı öğrenilmiştir. 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. 1. etabın kiralamaların tamamlandığı öğrenilen projede m² birim kiralari 34 TL'den başlayıp 43 TL'ye kadar çıkabilir olduğu, satış rakamlarının ise **5.400 TL/m²-8.200 TL/m²** aralığında olduğu bilgisine erişilmiştir.

Nuvo Dragos

PROJE ADI:	NUVO DRAGOS
İLÇE/MAHALLE:	MALTEPE/CEVİZLİ
ARSA ALANI:	30.000 m ²
İNŞAAT ALANI:	188.000 m ²
ÜNİTE ADEDİ:	999 BAĞIMSIZ BÖLÜM
DOLULUK (SATIŞLAR):	%50 (SATIŞA SUNULANLARIN)

Nuvo Dragos projesi, İstanbul İli, Maltepe ilçesi, Cevizli Mahallesi sınırları içerisinde Tugay Yolu Caddesi'nde yer almaktadır.

2011 Ocakta başlayan projenin bir etabı teslim edilmiş olup, diğer etabın tamamlanmasına 15 ay kalmıştır. Lansmandan itibaren satışa sunulan kısmın satışlarının %95'i hızlı bir şekilde tamamlandığı öğrenilmiştir. Toplamda 5 blok 999 bağımsız bölümden oluşacak projede henüz 2 blok bulunmakla birlikte, bu blokların bir tanesinin ilk 11 katı ofis izinli olduğu ama mesken olarak kullanıldığı öğrenilmiştir. Bir blokta 225 bağımsız bölümün hemen hemen hepsinin dolu olduğu, diğer bloğun ise %50'sinin dolu olduğu, bu blokların %50'si yatırımcı tarafından değerlendirilmekte olduğu bilgileri edinilmiştir. Katalog fiyatlarının 400.000TL - 1.675.000TL aralığında olduğu, m² birim fiyatlarının **5.580 TL/m²-5.022 TL** civarında olduğu, kiralama larının ise 1.300 TL'den başladığı öğrenilmiştir.

7.3.2. Emsal Karşılaştırma Analizi Değerlendirme ve Sonuç**✓ SATILIK ARSA PAZAR ARAŞTIRMASI SONUÇLARI**

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede, yakın konumda ve komşu mahallelerde yapılan Pazar araştırmasında konut lejandlı arsaların 2.500-3.200 USD/m², ticaret ve ticaret+hizmet lejandlı arsaların 2.500-4.500 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 amacıyla kullanılmış olup, taşınmazın arsa değeri aşağıda belirtildiği şekilde hesaplanmıştır.

Tablo. 52 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, 2011-2015 yılları arasında döviz kurunda yaşanan değişimin etkisini elimine edilmeye çalışılmış, emsal taşınmazların birim satış değerleri uyumlaştırılarak değerlendirme tarihindeki enflasyon oranı dikkate alınarak aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde bugüne uyumlaştırılmıştır.

Tablo. 53 Emsal A.V.M. Verilerinin Bugüne Getirilmesi

EMSA A.V.M.	2011	2012	2013	2014	2015
ORA A.V.M.	8.919 USD	9.142 USD	9.371 USD	9.605 USD	9.845 USD
METROPORT A.V.M.	4.723 USD	4.841 USD	4.962 USD	5.086 USD	5.213 USD
MAXİ CİTY		1.960 USD	2.009 USD	2.059 USD	2.110 USD
CAROUSEL A.V.M.		4.242 USD	4.348 USD	4.456 USD	4.567 USD
OLİVİUM OUTLET CENTER	4.118 USD	4.221 USD	4.326 USD	4.434 USD	4.545 USD
HİSTORİA A.V.M.		3.040 USD	3.116 USD	3.194 USD	3.274 USD
PROFİLO A.V.M.				3.080 USD	3.157 USD
ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ					4.673 USD

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 **4.673 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 2015 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 **%26** daha yüksek hesaplanmıştır.

Tablo. 54 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	9.435
ÜSKÜDAR	10.670
FATİH	11.282
BAHÇELİEVLER	3.760
KADIKÖY	7.354
İSTANBUL İL	6.095
EMSAL BÖLGE ORTALAMA	8.500
ÜSKÜDAR/EMSAL ORTALAMA BİRİM SATIŞ DEĞERİ ORANI	1,26

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. 55 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)	284
EMSAL A.V.M. ORTALAMA AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ	155
AKASYA A.V.M./EMSAL AVM AYLIK BİRİM KİRA DEĞERİ ORANI	1,8

Yapılan araştırmalar ve hesaplamalar sonucunda satılık A.V.M. pazarı için yapılan araştırma sonucunda elde edilen **4.673 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 **622.030.913 USD (1.814.775.189.-TL)** değer takdir edilmiş olup, aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo. 56 Emsal Karşılaştırma Analizi İle A.V.M. Blok Değeri Hesaplanması

A.V.M. Kiralanabilir Alan, m ²	88.861,56
Birim Satış Değeri, USD/m ²	7.000,00
A.V.M. Satış Bedeli, USD	622.030.913
A.V.M. Satış Bedeli, TL	1.814.775.189

T.C.M.B. 25.12.2015 tarihi Döviz Kurları 1 USD =2,9123.-TL (Alış), 1 USD =2,9175.-TL (Satış), 1 Euro =3,1904-TL (Alış), 1 Euro = 3,1962.-TL (Satış) esas alınarak hesaplanmıştır.

✓ **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 esasları ile il genelinde yer alan ve emsal verisine erişilebilen A.V.M.'lerde gerçekleşen kiralama incelemeleri yapılmıştır. Konu taşınmazların yer aldığı A.V.M.'de gerçekleşen aylık birim kira değerleri ve emsal A.V.M.'inde gerçekleşen kiralama karşılaştırması aşağıdaki tabloda belirtildiği gibidir.

Tablo. 57 A.V.M.'lerde Gerçekleşen Kiralamalar

MAĞAZA TÜRLERİ	ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ			
	AKASYA A.V.M.	KANYON A.V.M.	METROCITY A.V.M.	ORTALAMA
KÜÇÜK ÖLÇEKLİ MAĞAZA (USD/Ay/m ²)	106,35	75,16		90,76
ORTA ÖLÇEKLİ MAĞAZA (USD/Ay/m ²)	63,10	43,19	38,00	48,10
BÜYÜK ÖLÇEKLİ MAĞAZA (USD/Ay/m ²)	51,27	25,16		38,22
ANCHOR (USD/Ay/m ²)	28,12		20,00	24,06
YEME-İÇME (USD/Ay/m ²)	119,23	85,91	100,00	101,71
EĞLENCE (USD/Ay/m ²)	17,09	16,00		16,55
ELEKTROMARKET (USD/Ay/m ²)			15,00	15,00
MARKET (USD/Ay/m ²)	37,00			37,00
DEPO (USD/Ay/m ²)	10,00		8,00	9,00
ORTALAMA (USD/Ay/m²)	54,02	50,00	38,00	37,71

Değerleme konusu alışveriş merkezinde yer alan mağaza alanları değerlendirilmesinde 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 dolayısıyla 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 2016 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 2016 yılında aylık ortalama **120 USD/m²/Ay**, "Orta Ölçekli Mağaza"ların aylık ortalama **61 USD/m²/Ay**, "Büyük Ölçekli Mağaza"larda ortalama **46 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 2016 yılı için aylık birim kira değeri yaklaşık **31 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 kiralamalar dikkate alınarak 2016 yılı için aylık birim kira değerinin yaklaşık **124 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 **15 USD /m²/Ay** olarak takdir edilmiştir. "Depo" kategorisinde yer alan birimlerin aylık ortalama birim kira değeri 2016 yılı için **10 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 ulaşmaya 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 **12.000 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 **11.500 TL/m²** birim satış değeri takdir edilmiştir.

Müşteri talebi üzerine; A ve B blokta stokta kalan 17 adet ofis ve 8 adet konut olmak üzere toplam 25 adet taşınmaz için değer hesabı Emsal Karşılaştırma Yöntemi ile yapılmıştır. Müşteriden alınan stok listesine göre; A (Kule) Blokta 1 adet ofis, B (Yatay) Blokta 14 adet ofis ve 5 adet konut olmak üzere toplam 20 adet taşınmaz için fonksiyon, kat, cephe, manzara faktörü ve kullanım alanları esas alınarak yapılan şerefiye 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. 59 Sigortaya Esas Değer Hesabı

AKASYA A.V.M. + KENT ETABI A VE B BLOK 20 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM SİGORTAYA ESAS DEĞERİ					
ADA NO	PARSEL NO	BLOK	TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER
					KDV HARİÇ (TL)
1083	68	A	272,80	1.230	335.544,00
1083	68	B	2.117,60	1.230	2.604.648,00
1083	68	AVM	336.300,65	1.230	413.649.799,50
TOPLAM			338.691,05	1.230	416.589.991,50

7.3.4. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

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

7.3.4.1. 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 itibari 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. 60 Kapitalizasyon Oranı (R0) Tespiti

NO	ALAN (m ²)	SATIŞ DEĞERİ (TL)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	R0
1	168	1.650.000	6.500	0,047
2	224	3.000.000	8.000	0,032
3	215	2.400.000	7.000	0,035
4	115	1.150.000	4.000	0,042

Değerleme konusu A ve B blokta yer alan ve Saf Gyo Mülkiyetinde yer alan 17 adet ofis ve 8 adet konut olmak üzere toplam 25 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. 61 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	AYLIK 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	44	11.968	0,06	2.393.547
TOPLAM				272,80	90,60	363,40		11.968		2.393.547

B / YATAY BLOK										
BLOK	KATI	NO	KULLANIM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)	ORTAK ALANLARDAN GELEN PAY	GİYDİRİLMİŞ ALAN	AYLIK 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	39	5.164	0,04	1.549.082
B	15	192	KONUT	165,50	71,51	237,01	34	5.667	0,04	1.700.016
B	15	193	KONUT	162,70	68,24	230,94	34	5.571	0,04	1.671.254
B	15	196	KONUT	158,55	65,95	224,50	41	6.447	0,04	1.933.993
B	15	197	KONUT	165,40	71,51	236,91	41	6.725	0,04	2.017.549
B	Giriş	200	OFİS	112,30	56,49	168,79	61	6.849	0,06	1.369.835
B	Giriş	201	OFİS	78,15	40,89	119,04	58	4.516	0,06	903.101
B	Giriş	202	OFİS	85,85	43,29	129,14	58	4.960	0,06	992.083
B	Giriş	203	OFİS	121,70	57,30	179,00	55	6.641	0,06	1.328.234
B	Giriş	204	OFİS	78,15	40,83	118,98	58	4.516	0,06	903.101
B	Giriş	205	OFİS	78,10	40,82	118,92	58	4.513	0,06	902.524
B	Giriş	206	OFİS	133,35	55,73	189,08	55	7.277	0,06	1.455.382
B	Giriş	207	OFİS	136,65	53,79	190,44	55	7.457	0,06	1.491.398
B	Giriş	208	OFİS	80,45	41,93	122,38	57	4.562	0,06	912.464
B	Giriş	209	OFİS	80,50	39,66	120,16	57	4.565	0,06	913.031
B	Giriş	210	OFİS	116,60	54,48	171,08	55	6.363	0,06	1.272.572
B	Giriş	211	OFİS	82,65	42,83	125,48	57	4.687	0,06	937.416
B	Giriş	212	OFİS	35,65	20,22	55,87	59	2.098	0,06	419.601
B	Giriş	213	OFİS	111,30	48,95	160,25	55	6.074	0,06	1.214.728
TOPLAM				2.117,60	969,22	3.086,82		104.650		23.887.365

Değerlemeye konu olan toplam 25 adet konut ve ofis nitelikli taşınmaza kat irtifakına esas onaylı mimari projeleri üzerinden Direkt Gelir Kapitalizasyonu Yöntemi kullanılarak toplam **26.280.912.- TL** satış değeri hesaplanmıştır.

7.3.4.2. 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 2016 değerleme 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 2015 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 2016 yılı için %15 oranında, 2017 yılında ise %10 oranında yapılabileceği varsayılmıştır. Kur indiriminin 2018-2024 yılları arasında stabil olarak %5 oranında yapılabileceği, artık değer hesaplandığı son yılda (2025 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 gelirinin %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 2016 ve 2017 yılları için toplam gelirin %8'i, sonraki yıllar için %5'i oranında öngörülmüştür.
- ✓ A.V.M. dahilindeki enerji giderlerinin toplam gelirlerin %4'ü oranında gerçekleşeceği kabul edilmiştir.
- ✓ 2015 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 %10,5 olarak tahmin edilmiştir.
 - Risksiz getiri oranı, projeksiyon süre bitim yılı olan 2025 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.
- 2025 yılı sonundaki gayrimenkulün artık değerinin hesaplanmasında %10,50 iskonto oranı ve %3 getiri/enflasyon oranı dikkate alınarak kapitalizasyon oranı %7,50 olarak hesaplanmıştır.

Aşağıdaki tabloda Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile hesaplanan A.V.M. bloğunun değerlendirme tarihindeki değeri, toplam **603.335.824 USD (1.760.232.267 TL)** olarak hesaplanmış olup Nakit Akımları Analizi Tablosu aşağıda verilmiştir.

Tablo. 62 Akasya A.V.M. Nakit Akımları Analizi Tablosu

GELİRLER	AYLIK ORTALAMA BİRİM KİRA DEĞERİ (USD/Ay/m ²)	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
AVM GELİRLERİ											
Küçük Ölçekli Mağaza Alanları	121	30.374.824	31.286.068	32.224.650	33.191.390	34.187.132	35.212.746	36.269.128	37.357.202	38.477.918	39.632.255
Orta Ölçekli Mağaza Alanları	61	9.926.233	10.224.020	10.530.740	10.846.662	11.172.062	11.507.224	11.852.441	12.208.014	12.574.254	12.951.482
Büyük Ölçekli Mağaza Alanları	46	7.342.480	7.562.754	7.789.637	8.023.326	8.264.026	8.511.946	8.767.305	9.030.324	9.301.234	9.580.271
Anchor Mağaza Alanları	26	2.153.684	2.218.294	2.284.843	2.353.388	2.423.990	2.496.710	2.571.611	2.648.759	2.728.222	2.810.069
Yeme İçme Alanı	124	10.277.197	10.585.513	10.903.078	11.230.170	11.567.075	11.914.088	12.271.510	12.639.656	13.018.845	13.409.411
Eğlence Alanları ve Sinema	15	3.097.457	3.190.381	3.286.093	3.384.675	3.486.216	3.590.802	3.698.526	3.809.482	3.923.766	4.041.479
Hipermarket Alanı	31	694.468	715.302	736.761	758.864	781.629	805.078	829.231	854.108	879.731	906.123
Depo Alanı	10	1.030.898	1.061.825	1.093.680	1.126.490	1.160.285	1.195.094	1.230.946	1.267.875	1.305.911	1.345.088
Toplam Potansiyel Kira Gelirleri, USD		64.897.239	66.844.156	68.849.481	70.914.966	73.042.415	75.233.687	77.490.698	79.815.419	82.209.881	84.676.178
Kira ve Boşluk Kaybı		3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Kur İndirimi		15%	10%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	0%
Potansiyel Net Kira Gelirleri, USD		53.215.736	58.154.416	63.341.523	65.241.768	67.199.021	69.214.992	71.291.442	73.430.185	75.633.091	82.135.892
*ATM, Kyosk, Oto Yıkama, Baz İstasyonu vb. gelirler, USD		478.942	523.390	570.074	587.176	604.791	622.935	641.623	660.872	680.698	739.223
Ciro Kira Gelirleri ve Diğer Gelirler, USD		319.294	348.926	380.049	391.451	403.194	415.290	427.749	440.581	453.799	492.815
TOPLAM GELİRLER, USD		54.013.972	59.026.732	64.291.646	66.220.395	68.207.007	70.253.217	72.360.813	74.531.638	76.767.587	83.367.931
GİDERLER											
Gayrimenkul Sigortası	0,28%	390.597	402.315	414.385	426.816	439.621	452.809	466.394	480.386	494.797	509.641
Gayrimenkul Vergisi	0,93%	955.607	984.275	1.013.803	1.044.217	1.075.544	1.107.810	1.141.044	1.175.275	1.210.534	1.246.850
A.V.M. İşletme&Yönetim Giderleri (Bakım Onarım, Yenileme)	14,07%	7.561.956	8.263.743	9.000.830	9.270.855	9.548.981	9.835.450	10.130.514	10.434.429	10.747.462	11.671.510
Enerji Giderleri	4,00%	2.160.559	2.361.069	2.571.666	2.648.816	2.728.280	2.810.129	2.894.433	2.981.266	3.070.703	3.334.717
Diğer Giderler (Reklam Giderleri, v.s.), USD	8,00%	4.321.118	4.722.139	3.214.582	3.311.020	3.410.350	3.512.661	3.618.041	3.726.582	3.838.379	4.168.397
TOPLAM GİDERLER, USD		15.389.837	16.733.541	16.215.266	16.701.724	17.202.776	17.718.859	18.250.425	18.797.938	19.361.876	20.931.115
YILLIK NET GELİR, USD		38.624.135	42.293.192	48.076.379	49.518.671	51.004.231	52.534.358	54.110.388	55.733.700	57.405.711	62.436.816
ARTIK DEĞER, USD	7,50%										832.490.876
YILLIK ORTALAMA İNDİRGEME ORANI	10,5%										
2016-2024 YILLARI NET NAKİT AKIŞI, USD		38.624.135	42.293.192	48.076.379	49.518.671	51.004.231	52.534.358	54.110.388	55.733.700	57.405.711	894.927.692
YATIRIMIN TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞER, USD		603.335.824									
YATIRIMIN TOPLAM NET BUGÜNKÜ DEĞER, TL		1.760.232.267									

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

8. GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**8. GAYRİMENKULE 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 itibari ile konu bloğun bugünkü değer takdiri için yapılan hesaplar ile elde edilen değerler aşağıdaki tabloda belirtildiği şekilde uyumlaştırılmıştır.

Tablo. 63 Akasya A.V.M için Farklı Yöntemler ile Hesaplanan Değerlerin Uyumlaştırılması

Kullanılan Yöntem	Taşınmaz Değeri, TL
Emsal Karşılaştırma	1.814.775.189
Nakit Akımları Analizi	1.760.232.267
Uyumlaştırılmış Değer	1.760.000.000

Nakit Akımları Analizi Yöntemi ile hesaplanan değer lehinde yapılan uyumlaştırma sonucunda değerlendirme konusu A.V.M.'nin değerlendirme tarihi itibari ile piyasa değeri **1.760.000.000 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 değerlendirme tarihindeki nihai satış değerleri aşağıdaki tabloda takdir edilmiştir.

Tablo. 64 A ve B Blok Stok Listesi Satış Değerlerinin 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	2.393.547	2.416.899	2.350.000
TOPLAM				272,80	2.393.547	2.416.899	2.350.000
B / YATAY BLOK							

9. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

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.

Değerlemeye konu; İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada 68 Parsel üzerinde değerlendirilme tarihi itibari ile kat mülkiyeti kurulmuş olup, rapor kapsamında A ve B bloklar dahilindeki toplam 20 adet bağımsız bölüm ve A.V.M. bloğu dahilindeki toplam 528 adet bağımsız bölüme değer takdir edilmiştir.

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.

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 değerlendirilme tarihi itibari ile KDV Hariç **1.786.543.000 TL (Birmilyaryediyüzseksenaltımilyonbeşyüzkırküçbin Türk Lirası)** olarak takdir edilmiştir.

Tablo. 66 Nihai Değer Tablosu;

İstanbul ili, Üsküdar İlçesi, Bulgurlu Mahallesi, 1083 Ada 68 Parsel üzerinde yer alan "Akasya Kent Etabı"	SİGORTAYA ESAS DEĞER	PAZAR DEĞERİ	PAZAR DEĞERİ
	KDV HARİÇ (TL)	KDV HARİÇ (TL)	KDV DAHİL (TL)
AKASYA AVM	413.649.799,50	1.760.000.000	2.076.800.000
*20 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM TOPLAM DEĞERİ	2.940.192,00	26.543.000	31.057.240
TOPLAM	416.589.991,50	1.786.543.000	2.107.857.240

*Ayrıntılı değerlendirme tablosu ekte sunulmuştur.

T.C.M.B. 25.12.2015 tarihi Döviz Kurları 1 USD =2,9123.-TL (Alış), 1 USD =2,9175.-TL (Satış), 1 Euro =3,1904-TL (Alış), 1 Euro = 3,1962.-TL (Satış) esas alınarak hesaplanmıştır. Raporla belirtilen değerlerin tamamı KDV Hariç değerlerdir.

Gülnur ÇELİK
Şehir Plancısı-M.B.A.
 SPK LİSANS NO: 402861
 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



DİDEM ÖZTÜRK
Y.Harita Mühendisi
 SPK LİSANS NO: 402394
 GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANI



Aysel AKTAN
Şehir Plancısı-Harita Mühendisi
 SPK LİSANS NO: 400241
 SORUMLU DEĞERLEME UZMANI



10. RAPOR EKLERİ**KONUT VE OFİSLERİN KİRA VE SATIŞ DEĞERLERİ**

A / KULE BLOK											
BLOK	KATI	B.B. NO	KULLANIM NİTELİĞİ	ALANI (m ²)	K.D.V. ORANI	ORTAK ALANLARDAN GELEN PAY	BAĞIMSIZ BÖLÜM GENEL BRÜT ALANI (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	K.D.V. HARIÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
A	Giriş	258	OFİS	272,80	18%	90,60	363,40	11.967,74	335.544	2.350.000	2.773.000
TOPLAM				272,80		90,60	363,40	11.967,74	335.544	2.350.000	2.773.000
B / YATAY BLOK											
BLOK	KATI	B.B. NO	KULLANIM NİTELİĞİ	BAĞIMSIZ BÖLÜM BRÜT ALANI (m ²)	K.D.V. ORANI	ORTAK ALANLARDAN GELEN PAY	BAĞIMSIZ BÖLÜM GENEL BRÜT ALANI (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL/Ay)	SİGORTAYA ESAS DEĞER (TL)	K.D.V. HARIÇ SATIŞ DEĞERİ (TL)	K.D.V. DAHİL SATIŞ DEĞERİ (TL)
B	13	167	KONUT	134,05	1%	54,80	188,85	5.164	164.882	1.550.000	1.565.500
B	15	192	KONUT	165,50	18%	71,51	237,01	5.667	203.565	1.700.000	2.006.000
B	15	193	KONUT	162,70	18%	68,24	230,94	5.571	200.121	1.695.000	2.000.100
B	15	196	KONUT	158,55	18%	65,95	224,50	6.447	195.017	1.930.000	2.277.400
B	15	197	KONUT	165,40	18%	71,51	236,91	6.725	203.442	2.018.000	2.381.240
B	Giriş	200	OFİS	112,30	18%	56,49	168,79	6.849	138.129	1.395.000	1.646.100
B	Giriş	201	OFİS	78,15	18%	40,89	119,04	4.516	96.125	915.000	1.079.700
B	Giriş	202	OFİS	85,85	18%	43,29	129,14	4.960	105.596	1.005.000	1.185.900
B	Giriş	203	OFİS	121,70	18%	57,30	179,00	6.641	149.691	1.360.000	1.604.800
B	Giriş	204	OFİS	78,15	18%	40,83	118,98	4.516	96.125	915.000	1.079.700
B	Giriş	205	OFİS	78,10	18%	40,82	118,92	4.513	96.063	915.000	1.079.700
B	Giriş	206	OFİS	133,35	18%	55,73	189,08	7.277	164.021	1.490.000	1.758.200
B	Giriş	207	OFİS	136,65	18%	53,79	190,44	7.457	168.080	1.515.000	1.787.700
B	Giriş	208	OFİS	80,45	18%	41,93	122,38	4.562	98.954	935.000	1.103.300
B	Giriş	209	OFİS	80,50	18%	39,66	120,16	4.565	99.015	935.000	1.103.300
B	Giriş	210	OFİS	116,60	18%	54,48	171,08	6.363	143.418	1.290.000	1.522.200
B	Giriş	211	OFİS	82,65	18%	42,83	125,48	4.687	101.660	960.000	1.132.800
B	Giriş	212	OFİS	35,65	18%	20,22	55,87	2.098	43.850	435.000	513.300
B	Giriş	213	OFİS	111,30	18%	48,95	160,25	6.074	136.899	1.235.000	1.457.300
TOPLAM				2.117,60		969,22	3.086,82	104.650	2.604.648	24.193.000	28.284.240