

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

**AKMERKEZ
DEĞERLEME
RAPORU**

Rapor No: 2010R132
Rapor Tarihi: 31.12.2010

Raporu Talep Eden:
AKMERKEZ GYO
NİSPETİYE CD.ULUS E3 BLOK KAT:1
34337 ETİLER / BEŞİKTAŞ
İSTANBUL

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerleme Konusu Mülkler ve Kullanımı	: Aışveriş Merkezi , Ofis ve Rezidans Karma Kullanımlarından Oluşan Çoklu Yapı Kompleksi
Gayrimenkulün Konumu ve Adresi	: Akmerkez AVM, Nispetiye Cd. Ulus Etiler 34337 Beşiktaş İstanbul
Raporu Hazırlayan	: EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	: 31.12.2010
Rapor No	: 2010R132
Çalışmanın Tanımı	: Gayrimenkulün Akmerkez GYO'ya ait bağımsız bölümlerin Kira Kontratı Gelirlerine İstinaden Piyasa Değer Takdiri
Raporu Talep Eden	: Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Tapu Bilgileri	: İstanbul, Beşiktaş İlçesi, Arnavutköy Mahallesi, Nispetiye, Zincirlikuyu Sokağında bulunan 76 pafta, 83 ada, 1 no' lu parselde kayıtlı 22.557 m ² lik 4 bloklu kagir binada bulunan mülkiyeti Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Otraklığı'na ait toplam 14.881.600/25.600.000 arsa paylı toplam 473 adet bağımsız bölüm,

31.12.2010 TARİHLİ KİRA GELİRLERİ : **809.457.000.-TL**
KAPİTALİZASYONUNA GÖRE PİYASA DEĞERİ TAKDİRİ (KDV Hariç) **(Sekizyüzdokuzmilyondörtüyüzellidibin.- Türk Lirası)**

31.12.2010 TARİHLİ KİRA GELİRLERİ : **955.159.000.-TL**
KAPİTALİZASYONUNA GÖRE PİYASA DEĞERİ TAKDİRİ (%18 KDV Dahil) **(Dokuzyüzellibeşmilyonyüzellidokuzbin.- Türk Lirası)**

BEYANIMIZ

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

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Değerlemeye Yardım Edenler¹

Burcu HAKAN EKOL

Cansel Şirin (Turgut) YAZICI

Lisans No: 400112, FRICS

¹ Bilgi amaçlıdır

ÖNGÖRÜLER VE KISITLAYICI KOŞULLAR

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

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	6
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	6
1.1 Rapor Tarihi ve Numarası	6
1.2 Rapor Türü	6
1.3 Raporu Hazırlayanlar	6
1.4 Değerleme Tarihi	6
1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi	6
1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	6
1.7 Şirket Bilgileri	6
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	6
BÖLÜM 2	7
DEĞER TANIMLARI , DEĞERLEME YÖNTEMLERİ, GENEL TANIMLAR	7
2.1 Değer Tanımları	7
2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değer)	7
2.1.2 Düzenli Likiditasyon Değeri	7
2.1.3 Zorunlu Likiditasyon Değeri (Tasfiye Değeri)	7
2.1.4 Faal İşletme Değeri	8
2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler	8
2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	8
2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı	8
2.2.3 Maliyet Yaklaşımı	9
2.2.4 Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları	9
2.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar	9
2.3.1 İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)	9
2.3.2 Varsayımlar	10
2.3.3 Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)	10
2.3.4 İç Verim Oranı (IRR)	10
2.3.5 Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)	11
2.3.6 Şerefiye	11
2.3.7 Kira Sözleşmesi Türleri	11
2.3.8 Etketif Brüt Gelir ve Net İşletme (Faaliyet) Geliri (NOI)	11
2.3.9 Boşluk ve Kira Kaybı Oranı	11
2.3.10 Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri	11
2.3.11 Rapor Tarihi	12
BÖLÜM 3	12
GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER	12
3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler	12
3.1.1 Demografik Veriler	12
3.1.2 Ekonomik Veriler	13
3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	13
3.2.1 İstanbul İli	13
3.2.2 Beşiktaş İlçesi	15
BÖLÜM 4	18
İSTANBUL, SEKTÖREL VERİLER VE PAZAR ARAŞTIRMASI	18
4.1 Alışveriş Merkezleri Sektörü	18
4.2 İstanbul Rezidans Sektörü	25
4.3 İstanbul Avrupa Yakası Ofis Sektörü	53
BÖLÜM 5	77
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	77
5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri	77
5.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri	80
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	101
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri	102

5.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği	102
5.5 Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreci	102
5.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum.....	102
Mevcut Durum, Diğer Yazışma ve Resmi Evraklar.....	104
5.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	109
5.6 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	109
BÖLÜM 6	110
GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER	110
6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği.....	110
6.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	113
6.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri.....	113
6.4. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler	114
BÖLÜM 7	115
EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ	115
7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı	115
BÖLÜM 8	116
GAYRİMENKULÜN ANALİZİ VE DEĞERLEMESİ	116
8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi.....	116
8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	117
8.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi.....	117
8.2.1.1 Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri, Emsal Karşılaştırma Analizi Çalışması	117
8.2.2 Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi	118
8.2.2.1 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Varsayımlar ve Değer Analizi Çalışması.....	118
8.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	123
BÖLÜM 9	124
SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	124

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor, Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.' nin 12.11.2010 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2010 tarihli, 2010R132 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü

Bu rapor, İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Arnavutköy Mahallesi, Nispetiye, Zincirlikuyu Sokağında bulunan 76 pafta, 83 ada, 1 no' lu parselde kayıtlı 22.557 m² lik 4 bloklu kağıt binada bulunan mülkiyeti müşteriye ait, rapor ekinde belirtilen 473 adet bağımsız bölümün 31.12.2010 tarihli piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Bu gayrimenkul değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu ilgili tebliğlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Cansel Şirin (Turgut) YAZICI tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzmanı Asistanı Burcu Hakan Ekol çalışmalar sırasında destek vermiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 13.12.2010 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2010 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Müşteri Bilgileri ve Dayanak Sözleşmesi

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

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 12.11.2010 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

1.7 Şirket Bilgileri

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

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

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

	Rapor-1	Rapor-2	Rapor-3
Rapor Tarihi	26.01.2010	-	-
Rapor Numarası	2010R002	-	-
Raporu Hazırlayanlar	Cansel Şirin YAZICI	-	-
Gayrimenkulün Toplam Değeri (TL) (KDV Hariç)	808.500.000	-	-

2.1 Değer Tanımları

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

Değer kavramı, satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmetin alıcıları ve satıcıları tarafından sonuçlandırılması muhtemel fiyat anlamına gelmektedir. Değer, mal veya hizmet için alıcılar veya satıcıların üzerinde uzlaşmaya varacakları varsayımsal veya hayali fiyatı temsil etmektedir. Bu nedenle, değer bir gerçeklik değil, belirli bir zaman zarfında satın alınmak üzere sunulan bir mal veya hizmet için ödenmesi olası bir fiyatın takdiridir.²

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

En sık kullanılan Değer Tanımları:

2.1.1 Piyasa Değeri (Pazar Değeri, Makul Değeri)

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

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

2.1.2 Düzenli Likidasyon Değeri

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

2.1.3 Zorunlu Likidasyon Değeri (Tasfiye Değeri)

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

² UDS –Uluslararası Değerleme Standartları –Değer ve Fiyat

2.1.4 Faal İşletme Değeri

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

Kullanılan tesisler, işletmenin kendi tesisleriyse bunlar da işletmeye kattıkları değer esas alınarak faaliyetini sürdüren işletme değerinin bir parçasını oluştururlar. Bu kavram, süregelen bir işletmenin değerlemesini de içerir. Kavram, faal bir işletmenin bütününe katkıda bulunan bütünü oluşturan parçalarına pay ve istihkak ayırarak bir faaliyetini sürdüren işletmenin değerlemesinin yapılmasını içerir, ancak parçalardan hiçbiri Pazar Değeri için esas teşkil etmez.³

2.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemler

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

2.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.2.2 Gelirin İndirgenmesi Yaklaşımı

Gelir indirgemesinde, değerlendirme konusu mülkten elde edilecek net işletme gelirini belirlemek için, mukayeseli gelir ve harcama verileri kullanılır. İndirgeme, tek bir yılın gelirine tek bir oran (genel indirgeme oranı veya tüm risklere ilişkin getiri oranı) uygulanarak veya bir getiri veya yatırım getirisi ölçümleri verilerini yansıtan belirli bir iskonto oranının, belirli bir zaman dilimi içerisindeki bir dizi gelirlere uygulanmasıyla yapılır. Gelirlerin indirgenmesi yaklaşımına göre bu Direkt Kapitalizasyon ve Gelirlerin Kapitalizasyonu diyebileceğimiz bu iki yöntem temelde mülkün getirdiği gelirlerin öngörülmesi ve kabullerle gelecek yıllarda elde edeceği gelirlerin günümüze getirilmesi temeline kuruludur.⁴

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

Gelir Kapitalizasyonu (Getiri Kapitalizasyonu)

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

³ UDS-Uluslararası Değerleme Standartları Faal İşletme Değeri Tanımı

⁴ UDS -Uluslararası Değerleme Standartları

2.2.3 Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

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

2.2.4 Geliştirme Modeli ile Değerleme Çalışmaları

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

2.3 Değerleme Çalışmalarında Kullanılan Bazı Tanımlar

2.3.1 İndirgeme Oranı (İskonto Oranı)

Gelecekte ödenecek veya alınacak parasal bir meblağı şu anki değere dönüştürmek amacıyla kullanılan bir getiri oranıdır. Teorik olarak bu oran, sermayenin fırsat maliyetini, yani benzer risklere sahip olan diğer kullanım alanlarına yatırıldığında sermayenin kazanabileceği getiri oranını yansıtmalıdır. Ayrıca getiri oranı olarak da adlandırılır. ⁵

- İndirgeme Oranı Hesaplamasında Kullanılan Yöntem
Dünyanın içinde bulunduğu ekonomik durum ve ekonomik dengelerdeki problemler değerlendirilmede indirgeme oranı belirlenmesi konusunda belirsizliklere neden olmuştur. Değerleme tekniklerinde gayrimenkulün gelirlerinin indirgenmesinde kullanılan; **risksiz getiri (risk free rate of return)** ve **risk primi oranının (risk premium)** toplanmasından

⁵ UDS-Ulusla arası Değerleme Standartlarına Göre

oluşan **indirgeme oranlarının (discount rate)** belirlenmesinde dünyada olduğu gibi ülkemizde de sıkıntılar mevcuttur. Özellikle Türkiye’de uzun vadeli mevduatların olmaması, finans çevrelerince piyasadaki en uzun vadeli enstruman olan Eurobond’ların faiz oranlarının “risksiz getiri oranı” (risk free rate) olarak kullanılması sonucunu getirmiştir. Bugün finans çevreleri, ekonomideki belirsizlik ve rakamların keskin değişkenliği nedeni ile bahsi geçen eurobondların belli bir gün için değerinin değerlendirilmesinde kullanılmasının doğru bir yaklaşım olmadığını düşünmektedir.

Risksiz Getiri Oranı

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

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

Risk Primi

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

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

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

2.3.2 Varsayımlar

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

2.3.3 Net Bugünkü Değer (NPV= Net Present Value)

İndirgenmiş gelirler veya gelir akışları ile maliyetler veya gider akışları arasındaki farkın bir NPV analizindeki ölçümüdür. Bir yatırımın yatırım dönemi boyunca sağladığı getirinin piyasa faizi veya kendi faizi ile (iskonto edilmesi), bugüne indirgenmesi sonucu ulaşılan değerdir. Pazar-Piyasa Değerine erişmek için yapılan bir değerlemede sonuç olarak elde edilen Net Bugünkü Değer, gelir yaklaşımı yoluyla Piyasa Değerini gösterir.

2.3.4 İç Verim Oranı (IRR)

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

2.3.5 Kapitalizasyon Oranı (Cap. Rate , Yield)

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

2.3.6. Şerefiye

Tek tek tanımlanması ve ayrı ayrı kabul edilme olanağı olmayan varlıklardan doğan gelecekteki ekonomik faydaya şerefiye denilmektedir. ⁶ (UFRS 3, Ek A)

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

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

2.3.7 Kira Sözleşmesi Türleri

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

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

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

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

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

2.3.9 Boşluk ve Kira Kaybı Oranı

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

2.3.10 Artık Değer veya Dönem Sonu Değeri

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

⁶ UFRS- Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

2.3.11 Rapor Tarihi

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

BÖLÜM 3

GENEL, ÖZEL VE SEKTÖREL VERİLER

3.1 Türkiye Genel Veriler, Sosyal ve Ekonomik Veriler

3.1.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2007 Nüfus Sayımı sonuçlarına göre Türkiye nüfusunun 70 milyon 586 bin 256 olarak saptandığı açıklanmıştır. 2000-2007 döneminde yıllık nüfus artışı ortalama binde 5,9 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde Şehirlerde ikamet eden nüfus (il ve ilçe merkezlerinde ikamet eden nüfus) 49.747.859, köy nüfusu (bucak ve köylerde ikamet eden nüfus) ise 20.838.397 kişidir.

Ülkedeki üç büyük ilin nüfusu ve bu illerin şehir merkezlerinin nüfusu aşağıdaki gibidir:

İl	Nüfus	Nüfus (Şehir Merkezi)	Şehir Nüfusunun Toplam Nüfusa Oranı
İstanbul	12.573.836	11.174.257	%17,8
Ankara	4.466.756	4.140.890	%6,3
İzmir	3.739.353	3.175.133	%5,3

Türkiye'de şehirlerde bulunan nüfus, köylerde bulunan nüfusa göre çok büyük bir hızla artmaktadır. Ülkede şehirlerde bulunan nüfusun oranı son 17 yılda önemli artış göstermiştir. Yıllar itibarı ile şehirde yaşayanların toplam nüfusa oranının aşağıdaki tabloda görmek mümkündür.

Yıllar	Şehirde Yaşayanların Toplam Nüfusa Oranı
1990	%59,0
2000	%64,9
2007	%70,5

Türkiye nüfusu genç bir nüfus dağılımına sahiptir. Nüfusun yarısı 28,3 yaşından küçüktür. Ülkede nüfusun yaş gruplarına dağılımı aşağıdaki gibidir:

Yaş Grupları	Yaş Grubu
0-14 Yaş	%26,4
15-64 Yaş	%66,5
65 ve üstü	%7,1

Türkiye genelinde nüfus yoğunluğu olarak ifade edilen bir kilometrekareye düşen kişi sayısının illere göre dağılımı aşağıdaki gibidir. Ülke genelinde bu rakam, 92 kişi/km² iken, illere göre bu rakam 11 ile 2.281 kişi/km² arasında değişmektedir. En yoğun illeri aşağıdaki gibi listeleyebiliriz.

Şehir	Nüfus Yoğunluğu
İstanbul	2.281 kişi/ km ²
Kocaeli	398 kişi/ km ²

İzmir	311 kişi/ km ²
Hatay	238 kişi/ km ²
Bursa	234 kişi/ km ²
Ortalama	92 kişi/ km ²

3.1.2 Ekonomik Veriler

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

Ardından gelen yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe olumlu gelişmeler kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında arz ve talep dengesinde oluşan tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Ancak 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 senesi ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve dengeler değişmiştir. Daha önce Türkiye'ye oldukça talepkar davranan birçok yabancı gayrimenkul yatırım fonu ve yatırım kuruluşu şu anda faaliyetlerini bekletme aşamasındadır.

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

2010 senesinde eğilim daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmek istemeleri yönünde olmuştur. Geçmiş dönem bize göstermiştir ki; gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmektedir. Bu açıdan 2010 senesi gayrimenkulün hareketlenmeye çalıştığı bir yıl olarak görülmüştür, halen ticari kredileri açısından zor bir dönem olsa da konut kredileri beklenenin üzerinde büyümüştür. Bütün verilere bakıldığında 2011 senesinin gayrimenkulde toparlanma yılı olacağı düşünülebilir. Önümüzdeki dönemde piyasada kıpırdanmalar olması beklenmektedir; ama yine piyasada daha çok likiditesi hazır yerli oyuncular arasında hareket yaşanacağını öngörmek mümkündür.

3.2 Özel Veriler - Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

3.2.1 İstanbul İli



İstanbul, 280 01' ve 290 55' doğu boylamlarıyla 410 33' ve 400 28' kuzey enlemleri arasında bulunur. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi'yle birleştirirken; Asya Kıtası'yla Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İstanbul, Avrupa ile Asya kıtaları arasında köprü görevi gören, bunların birbirine en çok yaklaştığı iki uç üzerinde kurulmuş,

5.512 km²'lik alana sahip bir şehirdir.

Bu uçlar Avrupa kıtasında Çatalca, Asya kıtasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrilidir. Marmara denizindeki Adalar da İstanbul iline dahildir.

İstanbul'da her iki yakada birer tane olmak üzere toplam 2 tane havaalanı bulunmaktadır. Anadolu Yakasında Sabiha Gökçen Hava Limanı daha çok iç hat ve charter seferleri ile faaliyettedir. Yeşilköy'de bulunan ve en çok kullanılan havaalanı ise Atatürk Havalimanıdır. İstanbul Uluslararası Atatürk Havalimanı, şehir merkezine 20 km mesafededir.

İstanbul'daki en büyük akarsu, aynı zamanda Kocaeli Yarımadası'nın da en büyük suyu olan Riva çayıdır. Boğaza dökülen suların en önemlileri Küçüksu ve Göksu dereleridir. Bunlardan başka Haliç'e dökülen Kâğıthane ve Alibey Dereleri, Küçükçekmece Gölüne dökülen Sazlıdere, Büyükçekmece Gölüne dökülen Karasu Deresi, Terkos Gölüne dökülen Trança Deresi, İstanbul İlinin belli başlı akarsularıdır. İlde küçük fakat önemli üç göl vardır. Bunların üçü de Avrupa yakasındadır. Denizden ayrılmış olan Terkos Gölünün suyu tatlıdır. Kentin suyu buradan sağlanır. Marmara Denizi kıyısında bulunan Küçükçekmece (11 km²) ve Büyükçekmece (16 km²) göllerinin suları denizle temasları olduğu için tuzludur.

Yaz ayları genellikle sıcak geçen, kış ayları bölgeyi etkisi altına alan sistemlere bağlı olarak fazla soğuk geçmeyen İstanbul, Akdeniz ikliminin özelliklerini taşıyor görünse de, Marmara Denizi ve İstanbul Boğazı'nın etkisiyle daha farklı bir iklime sahip olmuştur. Kış aylarında Karadeniz'den gelen soğuk-kuru hava kütlesi ile Balkanlardan gelen soğuk-yağışlı hava kütlelerinin ve özellikle Akdeniz'den gelen ılık ve yağışlı hava kütlelerinin etkisi altındadır. Bütün ilde Karadeniz'in soğuk ve yağışlı (poyrazlı) havasıyla Akdeniz'in ılık (Iodoslu) havası birbirini izler. İlde yaz-kış, gece-gündüz arasında büyük ısı farkları görülmez.

Yıllar	1970	1980	1990	1997	2000	2007
İstanbul Nüfusu	168.822	2.773.000	6.629.500	8.506.026	8.803.500	12.573.836

Türkiye topraklarının % 9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından ülkenin en önemli ili "durumundadır. 2007 yılı genel nüfus Sayımı sonuçlarına göre, İstanbul'un toplam nüfusu 12.573.836 olarak belirlenmiştir. Yıllık nüfus artış hızı binde 33,1'dir. "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun" çerçevesinde İstanbul'un toplam ilçe sayısı 39 olurken, ilk kademe belediyeleri de tamamen kaldırılmıştır.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
İstanbul	12.573.836	11.174.257	1.399.579	5.512 km ²	2.281 kişi/km ²

Ekonomik yönden İstanbul, Türkiye'nin en gelişmiş kentlerinden biridir. Turizm, sanayi ve ticaret ekonomisinin en önemli kaynaklarıdır. Sanayi kuruluşlarının büyük çoğunluğu il dışına taşınmasına karşın, kent imalat sanayi yönünden önemini korumaktadır. İstanbul sanayinde asıl gelişme Cumhuriyetten sonra başlamıştır. 1950'lerden sonra hızlanan sermaye birikimleri, özel sektöre sağlanan destek, sanayi ve ticaret yönünden İstanbul'un önde gelen bir kent olmasına olanak sağlamıştır.

Türkiye'nin en büyük sanayi kuruluşlarından başlıcalar İstanbul ilindedir. Eskiden daha çok Haliç çevresinde yer alan fabrikaların 1960'lardan sonra E-5 Karayolu boyunca yaygınlaşması, kent alanının hızla gelişmesinin başlıca nedenlerindedir. Ayrıca Türkiye'deki küçük sanayi işyerlerinden yüzde 20'yi aşkın bir bölümü de İstanbul ilindedir. Coğrafi konumu İstanbul'un ilkçağdan beri önemli bir ticaret merkezi olmasına yol açmıştır. Günümüzde İstanbul, başta sanayi ürünleri olmak üzere, her türlü mal ve hizmetin alınıp satıldığı bir merkezdir. Ayrıca Türkiye'nin başka ülkelere satın aldığı ürünlerin yaklaşık yüzde 35'i ve dış satışlarının yüzde 25'i İstanbul'dan gerçekleştirilir.

İstanbul'un ekonomik açıdan Türkiye düzeyinde bir başka özelliği de ülkenin en büyük banka, holding, sigorta, pazarlama ve reklam şirketi merkezlerinin burada bulunmasıdır. Ayrıca yabancı sermayeli şirketlerin de çok büyük bir bölümü İstanbul'dadır. Türkiye basın yayın sanayisinin merkezi de İstanbul'dur. Türkiye ölçeğinde yayın yapan önemli gazetelerin tümü İstanbul'da yayıma hazırlanır. Ayrıca Türkiye'deki yayınevlerinin tümüne yakını İstanbul'dadır.

Türkiye'nin en kalabalık ve en önemli sanayi, ticaret ve finans merkezi olan İstanbul hem ülkenin diğer merkezlerine, hem de dış ülkelere çeşitli ulaşım yollarıyla bağlıdır. Bu ulaşım yolları arasında en önemlisi aynı zamanda Avrupa ile Ortadoğu'yu da birbirine bağlayan E-5 ve TEM otoyoludur. İstanbul Boğazı'na yapılan iki köprü bu yolun işlekliliğini daha da artırmıştır. Deniz ulaşımının Türkiye'nin en büyük dış ticaret limanı olan kentin bağlantılarında ağırlıklı bir yeri vardır. Hava ulaşımında ise Atatürk Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı hizmet vermektedir. Bu havalimanı özelliğini ona, hem yurtiçi ve yurtdışı ulaşımında varış ve kalkış yeri olup, uluslararası hava ulaşımındaki transit liman konumu kazandırmaktadır.

İstanbul doğal güzelliği, zengin kültür varlıkları, ulaşım ve konaklama konusundaki gelişimi ile Türkiye'nin en gözde turizm merkezlerinden biri olmuştur. Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin büyük bir bölümü İstanbul'dan giriş yapmaktadır.

3.2.2 Beşiktaş İlçesi

İstanbul'un, sur dışındaki en eski semtlerinden biri olan Beşiktaş, İstanbul Boğazı'nın Rumeli yakasında, Tophane ile Ortaköy'ün arasındadır. Batı'da Şişli, güneyde Beyoğlu, kuzeyde Sarıyer ilçeleri ile komşudur. Çevrenin büyük yükseltileri yoktur.

Fakat sahil kordonunda kurulan mahallelere oranla Levent, Etiler, Yıldız gibi mahalleler denizden bir hayli yüksektir. 1930 yılına kadar Beyoğlu'na bağlı bir nahiye olan Beşiktaş'ın yüzölçümü 15.2 km²'dir.

Beşiktaş ilçesi, 23 mahalleden oluşmaktadır. Bu mahalleler, Abbasağa, Akatlar, Arnavutköy, Balmumcu, Bebek, Cihannüma, Dikilitaş, Etiler, Gayrettepe, Konaklar, Kuruçeşme, Kültür, Levazım, Levent, Mecidiye, Ortaköy, Muradiye, Nispetiye, Sinanpaşa, Türkali, Ulus, Vişnezade ve Yıldız mahalleleridir.

Beşiktaş, Bizans döneminde Boğaziçi kıyılarındaki en belli başlı yerleşim merkeziyken, Osmanlı döneminde de yerleşim olarak kimliğini kazanmıştır. Beşiktaş'ın Osmanlı döneminde bir yerleşim yeri kimliği kazanması Karadeniz'in geniş ölçüde Osmanlı Devleti'nin denetimi altına girmesi sayesinde olmuştur. Beşiktaş ilçesinde ilk genel nüfus sayımı 1935 yılında

yapılmıştır. İstanbul'un bazı ilçelerindeki hızlı nüfus artışı ve bölgesel gecekondulaşma Beşiktaş'ta görülmemektedir. Son yıllardaki nüfus artış oranı düzenli ve planlı bir yerleşim bölgesi özelliklerini arz etmektedir. 2007 yılı genel nüfus sayım sonuçlarına göre nüfusu; 191.513'dür. 2008 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre; ilçenin nüfusu 185.373 'tür. İlçede sekiz üniversitenin çeşitli bölüm ve fakültelerinin oluşu, işyeri sayısının çokluğu ve trafiğin Boğaz Köprüsü'nden sonra İstanbul'un çeşitli bölgelerine bağlantı yollarının varlığı, gündüz nüfusunun sayım nüfusuna göre birkaç misli artmasına sebep olmaktadır.

Beşiktaş, ilk çağlarda, Anadolu'dan gelip, Rumeli'ye giden kervanların konakladığı bir pazaryeri olup, zaman zaman esir pazarlarının da kurulmuş olduğu bilinmektedir. 17.yy.'da, sulu tarıma geçildiği, 18.yy.'da tarım ve el sanatlarının geliştiği 19.yy.'da ise İstanbul'un bir pazarı haline geldiği bilinmektedir.

İlçede yaygın sanayileşme veya çok büyük sayılabilecek sanayi kuruluşları yoktur. İlçede, önemli sayılabilecek sanayi kuruluşları olarak Yıldız Porselen, Nobel ve Pfizer İlaç Fabrikası olmak üzere üç sanayi kuruluşu vardır. Nobel İlaç Anonim Şirketinin üretim yeri il dışına taşındığından sadece idari bölüm ilçede yer almaktadır. Ayrıca gökdelen türü 10 iş merkezi bulunmaktadır. Bu işyerleri Etiler ve Levent bölgesinde yer almaktadır. Enka, Işıklar, Tekfen, Sabancı, Alarko ve Bayraktar başta olmak üzere birçok yatırımcı özel kuruluşun merkezi ve Garanti Bankası, Yapı Kredi Bankası ve İş Bankası gibi bankaların müdürlük binaları da Beşiktaş ilçesinde bulunmaktadır.

İlçe	Toplam Nüfus	Merkez Nüfusu	Köy ve Bucak Nüfusu	Yüzölçümü	Yoğunluk
Beşiktaş	191.513	191.513	-	15,2 km ²	12.599 kişi/km ²

Son yıllarda tiyatro, sinema, televizyon ve organizasyon alanlarında ismini duyurmaya başlamış olan BKM'nin (Beşiktaş Kültür Merkezi) yanı sıra, Ortaköy, Mustafa Kemal, Levent ve Akatlar Kültür Merkezleri ile Kuruçeşme Arena, Beşiktaş ilçesinde bulunan önemli şov ve gösteri mekânları arasında yer alır.

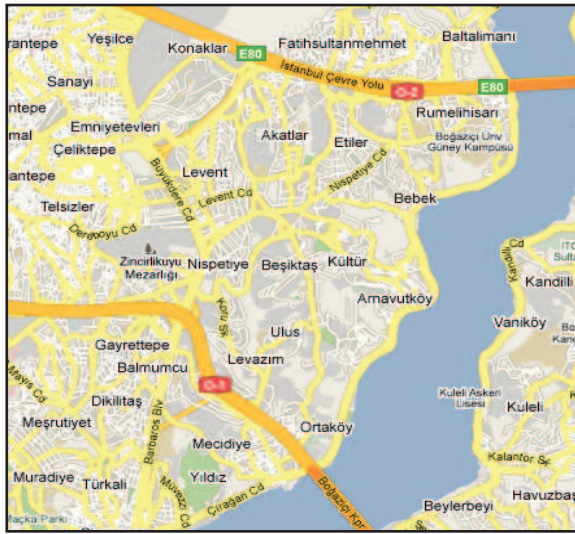
Yıllar	1960	1970	1980	1990	1997	2000	2007
Beşiktaş Nüfusu	93.647	138.742	188.117	203.224	202.783	191.776	191.513

İlçe konut yapımı bakımından İstanbul'un özenilen bir bölgesi niteliğine sahiptir. Özellikle Levent, Etiler ve Bebek mahalleleri modern kentleşmeye örnek teşkil etmektedir. İlçe, genellikle bir yerleşim yeri niteliği taşımaktadır. Sakinleri içinde, öğrenci, memur ve emekli sayısı önemli yer tutmaktadır. Bugün Beşiktaş tümüyle bir kentsel yerleşme alanıdır. Karanfilköy dışında toplu gecekondulu alanı yoktur. Ulaşımı, beşeri ilişkileri ve tesisleri yönünden de ilgi çekmektedir. Son yıllarda düzenli bir yerleşime sahip olan Levent ve Etiler yöreleri sanayici, iş adamları ve sanatçıların ilgi duydukları yerleşim yerleri haline gelmiştir.

İlçede 5 yıldızlı oteller, tarihi ve turistik yerler ile kasır ve saraylar yönünden zengin bir bölge olması, birçok Konsolosluk, Sefaret, Elçilik ve yabancı protokol adamlarının ikametlerinin, büyük iş merkezlerinin bulunması sebebiyle yurt dışından gelen resmi veya gayri resmi davetli, protokol mensubu ve ziyaretçilerin ilgi odağı olmakta ve aynı zamanda da bu gibi yerler çeşitli uluslararası organizasyonlara ev sahipliği yaptığından ayrıca önem kazanmaktadır.

Etiler – Ulus

Etiler, İstanbul'da Beşiktaş ilçesinde bulunan bir semttir. Akatlar, Bebek, Kültür, Rumeli Hisarı ve Fatih Sultan Mehmet semtlerinin arasında; Çevreyolu, Uğur Mumcu, Büyükdere ve Nispetiye Caddeleri'nin arasında kalır. Gece kulüplerinin şehirde en yoğun olduğu semtlerdendir. Adını 1954 yılında burada ilk villaları yaptıran Etibank'ın ortaklığı Etiler Yapı Kooperatifi'nden almıştır. İlk konutlar yapıldığında kent dışında sakin bir toplu konut yerleşimi olan Etiler, 1970'lerin ortasından itibaren 1980 - 1990 arasında Levent'ten Hisarüstüne kadar uzanan yoğun bir yerleşme bölgesi haline dönüşmüştür. 1980'lerde önce orta-üst ve üst gelir katmanlarının rağbet ettiği, seçkin bir konut bölgesi halini almış, 1990'lı yıllardan itibaren de İstanbul'un gece hayatının önemli merkezlerini, lüks restoranları, şık dükkanları ve çoğu ithal mal satan mağazaları barındıran bir semt halini almıştır.2008 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre nüfusu 8.400'dür.



Günümüzde, idari birim olarak Etiler Mahallesi daha küçük bir alanı içeriyorsa da, semt olarak Etiler, Levent'in batı sınırından başlayarak Yıldız Blokları'nı, Basın Sitesi'ni, Uçaksavar Sitesi'ni, lüks Alkent konutlarını, Akatlar Mahallesi'ni, irili ufaklı daha pek çok site ve toplu konut bölgesini kapsamaktadır. 1994 başında açılan, İstanbul'un büyük ve görkemli iş ve alışveriş merkezi, içinde binlerce metrekareye yayılmış ünlü mağazaların yer aldığı Akmerkez'de ilçededir.

Ulus semti Beşiktaş'ın, Arnavutköy, Levazım Kültür ve Ortaköy semtleri arasında kalır. Daha önce Ortaköy Mahallesi sınırlarında olan Ulus, 1998 yılından itibaren ayrı bir mahalle olmuştur. Önemli alışveriş ve eğlence merkezlerine sahip olan Ulus mahallesi, biridir. 2008 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi"ne göre nüfusu 6.305'tir.

Beşiktaş'ın önemli yerleşim merkezlerinden

Arkheon Sitesi, Panorama Ulus Sitesi, Kibele Konutları gibi birçok site ve toplu konut projesini barındıran semt, Zorlu Center, Bellevue Residence, Büyükhanlı Beşiktaş Residence gibi seçkin projeleri de barındırmaktadır.

4.1 Alışveriş Merkezleri Sektörü

Alışveriş Merkezlerinde Durum

Avrupa' da Alışveriş Merkezlerinde Durum

Avrupa ülkelerinde alışveriş merkezlerinde görülen patlama ile birlikte 2008 yılında, Avrupa genelinde 7,9 milyon metrekarenin üzerinde yeni alışveriş alanı tamamlandı. Açık farkla en hareketli pazar olarak öne çıkan Rusya'da 34 proje halinde olmak üzere 1,1 milyon metrekarelik alışveriş alanı açıldı. İkinci sırayı Türkiye (1 milyon metrekare), üçüncü sırayı da Almanya, İspanya ve Ukrayna 600.000 metrekarenin üzerine çıkan stoklarıyla alırken, bu ülkeleri sırasıyla Polonya ve Romanya izledi.

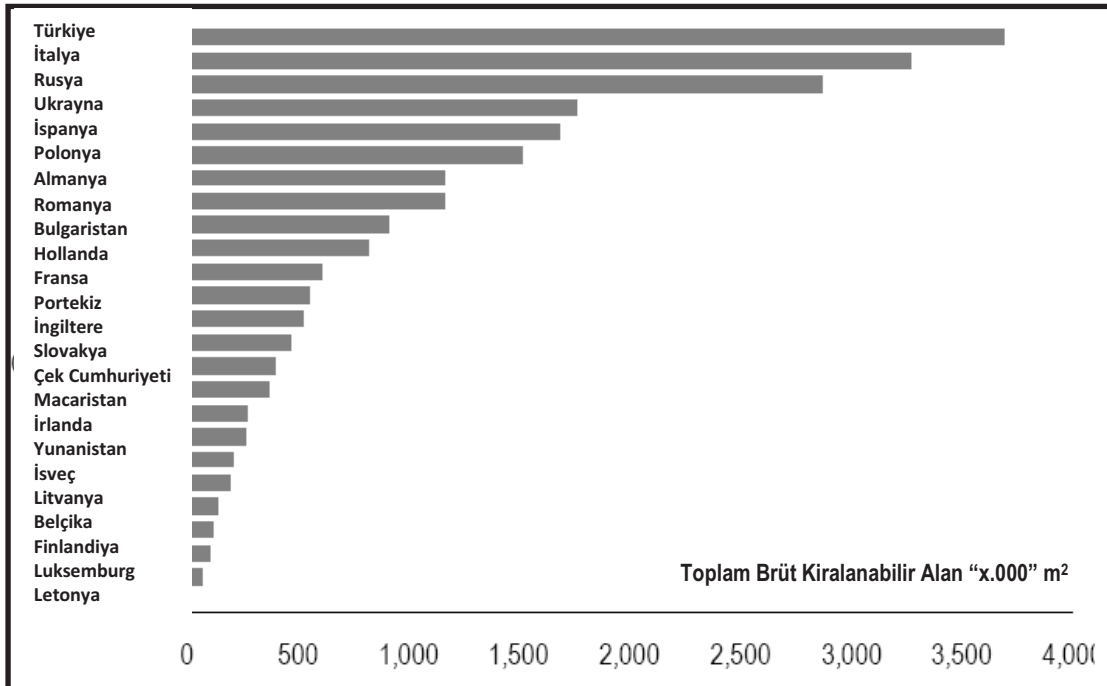
2007'de de olduğu gibi, sektörün gelişimi % 55'lik pay ile Orta ve Doğu Avrupa'da yoğunlaştı. Bölgede yer alan alışveriş merkezleri büyük ölçekli konseptleriyle öne çıkarken, Batı Avrupa'da gelişim var olan alışveriş merkezlerinin büyütülmesi ve kent merkezlerinde yenileme ve yeniden canlandırma projelerinin birer parçası olarak küçük ölçeklerde konumlandırılmaları şeklinde gerçekleşti.

2009–2010 Gelişim İhtiyatlı Devam ediyor

Küresel ekonomik krizin olumsuz etkilerine karşın, 2009 ve 2010 yıllarında Avrupa'da toplam 23 milyon metrekarelik (2009'da 11,9 milyon metrekare, 2010'da 11,3 metrekare) bir gelişim beklentisi mevcuttur. Bu gelişim büyük bölümü ise az sayıda ülkede bulunan projelerden oluşmaktadır. Bu anlamda, Türkiye (3,7 milyon metrekare), İtalya (3,3 milyon metrekare) ve Rusya (2,9 milyon metrekare) başı çeken ülkelerdir.

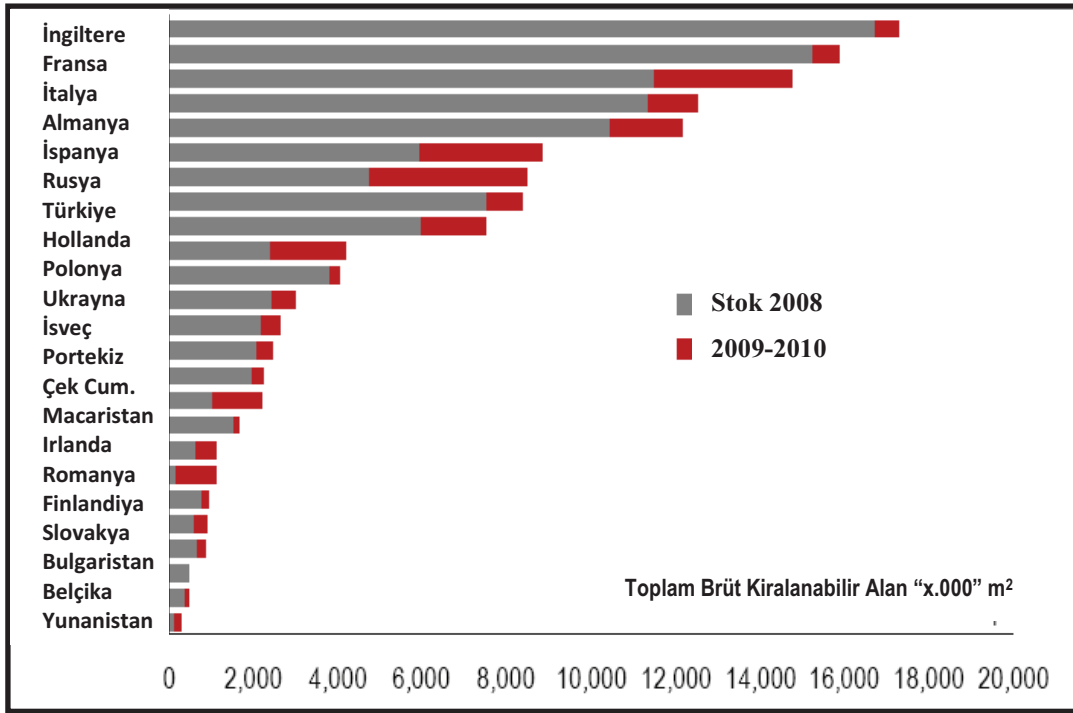
Diğer yandan, 2009'da açılması planlanan alışveriş merkezleri inşaat halinde olduklarından 2009 yılı rakamlarında büyük değişiklikler olmamıştır. 2010 yılında tamamlanması planlanan alışveriş merkezleri projelerinde askıya alınmalar ve iptaller ile beklenen kiralanabilir alan rakamlarına ulaşamayacağı öngörülmektedir.

2009–2010 Yılında Tamamlanması Planlanan Alışveriş Merkezi Rakamları



Kaynak: Jones Lang LaSalle

2009-2010 Yılı Mevcut Alışveriş Stoğu ve Tamamlanması Planlanan Stok



Kaynak: Jones Lang LaSalle

Rusya, 2007 yılında rekor seviyede kalkınma gerçekleştirmesine rağmen önümüzdeki dönemde Moskova ve St.Petersburg dışında kalan şehirlerinin yatırımcılar açısından daha az ilgiyle karşılaşması beklenmektedir. Türkiye’de ise hâlihazırda açılış tarihleri 2008’den 2009’a kaydırılmış olan alışveriş merkezleri sebebiyle 2010 için açıklanan kiralanabilir alan rakam hedeflerinde sapmalar yaşanması olasıdır. Aynı şekilde, İngiltere, Polonya, Bulgaristan, Çek Cumhuriyeti ve Macaristan gibi ülkelerde de benzer düşüşler beklenmektedir.

Türkiye’ de Alışveriş Merkezlerinde Durum

Son yılların en parlak yatırımlarından biri haline gelen ‘Alışveriş Merkezi Projeleri’ Türkiye’deki serüvenine 17 yıl önce, Ataköy Turizm Kompleksi içinde yer alan Galleria’ nın açılması ile başlamıştır. Galleria’ nın ardından Karum (1991), Akmerkez (1993), Capitol (1993), Carousel (1995), CarrefourSa (1996), Grandhouse (1997), Migros (1998), Profilo (1998) ve Mayadrom (1997) Alışveriş Merkezlerinin açılması ile devam etmiştir. Bugün yaklaşık 6.000.000 m²’lik kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezleri projeleri son beş yıldır yükselen bir ivme göstererek, Türkiye ekonomisinin en önemli lokomotif sektörlerinden biri haline gelmiştir.

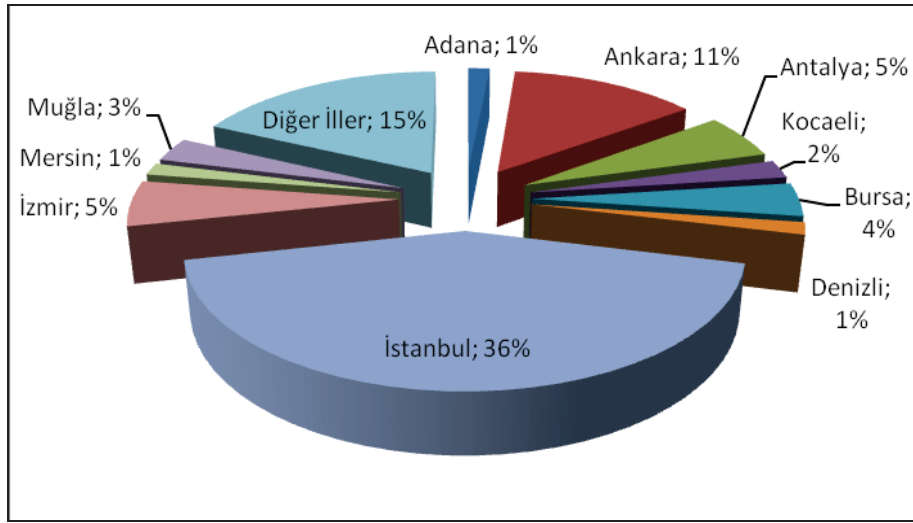
Türkiye’de özellikle İstanbul’da sayıları giderek artan alışveriş merkezlerinin cazibesi ekonomideki iyileşme ile yakından ilgilidir. Yabancı gayrimenkul yatırımları için de cazip bir alternatif olan ‘Alışveriş Merkezi Projeleri’nin gündeme geldiği son dönem, AB ile görüşmelere bağlı olarak da olumlu gelişmeler göstermeye devam etmiştir. Ekonomik iyileşme, Avrupa Birliği üyelik süreci, siyasi istikrar gibi olumlu gelişmeler yabancı yatırımcının ilgisini Türkiye’ ye yönelten başlıca etkenler olmuştur.

1988 yılında ilk alışveriş merkezinin açılmasından bu yana alışveriş merkezi sayısı her geçen gün artmış ve 1980’lerde Türkiye genelinde yeni açılan alışveriş merkezi sayısı 3 iken, 1990’larda 32, 2010’a gelindiğinde ise 2010’un ilk yarısında açılan 10 AVM ile alışveriş merkezi sayısı 256’ya ulaşmıştır.

Diğer yandan, son dönemde global piyasalarda yaşanan sıkıntılar perakende sektörünü de derinden etkilemiş, kar marjlarında yaşanan keskin düşüşler, perakendecilerin AVM yönetiminden beklentilerini yükseltmiştir. Alışveriş merkezi yönetimleri ise krizi atlama yolunda kiracıların taleplerini karşılamaya yönelik çeşitli çözüm arayışlarına girmişlerdir. Kira indirimleri, kur sabitleme, açılış-kapanış saatlerinde değişiklik ve reklam desteği bunlardan bazılarıdır.

Ancak ekonomik kriz nedeni ile AVM yatırımlarını finanse etmek ve perakendecilere kiralamak ve sürdürülebilir gelir yaratmak zorlaşmıştır. Önümüzdeki dönemde AVM yatırımlarında durağan bir seyir izleneceği ve planlanan yatırımların bir kısmının açılışının erteleneceği tahmin edilmektedir.

İllere Göre Alışveriş Merkezi Dağılımı (%)



Bugün için Türkiye geneli alışveriş merkezi yatırımları açısından incelendiğinde özellikle satın alma gücü, eğitim düzeyi, okuryazarlık oranı daha yüksek olan Marmara Bölgesi'nde yoğunlaştığı görülmektedir. Bunu İç Anadolu ve Ege Bölgeleri takip etmektedir.

İl bazında incelendiğinde de İstanbul' un 112 aktif alışveriş merkezi ile lider olduğu, Ankara'nın 37 ve İzmir' in 15 alışveriş merkezi ile İstanbul' u takip ettiği görülmektedir.

Türkiye' de Yatırım Yapılabilecek Yeni İller;

İstanbul'da şu anda planlanan ve inşaat halinde bulunan alışveriş merkezleri sayısı toplamı 48 olup yatırım açısından yine en önde ilimizdir.

Sektördeki bu yükselen ivmeye rağmen Türkiye, Avrupa'daki ülkelere göre oldukça geride kalmaktadır. Türkiye'de her bin kişiye 80 m² kiralanabilir alan düşerken, örneğin Fransa'da her bin kişiye 250 m², İngiltere'de 270 m², Almanya'da ise 140 m²'dir.

Türkiye'de önümüzdeki 3 yıl içinde, yeni yapılacak alışveriş merkezleriyle birlikte mevcut kiralanabilir alanın 8,5-9 milyon m²'ye çıkması beklenmektedir. Ancak bu rakamlara ulaşmak yaşanan ekonomik kriz süreci nedeni ile beklenenden uzun sürecek gibi görülmektedir.

İSTANBUL DIŞINDAKİ ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

İstanbul dışında Türkiye geneline yayılmış olan mevcut durumda 149 adet alışveriş merkezi, inşaat ve proje halinde ise 33 adet alışveriş merkezi bulunmaktadır.

Mevcut durumdaki alışveriş merkezlerinin kapalı alanları toplamı yaklaşık 5.374.420 m² olup, kiralanabilir alanları toplamı ise yaklaşık 3.104.319 m²'dir.

İstanbul ili sınırları içerisindeki alışveriş merkezlerinde ise toplam kiralanabilir alan ise 2.626.819 m²'dir.

Bu verilere göre İstanbul dışındaki illerdeki alışveriş merkezlerinin kiralanabilir alan olarak Türkiye genelindekilerin yaklaşık %46'sı olduğu görülmektedir.

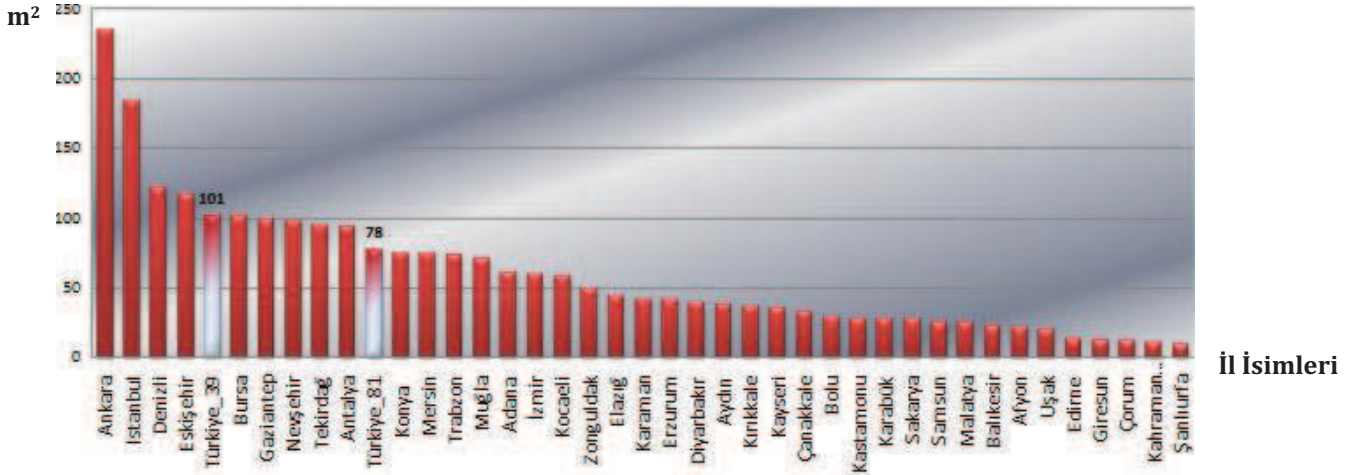
İstanbul İli

İstanbul'da, mevcut durumda 111 adet alışveriş merkezi, inşaat halinde 28 adet ve 20 adet de proje halinde alışveriş merkezi bulunmaktadır.

Buna göre gerçekleşmiş alışveriş merkezlerine göre İstanbul'daki toplam kiralanabilir alan yaklaşık 2.626.819 m²'dir.

Bu verilere göre İstanbul ilindeki alışveriş merkezlerinin mevcut durumda kiralanabilir alanın Türkiye genelinin yaklaşık %46 sını olduğu görülmektedir.

İstanbul ilinde bin kişiye düşen kiralanabilir alan ise 200 m²'dir. Aşağıdaki tabloda Türkiye bin kişiye düşen kiralanabilir alan verileri ve bu verilerin bir karşılaştırması bulunmaktadır.⁷



⁷ AYD 2010 İlk çeyreği verileri

İstanbul'da Konu Gayrimenkule Emsal Olabilecek AVM 'lerle İlgili Bilgiler

No	Altyapı/İnşaat	Açılış Yılı	Konumu		Yatırımcı Firma	Kat Sayısı	Alan Alanı (m ²)	Kapalı Alan (m ²)	Kiralanan Alan (m ²)	Majaza Sayısı	Market	Anchor Majaza	Restoran-Cafe-Fast food		Otopark Kapasitesi		Eğilence Ünitesi	Food Court	
			Semt	İlçe									Addi	M ²	Asfalt	Kapalı		Ayık Birim Ortalama Kira (USD/m ²)	Majaza (USD/m ²)
1	Çapıncı	2007	Bakırköy	-	Gül Kağıtsız	4	23.816	95.000	46.129	170	Migros (3.520 m ²)	Lacoste, Network, Massimo Dutti	26	-	280	-	9 Sinema Salonu	-	80-160
2	Çapıncı AVM	1993	Üsküdar	-	Mesa Masken A.Ş. Aksoy Grubu	4	20.000	74.000	28.430	173	Migros (2.119 m ²)	Boyner, Marks&Spencer Müb	24	-	300	1.200	14 sinema salonu,Salım	50-170	90-220
3	Carouse AVM	1995	Bakırköy	-	Baymer Tur.ve Yat. A.Ş	5	11.580	76.500	24.400	117	Migros (6271 m ²)	Toys'R Us, Mudo City, Megavoyon, Polo	16	2.300	-	750	4 sinema	120 - 125	130 - 200
4	Cevahir AVM	2005	Meclisliköy	Şişli	Si Martin Sığ. Gayrimenkul Yatırı	10	64.000	368.000	117.972	280	Koztaş (7.638 m ²), Migros (4.324 m ²)	YKM, Tene Home,	50	7247	-	2.500	12 Sinema Salonu, Eğilence	100 - 166	12 - 125
5	Galera	1988	Abi köy	Bakırköy	Bah Yatırım Holding	3	120.355	77.806	42.974	130	Migros (581 m ²)	YKM, Vakko	22	1918	20	2.185	13 sinema salonu, Kitiyöyüdü,	65 - 100	65 - 100
6	İstinye Park	2007	İstinye	-	Orjin Grup, Doğuş Grubu	3	30.000	87.000	37.500	300	Pazar yeni konseptli ile açık dikkanlar bulunmaktadır.	Boyner, Mudo, Vakko, Marks&Spencer	50	-	-	3.500	12 sinema salonu	-	75
7	Kanyon	2005	Levent	Besiktas	Eczacıbaşı & IS OYU	4	30.000	250.000	87.500	174	Metro Center (4000 m ²)	Harvey Nichols, D&R, Intersport,	24	4000	-	2.300	9 sinema salonu	33 - 142	40 - 260
8	Meydan AVM	2007	Ümraniye	Ümraniye	Metro Group-MAM	1	127.000	-	70.000	45	MEVA, Real	Jon-Adidas, Nike, D&R, LC Waikiki, Intersport	15	-	850	1.650	16 salonu (Mas The Cinema Proje)	75-110	20-100
9	Metrocity	2003	Levent	Besiktas	Meristem İnş.Müş. Hiz.Tic. A.Ş.	4	24.178	52.000	31.980	150	3M Migros(4.240 m ²)	Boyner, Marks&Spencer, Koton, Zara,	30	2741	-	2.500	-	50	30-65
10	Palladium	2008	Bah	Algehir	Kozkan İnşaat	4	37.000	205.000	38.000	160	CarrefourSA, Express	Darty, C&A, Zira, Mark & Spencer	26	-	-	2250	10 sinema-Cinebonus	315-140	35-70
11	Profilo AVM	1998	Meclisliköy	Şişli	Profilo San. ve Tic. A.Ş	5	20.000	110.000	48.230	207	Tansay (2.380 m ²), Hakan Office Store (653 m ²)	Boyner, Koton, Mudo Concept	41	-	-	1500	İnd. Sports Club, Kapalı Yürme H	60 - 80	55-70
12	Tepe Nautilus	2002	Acıbadem	Kadıköy	Tepe Emlak Yat. İnş. Tic. A.Ş	3	56.402	164.163	51.756	125	CarrefourSA (16.524 m ²)	Tepe Home, Boyner, Marks&Spencer,	20	1.824	344	2.330	8 sinema salonu, Play Paneli,	70	60

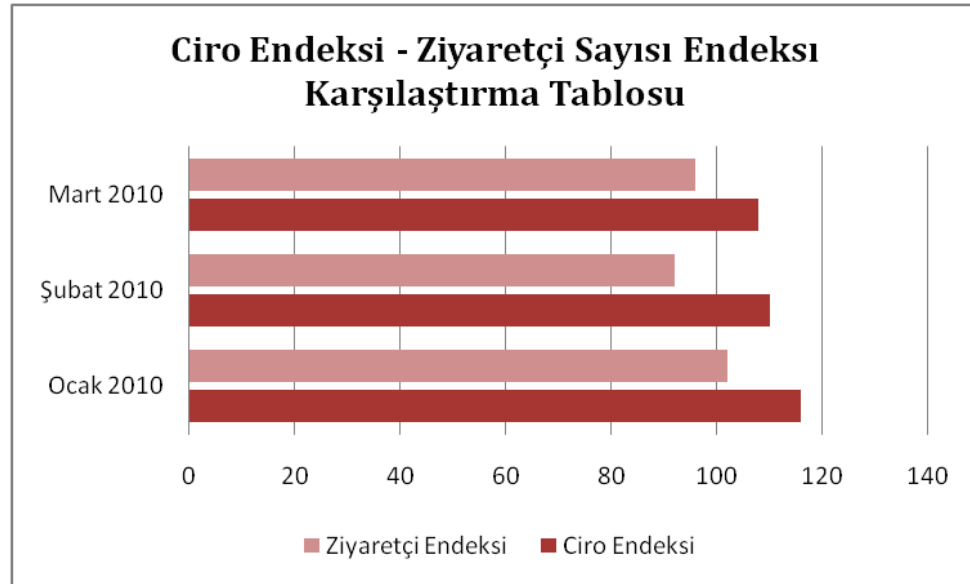
Projelerde m² kiralama bedelleri projenin adı, inşa eden, yeri, konsepti, kiralanan alan büyüklüğü, AVM aldığı ziyaretçi sayısı gibi faktörlere göre farklılıklar göstermektedir. AVM içindeki kiralama rakamları ise; kiralanan alanın yeri, konumu, büyüklüğü, cephesi, hatta komşu mağazalardaki markalar sebebi ile farklılıklar göstermektedir. Bununla birlikte son yıllarda "kiracının" kimliği de kira rakamı belirlemeye etken olmaktadır. Bu sebeple kiralamalarda yukarıda bahsedilen geniş fiyat aralıklarına rastlanmaktadır.

Sektör içindeki AVM'leri değerlendirdiğimizde aşağıdaki veriler ilk etapta dikkat çekmektedir:

- Alışveriş merkezlerinin yer seçimlerinde dikkat edilen hususlar; pazara yakınlık, ulaşım imkânları, işgücü yeterliliği ve maliyet, altyapı çalışmaları, kamu politikaları, sosyal ve kültürel hizmetlerdir.
- İstanbul ilinde mevcut durumda faal olan ve takribi 5.000 m² üzerinde bulunan 112'ün üzerinde AVM bulunmaktadır.
- Yakın zamandan inşa halinde olan AVM'lerin tamamlanmasıyla bu rakam 160 sayısına ulaşacağı hatta geçebileceği tahmin edilmektedir. Ancak ekonomik kriz nedeni ile bu rakama ulaşma beklenende daha geç olacaktır.
- Alışveriş merkezlerinin İstanbul ili içinde konumları genel özellik ve dağılımlarına göre incelendiğinde Avrupa yakasının Anadolu yakasından daha baskın olduğu görülmektedir. İstanbul ili içindeki alışveriş merkezleri dağılımına bakıldığında Avrupa Yakasında bulunan AVM'lerin toplam AVM sayısının yaklaşık %78'ni, Asya Yakasında ise %22'sini temsil ettiği görülmektedir.
- Alışveriş merkezlerinin ilçelere göre dağılımına bakıldığında ise, Bakırköy, Şişli ve Büyükçekmece ilçelerinde diğer ilçelere oranla daha fazla alışveriş merkezi bulunmaktadır. Bu durum nüfus yoğunluğu ile ticaret ve hizmet sektörlerinin birbirlerini takip etmeleri sonucunda oluşmuştur. Ayrıca bahsi geçen bölgelerde AVM geliştirilmeye uygun alanların bulunması da bu gelişmelere neden olduğu bir gerçektir.
- Geçtiğimiz dönemde özellikle İstanbul'da işlek caddelerde yer tutma, mevcudiyeti devam ettirme sıkıntısı nedeni ile perakendeciler yoğun şekilde AVM'lere talepte bulunmuşlardır. Ancak bugünkü ekonomik koşullar nedeni ile perakendeciler AVM'lere eskisi kadar rağbet etmemektedirler. Ayrıca sigara yasağının getirdiği kısıtlamaların AVM'lere nasıl yansıtacağı ve etkileri henüz belli değildir. Bu etkinin olumsuz olarak gelişmesi olasılığı çok yüksektir. Bir diğer sorun ise AVM'lerde kira bedelleri yanında ödenen genel giderlerin kiracı için ciddi bir yük oluşturmaya başlamasıdır. Bugün birçok AVM kira bedeli ile ciddi şekilde kıyaslanabilecek miktarda genel gider talep edebilmektedir.
- Son zamanlarda AVM sektörü için tartışılan diğer konu ise Sanayi ve Ticaret Bakanlığı tarafından yeniden gündeme alınan Alışveriş Merkezleri, Büyük Mağazalar ve Zincir Mağazalar Kanun Taslağı'nda yer alan AVM'lerin açılış saatleri, pazar günü AVM'lerin hizmet vermemesi ve kira kontratında yapılması planlanan yeni düzenlemelerdir. Bu tasarıların ne şekilde düzenleneceği henüz belli olmasa bile sonuçlarının alışveriş merkezi sektörüne ve yatırımlarına yeni bir yön vereceği düşünülmektedir.
- Alışveriş merkezlerine olan yoğun talebin gözlemcisi durumunda olan yabancı yatırımcılar bir süreden beri pazarda aktif değildirler. Bunun temel sebeplerinde birisi finansal kaynakların kısıtlı olması ve global ekonomik yavaşlamadan kaynaklanmaktadır.

Ayrıca şu anda planlanmakta olan projelerin büyük bir çoğunluğu ekonominin hızlanmasından sonra devreye girebilecektir. Aslında bu durum mevcut alışveriş merkezleri için orta ve uzun vadede pozitif etkileri olacağı düşünülebilir.

- Avrupa'daki ve Türkiye'deki kişi başına düşen kiralanabilir alan büyüklükleri kıyaslandığında Türkiye halen geri sıralardadır. Genç nüfusun oldukça yüksek olduğu, tüketim alışkanlıklarının hızla değiştiği Türkiye'deki ve özellikle İstanbul'daki alışveriş merkezi sayıları, kiralanabilir alanlar, mağaza sayılarının önümüzdeki yıllarda bir miktar durgunluk gösterse de orta ve uzun vadede artacağı düşünülmektedir.
- Türkiye'deki alışveriş merkezlerinde, AVM ciroları ve AVM ziyaretçi sayıları incelendiğinde 2009 yılı sonlarında AVM ciroları yükselirken ziyaretçi sayısındaki azalma fakat AVM cirolarındaki yükselme ziyaretçilerin AVM'lerde yaptıkları harcamalarının yükseldiğini göstermekteydi. 2010 yılı Ocak, Şubat ve Mart ayları verileri incelendiğinde ise bu verilerinin birbirleriyle orantılı olarak ilerlediği görülmüş verilerin kendi içlerinde değerlendirildiğinde ise ciro endeksinin ziyaretçi sayısı endeksine göre hala yukarıda olduğu tespit edilmiştir.



4.2 İstanbul Rezidans Sektörü

Ülkemizde Rezidans (Lüks Konut- Rezidans) Sektörü

Birkaç sene öncesine kadar yabancı olduğumuz “rezidans” (residence) kavramı gayrimenkul sektörünün de büyümesiyle hızlı ve giderek artan bir şekilde hayatımızda yer almaya başladı. Rezidanslar o kadar hızlı bir şekilde moda oldu ki, bazı firmalar projelerine sonradan bir rezidans bölümü ekleme ihtiyacı duydular. Üstelik birçoğu özelliğini barındırsın ya da barındırmasın projelerine rezidans ismini ekleyerek itibarlı bir proje izlenimi uyandırmak istediler. Türkiye’de ilk olarak Swisshotel’in bünyesinde başlayan “rezidans” süreci daha sonra Akmerkez ile ve diğer projelerle devam etti ve 2004-2007 dönemde yaşadığımız gayrimenkul sektöründeki patlamanın etkisiyle, artık bütün büyük projelerin içinde yer almaya başladı. Öyle ki, bir dönem rezidans daireler daha temelleri atılmadan satılmıştı.

Türkiye’deki ilk yapılan projelerde rezidans daireler genellikle 1+1 ve 2+1 tiplerinden oluşmaktaydı. Ancak, belki de, Türk halkının büyük ve çok odalı ev tercihinden kaynaklanan sebeplerden dolayı projelerde ilk önce milyon dolarlık “penthouse” daireler satıldı. Aslında buna en çok üretici firmalar şaşırdı. Bu yönde bir taleple karşılaşmayı beklemeyen firmaların en pahalı daireleri ilk önce satıldı ve en ucuz daireleri ise neredeyse ellerinde kaldı. Bu potansiyelin farkına varan firmalar, artık dünyadaki örneklerinin aksine daha büyük 2+1’ler ve ayrıca , 3+1, 4+1, 5+1 özelliğinde dairelere projelerine daha fazla yer vermeye başladılar.. Bununla birlikte ülkemizde rezidans dairelerinin büyüklükleri rezidans’ların yapıldığı bölgenin özelliklerine ve hedef kitlesine göre farklılıklar göstermektedir.

Özellikle isim yapmış büyük projelerin şehrin göbeği sayılabilecek bölgelere konumlanmış olması ve bu projelerin içinde ulaşım kolaylığının öncelikli olması Türk halkının rezidansları bu denli sevmiş olmasının bir nedenidir. Rezidans sektörü ülkemizde İstanbul yoğunluklu yapılanmıştır. Buradaki temel neden iş hayatının İstanbul yoğunluk seyretmesi ve Kosmopolitan şehir ölçeğinden rezidans hizmetlerine daha fazla ihtiyaç duyulmasıdır.


Bugün yeni yapıların rezidans müşterilerinin genelde eski yapıların rezidans müşterilerinden oluştuğu bir gerçektir. Bu müşteriler genelde eski rezidanslarını satarak yeni popüler olan rezidanslardan mülk almayı tercih etmektedirler.

Taksim-Levent-Sarıyer Hattındaki Lüks Konut ve Rezidans Projeleri


Türkiye’de özellikle 1950 sonrası ilk olarak Emlak Kredi Bankası’nın toplu konut projesi ile birlikte İstanbul’da Levent-Maslak hattı boyunca, Büyükdere Caddesi üzerinde yerleşim hızla artmaya başlamıştır. 1980’lerden sonra iş ve ticaret merkezlerinin bu aks üzerinde yer seçmesi ile birlikte yerli ve yabancı birçok prestijli konut projeleri bölge etrafında geliştirilmiştir ve halen geliştirilmeye devam edilmektedir. Büyükdere Caddesi etrafında yaşayan ve çalışan kişilerin genelde orta-üst gelir grubu ve üst gelir grubunda olması, sağladığı imkânlar sebebiyle yapılan lüks konut projeleri bir takım servis olanakları da sağlamakta ve “Rezidans” olarak nitelendirilmektedir. Bölgede iş merkezleri ve ticaret merkezlerinin de talep görmesi bölgedeki rezidansların tercih edilmesini sağlamaktadır. Öte yandan Avrupa yakasında İhlamur –Fulya bölgesi de rezidans projeleri açısından tercih edilir bir bölge olarak son yıllarda öne çıkmaktadır. Son dönemde bu bölgede yapılan önemli projelerle Fulya rezidanslar açısından çekim bölgesi haline gelmiştir.

Bölgede incelenen projelerin tamamı A+ ve A sosyo-ekonomik grubu hedeflemektedir. Konut projelerini özellikle Maslak ve Levent’teki iş merkezlerinde çalışan ve üst gelir grubuna mensup aileler tercih etmektedir. Bölgede rezidans tarzı projeler son yıllarda hız kazanmıştır. Projelerin hemen hepsinde sosyal tesis, kapalı otopark gibi imkânlar sunulmaktadır. Ayrıca konutların birçoğunda anahtar teslim inşaat yapılmakta ve beyaz eşyalar teslim şartları arasında yer almaktadır.

Residence Piyasası Mevcut Projeler

Adı: AKMERKEZ RESIDENCE	
Konum: Etiler, İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Akkök, Tekfen ve İstikbal Grup	
Yüklenici-Mimari Tasarım: Yüksel İnşaat – Mimar Fatih Uran – Di Design Group Development	
Tamamlanma Tarihi: Aralık 1993	
Arsa Büyüklüğü: 22.557 m ²	
Toplam Konut Alanı: 18.502 m ²	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: Açık Yüzme havuzu, fitness salonu, oturma salonu, sauna	
Konut Sayısı: 81	
Konut Tipleri: Piyasada satışta olan 2. el fiyatlarıdır, pazarlık payı düşülmemiştir: 1 oda + salon; brüt 90 m ² , satış fiyatı; 1.150.000 USD 2 oda + salon; brüt 100 m ² , satış fiyatı; 1.000.000 - 1.050.000 USD 2 oda + salon; brüt 206 m ² , satış fiyatı; 2.250.000 USD 2 oda + salon; brüt 210 m ² , satış fiyatı; 2.115.000 USD 3 oda + salon; brüt 220 m ² , satış fiyatı; 1.850.000 USD 4 oda + salon; brüt 240 m ² , satış fiyatı; 1.900.000 USD 3 oda + salon; brüt 165 m ² , satış fiyatı; 1.800.000 USD 4 oda + salon; brüt 350 m ² , satış fiyatı; 3.200.000 USD 5 oda + salon; brüt 303 m ² , satış fiyatı; 3.000.000 USD (Fiyatlar artan boğaz manzarasına paralel olarak değişmektedir.)	
Konut Dağılımı: 23 katlı olup A-B-C-D olmak üzere 4 ayrı tipte apart daireden oluşmaktadır.	
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 7.916– 12.778 USD/m ² (KDV dahil değildir.)	
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat ortak alanı	
Genel Özellikler: 23 katlı rezidans bloğu olan projede sunulan hizmetler olarak; elektronik kasa, süpermarketten daireye sipariş sistemi, resepsiyon hizmeti, 24 saat güvenlik ve teknik bakım hizmeti, kat hizmetleri / çamaşır-kuru temizleme servisleri, kuaför, açık yüzme havuzu, fitness center, sauna ve kapalı otopark alanı bulunmaktadır. Ayrıca proje kapsamında 4 katlı 33.423 m ² kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezi, 14 ve 17 katlık iki ofis binası ve 4 katlı bir otopark alanı bulunmaktadır. Boğaz manzaralıdır.	
Teslim Şekli: İç dekorasyonu tamamlanmış Ankastre beyaz eşyalı	

Adı: BELLEVUE RESIDENCE	
Konum: Levent, İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Astaş / Yatırım ve Turizm A.Ş. Remag Gayrimenkul	
Yüklenici-Mimari Tasarım: Barış İnşaat	
Tamamlanma Tarihi: Mart 2008	
Arsa Büyüklüğü: 7.000 m ²	
Toplam Konut Alanı: 56.000 m ²	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 3.142 m ² SPA	
Konut Sayısı: 64 (8'i dubleks, 2'si tripleks daire)	
Konut Tipleri ve Fiyatları:	
Piyasada satışta olan 2. El fiyatlarıdır, pazarlık payı düşülmemiştir:	
2 oda + salon; brüt 167 m ² , satış fiyatları - 1.760.000 USD	
2 oda + salon; brüt 211 m ² , satış fiyatları - 1.375.000 USD - 1.660.000 USD	
3 oda + salon; brüt 226 m ² , satış fiyatları - 1.200.000 USD - 1.660.000 USD	
3 oda + salon; brüt 317 m ² , satış fiyatları - 1.550.000 USD - 1.960.000 USD	
3 oda + salon; brüt 326 m ² , satış fiyatları - 1.540.000 USD - 2.800.000 USD	
3 oda + salon; brüt 350 m ² , satış fiyatları - 2.000.000 USD - 3.000.000 USD	
4 oda + salon; brüt 270 m ² , satış fiyatları - 3.730.000 USD	
5 oda + salon; brüt 403 m ² , satış fiyatları - 3.300.000 USD	
5 oda + salon; brüt 424 m ² , satış fiyatları - 3.300.000 USD - 4.200.000 USD	
5 oda + salon; brüt 500 m ² , satış fiyatları (penthouse daireler)	
5 oda + salon; brüt 568 m ² (penthouse daireler)	
6 oda + salon; brüt 807 m ² (tripleks penthouse daireler)	
(Fiyatlar artan boğaz manzarasına paralel olarak değişmektedir.)	
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 4.724- 13.815 USD/m ² (KDV dahil değildir.)	
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat ortak alanı + Teras + Balkon	
Genel Özellikler: 22 katlı iki kuleden oluşan Bellevue Residences'da, sunulan servisler olarak; Valet parking, concierge, housekeeping, catering, uyandırma servisi, limuzin/araba kiralama servisi, mesaj ve telefon servisi, her türlü rezervasyon, alışveriş yardımcısı, gazete, kurye, oda servisi, garson/aşçı kiralama, açık-kapalı yüzme havuzu, spor merkezi, fitness center, SPA, kişisel güvenlik ve koruma yer almaktadır. Projedeki her normal daireye ait 2 araçlık, penthouse daire ait 4 araçlık otopark ve her daireye ait depo alanı verilmektedir. Projede 10. kattan itibaren boğaz manzarası görülebilmektedir. Boğaz manzaralıdır.	
Teslim Şekli :	
İç dekorasyonu tamamlanmış	
Ankastre beyaz eşyalı	

Adı: ELYSIUM COOL	
Konum: Kurtuluş, İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Ofyon İnşaat	
Yüklenici-Mimari Tasarım: Ofyon İnşaat	
Tamamlanma Tarihi: Aralık 2008	
Arsa Büyüklüğü: 7.100 m ²	
Toplam Konut Alanı: N/A	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 5.000 m ²	
Konut Sayısı: 210	

Konut Tipleri ve Fiyatları:

Piyasada satışta olan 2. El fiyatlarıdır, pazarlık payı düşülmemiştir:

- 1 oda + salon; brüt 61,78 m², - 160.000 USD - 165.000 USD
 - 1 oda + salon; brüt 65,00 m²,
 - 2 oda + salon; brüt 78,80 m², - 180.000 USD
 - 2 oda + salon; brüt 106,12 m², - 275.000 USD
 - 3 oda + salon; brüt 124,08 m²,
 - 3 oda + salon; brüt 164 m², - 330.000 USD (dubleks daire)
 - 3 oda + salon; brüt 177,03 m²,
 - 3 oda + salon; brüt 186,62 m², - 315.000 USD - 440.000 USD (dubleks daire)
 - 3 oda + salon; brüt 198,08 m²,
 - 4 oda + salon; brüt 212,24 m²,
 - 4 oda + salon; brüt 216,29 m²,
 - 4 oda + salon; brüt 231,34 m²,
- (KDV dahil değildir.)

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 1.688 - 2.670 USD/m² (KDV dahil değildir.)

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı) = Net Alan + Kat Ortak Alanı + Teras

Genel Özellikler: Proje 5 katlı 5 bloktan oluşmaktadır. Proje içerisindeki sosyal alanda; sauna, buhar odası, açık ve kapalı kullanılabilen yüzme havuzu, fitness center, bar&TV bölümü, kafeterya, tenis, basketbol ve mini futbol sahası, çocuk oyun odası, kapalı otopark ve 24 saat güvenlik hizmeti bulunmaktadır.

Aidat: Ortalama 300 TL'dir.

Teslim Şekli :

İç dekorasyonu tamamlanmış

Adı: ELYSIUM RESIDENCE

Konum: Şişli, İstanbul

Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Ofyon İnşaat

Yüklenici-Mimari Tasarım: Ofyon İnşaat

Tamamlanma Tarihi: Aralık 2006

Arsa Büyüklüğü: 4.600 m²

Toplam Konut Alanı: N/A

Toplam Sosyal Tesis Alanı: 9.000 m² alışveriş merkezi


Konut Sayısı: 202

**Konut Tipleri ve Fiyatları:**

Piyasada satışta olan 2. El fiyatlarıdır, pazarlık payı düşülmemiştir:

- 1 oda + salon; brüt 50,00 m², - 200.000 USD USD
- 1 oda + salon; brüt 55,00 m², - 270.000 USD USD
- 1 oda + salon; brüt 62,00 m², - 220.000 USD
- 1 oda + salon; brüt 65,00 m², - 230.000 USD
- 1 oda + salon; brüt 71,00 m², -
- 2 oda + salon; brüt 85,00 m², - 245.000 USD- 250.000 USD
- 2 oda + salon; brüt 90,00 m², - 285.000 USD - 325.000 USD
- 2 oda + salon; brüt 100,00 m², - 350.000 USD
- 2 oda + salon; brüt 110,00 m², - 350.000 USD
- 2 oda + salon; brüt 125,00 m², - 370.000 USD
- 3 oda + salon; brüt 130,00 m², - 410.000 USD
- 3 oda + salon; brüt 166,00 m², - 425.000 USD
- 1 oda + salon; brüt 176,00 m², -
- 4 oda + salon; brüt 280,00 m², - 800.0000 USD

(Fiyatlar boğaz manzarasına paralel olarak değişmektedir.)
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 2.560 – 4.909 USD/m ² (KDV dahil değildir.)
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat Ortak Alanı
Genel Özellikler: Proje 3 ve 6 katlı 6 bloktan oluşmaktadır. Projede residence hizmeti olarak; residence sakinlerinin direkt üye kabul edilecekleri "ER Health Club" da kapalı yüzme havuzu, fitness ve squash salonları, saunalar, fin hamamı, restoranlar, çocuk oyun odaları bulunmaktadır. Elysium Residence' ta, kat maliklerine diledikleri takdirde teknik servis, temizleme, uyandırma, sipariş ile alışveriş servisi gibi bir çok hizmetler sunulmaktadır. Residence sakinleri 24 saat boyunca özel birimler tarafından denetlenen "elektronik algılama" güvenlik sistemiyle korunmaktadır. Hırsızlığa, yangına, gaz ve su kaçaıklarına karşı kesintisiz çalışan güvenlik sisteminde, kameralar, dedektörler ve infrared ışıklı-sesli uyarı sistemleri mevcuttur. Dairelere yeterli sayıda telefon ve internet hatları ile uydu TV sistemleri tahsis edilmektedir. Tüm birimlerde bulunan görüntülü diyafonla, konuklar hem site hem de blok girişinde denetlenmektedir. Ayrıca proje içerisinde 9.000 m ² alana sahip alışveriş merkezi yer almaktadır.
Teslim Şekli: İç dekorasyonu tamamlanmış Ankastre beyaz eşyalı


Adı: ELİT RESIDENCE		
Konum: Şişli, İstanbul		
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Elit İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.		
Yüklenici-Mimari Tasarım: Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.		
Tamamlanma Tarihi: 2001		
Arsa Büyüklüğü: 4.500 m ²		
Toplam Konut Alanı: 15.000 m ² (30.037 toplam kapalı alan)		
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 1.840 m ² Spor ve sağlık klübü		
Konut Sayısı: 61		
Konut Tipleri ve Fiyatları: Piyasada satışta olan 2. El fiyatlarıdır, pazarlık payı düşülmemiştir: 2 oda + salon; brüt 170,00 m ² , -675.000 USD (6. Kat)-825.000 USD 3 oda + salon; brüt 340,00 m ² , - 1.420.000 USD - 1.600.000 USD 4 oda + salon; brüt 400,00 m ² , - 3.000.000 USD 4 oda + salon; brüt 420,00 m ² , - 3.600.000 USD 5 oda + salon; brüt 350,00 m ² , - 2.750.000 USD - 2.800.000 USD 6 oda + salon; brüt 520,00 m ² , - 3.000.000 USD - 3.250.000 USD (Fiyatlar boğaz manzarasına paralel olarak değişmektedir.)		
Konut Dağılımı: Daireler / 1. - 8. katlar: Her katta 3 adet olmak üzere, 170 m ² büyüklüğünde, 9. - 23. katlar: Katların her birinde, 170 - 340 m ² 'lik ikişer daire yer alıyor, 24. - 32. katlar: Bu katlardaki 7 daire 364 - 532 m ² arasında değişen tam kat, dubleks ve tripleks seçeneklerinden oluşuyor.		
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 3.971 – 8.571 USD/m ² (KDV dahil değildir.)		
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı		
Genel Özellikler: Elit Residence 5 bodrum katıyla birlikte toplam 40 kattan oluşmaktadır. Elit Residence'ın giriş katı; resepsiyon, ofis alanları, büyük bir mağaza, günlük ihtiyaçlar için bir dükkan, telefon, posta, kargo servisleri ve yönetim bölümü, zemin katta; sakinler ve konuklarının hizmetine sunulan bir açık teraslı restaurant, tenis kortu ve çatı bahçesi, 3, 4 ve 5. bodrum katları ise; 185 araç kapasiteli otopark, şoför odaları, depo alanları, kağıt toplama		

istasyonu, çöp şutu, jeneratör, yükleme ve boşaltma servisi, su depoları gibi genel servisler bulunmaktadır. Sunulan hizmetler olarak; her tür sekreterlik hizmetini sunan resepsiyon, baby-sitting ve refakat servisi, bina mutfağından 24 saat catering, servisi, vale parking hizmeti, çamaşır ve kuru temizleme, daire içi temizlik servisi, çevre düzenlemesi ve bitkilendirme, teknik bakım ve onarım hizmetleri bulunmaktadır. Ayrıca her daireye yüzölçümüne göre 2 ya da 3 araçlık otopark yeri ve 10 - 30 m² depo alanı verilmektedir. Boğaz manzaralıdır.

Aidat: 1.000 TL - 2.000 TL

Teslim Şekli:

İç dekorasyonu tamamlanmış
Ankastre beyaz eşyalı

Adı: İSTİNYE PARK RESİDENCE	
Konum: İstinye, İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Orjin Grup ve Doğuş Grup	
Yüklenici-Mimari Tasarım: Design ve Development Group	
Tamamlanma Tarihi: Eylül 2007	
Arsa Büyüklüğü: 130.000 m ²	
Toplam Konut Alanı: 190.000 m ² (AVM+ Residence = 270.000 m ²)	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A	
Konut Sayısı: 400	
Konut Tipleri ve Fiyatları: 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 tipinde, 75 m ² - 557 m ² büyüklüğünde değişen konutlar	
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 4.300- 8.200 USD/m ² (KDV dahil değildir.)	
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı+ Balkon	
Genel Özellikler: Açık ve kapalı yüzme havuzu, spor merkezi, sauna, kapalı otopark, çocuk bahçeleri, gölet, su yolları ve yeşil alanlar	
Teslim Şekli: N/A	

Adı: KEMPINSKI RESIDENCE ASTORIA**Konum:** Esentepe, İstanbul**Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı:** Astaş Turizm A.Ş. Gayrimenkul Yatırım ve**Yüklenici-Mimari Tasarım:** Demsar İnşaat ve Ticaret Ltd. Şti. Ali Bahadır Erdi - Archipel Tasarım & Proje A.Ş.**Tamamlanma Tarihi:** Kasım 2007**Arsa Büyüklüğü:** 11.000 m²**Toplam Konut Alanı:** 19.700 m²**Toplam Sosyal Tesis Alanı:** 18.000 m² alışveriş merkezi, 3.000 m² SPA ve fitness center ve 800 araçlık otopark alanı**Konut Sayısı:** 129 daire (99 adedi satılık, 30 adedi kısa ve uzun süreli kiralık)**Konut Tipleri:**

Piyasada satışta olan 2. El fiyatlarıdır, pazarlık payı düşülmemiştir:

1 oda + salon; brüt 106,00 m², - 700.000 USD1 oda + salon; brüt 111,00 m², - 700.000 USD1 oda + salon; brüt 129,00 m², - 750.000 USD - 820.000 USD2 oda + salon; brüt 180,00 m², - 1.100.000 USD - 1.300.000 USD2 oda + salon; brüt 193,00 m²,2 oda + salon; brüt 220,00 m², - 2.500.000 USD4 oda + salon; brüt 322,00 m², - 2.400.000 USD - 3.750.000 USD4 oda + salon; brut 350,00 m², - 2.500.000 USD

(Fiyatlar boğaz manzarasına paralel olarak değişmektedir.)

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 5.814- 11.646 USD/m² (KDV dahil değildir.)**Satış Alanına Dahil Olan Alanlar:** Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı**Genel Özellikler:** Kempinski Residences Astoria; alışveriş merkezi, ofis alanları, sosyal tesisler ve residence dairelerin içinde bulunduğu 27 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Projenin sunduğu hizmetler olarak; yüzme havuzu, housekeeping, valet parking, resepsiyon ve concierge, catering, uyandırma servisi, limuzin/araba kiralama, mesaj ve telefon servisi, her türlü rezervasyon, özel ekmek servisi, bebek bakımı, alışveriş yardımcısı, gazete servisi, kurye, evcil hayvan bakımı, oda servisi, garson/aşçı kiralama, kişisel güvenlik ve koruma hizmeti bulunmaktadır. Her daireye yüzölçümüne göre 2 ya da 3 araçlık otopark yeri mevcuttur. Boğaz manzaralıdır.

Aidat: 800 - 3.000 TL


Teslim Şekli:

İç dekorasyonu tamamlanmış

Ankastre beyaz eşyalı

Adı: KANYON RESIDENCE	
Konum: Levent, İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Eczacıbaşı Toppluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı	
Yüklenici-Mimari Tasarım: Tepe İnşaat Sanayi A.Ş.	
Tamamlanma Tarihi: Mayıs 2006	
Arsa Büyüklüğü: 29.903 m ²	
Toplam Konut Alanı: 33.000 m ²	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 37.500 m ² alışveriş merkezi, 8.000 m ² eğlence alanı ve 2.300 araçlık otopark alanı	
Konut Sayısı: 179 daire	
Konut Tipleri ve Fiyatları:	
21 farklı tipte konut bulunmaktadır. Piyasada satışta olan 2. El fiyatlarıdır, pazarlık payı düşülmemiştir:	
1 oda + salon; brüt 82,00 m ² - 650.000 USD – 700.000 USD	
1 oda + salon; brüt 92,00 m ² - 680.000 USD – 720.000 USD	
1 oda + salon; brüt 100,00 m ² - 590.000 USD – 650.000 USD	
1 oda + salon; brüt 120,00 m ² - 600.000 USD	
2 oda + salon; brüt 187,00 m ² - 2.000.000 USD	
2 oda + salon; brüt 197,00 m ² - 1.550.000 USD	
4 oda + salon; brüt 208,00 m ² - 1.750.000 USD	
2 oda + salon; brüt 216,00 m ²	
3 oda + salon; brüt 220,00 m ²	
4 oda + salon; brüt 226,00 m ²	
4 oda + salon; brüt 235,00 m ² - 1.650.000 USD – 1.750.000 USD	
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 5.000– 10.695 USD/m ² (KDV dahil değildir.)	
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı +Teras + Balkon	
Genel Özellikler: Canyon; İstanbul'un en prestijli caddesi olan Büyükdere Caddesi üzerinde konumlanmış olup, alışveriş merkezi, ofis kulesi, sosyal tesisler ve residence dairelerin içinde bulunduğu 18 katlı kuleden oluşmaktadır. Residence bloğunda toplam 43 adet farklı daire tipi bulunmaktadır. Projede sosyal hizmetler olarak; dokuz adet sinema salonu, restoran, cafe ve bar, spor ve sağlık merkezi, açık ve kapalı yüzme havuzu, gurme market, %100 temiz hava dolaşımı sağlayan havalandırma ve ileri ev otomasyonu bulunmaktadır. Ayrıca projede, 3.500 m ² 'lik ortak kullanımlı bahçe, yangın algılama ve söndürme, güvenlik, konfor otomasyon, asansör ve enerji izleme, deprem sensörleri ve tüketim faturalandırma sistemi ve her daireye yüzölçümüne göre 2 ya da 4 araçlık otopark yeri mevcuttur. Boğaz manzaralıdır.	
Aidat: 550- 1.600 TL/ay	

Adı: LEVENT LOFT				
Konum: Levent / İstanbul				
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Akfen Holding A.Ş & Sağlam İnşaat				
Yüklenici-Mimari Tasarım: Altaca İnşaat - Murat Tabanlıoğlu				
Tamamlanma Tarihi: Temmuz 2007				
Arsa Büyüklüğü: 3.900 m ²				
Toplam İnşaat Alanı: 30.000 m ²				
Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A				
Konut Sayısı: 144 adet ünite ve 21 farklı daire				
Konut Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1 Ön blok zemin + 11 katlı, arka blokta zemin + 7 katlı				
Konut Dağılımı:				
	Daire Tipi	Brüt Alan (m²)	Teras Alan (m²)	Daire Adedi
	Loft 10.5	105	-	40
	Loft 10.5 Teraslı	105	34	2
	Loft 11 A	110	-	8
	Loft 11 B	110	-	4
	Loft 11.5	115	-	9
	Loft 12 A	120	-	5
	Loft 12 B	120	-	6
	Loft 12.5 Bahçeli Dupleks	125	22	10
	Loft 12.5 Teraslı	125	6	19
	Loft 12.0 Teraslı	120	6	10
	Loft 13 Teraslı A	130	6	11
	Loft 13 Teraslı B	130	6	7
	Loft 14 A	140	-	4
	Loft 14 B	140	-	7
	Loft 20.5 Teraslı	205	72	1
	Loft 21.5 Teraslı	215	71	1
Konut Fiyatları: Piyasada satışta olan 2. El fiyatlarıdır, pazarlık payı düşülmemiştir: 1 oda + salon; brüt 105 m ² – 460.000 USD (2.kat) – 525.000 USD 1 oda + salon; brüt 110 m ² – 485.000 USD – 700.000 USD 1 oda + salon; brüt 125 m ² – 625.000 USD – 700.000 USD 1 oda + salon; brüt 140m ² – 750.000 USD - 780.000 USD (8.kat) 2 oda + salon; brüt 205 m ² – 1.600.000 USD (En yüksek fiyatlar boğaz manzaralı ve/veya Büyükdere Caddesi cepheli olan dairelerdedir)				
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 4.381 USD/m ² – 7.805 USD/m ²				
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı				
Genel Özellikler: Projede her daire için ayrılmış kapalı otopark ve depo alanı, çok amaçlı kullanıma uygun toplantı odaları, 24 saat hizmet veren resepsiyon, spor ve sağlıklı spor kulübü, masaj odaları, SPA merkezi, yazın yarı açılabilen kapalı havuz, cafe ve restoran bulunmaktadır. Boğaz manzaralıdır. Aidat: 800- 1.500 TL/ay				
Teslim Şekli: İç dekorasyonu tamamlanmış Ankastre beyaz eşyalı				

MASHATTAN	
Konum: Maslak / İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Taşyapı İnşaat Taahhüt Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Kat Karşılığı % 58 Kooperatif - % 42 Taşyapı)	
Yüklenici-Mimari Tasarım: N/A	
İnşaat Başlangıcı: Aralık 2006 (Mevcutta 3 Blok İnşaa Edilmektedir)	
Tamamlanma Tarihi: Mayıs 2008	
Arsa Büyüklüğü: 140.000 m ²	
Toplam Konut Alanı: 235.000 m ²	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 12.000 m ² sosyal tesis ve 3.400 araçlık kapalı otopark alanı	
Konut Sayısı: 10 Bloкта,1800 daire	
Konut Tipleri: Satış Ofisi Fiyat Listesi: 1oda + salon; brüt 85 m ² , 450.000 USD- 500.000 USD 2 oda + salon; brüt 110 m ² , 575.000 USD- 620.000 USD 2 oda + salon; brüt 120 m ² , 650.000 USD- 710.000 USD 2 oda + salon; brüt 130 m ² , 670.000 USD- 750.000 USD 2 oda + salon; brüt 135 m ² , 670.000 USD- 750.000 USD 2 oda + salon; brüt 140 m ² , 700.000 USD- 790.000 USD 3 oda + salon; brüt 170 m ² , 995.000 USD- 1.000.000 USD 4 oda + salon; brüt 255 m ² , 1.250.000 USD- 1.425.000 USD 5 oda + salon; brüt 300 m ² , 1.450.000 USD- 1.800.000 USD 5 oda + salon; brüt 350 m ² , 2.800.000 USD (penthouse) (Liste Fiyatlarıdır- peşin alımlarda %10 indirim uygulanmaktadır - KDV dahil değildir.)	
m² Başına Ortalama Satış Ofisi Fiyatları: 1+1'ler için 5.294 USD/m ² - 5.882 USD/m ² 2+1'ler için 4.963 USD/m ² - 5.916 USD/m ² 3+1'ler için 5.853 USD/m ² - 5.882 USD/m ² 4+1'ler için 4.902 USD/m ² - 5.588 USD/m ² 5+1'ler için 4.833 USD/m ² - 8.000 USD/m ² Ortalama: 4.833- 8.000 USD/m² (KDV dahil değildir.)	
Konut Tipleri: 2. El Konut Fiyatları: 1oda + salon; brüt 85 m ² , 235.000 USD- 315.000 USD 2 oda + salon; brüt 110 m ² , 350.000 USD- 500.000 USD 2 oda + salon; brüt 120 m ² , 380.000 USD- 550.000 USD 2 oda + salon; brüt 130 m ² , 400.000 USD- 600.000 USD 2 oda + salon; brüt 135 m ² , 450.000 USD- 650.000 USD 2 oda + salon; brüt 140 m ² , 500.000 USD- 700.000 USD 3 oda + salon; brüt 170 m ² , 475.000 USD- 900.000 USD 4 oda + salon; brüt 255 m ² , 950.000 USD- 1.200.000 USD 5 oda + salon; brüt 300 m ² , 1.150.000 USD- 1.800.000 USD	
m² Başına 2. El Satış Fiyatları: 1+1'ler için 2.764 USD/m ² - 3.705 USD/m ² 2+1'ler için 3.076 USD/m ² - 5.000 USD/m ² 3+1'ler için 2.794 USD/m ² - 5.294 USD/m ² 4+1'ler için 3.725 USD/m ² - 4.705 USD/m ² 5+1'ler için 3.833 USD/m ² - 6.000 USD/m ² Ortalama: 2.764- 6.000 USD/m² (KDV dahil değildir.)	
Konut Dağılımı: N/A	

Satış Projeksiyonu: Eylül 2005'de satışı başlayan projenin %95'i satıldı. Kasım 2010' kadar satışlar durdurulmuştur.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Merdiven sahanlıkları, asansör boşlukları, kat alanları

Genel Özellikler: Mashattan, 33 katlı 10 gökdeleni kapsamaktadır. Mashattan'da 140 dönüm arazi üzerinde sadece 10 dönümü bina yerleşim alanı olarak kullanmış, geriye kalan 130 dönüm ise içinde göleti de kapsayan yeşil alan ve sosyal alan olarak tasarlamıştır. 24 saat kapalı devre kamera izleme sistemi, kartlı giriş, konut içi alarm sistemi ve acil durum düğmesi gibi rezidanslara özgü güvenlik sistemlerine sahip projede, ayrıca her daireye home theater altyapısı, 4 telefon ve kablosuz internet hattı ile akıllı ev teknolojisi gibi standart olarak sunulan hizmetler de bulunmaktadır. Ayrıca projede her 85 m2 konut alanı için 1 araçlık otopark yeri verilmektedir.

Teslim Şekli: Çamaşır makinesi hariç tüm beyaz eşyaları ile birlikte teslim edilecek olan dairelerde, ısıtma, soğutma ve havalandırma işlemleri otomatik bir sistemle gerçekleştirilmesi düşünülmüştür.

Adı: MAYA RESIDENCE

Konum: Etiler/İstanbul

Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Maya İnşaat A.Ş.

Yüklenici-Mimari Tasarım: Skidmore Owings & Merrill

Tamamlanma Tarihi: 2001

Arsa Büyüklüğü: 30.000 m²

Toplam Konut Alanı: 80.000 m²

Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A

Konut Sayısı: 280 (14 adet konut Residence , 4 adet villa Residence)



Konut Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1 ve Penthouse(5+2, 6+2)

Konut Dağılımı: 1+1 daireler ortalama 96 m², 2+1 daireler ortalama 169 m², 3+1 daireler ortalama 210 m², 4+1 daireler ortalama 284 m², 5+1 daireler ortalama 400 m² ve Penthouse daireler ortalama 500 m² - 600 m²

Konut Fiyatları:

Piyasada satışta olan 2. El fiyatlarıdır, pazarlık payı düşülmemiştir:

1 oda + salon; brüt 85,00 m²,

1 oda + salon; brüt 90,00 m²,

1 oda + salon; brüt 100,00 m², - 550.000 USD (bahçe katı)

1 oda + salon; brüt 120,00 m²,

1 oda + salon; brüt 155,00 m²,

2 oda + salon; brüt 170,00 m², - 950.000 USD - 1.050.000 USD

2 oda + salon; brüt 210,00 m², - 1.350.000 USD

4 oda + salon; brüt 250,00 m², - 1.850.000 USD

4 oda + salon; brüt 275,00 m², - 1.850.000 USD

4 oda + salon; brüt 280,00 m²,

4 oda + salon; brüt 287,00 m², - 1.725.000 USD - 2.200.000 USD

4 oda + salon; brüt 300,00 m², - 1.850.000 USD - 2.250.000 USD

4 oda + salon; brüt 350,00 m², - 2.300.000 USD - 2.500.000 USD

5 oda + salon; brüt 380,00 m²,

5 oda + salon; brüt 480,00 m², - 3.000.000 USD


5 oda + salon; brüt 500,00 m², - 4.850.000 USD


5 oda + salon; brüt 600,00 m²,

(Fiyatlar boğaz manzarasına paralel olarak değişmektedir.)

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 5.500 USD/ m ² – 9700 USD/m ² (KDV dahil değildir.)
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı
Genel Özellikler: Komplekste 1 adet açık yüzme havuzu ve private city lounge- summer, playground ve private lounge ile kahvaltı ve akşam yemeği ihtiyaçlarını karşılamak isteyen residence sakinlerine kablosuz internet bağlantısı ile hizmeti verilmektedir. Ev sahibi ve kiracılar için indirimli üyelikli olarak faydalanılan Mayadrom Sports Center ve cafe-restaurant-sinema-shop-corner'lardan oluşan Mayadrom Uptown Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Residence konutlarına ait ve daireye asansörlü kapalı özel otopark alanları, ortak kullanıma haiz misafir otopark alanı bulunmaktadır. Apart residence bloklarında ortak kullanıma haiz 24 saat güvenlik ve konsiyerj personeli bulunmakla beraber residence ortak alanlarında 24 saat danışma, konsiyerj, güvenlik, temizlik, servis ve teknik kadroları mevcuttur. 24 saat residence ev ve oda servis hizmetleri mevcuttur. Boğaz manzaralıdır.
Teslim Şekli: İç dekorasyonu tamamlanmış Ankastre beyaz eşyalı

Adı: METROCITY MILLENIUM RESIDENCE	
Konum: Şişli / İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı:	
Yüklenici-Mimari Tasarım: Doğan Tekeli - Sami Sisa Mimarlık Ortaklığı	
Tamamlanma Tarihi: Nisan 2000	
Arsa Büyüklüğü: 23.000 m ²	
Toplam Konut Alanı: : 45.500 m ²	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 52.000 m ² alışveriş merkezi ve 450 araçlık otopark alanı	
Konut Sayısı: 193 daire	
Konut Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1	
Konut Dağılımı: Piyasada satışta olan 2. El fiyatlarıdır, pazarlık payı düşülmemiştir: 1+1 stüdyo daireler 102 m ² - 600.000 USD 1+1 normal daireler 121 m ² – 640.000 USD 2+1 normal daireler 140 m ² – 700.000 USD – 780.000 USD 2+1 normal daire 150 m ² – 830.000 USD 4+1 normal daire 280 m ² -- 1.225.000 USD – 1.700.000 USD 4+1 dubleks daireler 302 m ² – 1.350.000 USD – 1.600.000 USD (Fiyatlar boğaz manzarasına paralel olarak değişmektedir.)	
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: : 4.375 USD/m ² - 6.071 USD/m ²	
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı	
Genel Özellikler: Metrocity; alışveriş merkezi, ofis kulesi, sosyal tesisler ve residence dairelerin içinde bulunduğu 27 katlı üç kule olan Metrocity Millenium'dan oluşmaktadır. Projede sosyal hizmetler olarak; kışın kapalı, yazın yarı açık olarak kullanılabilen yüzme havuzu, tenis kortu ve basketbol sahası, squash, fitness center, sauna, solarium, yürüyüş yolları, bisiklet ve paten parkuru, ağaçlık oturma alanları bulunmaktadır. Ayrıca her daire otopark alanında iki araçlık yere sahip olup, 1. Levent Metro İstasyonu'na direk bağlantısı mevcuttur. Boğaz manzaralıdır. Aidat: 588- 1.750 TL/ay arasında değişmektedir.	
Teslim Şekli: İç dekorasyonu tamamlanmış Ankastre beyaz eşyalı	


Adı: POLAT TOWER RESIDENCE	
Konum: Fulya / İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Polat İnşaat	
Yüklenici-Mimari Tasarım: Polat İnşaat	
Tamamlanma Tarihi: Ocak 2002	
Arsa Büyüklüğü: 11.000 m ²	
Toplam Konut Alanı: 72.000 m ² (Alışveriş merkezi + konut + otopark)	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 18.000 m ² alışveriş merkezi, 3.000 m ² SPA ve fitness center ve 800 araçlık otopark alanı	
Konut Sayısı: 396	
Konut Tipleri: 1+1, 3+1	
Konut Dağılımı: (1+1) stüdyo daireler 71 m ² 264 adet ve (1+1) stüdyo daireler 81 m ² 132 adet	
Konut Fiyatları: Piyasada satışta olan 2. El fiyatlarıdır, pazarlık payı düşülmemiştir: 1+1 daire 71 m ² – 285.000 USD – 365.000 USD 1+1 daire 81 m ² –285.000USD – 325.000 USD 2+1 daire 150 m ² – 800.000 USD 3+1 daire 223 m ² – 1.800.000 USD (Deniz Manzaralı) (Fiyatlar boğaz manzarasına paralel olarak değişmektedir.)	
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 3.518 - 8.072 USD/m ²	
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı	
Genel Özellikler: 42 katlı kulenin 33 katı residence bloğu olarak ayrılmıştır. Projede sosyal alan olarak; restoran, café-bar, kapalı yüzme havuzu, sauna, şok havuzu, 37olarium, fitness center, drugstore, kuaför, lostra, pastane, kuru temizleme ve 600 araçlık otopark alanı bulunmaktadır. Ayrıca proje kapsamındaki Towerside alışveriş merkezinde ise 23 adet mağaza hizmet vermektedir. Boğaz manzaralıdır. Aidat: 400 – 850 TL (1+1 ve 2+1'ler için)	
Teslim Şekli: İç dekorasyonu tamamlanmış Ankastre beyaz eşyalı	

Adı: SELENIUM CITY	
Konum: Etiler/İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Aşcıoğlu İnşaat	
Yüklenici-Mimari Tasarım: Aşcıoğlu İnşaat - Can Çinici	
Tamamlanma Tarihi: Ağustos 2009	
Arsa Büyüklüğü: 11.000 m ²	
Toplam Konut Alanı: N/A	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A	
Konut Sayısı: 73	
Konut Tipleri: 3+1, 4+1 ve 6+1	
Konut Dağılımı: 167 m ² ile 303 m ² arasında değişmektedir.	
Konut Fiyatları: Piyasada satışta olan 2. El fiyatlarıdır, pazarlık payı düşülmemiştir: 3+1 daire 179 m ² -950.000 USD	

6+1 bahçe dubleksi 270 m ²
4+1 çatı dubleksi 276 m ² - 1.500.000 USD
4+1 çatı dubleksi 303 m ²
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 5.307- 5.434 USD/m ² (KDV dahil değildir.)
Satış Projeksiyonu: %85'ı inşaatının başlamasından sonra ilk 24 ay içinde satılmıştır.
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı
Genel Özellikler: Selenium City, biri 5 katlı 6 bloktan oluşmaktadır. Daire başına yaklaşık 4 m ² depo otopark ve spor tesisleri proje alanına dahildir.
Aidat: 800-1250 TL/ay
Teslim Şekli:
İç dekorasyonu tamamlanmış
Ankastre beyaz eşyalı

Adı: SELENIUM PANAROMA	
Konum: Gayrettepe/İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Aşcıoğlu İnşaat	
Yüklenici-Mimari Tasarım: Aşcıoğlu İnşaat - Ömer Çamoğlu	
Tamamlanma Tarihi: Ağustos 2009	
Arsa Büyüklüğü: 3.500 m ²	
Toplam Konut Alanı: N/A	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A	
Konut Sayısı: 82	
Konut Tipleri: 1+1, 2+1, 4+1	
Konut Fiyatları:	
Piyasada satışta olan 2. El fiyatlarıdır, pazarlık payı düşülmemiştir:	
1 oda + salon; brüt 85 m ² , - 450.000 USD - 490.000 USD	
2 oda + salon; brüt 150 m ² - 550.000 USD - 1.060.000 USD	
2 oda + salon; brüt 169 m ² - 675.000 USD	
4 oda + salon; brüt 476 m ² - 3.250.000 USD- 5.000.000 USD	
(Fiyatlar boğaz manzarasına paralel olarak değişmektedir.)	
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 3.667 -10.504 USD (KDV dahil değildir.)	
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı	
Genel Özellikler: Her dairenin balkonlarının yeşillendirilmesinin yanısıra proje alanının yüzde 75'i de yine yeşil alanlara ayrılmıştır. Proje kapsamında, dairelere servis imkanı sunabilecek restoran, bar, kafeterya, business iş center ve ortak hacimlerde müzik sistemi de yer almaktadır. Kapalı otoparkta, her daire için 2 araçlık yer ve misafir otoparkı da bulunacak. Ayrıca, her daire 4 m ² büyüklüğünde depolara sahiptir. Aylık aidatın 950 TL/ay dolaylarında olduğu belirtilmektedir. Boğaz manzaralıdır.	
Aidat: 600-1100 TL/ay	
Teslim Şekli:	
İç dekorasyonu tamamlanmış	
Ankastre beyaz eşyalı	

Adı: SELENIUM TWİNS	
Konum: Fulya/İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Aşcıoğlu İnşaat	
Yüklenici-Mimari Tasarım: Aşcıoğlu İnşaat - Doğan Tekeli	
Tamamlanma Tarihi: Haziran 2005	
Arsa Büyüklüğü: N/A	
Toplam Konut Alanı: N/A	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: - N/A	
Konut Sayısı: 248	
Konut Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 ve Penthouse	
Konut Dağılımı: 23 daire stüdyo (1+1) 95 m ² , 46 daire (3+1) 235 m ² ve 55 daire (4+1) 330 m ²	
Konut Fiyatları: Piyasada satışta olan 2. El fiyatlarıdır, pazarlık payı düşülmemiştir: 1 oda + salon; brüt 95,00 m ² , -450.000 USD - 850.000 USD 1 oda + salon; brüt 120,00 m ² , -600.000 USD 2 oda + salon; brüt 167,00 m ² , 3 oda + salon; brüt 188,00 m ² , - 1.050.000 USD 3 oda + salon; brüt 196,00 m ² , 4 oda + salon; brüt 202,00 m ² , - 745.000 USD 4 oda + salon; brüt 210,00 m ² , - 700.000 USD - 800.000 USD 3 oda + salon; brüt 235,00 m ² , - 1.300.000 - 1.700.000 USD 3 oda + salon; brüt 245,00 m ² , - 1.400.000 3 oda + salon; brüt 250,00 m ² , - 1.750.000 USD 3 oda + salon; brüt 320,00 m ² , 3 oda + salon, penthouse; brüt 330,00 m ² , - 2.400.000 - 3.500.000 USD (Fiyatlar boğaz manzarasına paralel olarak değişmektedir.)	
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 3.333 USD/ m ² - 10.606 USD/m ² (KDV dahil değildir.)	
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı	
Genel Özellikler: Selenium Residence, geniş, rahat ve kontrollü ana giriş holü, concierge ve business center danışma, lobi ve bekleme alanı, 150 araçlık özel garaja kolay giriş-çıkış ve konutlara garajdan direkt ulaşım gibi özellikleri dışında açık ve kapalı yüzme havuzu, çok fonksiyonlu tenis kortu, basketbol ve voleybol sahası, fitness salonu, business center, dairelere servis sunabilen roof-bor. aerobik salonu, masaj odası, yürüyüş ve dinlenme alanları, çocuk parkı gibi özelliklere sahiptir. Boğaz manzaralıdır.	
Aidat: 600- 1.350 TL/ay	
Teslim Şekli: İç dekorasyonu tamamlanmış Ankastre beyaz eşyalı	


Adı: SÜZER PLAZA RESIDENCE	
	
Konum: Dolmabahçe, İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Süzer Holding	
Yüklenici-Mimari Tasarım: Polat İnşaat	
Tamamlanma Tarihi: Nisan 2001	
Arsa Büyüklüğü: N/A	
Toplam Konut Alanı: N/A	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A	
Konut Sayısı: 25	
Konut Tipleri ve Fiyatları:	
Piyasada satışta olan 2. el fiyatlarıdır, pazarlık payı düşülmemiştir:	
1 oda + salon; brüt 90 m ² ,	
1 oda + salon; brüt 102 m ² ,	
1 oda + salon; brüt 110 m ² , -1.000.000 USD	
1 oda + salon; brüt 117 m ² , -970.000 USD	
1 oda + salon; brüt 177 m ² ,	
2 oda + salon; brüt 222 m ² , - 1.500.000 USD - 2.300.000 USD	
3 oda + salon; brüt 340 m ² , -3.800.000 USD	
4 oda + salon; brüt 360 m ² , -3.000.000 USD	
5 oda + salon; brüt 550 m ² , - 8.000.000 USD	
(Fiyatlar boğaz manzarasına paralel olarak değişmektedir.)	
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 6.757 – 14.545 USD/m ² (KDV dahil değildir.)	
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)=Net Alan + Kat ortak alanı	
Genel Özellikler: 34 katlı kulenin sadece belli katları residence bloğu olarak ayrılmıştır. Süzer Plaza Ritz Carlton Otel olarak işletilmektedir. Residence dairelerde sunulan hizmetler olarak; Oda servisi, kuru temizleme, açık-kapalı yüzme havuzu, spor merkezi, masaj ve cilt bakımı, türk hamamı, buhar odası ve sauna bulunmaktadır.	
Aidatlar: 875 -2.500 TL arasında değişmektedir. Boğaz manzaralıdır.	
Teslim Şekli :	
İç dekorasyonu tamamlanmış	
Ankastre beyaz eşyalı	


Adı: SWİSS OTEL RESIDENCE	
	
Konum: Maçka, İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Anadolu Japan Turizm A.Ş.	
Yüklenici-Mimari Tasarım: N/A	
Tamamlanma Tarihi: 1991	
Arsa Büyüklüğü: 65.000 m ²	
Toplam Konut Alanı: 85.000 m ² (Konut+ Otel)	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A	
Konut Sayısı: 74	
Konut Tipleri:	
1 oda + salon; brüt 64,00 m ²	
1 oda + salon; brüt 72,00 m ²	
1 oda + salon; brüt 87,00 m ²	
2 oda + salon; brüt 100,00 m ²	

2 oda + salon; brüt 110,00 m ²
2 oda + salon; brüt 164,00 m ²
Konut Fiyatları: Proje renovasyondadır ve dairelerin satış alternatifi bulunmamaktadır. Sadece kısa ve uzun süreli kiralama yapılabilmektedir. 2010 yıl içerisinde hizmete açılması planlanmaktadır.
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: N/A
Genel Özellikler: Rezidans Lounge'da sunulan hizmetler olarak; ücretsiz kontinental kahvaltı, 24 saat güvenlik hizmeti, günlük temizlik hizmeti, tüm ihtiyaçlar için özel olarak tahsis edilmiş danışma servisi, direkt telefon ve mesaj servisi, 50 uydu kanalına sahip TV ve radyo, özel çamaşırhane, kuru temizleme servisi, 24 saat sağlık hizmeti, sağlık kulübü hizmetlerinden ücretsiz faydalanma. Boğaz manzaralıdır.

Adı: ŞİŞLİ PLAZA		
Konum: Şişli/İstanbul		
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Yapı Merkezi İnşaat ve Sanayi A.Ş		
Yüklenici-Mimari Tasarım: N/A		
Tamamlanma Tarihi: Aralık 2006		
Arsa Büyüklüğü: 15.500 m ²		
Toplam Konut Alanı: 42 katlı 147 dairelik yaklaşık 31.000 m ² inşaat alanına sahip B Blok, 9 katlı 32 dairelik yaklaşık 7.000 m ² inşaat alanına sahip C Blok		
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 4.000 m ²		
Konut Sayısı: 179		
Konut Tipleri ve Fiyatları: Piyasada satışta olan 2. El fiyatlarıdır, pazarlık payı düşülmemiştir: 1 oda + salon; brüt 113,00 m ² - 430.000 USD 1 oda + salon; brüt 135,00 m ² - 750.000 USD 2 oda + salon; brüt 152,00 m ² - 750.000 USD - 925.000 USD 3 oda + salon; brüt 239,00 m ² - 1.050.000 USD - 2.350.000 USD 4 oda + salon; brüt 325,00 m ² - 2.000.000 USD 5 oda + salon; brüt 400,00 m ² - 2.000.000 USD		
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 3.805 – 9.833 USD/m ² (KDV dahil değildir.)		
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı		
Genel Özellikler: Havalandırma, intercom ve deprem sensörlü asansörler, her daire için kapalı otopark, depo kapalı otoparktan dairelere doğrudan ulaşım, konut içlerinde, ortak alanlarda ve asansörlerde kesintisiz enerji sağlayan jeneratör, sosyal ve kültürel açıdan en görkemli bölgesi ışık ve su oyunları ile peyzajı tamamlanmış iç bahçe açık yüzme havuzu parti, piknik ve barbekü düzenlemeleri yürüme ve koşu parkuru kreş, etüt odası ve çocuk oyun bahçesi ile çocuk klübü fitness salonu, kondisyon havuzları, masaj odası, sauna, squash, ping pong davet ve toplantı salonları bar, lounge, bilardo odası bilgisayar, internet, faks, yazıcı, fotokopi donanımı ile sekreteryaya hizmeti resepsiyon ve konsiyerj hizmetleri bekleme salonu, posta odası, kafe, mini market gibi sosyal olanaklar sağlanmaktadır. Boğaz manzaralıdır.		
Teslim Şekli: İç dekorasyonu tamamlanmış Ankastre beyaz eşyalı		

Adı: TERRACE FULYA	
Konum: Fulya / İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: İnanlar İnşaat	
Yüklenici-Mimari Tasarım: İnanlar İnşaat - Adnan Kazmaoğlu	
Tamamlanma Tarihi: Temmuz 2008	
Arsa Büyüklüğü: 83.000 m ²	
Toplam Konut Alanı: N/A	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 18.000 m ² alışveriş merkezi, 3.000 m ² SPA ve fitness center ve 800 araçlık otopark alanı	
Konut Sayısı: 257	
Konut Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1	
Konut Dağılımı: 58 m ² ile 350 m ² arasında değişmektedir.	
Konut Tipleri ve Fiyatları:	
Piyasada satışta olan 2. El fiyatlarıdır, pazarlık payı düşülmemiştir:	
1 oda + salon; brüt 58,00 m ² , - 385.000 USD	
1 oda + salon; brüt 60,00 m ² , - 310.000 USD	
1 oda + salon; brüt 72,00 m ² , - 300.000 USD - 340.000 USD	
1 oda + salon; brüt 76,00 m ² , - 350.000 USD	
1 oda + salon; brüt 84,00 m ² , - 425.000 USD - 450.000 USD	
2 oda + salon; brüt 107,00 m ² , - 550.000 - 580.000 USD	
2 oda + salon; brüt 120 m ² , - 625.000 USD	
2 oda + salon; brüt 140,00 m ² , - 750.000 USD	
2 oda + salon; brüt 147,00 m ² , - 700.000 USD	
3 oda + salon; brüt 155,00 m ² , - 620.000 USD - 730.000 USD	
3 oda + salon; brüt 160,00 m ² , - 1.000.000 USD	
3 oda + salon; brüt 195,00 m ² , - 750.000 USD	
4 oda + salon; brüt 312,00 m ² , - 1.300.000 USD	
5 oda + salon; brüt 350,00 m ² , - 2.000.000 USD	
(Fiyatlar boğaz manzarası ve dairelerin birbirine bakan arka binalarda olma özelliğine göre değişmektedir)	
m² Başına Konut Fiyatları: 4.167 USD/m ² - 6.638 USD/m ² (KDV dahil değildir.)	
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı) = Net Alan + Kat Ortak Alanı	
Genel Özellikler: Terrace Fulya, biri 16 diğeri 17 katlı Center Bloklarından ve 5 adet sekizer katlı Life Bloklarından oluşmaktadır. Havuz, squash, buhar odası, fitness center, çocuk oyun alanı, kuru temizleme, kuaför, restoran ve cafe, masa tenisi, bilardo, mini golf ve hobi odası, projenin sosyal tesislerini oluşturmaktadır. Rezidanslarda aidat 7,7 TL/m ² /ay olduğu öğrenilmiştir. Boğaz manzaralıdır.	
Teslim Şekli:	
İç dekorasyonu tamamlanmış	
Ankastre beyaz eşyalı	

Adı: TAKSİM TEKFEN RESIDENCE	
	
Konum: Taksim/ İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Tekfen Grup A.Ş	
Yüklenici-Mimari Tasarım: N/A	
Tamamlanma Tarihi: 2005	
Arsa Büyüklüğü: 7.200 m ²	
Toplam Konut Alanı: N/A	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A	
Konut Sayısı: 59 adet daire (Bosphorus-Pasteur ve Park şeklinde 3 farklı tip)	
Konut Tipleri:	
<u>Bosphorus (265-460 m²)</u>	
5 adet, 2 yatak odalı daire	
15 adet, 3 yatak odalı daire	
12 adet, 3 yatak odalı ve hizmet odalı daire	
2 adet, 3 yatak odalı dubleks daire	
2 adet, 3 yatak odalı ve hizmet odalı dubleks daire	
2 adet, 4 yatak odalı ve hizmet odalı daire	
<u>Pasteur (342 m² ve 730 m²)</u>	
8 adet, 3 yatak odalı daire	
1 adet Penthouse adı verilen 170 m ² 'lik iki terası olan 730 m ² büyüklüğünde bir kral dairesi	
<u>Park (165-300 m²)</u>	
7 adet, 2 yatak odalı daire	
3 adet, 3 yatak odalı dubleks daire	
1 adet, 2 yatak odalı çatı dubleks daire	
1 adet 3 yatak odalı dubleks daire	
Kiralama Fiyatları:	
280- 300 m ² alanlı residence daireler 5.000 - 8.000 USD/ay	
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 17,8 -26,6 USD/m ² /ay (kira)	
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı+ Balkon	
Genel Özellikler: Kapalı havuzu, kapalı otopark, vale servisi, fitness, launge, bahçe-barbekü	

Adı: ANTHILL RESIDENCE	
	
Konum: Şişli, İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Ant Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	
Yüklenici-Mimari Tasarım: Ant Yapı Sanayi ve Ticaret Ltd. Şti.	
Tamamlanma Tarihi: 30 Ağustos 2010	
Arsa Büyüklüğü: 25.000 m ²	
Toplam Konut Alanı: 90.000 m ²	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 50.000 m ² alışveriş merkezi, sosyal tesis ve spor kompleksi	
Konut Sayısı: ~804 daire (54 katlı iki blok üzerinde)	
Konut Tipleri:	
1 oda + salon; brüt 86,00 m ² - 95,00 m ² aralığında 4 tip	

2 oda + salon; brüt 96,00 m² - 121,00 m² aralığında 14 tip
3 oda + salon; brüt 182,00 m² - 195,00 m² aralığında 2 tip
4 oda + salon; brüt 207,00 m² - 220,00 m² aralığında 3 tip
40. kattan sonra 4+1 ve üstü daireler kat olarak satılmaktadır.

Piyasada satışta olan 2. El fiyatlarıdır, pazarlık payı düşülmemiştir:

1 oda + salon; brüt 86 m², - 360.000 - 400.000 USD
1 oda + salon; brüt 86 m², - 330.000 - 375.000 USD
2 oda + salon; brüt 96 m², - 370.000 USD - 480.000 USD
1 oda + salon; brüt 100 m², - 395.000 USD
2 oda + salon; brüt 102 m², - 420.000 USD
2 oda + salon; brüt 110,00 m², - 620.000 USD
2 oda + salon; brüt 112,00 m², - 380.000 - 650.000 USD
2 oda + salon; brüt 118,00 m², - 475.000 USD
2 oda + salon; brüt 122,00 m², - 450.000 - 610.000 USD

(Fiyatlar boğaz manzarasına paralel olarak değişmektedir.)

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 3.392-5.636 USD/m² (KDV dahil değildir.)

Satış Projeksiyonu: Mayıs 2010 itibari ile dairelerin %65'i satılmıştır.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı + Teras veya Balkon

Genel Özellikler: Anthill 54 katlı 2 bloktan oluşmaktadır. Bomonti'de inşa edilen projede konutların dışında 50.000 m² alışveriş merkezi ve 80.000 m² kapalı otopark alanı yer almaktadır. Ayrıca sosyal tesis ve spor kompleksi olacak olan projede sosyal; çocuk oyun alanı, basketbol ve tenis sahası, mini golf alanı, SPA & fitness center, squash, sauna, buhar odası, Türk hamamı, bilardo, cafe, açık ve kapalı yüzme havuzu bulunmaktadır. 1+1 ve 2+1 dairelere 1 araçlık, 3+1 ve 4+1 dairelere 2 araçlık kapalı otopark yeri verilmektedir. Ayrıca her daire sahibi için daire büyüklüğüne göre değişen depo alanı ayrılmıştır. Projenin sunduğu hizmetler olarak; karşılama, housekeeping, valet parking, resepsiyon ve concierge, catering, uyandırma servisi, limuzin/araba kiralama, mesaj ve telefon servisi, her türlü rezervasyon, özel ekmek servisi, bebek bakımı, alışveriş yardımcısı, gazete servisi, kurye, evcil hayvan bakımı, oda servisi, garson/aşçı kiralama, kişisel güvenlik ve koruma hizmeti bulunmaktadır. Boğaz manzaralıdır.

Teslim Şekli:

İç dekorasyonu tamamlanmış

Ankastre beyaz eşyalı

Adı: LOFT BAHÇE

Konum: Levent / İstanbul

Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Yıldız Holding

Yüklenici-Mimari Tasarım: Sağlam İnşaat - Tabanlıoğlu Mimarlık

Tamamlanma Tarihi: 2010 Mart

Arsa Büyüklüğü: 1.759 m²

Toplam Konut Alanı: N/A

Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A

Konut Sayısı: 82 konut (Tek blok)

Konut Tipleri:

Büyüklükleri brut 100 m² -215 m² arasında değişen 1+1 ve 2+1 planlı, 16 farklı seçenek bulunuyor.


Konut Tipleri ve Fiyatları:

1 oda + salon - brüt; 100 m²- 500.000 - 900.000 USD



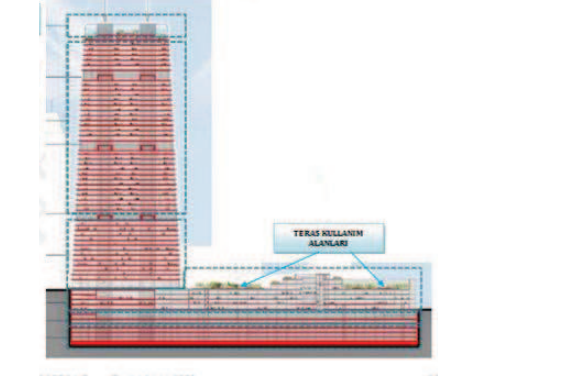
2 oda + salon – brüt; 140 m ² - 750.000 USD (10. Katta)
1 oda + salon - brüt; 150 m ² - 1.000.000 USD
2 oda + salon – brüt; 210 m ²
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 5.000-9.000 USD/m ² (KDV dahil değildir.)
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı + Kat bahçeleri
Genel Özellikler: 24 saat kameralı güvenlik, havalandırma, ısıtma ve soğutma sistemi ve her daire için 1 adet otopark yeri ve 3 m ² depo alanı, toplantı salonları, fitness salonu ve spa merkezi, havuz mevcut. Her dairede 25 -50 m ² arasında teraslar mevcut. Aidat: 800- 1.500 TL/ay
Teslim Şekli: İç dekorasyonu tamamlanmış Ankastre beyaz eşyalı


- **İnşaatı veya Satışı Devam Eden Projeler**

Adı: BEBEKÖY RESİDENCE	
Konum: Bebek, İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Bebek Turizm A.Ş.	
Yüklenici-Mimari Tasarım: N/A	
Tamamlanma Tarihi: N/A	
Arsa Büyüklüğü: 63.000 m ²	
Toplam Konut Alanı: 9.650 m ² (8.100 m ² 'si bitme aşamasında)	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 4.000 m ²	
Konut Sayısı: 63	
Konut Tipleri: 60- 455 m ² arasında değişen üniteler.	
Konut Fiyatları: Projenin bitmesinden sonra satışlara başlanacağından, net bir bilgi verilememektedir.	
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 1 ila 49 yıllığına kiralama fiyatları; 8.000-17.000 USD/m ² arasında olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca proje bittikten sonra İstanbul'daki en yüksek residence m ² birim fiyatlarından birine ulaşacağı tahmin edilmektedir.	
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: N/A	
Genel Özellikler: Bebekköy Residence arazisinin, Etiler Hareket Sitesi tarafında kalan girişindeki kompleks ise MARS Grubu kiralamış olup, bu alan sosyal tesis ve restoran olarak kullanılacaktır. Spor alanları ve restoran 4.000 m ² 'ye yayılacak. Bu alanın sadece 500 m ² 'si kapalı alan olacak, geri kalan 3.500 m ² 'sinde yüzme havuzu, tenis kortu gibi hizmetler verilecektir. Boğaz manzaralıdır.	

Adı: ELYSIUM SUİTS	
Konum: Taksim, İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Ofton İnşaat	
Yüklenici-Mimari Tasarım: Ofton İnşaat- Ali Esad Göksel	
Tamamlanma Tarihi: 2011ilk çeyreği	
Arsa Büyüklüğü: 1.400	
Toplam Konut Alanı: 15.700 m ²	

<p>Toplam Sosyal Tesis Alanı: 1.800 m² restoran, 1.600 m² sosyal tesis ve 4.164 m² otopark alanı</p>	
<p>Konut Sayısı: 21 katlı kule üzerine inşa edilmekte olan, 140 adet özel suit.</p>	
<p>Konut Tipleri: Dairelerin tamamı 1+1 dubleks, ancak birleştirilerek 2+1 oluşturulabiliyor. 1 oda + salon; brüt 100,00 m² - 640.000 USD - 850.000 USD 1 oda + salon; brüt 180,00 m²- 1.500.000 USD (KDV dahil değildir.)</p>	
<p>m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 6.900 - 8.500 USD/m² (KDV dahil değildir.)</p>	
<p>Satış Projeksiyonu: %25'i inşaatın başlamasından sonra ilk 4 ay içinde satılmıştır.</p>	
<p>Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı+ Balkon</p>	
<p>Genel Özellikler: Kapalı otopark, 24 saat güvenlik, spor salonu, SPA merkezi, kapalı havuz, vale ve oda servisi, 5 yıldızlı otel hizmeti sunulmaktadır. Boğaz manzaralıdır.</p>	
<p>Teslim Şekli: İç dekorasyonu tamamlanmış Ankastre beyaz eşyalı</p>	

<p>Adı: ERIA LEVENT</p>	
<p>Konum: Levent/İstanbul</p>	
<p>Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Eria Partners- Pramerica</p>	
<p>Yüklenici-Mimari Tasarım: Foster&Partners Mimarlık</p>	
<p>Tamamlanma Tarihi: 2013'ün ilk çeyreği</p>	
<p>Arsa Büyüklüğü: 10.630 m²</p>	
<p>Toplam Konut Alanı: 47.000 m²</p>	
<p>Toplam Sosyal Tesis Alanı: 3.840 m²</p>	
<p>Konut Sayısı: 217 rezidans</p>	
<p>Konut Tipleri: 146- 693 m² arasında değişen, 1+1, 2+1, 3+1, 4+1 planlı, 11 tip rezidans</p>	
<p>m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: Henüz satışa çıkmamıştır; ortalama birim fiyatın 8.000 USD/m² olacağı tahmin edilmektedir.</p>	
<p>Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: N/A</p>	
<p>Genel Özellikler: Rezidans, ofis ve ticari kullanıma sahip olacak projede, spa ve fitness salonu yer alacaktır.</p>	

<p>Adı: L'İST İSTİNYE SUİTS</p>	
<p>Konum: İstinye/Sarıyer/İstanbul</p>	
<p>Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Krea Gayrimenkul-Armani/Casa</p>	
<p>Yüklenici-Mimari Tasarım: Bref İstinye</p>	

Gayrimenkul	
Tamamlanma Tarihi: 2011 başı	
Arsa Büyüklüğü: 28.000 m ²	
Toplam Konut Alanı: 58.000 m ²	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 1.500 m ²	
Konut Sayısı: 14 blokta 150 suits	
Konut Tipleri: 131-383 m ² arasında 2+1, 3+1, 4+1 ve 5+1 plan tipinde olmak üzere suitler	
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 4.748 USD- 7.000 USD aralığında	
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: N/A	
Genel Özellikler: Kapalı yüzme havuzu, SPA, fitness salonu ve rezidans hizmetleri mevcut.	
Teslim Şekli: N/A	

Adı: MAÇKA RESIDENCE INTERIOR	
Konum: Maçka/Beşiktaş/İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Astaş-Armani/Casa	
Yüklenici-Mimari Tasarım: Dış mimari-Sinan Kafadar	
Tamamlanma Tarihi: 2012 başı	
Arsa Büyüklüğü: 7.000 m ²	
Toplam Konut Alanı: N/A	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A	
Konut Sayısı: 3 blokta 170 rezidans	
Konut Tipleri: 70-77-135-141-202-232-435-500 m ² alanlı, 1+1, 2+1, 3+1, penthouse plan tipinde olmak üzere 10 tip daire	
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 10.000 USD- 16.000 USD aralığında	
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: N/A	
Genel Özellikler: 3 yüzme havuzu, SPA, fitness salonu ve rezidans hizmetleri mevcut. Boğaz manzaralıdır.	
Teslim Şekli: Stüdyo daireler Armani/Casa marka mobilyalı olarak teslim edilecek.	

Adı: MIDDLEIST	
Konum: Okmeydanı, İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Ortadoğu Ticaret A.Ş. İnşaat Sanayi ve	
Yüklenici-Mimari Tasarım: Ortadoğu İnşaat Ticaret A.Ş. Sanayi ve	
Tamamlanma Tarihi: Aralık 2010	
Arsa Büyüklüğü: 9.784 m ²	
Toplam Konut Alanı: 21.500 m ²	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 600 m ² mağaza, çocuk kreşi, spor alanları, fitness ve güzellik salonları, açık ve kapalı yüzme havuzları ve 368 araçlık otopark alanı	
Konut Sayısı: 182	

Konut Tipleri ve Fiyatları:

2 oda + salon; brüt 126,14 m², - 580.000 - 700.000 TL
3 oda + salon; brüt 143,75 m² - brüt 150,10 m², - 680.000 - 830.000 TL
3 oda + salon; brüt 150,10 m², -
3 oda + 2 salon; brüt 187,9 m²;
4 oda + salon; brüt 181,36 m²;
4 oda + 2 salon; brüt 211,86 m²;
4 oda + 2 salon; brüt 216,45 m²
(KDV dâhildir.)

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 4.530 - 5.549 TL /m² (KDV dahildir.)

Satış Projeksiyonu: 2010 Ekim ayı itibari ile dairelerin %80'si satılmıştır.

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı

Genel Özellikler: Middleist projesi, 9 katlı B ve D blok, 14 katlı A ve C blok olmak üzere toplam 4 bloktan oluşmaktadır. Piyale Paşa Bulvarı üzerinde konumlanmış projede sosyal alan olarak mağaza, çocuk kreşi, spor alanları, fitness ve güzellik salonları, açık ve kapalı yüzme havuzları yer almaktadır. Ayrıca her daireye 2 araçlık otopark alanı verilmektedir.

Mayıs 2010 itibari ile bir blokta oturma başlamıştır.

Teslim Şekli:

İç dekorasyonu tamamlanmış
Ankastre beyaz eşyalı

Adı: ONE&ORTAKÖY

Konum: Ortaköy/İstanbul

Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Doğu İnşaat

Yüklenici-Mimari Tasarım: Doğu İnşaat-
Gökhan AVCIOĞLU

Tamamlanma Tarihi: 2010

Arsa Büyüklüğü: N/A

Toplam Konut Alanı: 60.000 m²

Toplam Sosyal Tesis Alanı: Teras katta 2.600 m² toplam yeşil alanı ve açık havuz yapılması planlanmaktadır.

Konut Sayısı: 98

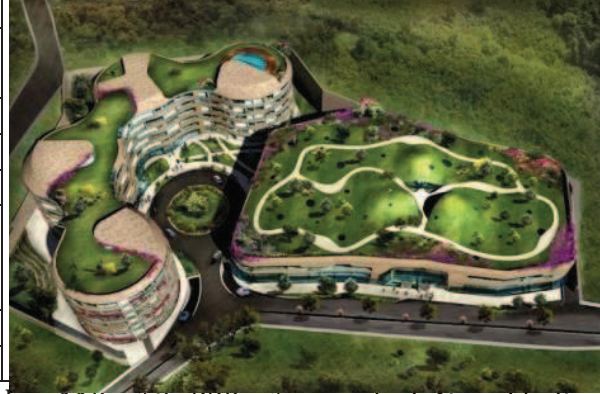
Konut Tipleri: 1+1, 2+1 ve 3+1

Konut Dağılımı: Daireler 32 farklı tipte olup toplam 110 m² ile 230 m² arasında değişmektedir.

m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: N/A

Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı

Genel Özellikler: Girişinde bir lobinin yer alacağı One&Ortaköy'de lobinin altına spor merkezi ile kapalı yüzme havuzu da yapılacak. Doğu İnşaat'ın One&Ortaköy projesinin önünde alışveriş merkezi ya da ofislerin bulunduğu bir başka blok daha inşa edilecek. İki kullanım alanından hangisi olacağı konusunda henüz karar verilmeyen projenin bu bölümünde, restoranlar ve kafeler de bulunacak. Dairelerin metrekare fiyatlarının 5 bin dolar olduğu projede, en üst kattaki dairelerin deniz manzarası bulunmaktadır.




Adı: SAPPHIRE	
	
Konum: Levent / İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Kiler GYO	
Yüklenici-Mimari Tasarım: Tabanlıoğlu Mimarlık	
Tamamlanma Tarihi: Şubat 2011	
Arsa Büyüklüğü: 11.602 m ²	
Toplam Konut Alanı: 40.658 m ²	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 6.446 m ²	
Konut Sayısı: 211	
Konut Tipleri: 1+1, 2+1, 3+1, 4+1, 5+1	
Konut Dağılımı: Rezidans bölümleri 120 m ² ile 550 m ² arasında değişmektedir.	
Konut Tipleri ve Fiyatları:	
1 oda + salon; net 98 m ² , brüt 120 m ² - 1.150.000 USD	
2 oda + salon; net 162 m ² ,brüt 200 m ² - 1.900.000 USD - 1.950.000 USD	
3 oda + salon; net 162 m ² ,brüt 200 m ²	
2 oda + salon; net 211 m ² ,brüt 255 m ² - 2.800.000 USD	
2 oda + salon; net 225 m ² ,brüt 400 m ² -	
3 oda + salon; net 220 m ² ,brüt 400 m ² - 3.600.000 USD (bahçeli) (40 kat ve üstü)	
2 oda + salon; net 219 m ² ,brüt 400 m ²	
3 oda + salon; net 260 m ² ,brüt 320 m ²	
5 oda + salon; net 480 m ² ,brüt 750 m ² - 7.500.000 USD	
(Daire fiyatları cephe, manzara ve bahçe büyüklüklerine göre değişiklik göstermektedir.) (KDV Dahil Değildir.)	
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları:	
3.330- 9.200 USD/m ² (2007 yılı)	
5.750 USD/m ² - 11.667 USD/m ² (2008 yılı)	
9.802 USD/m ² (2010 yılı)	
(Fiyatlar boğaz manzarasına paralel olarak değişmektedir.)	
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı +Kat Bahçesi + İç Bahçeler + İklimlendirme Alanı	
Genel Özellikler: Proje kapsamında 150 m ² yüzme havuzu, SPA, bodrumda 4 kat alışveriş alanı, 6 katlı otopark,sauna, fitness, cardio ve gym alanı, masaj odaları, 1100 m ² golf alanı, 34.000 m ² alışveriş merkezi, her üç katta bir kat bahçeleri, depolama hizmetleri yer almaktadır. Daireler içerisinde kütüphaneler, hobi odaları, yardımcı odaları ve multimedya odaları bulunmaktadır. Boğaz manzaralıdır.	
Teslim Şekli:	
İç dekorasyonu tamamlanmış	
Ankastre beyaz eşyalı	

Adı: TRUMP TOWERS		
		
Konum: Şişli / İstanbul		
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Doğan Holding & Trump Organization & Yeşil İnşaat		
Yüklenici-Mimari Tasarım: Yeşil İnşaat & Brigitte Weber Mimarlık		
Tamamlanma Tarihi: Şubat 2011		
Arsa Büyüklüğü: 23.370 m ²		
Toplam Konut Alanı: 65.000 m ²		
Toplam Sosyal Tesis Alanı: 75.000 m ² alışveriş merkezi Ve 2.800 araçlık kapalı		
EVA, Rapor N°: 2010R132, Rapor Tarihi 31.12.2010		

otopark alanı	
Konut Sayısı ve Alanı: 206 daire 65.000 m ²	
Konut Tipleri: 70 m ² - 450 m ² arasında değişen daireler	
Konut Dağılımı: N/A	
Konut Tipleri ve Fiyatları: <i>Satış ofisinden alınan bilgiye göre;</i> 1+1, 2+1 ve 3+1 daire tiplerinin fiyatları 7.000-9.000 USD aralığındadır. <i>Piyasada satışta olan 2.el fiyatları aşağıdaki gibidir:</i> 1 oda + salon; brüt 102 m ² -548.000 USD 1 oda + salon; brüt 118 m ² - 560.000 USD – 940.000 USD 2 oda + salon; brüt 167 m ² - 220 m ² - 1.000.000 USD – 2.000.000 USD 3 oda + salon; brüt 220m ² - 278 m ² – 2.000.000 USD- 2.700.000 USD 4 oda+ salon; brüt 400 m ² (400 m ² terası mevcut) – 4.500.000 USD (Fiyatlar boğaz manzarasına paralel olarak değişmektedir.)	
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 5.372 USD/m ² - 11.250 USD/m ² (KDV dahil değildir.)	
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı	
Genel Özellikler: Mecidiyeköy Transfer Merkezi, 35 katlı 2 kuleden oluşmaktadır. Alışveriş merkezi 4 katlı olup süper market, çeşitli mağazalar, sinema salonları, güzellik merkezleri, fitness salonu, restoranlar ve cafelerden oluşmaktadır. Ayrıca 2.800 araç kapasiteli otopark alanı 6 katlıdır. Kulelerden biri lüks residence diğeri ise A+ ofis olarak planlanmaktadır. Projenin mimarisinin diğer projelerden çok farklı olduğu görülmektedir. Projede rezidans başına genel giderin 5-6 USD/m ² /ay olacağı öngörülmektedir. Boğaz manzaralıdır.	
Teslim Şekli: İç dekorasyonu tamamlanmış Ankastre beyaz eşyalı	

**Trump Tower satış ofisinden alınan bilgiye göre, Trump Tower'da yer alan ofis bloğunun henüz satışa çıkmadığı, ancak ofislerin birim satış fiyatlarının 5.000 USD/m²den başlayacağı beyan edilmiştir.*

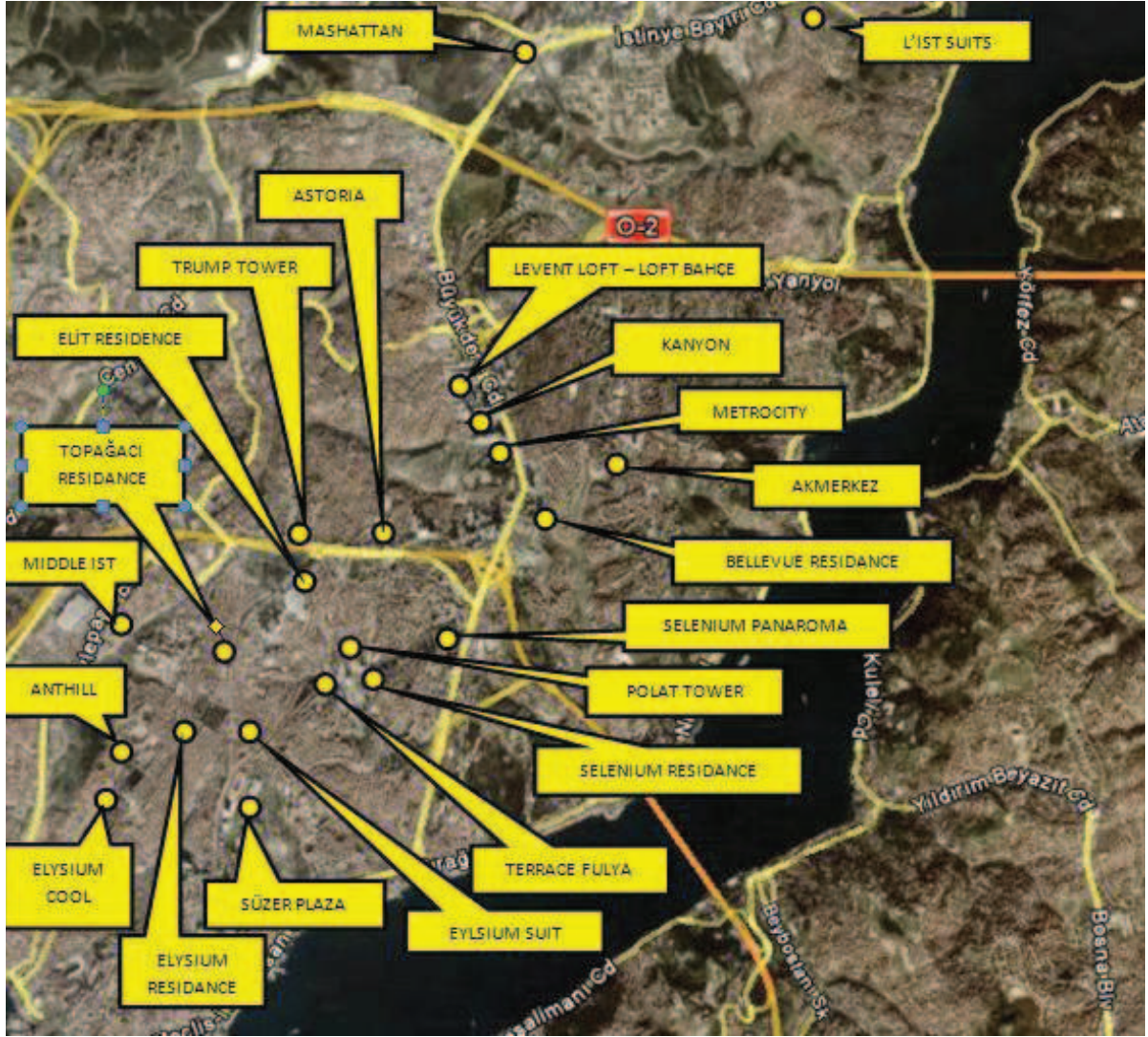
Adı: ULUS SAVOY KONUTLARI	
Konum: Ulus / İstanbul	
Proje Sahibi-Yatırım Ortaklığı: Çarmıklı Holding-Saruhan Holding	
Yüklenici-Mimari Tasarım: Bahadır İnşaat / Emre Arolat Architects	
Tamamlanma Tarihi: 2012	
Arsa Büyüklüğü: 70.000 m ²	
Toplam Konut Alanı: N/A	
Toplam Sosyal Tesis Alanı: N/A	
Konut Sayısı: 26 blokta, 17 tipte 304 daire	
Konut Tipleri ve Fiyatları 2 oda + salon; brüt 110 m ² ; 650.000 USD -850.000 USD 3 oda + salon; brüt 160 m ² -215 m ² ; 890.000 USD -1.700.000 USD 4,5 oda + salon; brüt 245 m ² -1.500.000 USD -1.900.000 USD 5 oda + salon; brüt 195 m ² -350 m ² ; 1.295.000 USD -2.975.000 USD (KDV hariç)	
m² Başına Ortalama Konut Fiyatları: 5.562 USD/m ² – 8.500 USD/m ² (KDV hariç)	
Satış Alanına Dahil Olan Alanlar: Brüt alan (satış alanı)= Net Alan + Kat Ortak Alanı	

Genel Özellikler: Açık-kapalı yüzme havuzu, squash ve basketbol sahaları, fitness salonu, çocuk parkı, yürüyüş yolları ve güvenlik mevcut. Bazı dairelerde kısıtlı deniz manzarası vardır.

Teslim Şekli:

İç dekorasyonu tamamlanmış

HARİTA: "ŞİŞLİ-MASLAK-FULYA,TEŞVİKİYE "BÖLGESİNDE YER ALAN REZİDANS, AVM, REZİDANS, OFİS VE MEVCUT YAPILAR ⁸



⁸ Kaynak EVA Değerleme Araştırma Grubu
EVA, Rapor N°: 2010R132, Rapor Tarihi 31.12.2010

Taksim - Levent -Sarıyer Hattındaki Lüks Konut ve Rezidans Projeleri Kıyaslama Tablosu

22.557

Proje	Yeri	Arsa Alanı (m2)	Toplam Konut Alanı (m2)	Konut Sayısı	Konut Tipleri	Satış Fiyatı* (USD)		Konut Brüt Alanları (m2)		Birim Satış Fiyatı (USD/m2)	
						min	max	min	max	min	max
Mevcut Projeler **											
Akmerkez	Etiler	22.557	N/A	81	1+1,2+1,3+1,4+1	1.000.000	3.200.000	90	303	7.916	12.778
Bellevue Residence	Levent	7.000	56.000	64	2+1,3+1,4+1,5+1,6+1	1.200.000	4.200.000	167	807	4.724	13.815
Elysium Cool	Kurtuluş	7.100	N/A	210	1+1,2+1,3+1,4+1,	160.000	440.000	61	231	1.688	2.670
Elysium Residence	Şişli	4.600	N/A	202	1+1,2+1,3+1	200.000	800.000	50	280	2.560	4.909
Elit Residence	Şişli	4.500	15.000	61	2+1,3+1,4+1,5+1,6+1	675.000	3.250.000	170	520	3.971	8.571
İstinye Park Residence	İstinye	130.000	190.000	400	2+1,3+1,4+1,5+1,7+1,8+1	750.000	3.000.000	75	550	4.300	8.200
Kempinski Residence Astoria	Esentepe	11.000	19.700	129	1+1,2+1,3+1	7.000.000	3.750.000	106	350	5.814	11.646
Kanyon	Levent	29.903	33.000	179	1+1,2+1,3+1,4+1	590.000	1.750.000	82	235	5.000	10.695
Levent Loft	Levent	3.900	N/A	144	1+1,2+1,3+1	460.000	1.600.000	105	215	4.381	7.805
Mashattan	Maslak	140.000	235.000	1.800	1+1,2+1,3+1,4+1,5+1	315.000	2.800.000	85	350	2.764	6.000
Maya Residence	Etiler	30.000	80.000	280	1+1,2+1,4+1,5+1	600.000	6.000.000	72	600	5.500	9.700
Metrocity Millenium Residence	Şişli	23.000	23.000	193	1+1,2+1,3+1,4+1	600.000	1.600.000	102	302	4.375	6.071
Polat Towers Residence	Fulya	11.000	(AVM+Konut+Otopark)	396	1+1,2+1,3+1	285.000	1.800.000	71	223	3.518	8.072
Selenium City	Etiler	11.000	N/A	73	3+1,4+1,6+1	950.000	1.500.000	179	303	5.307	5.434
Selenium Panaroma	Gayrettepe	3.500	N/A	82	1+1,2+1,4+1	450.000	5.000.000	85	476	3.677	10.504
Selenium Twins	Fulya	N/A	N/A	248	1+1,2+1,3+1,4+1,5+1	450.000	3.500.000	95	330	3.333	10.606
Süzer Plaza	Dolmabahçe	N/A	N/A	25	1+1,2+1,3+1,4+1,5+1	1.000.000	8.000.000	90	550	6.757	14.545
Swiss Otel Residence	Maçka	65.000	85.000 (Residence+Otel)	74	1+1,2+1	tadilatla		64	164	tadilatla	
Şişli Plaza	Şişli	15.500	38.000	179	1+1,2+1,3+1,4+1	430.000	2.350.000	113	400	3.805	9.833
Terrace Fulya	Fulya	83.000	N/A	257	1+1,2+1,3+1,4+1	385.000	2.000.000	58	350	3.947	6.638
Taksim Tekfen	Taksim	7.200	N/A	59	2+1,3+1,4+1	N/A		165	730	N/A	
Loft Bahçe	Levent	1.759	30.000	82	1+1,2+1,3+1	525.000	1.100.000	100	210	5.000	9.000
Anthill	Şişli	25.000	90.000	800	1+1,2+1,3+1,4+1	360.000	620.000	86	122	3.392	5.636
İnşaatı veya Satışı Devam Eden Projeler											
Bebeköy Residence	Bebek	63.000	9.650	63	N/A	N/A		60	455	1 ile 49 yıl arasında kiralanacaktır. Fiyatların 8.000 USD/m2 ile 17.000 USD/m2 arasında olacağı tahmin	8.500
Elysium Suits	Taksim	N/A	15.700	150	1+1	640.000	1.500.000	80	177	6.400	8.500
Eria Levent	Levent	10.630		217	1+1,2+1,3+1,4+1	N/A		146	693	N/A	
L'IST Suits	İstinye	28.000	58.000	150	2+1,3+1,4+1,5+1	1.225.000	1.806.000	130	316	4.748	7.000
Maçka Residence Interior	Maçka	7.000	N/A	170	1+1,2+1,3+1 penthouse	N/A		70	500	10.000	15.000
Middle Ist	Okmeydanı	9.784	21.500	184	2+1,3+1,4+1	580.000	830.000	126	150	4.530	5.494
One&Ortaköy	Ortaköy	N/A	60.000	98	1+1,2+1,3+1	N/A		110	230	N/A	N/A
Sapphire	Levent	11.602	40.658	N/A	1+1,2+1,3+1,4+1,5+1	N/A		98	480	9.500	10.980
Trump Towers	Şişli	23.370	65.000	206	1+1,2+1,3+1,4+1	548.000	4.500.000	70	450	5.372	11.250
Ulus Savoy Konutları	Ulus	70.000	N/A	304	2+1,3+1,4+1,5+1	650.000	2.975.000	110	350	5.562	8.500
*Birim Fiyatlar KDV'den arındırılmıştır.											
**Fiyatlar 2.el fiyatlar olup pazarlık payı düşülmemiştir.											

Yukarıda bilgileri verilmiş olan konut projelerine baktığımızda fiyatların 1.688 USD- 15.000 USD /m² gibi çok geniş bir aralıkta değiştiğini görülmektedir. Projelerde maximum fiyatlarda boğaz manzarasının en çok etki eden faktör olduğu anlaşılmaktadır. Örneğin en yüksek birim fiyata sahip olan Maçka Residence, Süzer Plaza ve Bebeköy Residence gerek denize yakınlık gerekse buldukları kotun yüksek olması nedeni ile muazzam bir boğaz manzarasına sahiptirler.

Minimum fiyatlarda ise projenin konumu önemli bir faktör olmaktadır. Projelerdeki min fiyatlar giriş veya alçak katlara aittir. Bu katlarda manzara faktörü sıfır olduğu için projenin konumu ön plana çıkmaktadır. Konumun derecesini belirleyen en önemli kriter ulaşım ve bölgenin sosyo-ekonomik yapısıdır. Proje alanı ulaşım aksı ve merkezlere ne kadar uzak ve çevresi sosyo-fiziksel olarak ne kadar alt seviyede ise fiyatlar da o kadar düşmektedir. Elysium Cool, Elysium Residence ve yeni bir proje olmasına rağmen Anthill'de bu etkiyi görülebilmektedir.

4.3 İstanbul Avrupa Yakası Ofis Sektörü

İstanbul Ofis Sektörü Genel Gelişimi ve Merkezi İş Alanları

1970'li yıllara kadar İstanbul'un Merkezi İş Alanı (MİA) olarak tanımlanan, ticari faaliyetlerin yoğunlaştığı bölgeler olarak Tarihi yarımada içinde kalan Eminönü, Kapalı Çarşı, Karaköy ve Beyoğlu bölgesi ön plandaydı. Fakat 1970'lerden sonra ise yeni binaların yapılması ve şehrin gelişmesine paralel olarak MİA da yer değiştirmiş ve şehrin kuzeyine doğru kaymıştır. Tarihi yarımada bölgesi ise ofis alanlarından ziyade perakende ticari faaliyetlerin sürdüğü ağırlıklı olarak da turizm faaliyetlerinin yoğunlaştığı bir bölge olarak önemini sürdürmektedir.

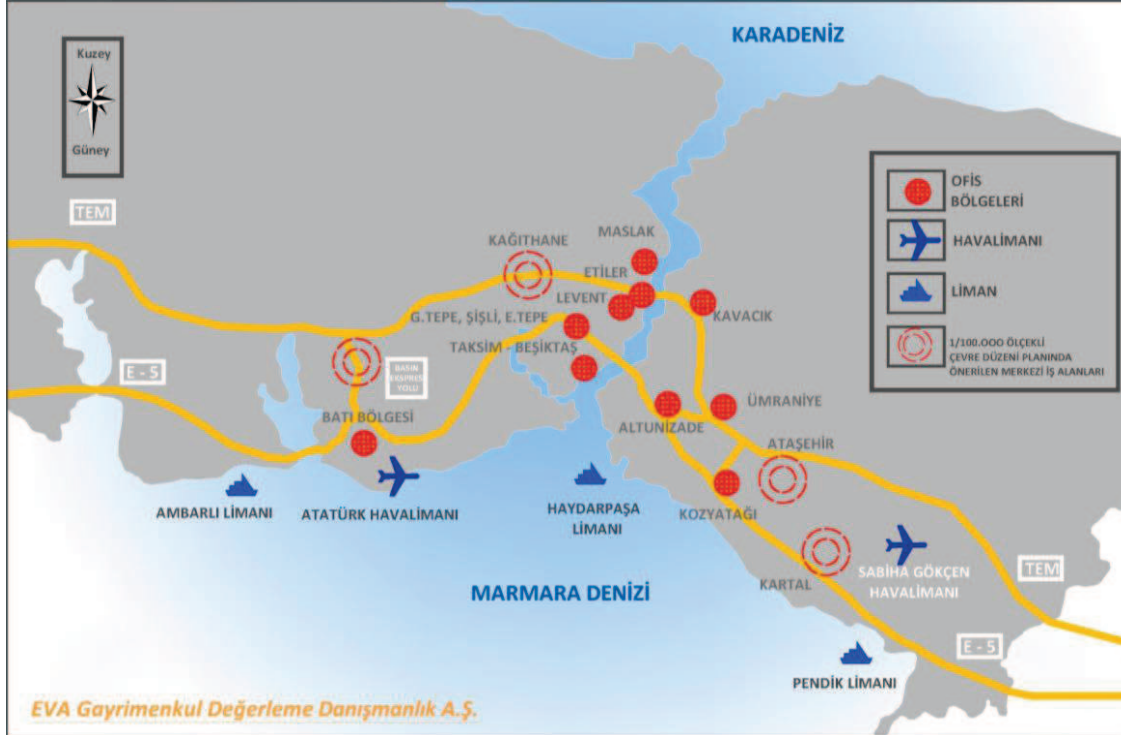
Şehrin kuzeyinde Şişli-Mecidiyeköy'ü takiben Esentepe ve Zincirlikuyu'da yoğunlaşmaya başlayan ticari faaliyetler ve ofisler, daha sonraki yıllarda Levent-Maslak aksına doğru gelişmiştir. Zaman içinde bu bölgeler yeni MiA olarak tanımlanmaya başlanmıştır. Örneğin 1980'lerin sonundan itibaren Büyükdere Caddesi üzerinde bulunan Yapı Kredi Plaza'nın faaliyete geçmesiyle, Büyükdere Caddesi üzerinde yeni ofis projeleri gerçekleştirilmiştir. Bu aks zamanla finans ve servis sektörünün yoğun olarak bulunduğu, uluslararası firmalar tarafından tercih edilen bir bölge haline dönüşmüştür. Bugün bu bölge halen Avrupa yakasında İstanbul'un en fazla tercih edilen ofis bölgesi niteliğindedir.

Günümüzde İstanbul Ofis Piyasası (MİA) açılan Metro'nun da etkisi ile Büyükdere Caddesi-Maslak hattında yoğunlaşmaktadır. Son on yılda bu hat üzerinde gerek yeni açılan AVM' ler gerekse yüksek standarttaki ofis alanları bölgeye olan talebi arttırmıştır. Ayrıca Esentepe-Zincirlikuyu-Levent-Maslak istikametinde açılan yeni yüksek yapılı plaza tarzı ofislerin de bu gelişmede etkisi bulunmaktadır. 1990'ların sonlarına doğru İstanbul ofis piyasası doğuda Anadolu yakasına, batıda ise havaalanı istikametine doğru yoğunluğunu arttırmaya başlamış ve Anadolu yakasında Altunizade ile başlayan MİA gelişimi Kavacık, Kozyatağı ve Ümraniye'ye doğru gelişmiştir. Son yıllarda birçok büyük şirketin ve bankaların genel müdürlüklerini Anadolu yakasına taşıdığı izlenmektedir. Önümüzdeki dönemde ise Maltepe, Kartal bölgesinde benzer gelişmeler beklenmektedir. 1990'ların sonlarından itibaren Avrupa yakasında havaalanı yönüne de gelişme gösteren MİA, bugün özellikle Basın-Ekspres Yolu üzerinde yoğunlaşmış durumdadır.

Artık İstanbul ofis piyasasına genel olarak bakıldığında yeni bölgeler geliştikçe eski bölgelerin gözden düştüğü görülmektedir. Şehrin eski MİA'ları binaların teknolojik ve fiziksel eskimleri nedeni ile C sınıfı binalar olarak kalmıştır. 1980-1990 yılları arasında gelişmiş ofis alanları ise yine aynı sebeplerden B ve C tipi, 1990' dan sonra geliştirilmiş ofisler ise B ve A tipi ofisler olarak göze çarpmaktadır. Bununla birlikte halen eski MİA alanlarında kalmayı tercih eden eski şirketler de bulunmaktadır. Bunların bir kısmı binalarını yenileyerek iş hayatlarına devam etmektedirler.

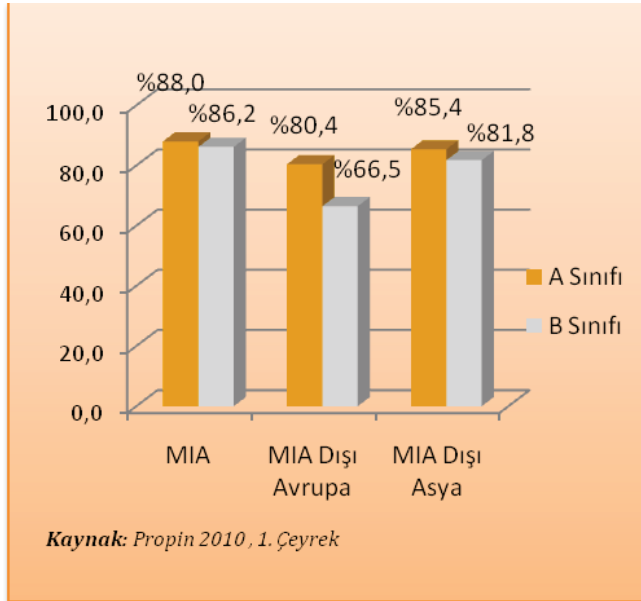
İstanbul Merkezi İş Alanları (MİA)nın "Yoğunluk ve Potansiyel Gelişim Bölgeleri" aşağıdaki haritada gösterilmektedir.

2008 krizi öncesinde şehirde ciddi bir A sınıfı ofis ihtiyacı ortaya çıkmış arz ve talep dengesizliği nedeni ile fiyatlar çok yükselmiştir. Bugün İstanbul'da A+ tipi, A tipi ve B tipi ofis stoğunun yaklaşık 2 milyon 550 bin metrekareye ulaştığı görülmektedir (*Kaynak: Pega Gayrimenkul Hizmetleri, Aralık 2009*). Ofis doluluk oranları da bölgelere göre farklılık gösterse de, bu durumu krizin etkisiyle yüksek standartlı ofise olan talebi yavaşlamıştır.



İstanbul Merkezi İş Alanlarının (MİA) Konumu ve Potansiyel Gelişim Bölgeleri

İstanbul Ofis Piyasası Doluluk Oranları



İstanbul Ofis Binaları Genel Kriterleri

Ofis binaları; kullanıcılarına sunabildiği imkânlar doğrultusunda, kendi değerini belirlemektedir. Kullanıcıların taleplerini karşılayan kalite ve yeterliliğe sahip ofis binalarında doluluk oranlarının daha yüksek olduğu ve daha uzun süreli kiralama sözleşmeleri ile hizmet verdikleri bilinmektedir.

Genelde İstanbul, Ankara gibi şehirlerin plaza tipindeki ofis binalarına sınıflandırılarak müşteri aranmaktadır. Bu sınıflandırma A,B ve C tipi olarak yapılmaktadır. Bu tiplerden A en iyisi, C ise en kötüsüdür. Binalarda beklenen özellikler temelde aşağıdaki gibidir:

A SINIFI OFİS BİNALARI

- ✓ Şehir Merkezlerinde konumlu olmaları,
- ✓ Toplu ulaşım imkânlarında yaralanabiliyor ve/veya bu imkânlarla yakın olması, önemli ulaşım akslarına ve kavşaklara uygun mesafede bulunması,
- ✓ Kullanıcıların ihtiyacına cevap verebilecek yeterlilikte otopark alanının bulunması,
- ✓ Binaların modern ısıtma-soğutma ve havalandırma sistemlerine sahip olması ve bu sistemlerle yeterli temiz havanın binaya verilebiliyor olması,
- ✓ Asansörlerin modern olması ayrıca bina yüksekliği ve kapasitesine uygun dizayn edilmiş ve çalışıyor olması,

- ✓ Çağdaş bir mimari tasarımla inşa edilmiş olmaları, ayrıca bu mimarinin gerektiğinde esnek olması ve bina kullanımına avantajlar sağlaması,
- ✓ Kaliteli ve profesyonel bir "bina yönetim hizmeti" sunuyor olmaları,
- ✓ Gelişmiş teknoloji ürünleri olan; güvenlik sistemleri, metal algılayıcı detektör, X-ray cihazı, güvenlik kameraları, kartlı giriş sistemi, vb. gibi imkânları sunuyor olmaları,
- ✓ Binadan modern yangın söndürme, yangın ihbar ve yangın kaçış sistemleri olması,
- ✓ Binanın iç hacimlerindeki tavan kotlarının konutlardan yüksek olması, zemine yükseltilmiş döşeme ve tavana asma tavan getirildiğinde temiz 2.60cm den daha yüksek bir kullanım yüksekliği olması,

B SINIFI OFİS BİNALARI

- ✓ Yeni ve modern, ancak tam olarak şehir merkezlerinde yer almayan bölgelerde konumlu olmaları,
- ✓ Restore edilmiş ve/veya şehir merkezlerinde konumlu tarihi veya eski yapılar olmaları,
- ✓ A sınıfı ofis binalarına göre; daha alt kategoride kullanılan modern asansör, ısıtma-soğutma, havalandırma ve arıtım sistemlerine sahip olmaları, bu binalara göre daha alt seviyede kullanım imkanları üretmeleri .(Asansör kapasitesi, yükseltilmiş döşeme ve/veya asma tavan olmaması, tavan kotunun düşük olması..vs)
- ✓ A sınıfı ofis binaları ile karşılaştırıldığında kalite düzeyi daha düşük güvenlik sistem ve ekipmanlarına sahip olmaları,
- ✓ Park kapasitelerinin ve imkânlarının limitli olması,

C SINIFI OFİS BİNALARI

- ✓ Mesken olarak kullanılmakta iken, ofis amaçlı kullanıma hizmet verecek şekilde dönüştürülmüş yapılar olmaları,
- ✓ İmkânlar elverdiği ölçüde asansör ve havalandırma sistemlerine sahip olmaları,
- ✓ Park alanlarının bulunmaması,
- ✓ Standartların altında kaliteye sahip yönetim hizmetinin sunulması,

İstanbul genelinde yeni yapılan ofis binalarının kira veya satın alma fark etmeksizin shell&core (kaba teslim) denilen şekilde teslim edilmesi kabul görmüş bir uygulamadır. Bu teslim şekli tüm klima tesisatlarının ofisin kapısına kadar geldiği, iç mekanda ise mülkün çıplak olarak teslim edildiği ancak asansör, bina girişi ve ortak kullanım hacimlerinin-yani binanın çekirdek kısmının-tamamen inşa edilerek teslim edildiği bir uygulamadır. Ofislerin yapıldıktan sonra ilk teslimlerinde iç hacimlerinde ıslak mekânlar, bölme duvarlar, iç havalandırma tesisat ve cihazları, yükseltilmiş döşeme ve tavan yapılmamış olarak teslim gerçekleştirilmektedir. İlk yatırım maliyetlerinin yüksekliği sebebi ile ofislerin ilk kiralaması yavaş olmaktadır. Öte yandan bu harcamalar kiracıların ofisleri kiralama sürelerini uzatmaktadır. Dekorasyonu yapılmış olan ofislerde ikinci elden kiralamalar daha hızlı gerçekleşmektedir.

Ancak 2008 krizi sonrasında bazı ofis binası geliştiricileri binalarını daha çabuk doldurmak için yükseltilmiş döşeme yapılarak ofisleri teslim etmekte ve metrekare birim fiyatına bu harcamaları makul bir şekilde yansıtmaktadır. Bazen de mal sahibi/geliştirici tarafından asma tavan ekipmanları sağlanmakta ancak son kullanıcı ofisi tutup projesi belli oluncaya kadar asma tavan döşemesi tamamlanmamaktadır. Böylece ilk yatırım maliyeti yükü çok büyük olmadan yeni ofislerin kiralama imkânı doğmaktadır. Önümüzdeki dönemde ofis sektöründe yeni binaların ilk kiralama süreçlerinde bu tip uygulamaların yaygınlaştığı görülmektedir. Kiralamalar genelde USD cinsinden yapılmakta olsa da son dönemde Euro olarak talepler ve kiralamalara daha sık rastlanmaktadır.

Gösterdiği gelişim nedeni ile bugün İstanbul ofis piyasasını iki farklı bölge olarak: Avrupa yakası ve Asya yakası olarak incelemek gereklidir.

İstanbul Merkezi İş Alanı Ofis Bölgeleri (Avrupa Yakası)

Avrupa Yakası Ofis Bölgeleri



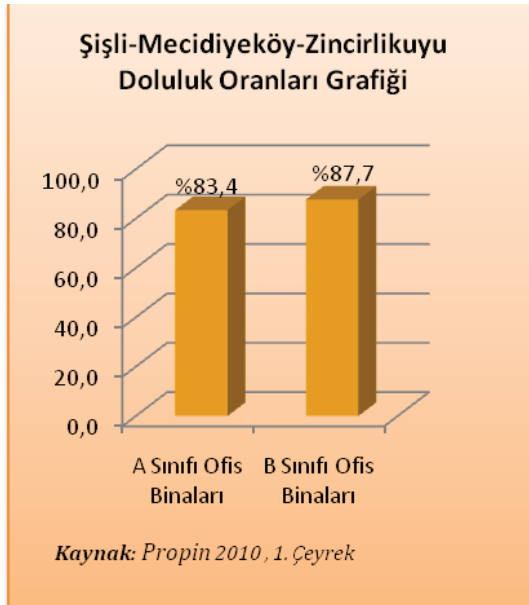
Avrupa yakasında bulunan ofisler, Şişli –Zincirlikuyu, Levent-Maslak aksında Büyükdere Caddesi üzerinde yoğunlaşmıştır. Bu bölge, İstanbul’un MİA (Merkezi İş Alanı) olarak adlandırılan kısmıdır. MİA, profesyonel ve kaliteli ofis binalarının yoğun olarak bir arada konumlandığı yüksek oranda talep gören ofis bölgeleridir.

Büyükdere Caddesi arteri dışında, İstanbul’un batı bölgesinde de ofis binaları bulunmaktadır. Avrupa yakası toplam A sınıfı ofis stoku; Colliers International’ın 2010 ilk yarı ofis pazarı verilerine göre yaklaşık 1.670.000 m² civarındadır. Merkezi iş alanı olarak halen kabul gören Avrupa Yakası’ndan Anadolu Yakası’na bir yöneliş

bulunmaktadır. Anadolu yakası özellikle finans, bankacılık ve hizmet sektörleri için gözde bölgelerdendir. Yine de açılan alışveriş merkezleri, yeni oluşturulan konut alanları ile birlikte yeni çekim merkezleri Avrupa yakasının halen önemli olduğunun kanıtlarıdır.

Avrupa yakasındaki ofis alanlarını 4 ana bölümde değerlendirmek mümkündür. Bu bölgeler yukarıdaki haritada gösterilen 1 numaralı bölgede yer alan “Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu Bölgesi”, 2 numaralı bölgede yer alan “Levent-Etiler Bölgesi”, 3 numaralı bölgede yer alan “Maslak Bölgesi” ve 4 numaralı bölgede yer alan “Batı Bölgesi” olarak ayrılabilir.

Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu Bölgesi



MİA’nın şehrin kuzeyine doğru kaymaya başlamasıyla ilk etkilenen bölge olan Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu aksında, az katlı, B tipi ofis alanları yoğun olarak bulunmaktadır.

Bölgedeki yoğun trafik nedeniyle, ulaşım zorluğu ve park problemi yaşanması, bölgeye olan talebi olumsuz etkilemektedir. Ancak halen İstanbul’un merkezi iş alanı aksı olarak adlandırılan prestijli bölgelerin başında gelmesi, metro bağlantısı imkanı, her iki köprü bağlantılarına olan lojistik yakınlığı ve bölgede ofis alanı arzı sağlayabilecek boş arsaların yetersiz olması sebebi ile bölgeye talep sürmektedir. Bu bölgede A sınıfı ofis alanları toplam 330.000 metrekareye ulaşmaktadır.

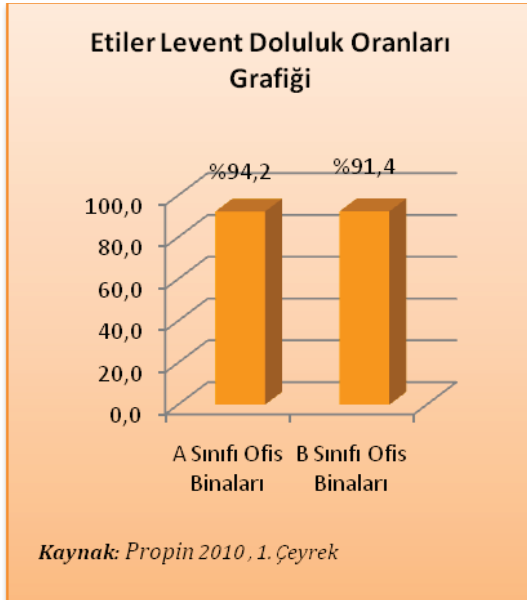
Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu aksında bulunan A sınıfı olarak kabul edilen ofis binaları arasında;

Beytem Han, Bolkan Center, Golden Plaza, Şişli Plaza, Cem Plaza, Astoria ve Maya Akar Center sayılabilir. Yapımı devam eden Trump Towers’ın 37 katlı ve toplam 36.600 m² kapalı alanlı ofis kulesinin faaliyete geçmesi durumunda bu mekan bölgedeki yüksek standartlı ofis talebine cevap verecekler arasındadır. Kulenin 2011 ‘de faaliyete geçeceği duyurulmasına rağmen inşaatı yavaş ilerlemektedir.

Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu bölgesinde yer alan plazalarda, A sınıfı ofis binalarında ortalama kira değerleri 27 USD/m²/ay mertebelerinde iken B sınıfı ofis binalarında ortalama kira değerleri 15 USD/m²/ay mertebelerindedir. Maya Akar Center'da boş yer bulunmaması ve talep edilen özel bir plaza binası olması sebebi ile kiraların 32 USD/m²/ay mertebesinde gerçekleştiği, Şişli Plaza' da 960 m² iç dekorasyonu yapılmış ofis katının kiralamasının 22 USD/m²/ay ile 2009 yılı başlarında gerçekleştiği, 2010 yılı başlarında 25 USD/m²/ay kira talep edildiği görülmektedir. Açılabilir cam özelliği bulunan Golden Plaza' da 860 m² ofis katı için 14 USD/m²/ay, Cem İş Merkezi' nde 1.450 m² alanlı ofis için 14 USD/m²/ay, Beytem Plaza'da yaklaşık 750 m² ofis için 12 USD/m²/ay (+ stopaj vergisi) talep edildiği görülmektedir.

Şişli-Mecidiyeköy-Zincirlikuyu aksında bulunan ve prestijli olarak kabul edilen A tipi plazalarda talep edilen en yüksek kira değerleri 28 - 35 USD/m²/ay olarak gerçekleşmektedir. Mevcutta kullanılan ve kiralanmış olan plaza katlarında daha düşük aylık kira değerlerinin bulunması kira ortalamasını aşağı çekmektedir. Bu kiralara rağmen A sınıfı ofis katlarının çoğu % 90 civarında doluluğa sahiptir. Bu plazalarda boşalan yerleri genellikle plaza içinde hâlihazırda bulunan şirketler genişlemek için kullanmaktadırlar.

Levent-Etiler Bölgesi



Etiler-Levent, İstanbul'un en önemli merkezi iş alanı olarak kabul edilmektedir. Bölgede ticari gayrimenkul projelerinin hızlı gelişimi, uluslararası ve yerel şirketlerin bölgede kullanıcı olmalarını sağlamaktadır. 1997'de Etiler'de, Akmerkez'le birlikte önemli bir prestijli ofis gelişimi oluşmuştur. Bu gelişimi Etiler-Maya Tower'ın açılması izlemiştir. Kuzeybatı Gayrimenkul Hizmetleri Danışmanlık Şirketi 'nin 2009 yılı Şubat ayı verilerine göre; 493.700 m² ile İstanbul' un en büyük ofis stoğuna sahip Levent bölgesi, açılması beklenen yeni ofis projeleri ile önümüzdeki yıllarda da MIA' nın ofis stoğuna katkıda bulunacaktır.

Etiler-Levent bölgesine olan yüksek talebin başlıca sebepleri; metroya, iki ana ulaşım arterine (TEM & E5) ve Maslak, Mecidiyeköy, Zincirlikuyu gibi finans sektörünün yoğun olduğu bölgelere olan

yakınlığıdır. Bölge ayrıca, alışveriş merkezleri, restoranlar ve kültür merkezleriyle sosyal açıdan çekicidir.

Etiler-Levent'te ofis binalarının yanı sıra, villaları kullanan ofisler de oldukça yüksek oranda bulunmaktadır. Levent ve Etiler bölgesinde, 250-300 m² alanlı, 2-3 katlı ofis amaçlı kullanılmakta olan müstakil villalardan, nitelikli olanların 30-35 USD/m²/ay, daha düşük kalite seviyesinde olanların 15-18 USD/m²/ay seviyelerinde kiralandıkları bilinmektedir. Ancak bu villaların kullanım alanları organize ofis binalarına göre oldukça verimsizdir. Öte yandan Beşiktaş Belediyesi, Levent-Etiler Bölgesi'nin artık ofis bölgesi olarak gelişmesini istememekte, boşalan binaların ofis olarak açılması konusunda zorluklar çıkarmakta, ticari olarak kullanılan binaların fonksiyonlarının konuta dönüştürülmesi için yasal tedbirler almaya çalışmaktadır.

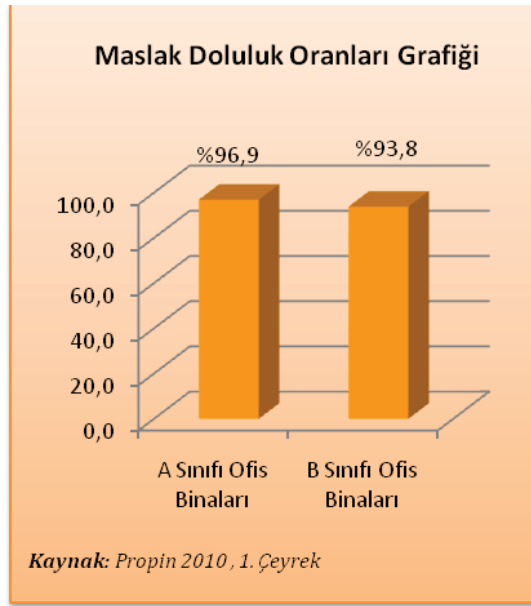
Levent bölgesinde 2008 yılı sonunda 35 USD/m²/ay, Etiler bölgesinde aylık 30 USD/m²/ay bedelle kiralama işlemleri yapıldığı görülmüştür. Etiler-Levent civarında bulunan A tipi ofis binalarında 2009 yılı itibariyle kiralar, aylık 35-45.-USD/m² /ay aralığında gerçekleşmiştir. 2010 yılın ilk çeyreğinde de krizin etkisinden tam olarak sıyrılmayan gayrimenkul sektörünün ofis piyasasına da yansması, bölgede talep edilen kiralama fiyatlarının artmaması ya da küçük

artışlar şeklinde görülmüştür. 2010 yılı ikinci çeyreğinde söz konusu küçük artışlar seyrine devam etmiştir. Zincirlikuyu'da bulunan ve inşaatı tamamlandığı halde ruhsat problemi nedeniyle kullanıma açılmayan Tat Towers projesi, açıldığında ciddi bir ofis alanı arzı gerçekleştirecektir. Tat Towers; yaklaşık olarak 61.600 m² kiralanabilir ofis alanı ile Beşiktaş-Levent Maslak hattındaki ofis gereksinime önemli ölçüde cevap verebilecek düzeydedir. Daha önceki dönemde Tat Towers kiralanmaya çalışılmış, ancak katların 1.000 m² olması , kat bazında bu büyüklüğün kiralanmaya çalışılmış olması nedeni ile büyük zorluklarla karşılaşmıştır. Ancak bugün bahsi geçen bina miras sorunlarına konu olduğu için piyasada değildir ve sorunun ne zaman çözüleceği belirsizdir.

Bölgedeki en önemli organize ofis binaları aylık metrekare kiralama bedellerine örnekler; Akmerkez (28-35.-USD/m²), Metrocity (33-45 USD/m²), Levent Apa Giz (26-28.-USD/m²), Tekfen Tower (35 USD/m²), Kanyon (35 USD/m²), Yapı Kredi Plaza (22-26 USD/m²) ve İş Kuleleri (33 USD/m²)'dir.

Maslak Bölgesi

Maslak, bünyesinde barındırdığı A tipi ofis binalarıyla MIA' nın önemli bir parçasını oluşturmaktadır. Fakat bölgede hala altyapı problemlerinin bulunması, yol bağlantılarının kapasitenin altında kalması bölgedeki memnuniyet düzeyini olumsuz etkilemektedir.



İstanbul Teknik Üniversitesi ana kampusünün Maslak'ta konumlanması bölgenin gelişimi açısından önemli rol oynamıştır. Maslak' taki ilk ofis projesi, Garanti Bankası Genel Müdürlük binasıdır (Doğuş Grubu İdari Binası). 1995 yılında İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nın tamamlanması bölgenin gelişimine ivme kazandırmıştır.

Ayrıca birkaç sene önce açılan İstinye Park AVM, halk arasında İstanbul'un en önemli alışveriş, yaşam ve eğlence alanlarından biri olarak kabul edildiğinden bölgeye olan insan çekim gücünü arttırmıştır.

Maslak bölgesinde yaşı genç plaza sayısı diğer bölgelere oranla fazladır. Maslak'ta bulunan önemli plazalar arasında aylık kiralama bedellerine aşağıdaki örnekler verilebilir; Beybi Giz (15,5.-USD/m²), Spring Giz (14-USD/m²), Giz 2000 Plaza (16,5-USD/m²), Park Plaza (22.-USD/m²), Oycan Plaza (18-21.-USD/m²), Polaris (12,5.-USD/m²) ve Sun Plaza (23-25.-USD/m²)

Maslak bölgesindeki A tipi plazalarda kiralar, 13-23.-USD/m² arasında görülse de yeni ofis yeri bulmak, doluluklar nedeni ile güçtür.

Maslak; şirketlerin ofis tercihleri arasında, Levent bölgesinden sonra Avrupa yakasında en çok tercih edilen bölge durumundadır. Yapılan yeni alışveriş merkezleri, lüks konut projeleri, metronun güzergâhının Atatürk Oto Sanayi Sitesi Mevkii' ne kadar uzatılmış ve Hacıosman İstasyonu'nun açılmak üzere olması, bölgenin cazibesini koruyan etkenlerdir.

Avantajlarının yanında, kullanıcıları olumsuz yönde etkileyen faktörlerin başında, bölgenin en büyük problemi, trafik sorunudur. Prestiji her geçen gün artan bölgede, geniş kullanım alanı sunan kiralık kat bulmanın zorluğu ile birlikte boşalan yerlerin, kısa sürede yeniden kiralandığı

bilinmektedir. Metronun Haciosman'a kadar ulaşması ve Levent'ten sonra kesintisiz hizmet vermeye başlaması bölgedeki ulaşım sorununa kısmen de olsa çözüm getirmiştir.

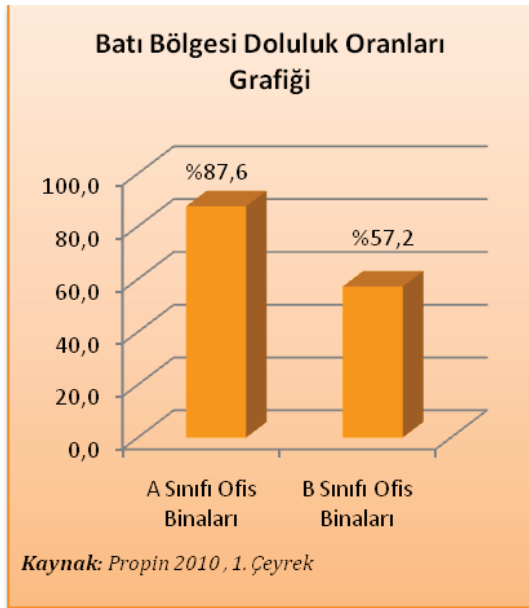
Maslak bölgesi, prestijli ofis bloklarında bölünüp küçültülmüş ofislerin kirasının; 13-23 USD/m²/ay aralığında gerçekleştiği görülmektedir. En düşük kira seviyeleri, henüz içi yapılmamış shell & core ofis katları için 13 USD/m²/ay seviyelerindedir.

2002 yılından bu yana ofis stoku artan Maslak'ta A tipi ofis alanları toplam 394.500 m²' ye ulaşmaktadır (Kaynak: Kuzeybatı Gayrimenkul Hizmetleri Danışmanlık Şirketi-Şubat 2009). Son on yıldaki gelişime bakıldığında bölgede 2001 yılında %40 civarında olan genel boşluk oranının, 2010 yılı ilk yarısında %5,5'in altına düştüğü görülmektedir.



Cengiz Tower, Giz 2000 Plaza, Osmanlı Bankası Binası, İz Giz Plaza, Bank Ekspres Tower, Maslak Park Plaza, Dizayn Tower, Balkaner Plaza, piramit çatılı olan Polaris, Revhi Giz Plaza Spring Giz Plaza Princess Hotel Garanti Bankası Binası 3 Nurool Plaza

Batı Bölgesi



Batı bölgesi; havaalanı ve çevresiyle, Güneşli ve Halkalı'da bulunan ofis binalarını kapsamaktadır.

Havaalanı bölgesi, A sınıfı ofis binalarını bünyesinde barındırmaktadır. Fakat bölge genelinde binalar yüksek boşluk oranına sahiptir. Bölgede bulunan ofisler genelde amacına uygun olarak inşa edilmediği ve fabrika, depo fonksiyonlu binalardan dönüştürüldüğü için talep yüksek değildir. Ana ulaşım güzergâhına uzak olması, şehrin diğer merkezi iş alanı ile toplu ulaşım imkânlarının zayıf olması, bölge gelişimini geciktirmektedir. Bu etkenler bölgede kira ve satış rayiçlerinin diğer MİA alanlarına göre düşük olmasıyla sonuçlanmaktadır. Basın Ekspres Yolu çevresinde bulunan alanların Ayamama Deresi nedeni ile sel riski altında bulunması ve zaman zaman bundan etkilenmesi bölgenin

değerlendirilmesinde negatif etkenlerdendir. Ancak Basın Ekspres yolu doğu cephesi belediyesi tarafında "Prestij Hizmet Alanı " olarak ilan edilmiştir, bu sayede verilen yüksek yapı yoğunluğu ile bölgedeki ticari projelerin desteklendiği görülmektedir. Aynı aks üstünde inşaatı halen devam eden ve planlanan 6 otel projesi bulunması bölgenin gelişimine olumlu katkıda bulunacaktır.

Havaalanı bölgesinde bulunan ofis binalarından en önemlisi, İstanbul Dünya Ticaret Merkezi olarak gösterilebilir. Raylı sistemin havaalanına kadar gelmesi bölgeye ulaşımı kısmen rahatlatırsa da bu ulaşımın havaalanında sonlanması ve basın ekspres yoluna kadar devam etmemesi bölge için olumsuz bir etkidir. Bu bölgedeki plazalarda kullanıcı olan firmalar arasında,

T.C.Başbakanlık Türkiye Yatırım Destek Tanıtım A.Ş.,Yeğin Dış Ticaret Ltd.Şti.,Ulusal Elektronik A.Ş., Ergoİsviçre Sigorta A.Ş., Metro Grubu, LCWaikiki-Tema Mağazacılık, Enimeks Elektrik Enerjisi Toptan Ticaret A.Ş., Naksan Holding A.Ş. sayılabilir. Bunların dışında bazı gümrükleme ve depolama firmaları bölgeleri ofis ve ticari amaçlı olarak eski fabrika binalarını halen kullanmaktadır.

Havaalanı bölgesinde çok sayıda ve düşük kalite standartlarındaki binalar nedeniyle boşluk oranı yüksektir. Havaalanı bölgesinde bulunan ofislerde shell&core kiralamalar, 7-16 USD/m² aralığındadır.

Havaalanı yoğunun Florya istikametinde yön değiştirmesi ticari gelişim açısında önemli bir gelişmedir. Güneşli'deki Dünya Ticaret Merkezi'yle birlikte ofis stoku yaklaşık 2009 yılı 3. Çeyrek verilerine göre; 370.000 m²' ye ulaşmıştır. Kira oranları birkaç yıl öncesine kıyasla artarak 2009 yılının ilk çeyreğinde 10-15 USD/m² dolaylarında gerçekleşmişken 2009 ekim itibariyle 16 USD/m² kira talep edilmiştir. Güneşli ve Halkalı'da bulunan ofis binalarından bazıları; Sanko Plaza, İhlâs Holding, Orjin Plaza, Ser Plaza, Eresinler Plaza, Rumeli Plaza ve Yalçınlar Plaza'dır. Bölge genelinde, bu tip ofis binalarında kiralar, 7-14 USD/m² aralığındadır. Bölgede gerçekleştirilmiş olan en yüksek kiralama 2009 yılı ilk çeyreği itibariyle; 14 USD/m² olarak tespit edilmiştir. 2010 yılı ikinci çeyreğinde ise, EGS Blokları'nda 300 m² brüt alanlı dekorasyonlu, ofisler için 16,7.-USD/m²/ay, 401 m² brüt alanlı ve dekorasyonsuz ofisler için 16,5.-USD/m²/ay kira talep edilmektedir.

Avrupa Yakası Genel Değerlendirme

İstanbul'un Merkezi İş Alanı (MİA), Şişli-Zincirlikuyu-Levent-Maslak aksında Büyükdere Caddesi üzerinde yoğunlaşmaktadır.

Avrupa yakası ofis piyasasını 4 farklı bölgeye ayırmak mümkündür. Bu bölgeler arasında Levent-Maslak ofis stoğunun en fazla olduğu, Batı Bölgesi ise kira rayiçlerinin düşük olduğu bölge olarak karşımıza çıkmaktadır.

İstanbul'da MIA'nın kalbi olan Büyükdere Caddesi-Maslak-İstinye hattı son yıllarda çok ciddi bir trafik yükü altındadır. Bu güzergâhtaki Metro'nun Hacıosman Mevkii'ne kadar ulaşmış olması bölgeyi daha cazip hale getirmiştir.

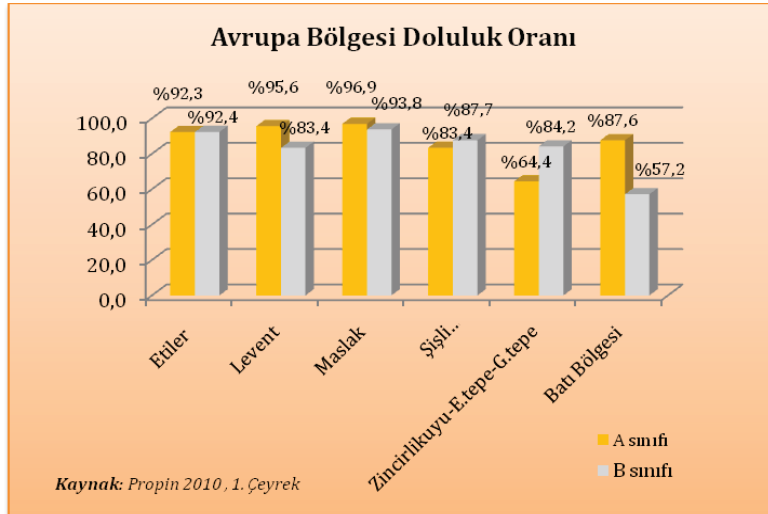
2008 yılının ilk yarısında hemen hemen bütün bölgelerde boşluk oranlarında önemli bir düşüş ve kiralarda artış gözlemlenmiş olmakla birlikte, 2008 yılının ikinci yarısında krizin etkisiyle kiralama değerlerinde düşüş yaşanmıştır. Bu düşüş 2009 yılı ikinci çeyreğinden itibaren toparlanma sürecine girmiş bu süreç 2010 yılının ikinci çeyreğinde de seyrini sürdürmüştür.

Avrupa yakasında en gözde ofislerin yer aldığı bölge Levent'tir. Şirketlerin yüksek kira bedellerine karşılık yine de en çok tercih ettiği bölgedir. Bunda en büyük etken prestijli binalar ve her türlü altyapının hazır olmasından kaynaklanmaktadır.



Önümüzdeki yıllarda, Avrupa yakasında, geliştirilen yeni ofis projeleriyle ofis stokunun artacağı ve bu artışın boşluk oranlarına yansıtacağı açıktır. Boşluk oranlarının artmasıyla kira ve satış fiyatlarında da hareketlilikler olacaktır. Her şeye rağmen MİA bölgesinde A ve A (+) gibi yüksek kalitede nitelikli ofis binalarının, kullanıcılar tarafından önümüzdeki yıllarda da talep göreceği eski tecrübelerden anlaşılmaktadır.

2007 yılının ikinci yarısında olduğu gibi 2008 yılında da, İstanbul ofis piyasası Avrupa yakasında nitelikli ofis binaları stokunda ciddi bir artış gözlenmemiştir. Bu sebeple ofis boşluk oranları 2008 yılı ikinci yarısından itibaren giderek düşmüş, 2009 yılında krizin etkisi öncesi kiralama fiyatları da yükseliş trendine girmiştir. 2010 yılı ikinci çeyreğinde, Avrupa yakası MİA' da A sınıfı plazalarda doluluk oranı toplamda ortalama %88'e, B sınıfı plazalarda doluluk oranı toplamda %86,2'e yükselmiştir. Avrupa yakasında, MİA dışında kalan alanlarda ise doluluk oranı; A sınıfı binalar için %83, B sınıfı binalar için %88 seviyelerindedir. (Kaynak: Propin Gayrimenkul Hizmetleri, 2010, 2. Çeyrek)

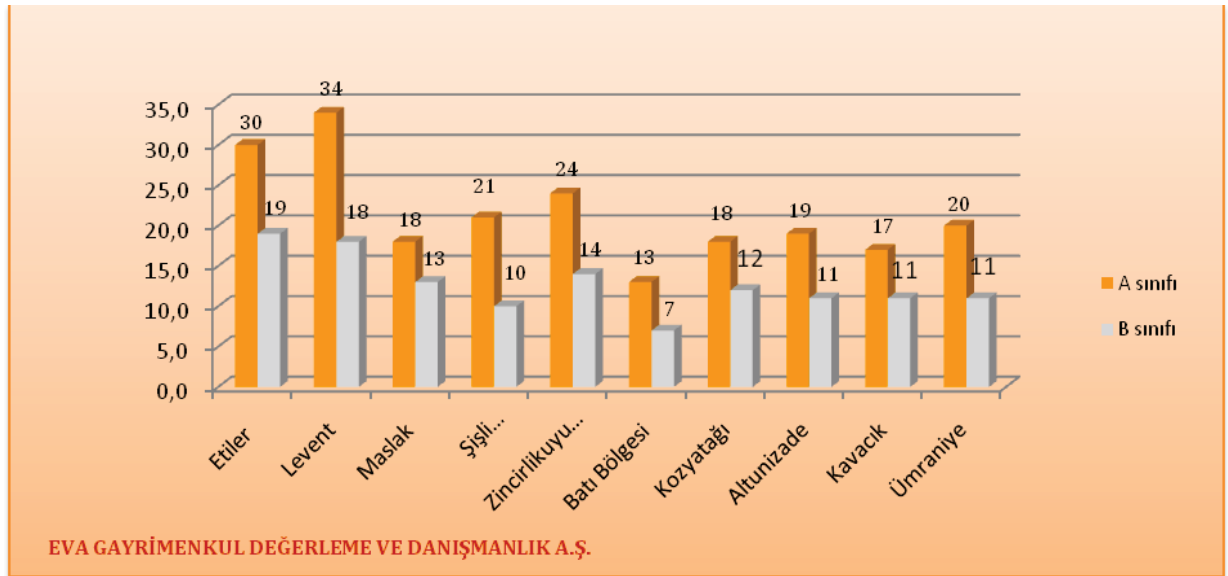


Levent bölgesinden kiralar 2007 başlarına kadar 25 USD/m² mertebelerinde seyrederken, 2008 başlarında 40 USD/m² fiyatlar ile kiralama oranları olduğu görülmüştür. 2010 yılı ilk çeyreğinde A sınıfı binalarda 45 USD/m²'ye ulaşan ofis kira bedelleri doluluk oranlarının yüksek olmasına bağlı olarak önümüzdeki dönemde de aynı seviyelerde kalacağı düşüncesini uyandırmaktadır. Levent'ten sonra en yüksek kira rayiçleri ~35 USD/m² ile Gayrettepe-Esentepe bölgesinde, ~30 USD/m² ile Etiler bölgesinde görülmektedir. 2009 yılının son yarısı incelendiğinde; en yüksek ofis kiralalarının ~45 USD/ m² ile Levent' te yaşandığı tespit edilmiştir. 2010 yılı ilk yarısında talep edilen en yüksek kiralar da yine Levent' te 55.-USD/m²/ay olarak tespit edilmiştir.

2010 Yılı Bölgelere Göre Doluluk Oranları



2010 Yılı Bölgelere Göre Ortalama Kira Değerleri



4.2.3. Ofis Sektörü Piyasa Verileri

4.2.3.1 Proje-İnşaat Aşamasındaki Ofis Projelerine Örnekler

Proje İsmi (Avrupa Yakası)	Bölge	Ofis Alanı (m ²)
Çiftçiler Project	Zincirlikuyu	8.500
DIGH Project	Maslak	15.400
Zorlu Project	Zincirlikuyu	60.000
Eria Projesi	Levent	N/A

Özdilek Project	Levent	N/A
Diamond of İstanbul	Maslak	16.000
Torunlar	Esentepe	N/A
Trump Tower-2	Mecidiyeköy	36.600
Tekfen-Oz	Kağıthane	35.200
Tekfen-Oz	Levent	7.650
Tat Towers	Zincirlikuyu	61.000
Zorlu Proje	Levent	25.000
Yeşil Plaza-2	Cevizlibağ	N/A
Esin Yapı	Zincirlikuyu	N/A

Proje İsmi (Asya Yakası)	Bölge	Ofis Alanı (m ²)
Çolakoğlu	Ümraniye	25.000
Sanovel	Ümraniye	N/A
Buyaka	Ümraniye	88.000
Akofis	Ümraniye	29.217
Albaraka	Ümraniye	22.000
My Office	Ataşehir	N/A
Emaar	Libadiye	30.000
Nida İnşaat	Göztepe	10.000

Pazarda Son İki Yılda Dönemde Gerçekleşen Önemli Ofis Kiralamaları ve Satışlar

Son dönemde gerçekleştirilen önemli ve bilinen kira ve satış hareketlerini aşağıda gösterebiliriz:

- Unilever firması Ümraniye’de 20.000 m² olarak kiraladığı binaya Nisan 2009’ da taşındı.
- Philips firması aynı binada 3.750 m² ofis alanı Unilever’den alt kiralama yaptı.
- Bank Asya Ümraniye’de bulunan Akofis C Blok Ofis binasında yaklaşık 16.900 m² brüt alanlı kiralama gerçekleştirdi.
- Teknosa Kadıköy-Yenisahra’da Merdivenköy İş Merkezi binasında yaklaşık 8.200 m² kiralama gerçekleştirdi.
- MSD ilaç firması, Şubat 2010 itibariyle Şişli’de hizmet vermek üzere, Astoria Kempinski’de 7.700 m² ofis kiralamıştır.
- Astoria Kempinski’de 2009’da gerçekleşen bir başka kiralama da Philip Morris’in 605 m² alanlı ofis kiralamasıydı.
- Ümraniye Onur Ofis Park binasında 7.070 m² otopark dahil ofis, dünyaca ünlü teknoloji şirketi Huwaei firmasına 2009 yılı Ağustos ayında kiralanmıştır.
- Global Bilgi, Ümraniye Onur Ofis Park’ta 2.400 m² ofis kiralaması gerçekleştirmiştir.
- Levent’te yer alan Eczacıbaşı Ofis Binası’nın 6.650 m²’lik kısmını Sanofi-Synthelabo şirketi kiralamıştır.
- Haliç’te bulunan Flatofis binasının yaklaşık 4.500 m²’lik kısmı, Pronet şirketi tarafından 2009 yılında kiralanmıştır.
- Samsung, Haliç’te yer alan Flatofis binasının yaklaşık 3.000 m²’lik kısmını 2009 yılı içerisinde kiralamıştır.

- Haziran 2009'da BASF firması Unilever'in ayrıldığı Kozyatağı Bostancıdaki Mete Plaza'nın, her biri 525 m² 'lik 8 katını kiralamıştır.
- Haziran 2009'da Millenium Bank Esentepe'de 2.500 m²'lik müstakil bina kiralamıştır.
- Mediasoft şirketi Mecidiyeköy'de brüt yaklaşık 2.200 m²'lik müstakil bina kiralamıştır.
- Levent'te bulunan Apa Giz Plaza'nın 1.930 m²'lik kısmı RPM Radar-Ajans Ultra tarafından kiralanmıştır.
- SAP, Ümraniye Anel Plaza'da 2009 yılı Mayıs ayında, 1.740 m² ofis kiralaması gerçekleştirmiştir.
- Ümraniye'de bulunan Anel Plaza'nın 2009 yılında 1.340 m²'lik kısmı Nycomed tarafından kiralanmıştır.
- Anel Plaza'da 2009 yılında gerçekleşen bir başka kiralama, Orange Telekom'un 455 m²'lik ofis alanını kiralamasıydı.
- Carat Medya, Taksim'de yer alan Süzer Plaza'nın 1.240 m²'lik kısmını 2009 yılı içinde kiralamıştır.
- Mart 2009'da Diageo firması Gayrettepe Şarlı İş Merkezi'nde 600 m²'lik kiralama gerçekleştirdi.
- Gayrettepe'de bulunan Akabe İş Merkezi'nin 700 m²'lik kısmı GAP tarafından 2009 yılında kiralanmıştır.
- Maslak'ın teknolojik donanımı en yüksek ofis binalarından olan Sun Plaza'nın 390 m²'lik kısmı Grohe tarafından kiralanmıştır.
- Kozyatağı'nda yer alan Üner Plaza'nın 386 m²'lik kısmı Lenova tarafından 2009 yılı içinde kiralanmıştır.
- TNT, Ümraniye'de yaklaşık 7.500 m²'lik bir ofis binası kiraladı.
- Ağustos 2009'da Kozyatağı Royal Plazanın tümünü Teknosa Merkez ofis olarak kiraladı, toplam 10.000 m² ofis alanı olan plazanın bütünü bodrumlarla 17.500 m² 'yi bulmaktadır.
- Sedes Holding'in Yapı Kredi Plaza, C Blok' ta yer alan toplam yaklaşık 4.900 m² kullanım alanına sahip, 1, 2, 3, 4 ve 5. ofis katlarını, Mart 2009' da satın aldığı açıklanmıştır.

2010 yılı, ilk yarısında ofis binalarında gerçekleşen bazı kiralamalar aşağıda şekilde gerçekleşmiştir.

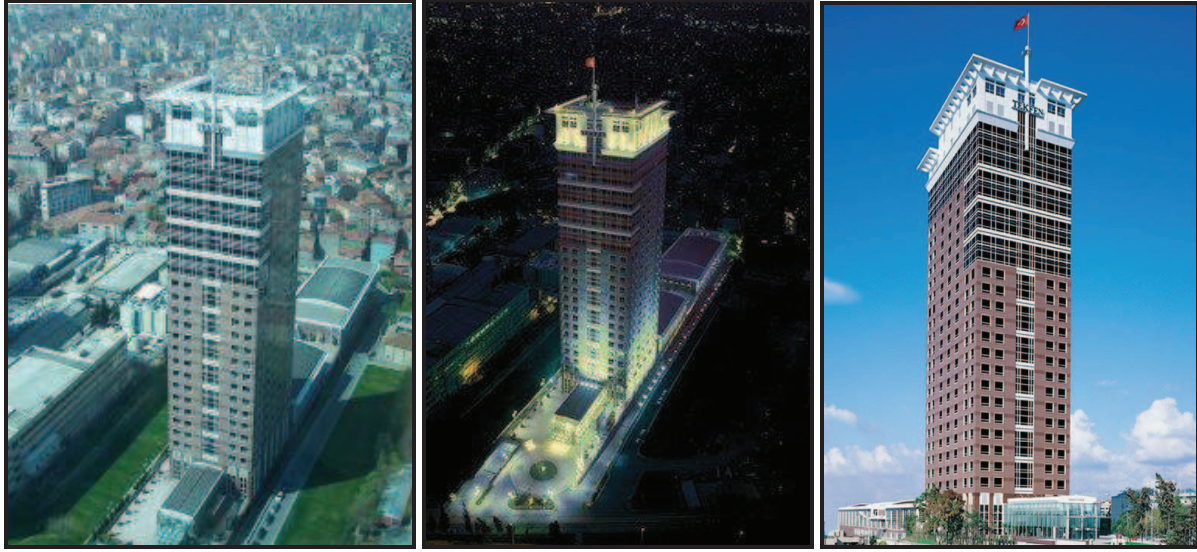
- Ümraniye'de yer alan Anel Plaza'nın 1.000 m²'lik kısmı 2010 yılı Nisan ayında Redbull tarafından kiralanmıştır.
- Watsons da, Nisan 2010'da Anel Plaza'da 1.000 m²'lik ofis alanı kiralamalar arasındadır.
- Nisan 2010'da Suez Enerji Şirketi, Maslak'ta bulunan Veko Giz Plaza'da 250 m² ofis kiralamıştır.
- Şehir Üniversitesi Altunizade'de Mart 2010'da 15.000 m² üniversite eğitimi için müstakil bina kiralamıştır.

Prestijli Ofis Kompleksleri Avrupa Yakası Ofis Kompleksleri



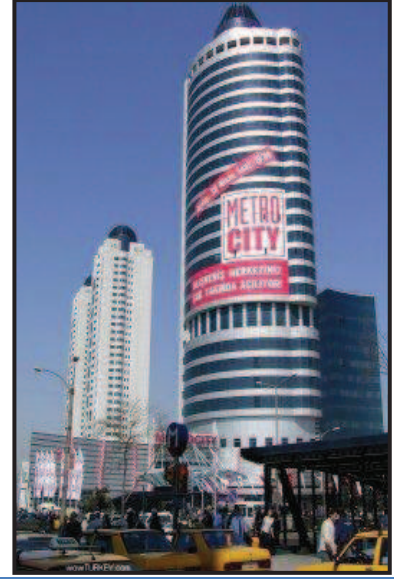
İsim: Akmerkez
Bölge: Etiler / İstanbul
Geliştirici-Yüklenici: Akkök, Tekfen ve İstiklal Group / Yüksel İnşaat
Faaliyete Geçiş Yılı: 1994
Arsa Alanı: 22.557 m ²
İnşaat Alanı: 180.000 m ² (Toplam İnşaat Alanı), 42.055 m ² (Ofis Kuleleri Alanı)
Brüt Ofis Katı Alanı: 1.000 m ²
Kat Adedi: 14 ve 17 katlı ofis kuleleri
Otopark Bilgileri: Akmerkez Alışveriş Merkezi'nin altında 4 bodrum kat otopark alanı bulunmaktadır.
Kira Aralığı: 28-35 USD/m ² /ay
Kiracı Bilgisi: Karma
Genel Bilgiler/Genel Özellikler: 4 katlı alışveriş merkezi, 2 adet ofis kulesi ve 1 adet residence kulesi ile Akmerkez kompleksi uluslararası ödüllere de sahip olmuş, İstanbul'un ve Türkiye'nin en önemli yatırımlarındadır.





İsim: Tekfen Tower
Bölge: Levent / İstanbul
Geliştirici-Yüklenici: Tekfen Holding/ Tekfen İnşaat
Faaliyete Geçiş Yılı: 2003
Arsa Alanı: 10.024 m ²
İnşaat Alanı: 33.000 m ² ofis alanı, 81.000 m ² toplam inşaat alanı
Brüt Ofis Katı Alanı: 550 – 1.800 m ² aralığında çeşitlenmektedir.
Kat Adedi: 34 (7 bodrum + 1 zemin + 25 normal kat + teras katı)
Otopark Bilgileri: 800 araçlık otopark (100 m ² alan için 1 otopark, talep edildiği durumlarda 50 m ² için 1 otopark alanına kadar yükseltilebilmektedir)
Kira Aralığı: ~35 USD/m ² /ay (% 100 dolu)
Kiracı Bilgisi: Tekfen Holding, Eczacıbaşı Yatırım Ortaklığı A.Ş., Deutsche Bank A.Ş.
Genel Bilgiler/Genel Özellikler: Yeni deprem yönetmeliğine göre inşa edilmiş bina “akıllı bina” teknolojisi ile donatılmıştır. Avrupa yakasının en prestijli bölgelerinden birisinde, reklam kabiliyeti olan ve tercih edilen bir ofis kulesi olarak göze çarpmaktadır. Her türlü ofis ihtiyacına hizmet edebilecek niteliktedir.





İsim: Metrocity
Bölge: Levent / İstanbul
Geliştirici-Yüklenici: Yüksel Yapı Yatırım A.Ş.
Faaliyete Geçiş Yılı: 2003
Arsa Alanı: 24.277 m ²
İnşaat Alanı: Toplam inşaat alanı 215.000 m ² , 16.560 m ² ofis kulesi toplam alanı, 45.500 m ² konut kuleleri toplam alanı, 52.000 m ² alışveriş merkezi alanı
Brüt Ofis Katı Alanı: 720 m ²
Kat Adedi: 23 katlı ofis kulesi, 27 katlı konut kuleleri, 4 katlı alışveriş merkezi (temelden itibaren toplam 37 katlı)
Otopark Bilgileri: 2.300 araçlık otopark
Kira Aralığı: ~33-45 USD/m ² /ay (Nisan 2010 tarihinde, dekorasyonlu ofisler için 48 USD/m ² talep edilmektedir.)
Kiracı Bilgisi: Karma
Genel Bilgiler/Genel Özellikler: Metrocity alışveriş merkezi, konut ve ofis kompleksi bulunduğu mevki itibari ile oldukça prestijli ve tercih edilen bir yapıdır.





İsim: Kanyon
Bölge: Levent / İstanbul
Geliştirici-Yüklenici: İş GYO-Eczacıbaşı Group
Faaliyete Geçiş Yılı: 2006
Arsa Alanı: ~30.000 m ²
İnşaat Alanı: Toplam 250.000 m ² kapalı alan, yaklaşık 30.000 m ² ofis kulesi
Brüt Ofis Katı Alanı: 1.167 m ²
Kat Adedi: 26 katlı ofis kulesi
Otopark Bilgileri: 2.300 araçlık kapalı otopark
Kira Aralığı: ~35 USD/m ² /ay (% 100 dolu)
Kiracı Bilgisi: Eczacıbaşı Group, Krea Gayrimenkul, UBS, Merrill Lynch, Corio
Genel Bilgi/Genel Özellikler: Kanyon Alışveriş Merkezi, ofis tower ve residence daireleri ile Levent bölgesinin en prestijli yapılarındadır. Eczacıbaşı Group 2007 yılında ofis kulesinin %50'sini 79,65 milyon USD fiyatla satın almıştır.





İsim: Yapı Kredi Plaza
Bölge: Levent / İstanbul
Geliştirici-Yüklenici: Yapı Kredi Koray GYO
Faaliyete Geçiş Yılı: 1989 (İlk 3 Blok), 1999 (4. Blok)
Arsa Alanı: -
İnşaat Alanı: 80.852 m ² (Toplam Ofis Alanı)
Brüt Ofis Katı Alanı: ~980 m ²
Kat Adedi: 18 (A Blok), 19 (B Blok), 20 (C Blok) ve 25 (D Blok)
Otopark Bilgileri: Ofis Başına 6 Araçlık Otopark
Kira Aralığı: 22-26 USD/m ² /ay
Kiracı Bilgisi: Bener Danışmanlık A.Ş, KPMG, Gide Loyrette Nouel, Bener Hukuk, NCE Elver Avukatlık, Koray Sigorta ve Koray İnşaat
Genel Bilgiler/Genel Özellikler: Taşınmaz 1989 yılında 3 blok halinde inşa edilmiş olan Yapı Kredi Plaza'ya 1999 yılında 4. Blok da katılarak günümüzdeki şeklini almıştır. Türkiye'nin uluslararası standartlardaki ilk ofis projesi olan plaza konumlandığı bölge itibari ile ulaşım imkânlarına oldukça yakın ve prestijli bölgedir.





İsim: İş Kuleleri
Bölge: Levent / İstanbul
Geliştirici-Yüklenici: İş Bankası/Tepe İnşaat
Faaliyete Geçiş Yılı: 2000
Arsa Alanı: 25.909 m ²
İnşaat Alanı: Toplam inşaat alanı 224.357 m ² , 101.000 m ² ofis alanı, 56.649 m ² ofis kuleleri toplam kiralanabilecek alan
Brüt Ofis Katı Alanı: Kule 1 ofis katı alanı 1.407 m ² , Kule 2 ve 3 ofis kat alanı 1.033 m ²
Kat Adedi: Kule 1 (42 normal kat, 1 giriş kat, 5 bodrum kat), Kule 2 ve 3 (34 kat)
Otopark Bilgileri: 2.900 araçlık otopark
Kira Aralığı: ~33 USD/m ² /ay % 100 dolu (Kiracı bekleme listesi var.)
Kiracı Bilgisi: Anadolu Anonim Türk Sigorta Şirketi, Camiş Menkul Değerler A.Ş. Türkiye Şişe ve Cam Fabrikaları San. A.Ş., MİTSUİ Dış Ticaret Limited Şirketi
Genel Bilgiler/Genel Özellikler: İş Kuleleri, Türkiye'nin en yüksek binaları arasında olan Kule 1'in de içlerinde bulunduğu Levent'te Türkiye İş Bankası'na ait üç adet gökdeldir. Oldukça prestijli bir kompleks olması sebebi ile tercih edilmektedir.





İsim: Apa Giz

Bölge: Levent / İstanbul

Geliştirici-Yüklenici: Giz İnşaat Yatırımları Ticaret A.Ş.

Faaliyete Geçiş Yılı: Ocak 2009

Arsa Alanı: 11.000 m²

İnşaat Alanı: ~22.385 m² toplam brüt kapalı alanı

Brüt Ofis Katı Alanı: 570 m² brüt kat alanı, 23 katta toplam brüt ~ 12.285 m² ofis kullanım alanı

Kat Adedi: 32 (23 ofis katı, 2 çarşı katı, 5 otopark katı, tesisat ve zemin kat)

Otopark Bilgileri: 244 araçlık kapalı otopark

Kira Aralığı: ~26-28 USD/m²/ay (% 100 dolu)

Kiracı Bilgisi: Karma

Genel Bilgiler/Genel Özellikler: Büyükdere Caddesi üzerinde, İstanbul Adliyesi ve Kanyon AVM yanında yer alan proje, metro güzergahında bulunması alternatif ulaşım imkanı bakımından önemli bir avantaja sahiptir.





İsim: Maya Akar Center
Bölge: Esentepe / İstanbul
Geliştirici-Yüklenici: Maya Grubu
Faaliyete Geçiş Yılı: 1992
Arsa Alanı: 6.240 m ²
İnşaat Alanı: Toplam inşaat alanı 52.000 m ² , 29.430 m ² toplam ofis alanı, 1.800 m ² çarşı kat alanı
Brüt Ofis Katı Alanı: ~1.090 m ²
Kat Adedi: 27 katlı ofis kulesi, 3 katlı çarşı
Otopark Bilgileri: 7.600 m ² otopark ile çatı katında helikopter pisti
Kira Aralığı: 29-32 USD/m ² /ay (% 100 dolu)
Kiracı Bilgisi: Lufthansa, Mitsui, Dow Jones, Loyeth, Philsa, White & Case
Genel Bilgiler/Genel Özellikler: Şişli Belediye Binası'nın bitişiğinde konumlanmış olan Maya Akar Center İstanbul Avrupa Yakası'nın prestijli ve adres kolaylığı sağlayan taşınmazlarından birisidir. Levent'te yer alan ofis binaları gibi Maya Akar Center'ın da metro ve Büyükdere caddesi avantajı dikkat çeken özelliklerindedir.





İsim: Sun Plaza
Bölge: Maslak / İstanbul
Geliştirici-Yüklenici: SunJüt Sanayi ve Ticaret A.Ş.
Faaliyete Geçiş Yılı: 2005
Arsa Alanı: 6.000 m ²
İnşaat Alanı: ~21.850 m ² toplam brüt ofis alanı (28 kat için)
Brüt Ofis Katı Alanı: 780 m ² brüt kat alanı, 650 m ² net ofis kullanım alanı
Kat Adedi: 37 katlı (5 bodrum kat, zemin kat, asma kat, 28 tipik kat, 2 penthouse katı)
Otopark Bilgileri: 518 araçlık kapalı otopark
Kira Aralığı: 20-25 USD/m ² /ay
Kiracı Bilgisi: Emaar, Plaza Cubes, Eria, Deloitte, Siemens Hospital
Genel Bilgiler/Genel Özellikler: Maslak bölgesinde yer alan 147 m. yüksekliği ile göze çarpan, Maslak bölgesinin en yüksek ve en teknolojik ofis binalarındandır.





İsim: Kempinski Astoria

Bölge: Şişli / İstanbul

Geliştirici-Yüklenici: Demisar İnşaat ve Ticaret Limited Şirketi

Faaliyete Geçiş Yılı: Kasım 2007

Arsa Alanı: 11.000 m²

İnşaat Alanı: ~35.000 m² toplam brüt kapalı alanı

Brüt Ofis Katı Alanı: 625 m² brüt kat alanı, 8 katta toplam brüt yaklaşık 5.000 m² ofis kullanım alanı

Kat Adedi: 27 katlı ikiz kuleler

Otopark Bilgileri: 800 araçlık kapalı otopark

Kira Aralığı: ~34 USD/m²/ay (% 90 dolu) Ancak konutlar da, artık ofis olarak kullanıma sunulmaya başlanmıştır.

Kiracı Bilgisi: Karma

Genel Bilgiler/Genel Özellikler: Şişli – Zincirlikuyu aksında ve Büyükdere Caddesi ile Boğaziçi Köprüsü bağlantısına yakın konumda yer alan proje, metro güzergahında bulunması alternatif ulaşım imkanı bakımından önemli bir avantaja sahiptir.



İstanbul Ofis Piyasasında Trendler, Beklentiler ve Tahminler

Finans sektörü kullanıcılarının, MİA olarak adlandırılan Şişli-Zincirlikuyu-Levent-Maslak aksında, Büyükdere Caddesi arteri üzerinde konumlanan A tipi ofis binalarında yer alma eğiliminde olduğu gözlemlenmektedir. Akbank, İş Bankası gibi Türkiye'nin yerli bankalarının ve HSBC, ABN-Amro ve Deutsche Bank gibi yabancı bankaların genel müdürlükleri bu aksta konumlanmaktadır. Citibank ve Finansbank ise finans sektöründeki genel eğilimin aksine Ümraniye'ye taşınmıştır. Shell petrol şirketi, Kozyatağı'ndan Esentepe'ye taşınmıştır. Batı Ataşehir' de yer alan "Finans Merkezi" bölgesine, mevcutta Ankara'da yer alan kamu bankalarından; Ziraat Bankası, Halkbank, Vakıfbank ve Merkez Bankası'nın genel müdürlüklerinin taşınacağı açıklanmış ancak imar planı sorunları nedeni ile bu proje henüz gerçekleşmemiştir. Ayrıca Bank Asya genel merkezini Anadolu yakasına taşımış bulunmaktadır. Bölgede TEB Genel Müdürlüğü inşaatı tamamlanmış ve TEB ikinci binasına da taşınmış bulunmaktadır.

Sanayi, kimya, ilaç, üretim ve benzeri sektör kullanıcılarının ise, özellikle Asya yakasında; Kozyatağı ve son yıllarda özellikle Ümraniye bölgesinde yer almaya başlamaları dikkat çekicidir. Henkel, Bayer, Aviva, Bosch gibi çok uluslu şirketler, Asya yakasında yer alan şirketler arasındadır. Ayrıca Ümraniye bölgesindeki kiralama alanları, genellikle çok uluslu şirketlere blok olarak yapılan kiralama alanları olması dikkat çekicidir.

Ofis piyasasında, prestiji sağlayan önemli noktalardan biri, binanın inşaat kalitesi ve güvenliğidir. İyi bir yönetim organizasyonu ile sağlanabilecek güvenlik ve diğer hizmetler, ofis binalarındaki boşluk oranlarını neredeyse % sınırlara kadar düşürmektedir. Bu açıdan bakıldığında, kullanıcı ihtiyaçları gözönünde bulundurularak planlanan binalar; her zaman yüksek kira getirilerine ve düşük boşluk oranlarına sahip olacaktır.

Avrupa Birliği sürecinde yaşanan gelişmeler, son birkaç yıl içinde gayrimenkul piyasasını olumlu yönde etkilemişken, 2008 yılında yaşanan krizin etkileri 2009 yılında da hissedilmektedir. Bu gelişmelerin etkisi, gayrimenkul piyasasının alt segmentlerinden biri olan ofis piyasasına, boşluk oranlarında yükseliş ve kira değerlerinde düşüş olarak yansımıştır. Yaklaşık 5 merkezi iş aksında boşluk oranı ortalama yüzde 10'un üzerine çıkarken, en yüksek boşluk oranı ise Güneşli Mevkii' nde % 30-35 seviyelerine ulaşmıştır. 2010 yılı ilk çeyreğinde tablolara bakıldığında ise, en yüksek talebin Büyükdere aksında yaşandığı, A sınıfı binalar için Havalanı ve yakın çevresinde boşluk oranlarının %14 seviyelerinde olduğu görülmektedir.

En yüksek kira artışının Levent 'te gerçekleştiği İstanbul ofis piyasasında, geçen yıllara göre daha küçük artışların gerçekleştiği gözlemlenmiştir. 2008 yılı başı itibariyle mevcut stok erimeye devam ederken şirketlerin büyük alanlı ofis taleplerinde de düşüş olduğu görülmüştür. 1.000 ile 5.000 m² civarındaki ofisler tek bir şirket tarafından kiralanırken, 2008 yılı son çeyreği ile 2009 yılı başlarında bu büyüklükteki ofislerin talep doğrultusunda malikleri tarafından bölümlere ayrılarak daha fazla şirketin kullanımına sunulduğu tespit edilmiştir. 2009 yılı son çeyreği ve 2010 yılı ilk çeyreği mercek altına alındığında ise, özellikle Ümraniye'de gerçekleşen blok kiralama alanlarının yaşanması dikkat çekicidir. Bu durum nitelikli ofis binalarının toplu şekilde kiralanması ve aynı büyüklükteki ofislerde daha az müşteriye yönelik hizmeti içeren ve daha az kira kaybını hedefleyen yönetim sistemlerini ortaya çıkarmaktadır.

Uluslararası firmaların artan ofis taleplerinin yanı sıra, Karayolları arazisinin satılmasıyla birlikte arazi fiyatlarının da yükselişe geçmesi, ofis maliyetlerini artırmıştır. 200-500 m² aralığında kullanım alanına sahip, 2006 yılı ortalama 3.380 USD' ye ulaşan ofis m² satış fiyatları; 2007'de 4.500 USD seviyesini aşmıştır. 2008 yılında bu rakam; 5.500-6.000 USD seviyelerine ulaşmış olup, 2009 yılı üçüncü çeyreğinde talep edilen ofis m² satış fiyatı 6.000 USD civarında

seyretmiştir. Kanyon ve Metrocity'de şu anda nadir şekilde boş ofis bulunmakta olup, boşa çıkan yerleri binadaki eski kiracılar genişlemek için kullandığından yeni şirketlerin bu binalarda yer kiralaması güçtür.

Ofis yatırımcılarının tercihi olan Levent - Akatlar - Zincirlikuyu aksı, trafik yoğunluğu ve kiraların yüksek olması nedeniyle, işyerleri Asya yakasına kaymaya başlamıştır. Levent-Maslak bölgesindeki trafik yoğunluğunun ortaya çıkardığı alternatif yerler, m² kira değerlerinin düşük olması ve son zamanlarda Kurtköy Havaalanı ile F1 pistinin etkileriyle beraber, karayoluna yapılan yatırımların artması, Asya yakasını daha cazip hale getirmiştir.

Ancak Levent, Etiler, Taksim gibi A sınıfı ofis binalarında boşluk oranının çok düşük ve kira rakamlarının yüksek olduğu bölgelerde yer almak isteyen firmaların; bazı A sınıfı ofis kriterlerini göz ardı ederek bölgede B sınıfı ofis binalarına talepte bulunması nedeniyle, B sınıfı binalarda boşluk oranları düşüş göstermiştir. Boşluk oranlarındaki düşüşün devam etmesi, ofis piyasasında her tip arayışın çok acil olduğunu ve talep açısından çok hareketli bir dönem geçirdiğimizi kanıtlamıştır.

Özellikle çokuluslu şirketler Avrupa ve Orta Doğu'ya yakınlığı nedeniyle şubelerini İstanbul'da açmayı tercih etmektedirler. Son gelişmelerle birlikte, yeni nitelikli ofis stoğuna ciddi şekilde ihtiyaç duyulmaktadır. Mevcut stoğun tüketildiği nitelikli ofis binalarının bulunduğu bölgelerde geliştirilen yeni projelerin de kısıtlı olması sebebiyle, daha proje aşamasındayken birçoğu kiracısını veya alıcısını bulmaktadır. Kiralardaki artış eğiliminin gelecek yıllarda da devam etmesi beklenmektedir.

Geçtiğimiz dönemlerde şehir merkezindeki arsa sıkıntısının giderek büyümesi, istenen fiyatların yapılan fizibilitelelerin çok üzerinde kalması, en hızlı ve en yüksek gelir getiren gayrimenkulün alışveriş merkezi olarak algılanması, ofis piyasasının içinden çıkamadığı bir kısır döngüye girmesine neden olmuştur. Oysaki ülke ekonomisinin istikrarlı gittiği her dönemde, her zaman süregelen bir canlılığa sahip olan ofis piyasasının arsa fiyatının makul olduğu bölgelerde, yatırımlar açısından prim yapan gayrimenkul tiplerinden biri olduğu unutulmamalıdır. Türkiye'ye uluslararası sermayenin girmesiyle birlikte ilk ortaya çıkacak olan gayrimenkul ihtiyacının, yabancı sermayeyi getiren şirketlerin konumlanacağı ve aktif hale geçeceği ofis alanlarını oluşturmaktan geçeceği göz ardı edilmemelidir. Aynı şekilde ülke ekonomisine paralel olarak büyüyen ve düzenlerini kurmuş olan yabancı şirketlerin de büyüyerek ofis kiralayabilme olasılığı da dikkate alınmalıdır.

Önümüzdeki yıllarda ana ofis kullanıcıları olan finans, sigorta ve bilişim sektörlerinden gelen güçlü talebin devam edeceği tahmin edilmektedir. Bununla birlikte ana görüş, şehir merkezindeki ofis binalarına olan talebin gelecekte de devam edeceği ve kiracıların genelde merkezi konumdaki nitelikli ofis alanlarını tercih edecekleri yönündedir. Bu da yatırımcılara özellikle Zincirlikuyu ve Levent arasındaki bölgeyi tekrar geliştirme konusunda güçlü bir fırsat sunmaktadır. Söz konusu bölgelerdeki A sınıfı ofis stoğu eksikliğinden dolayı B sınıfı ofis binalarına olan talepteki artış, bu sektördeki potansiyel yatırım fırsatlarının önemli bir göstergesi olarak görülmektedir.

Uluslararası taleplere göre daha iyi konumda olup daha yüksek standartlarda inşa edilmiş binalar, her zaman daha yüksek doluluk oranlarına sahip olacaktır.

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevre Özellikleri

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

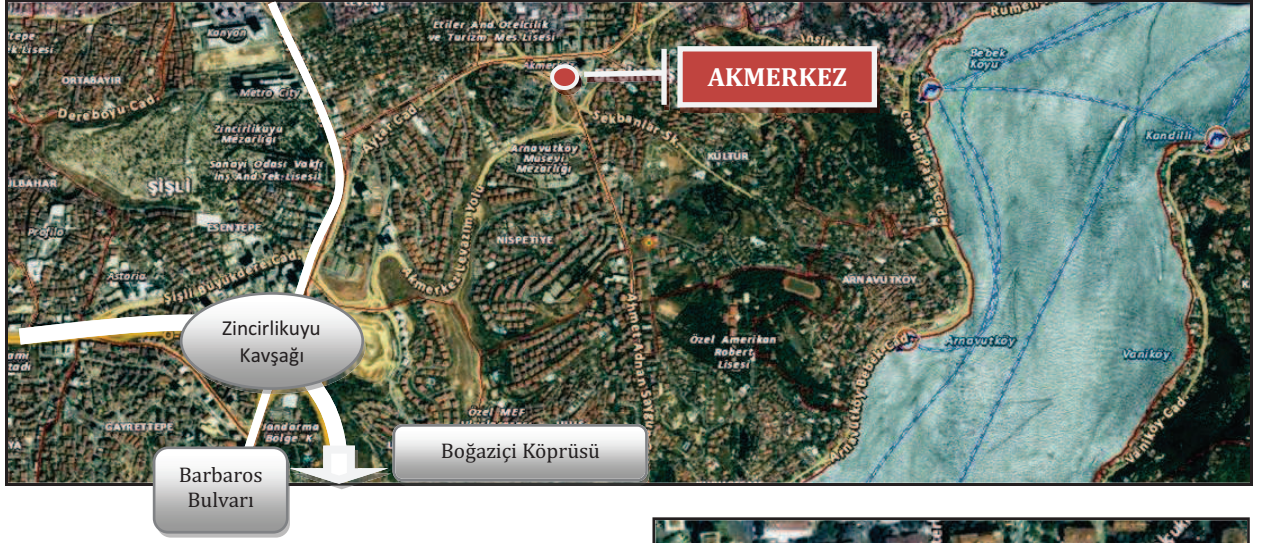


Mülkün İstanbul içindeki konumu

Akmerkez'den Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar

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

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



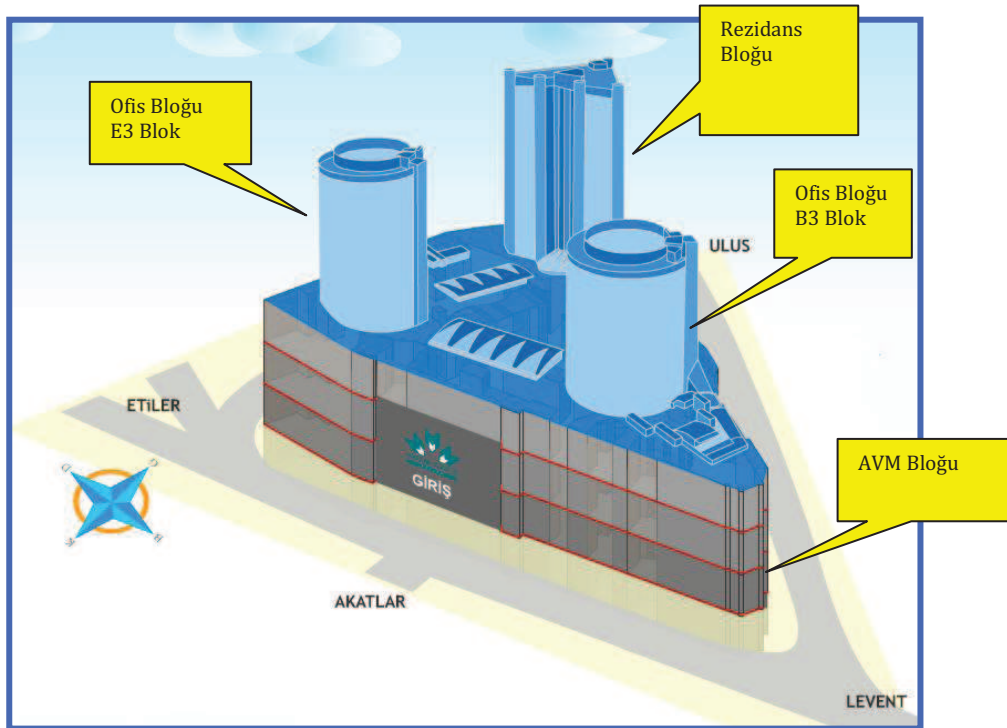
Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu Akmerkez; bir üçgen formuna sahip olup Etiler tarafından Nispetiye Caddesi' ne ve Ulus tarafından ise Adnan Saygun Caddesi' ne cephelidir.

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

Akmerkez, 1995 yılında Uluslararası Alışveriş Konseyi ICSC tarafından Avrupa'nın En İyi Alışveriş Merkezi seçilerek gayrimenkul alanında ülkemize ilk ödülü getirmiştir. 1996 yılında ise aynı konseyin düzenlediği yarışmada, bu kez Dünyanın En İyi Alışveriş Merkezi seçilmiştir ve bu dalda verilen en büyük ödül olan ICSC International Design and Development ödülünü almıştır. Dünyada bu iki ödüle sahip ilk alışveriş merkezi olan Akmerkez, 1999'da ise Madrid ICSC konferansında pazarlama (marketing) alanında, Akmerkez Shopvizyon dergisi ile Jean-Louis Solal Merit ödülünü almış ve 2004 yılında da Tüketici 2004 Kalite Ödülü'ne layık görülmüştür. 2006 senesinde ICSC tarafından Joan Louis Solal Marketing ve Maxi Award ödülleri kazanmıştır. Akmerkez iç mekanla ilgili olarak International Property Awards tarafından Interior Design dalında 5 yıldızlı ödüle layık görülmüş olup, 24 Eylül 2010 tarihinde yenileme sonrası ilk ödülüne kavuşmuştur.

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

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



Akmerkez Kompleksi

Yılda 12.500.000 milyon kişinin ziyaret ettiği (ortalama günlük ziyaretçi sayısı; hafta içi 30.000-34.000, hafta sonu 34.000-40.000), haftanın her günü 10:00-22:00 arası hizmet veren AKMERKEZ'in temizlik, güvenlik ve genel bakımı için 120 kişilik temizlik kadrosu, 125 kişilik güvenlik ve 115 kişiden oluşan teknik ve yönetim kadrosu görev yapmaktadır.

Geniş dükkan yelpazesiyle ziyaretçilere farklı ürünler sunmayı hedefleyen AKMERKEZ'de, 250 civarında mağaza ile seçkin kadın, erkek, çocuk tekstillerinin yanısıra kırtasiye, optik, kuyumcu, oyuncak, petshop, spor, ayakkabı, hediyelik eşya dükkanları da yer almaktadır. Ayrıca mülkte kuaför, döviz bürosu, elektronik eşya, oto bakımı, lostra salonu, terzi, ortopedi, sinema, hızlı

yemek (fast food) dükkanları, restoran, cafe, süper market gibi ziyaretçilerin farklı ihtiyaçlarına yönelik dükkan çeşitleri de bulunmaktadır.

AKMERKEZ'de ziyaretçilerin ziyaret başına ortalama 3,5 saatlik kalış süreleri bulunmaktadır. Ülkemizde türünün ilk örneklerinden biri olan mülk ziyaretçilerin farklı gereksinmelerini çağdaş biçimde karşılamayı hedeflemektedir. Dekorasyonunda yenilikler yapılarak ziyaretçilerine yeni bir yüzle hizmet vermek isteyen mülkte bir yıla aşkın bir zamandır çehre değişikliği vardır. Mülkün dekorasyon değişiklikleri sırasında dükkanlarda boşalmalar ve kiracı karmasında değişimler olmuştur.

5.2 Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri

Ana Gayrimenkulün Tapu Bilgileri

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

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

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

BB. NO	BLOK	KATI	KOTU	NİTELİĞİ	ARSA PAYI		MALİKİ	EKLENTİSİ
1	Çarşı	2.bodrum	(-7.90)	Garaj 1	2105600	/ 25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	2. Bodrumda -7.90 kotlu 9 adet depo
2	Çarşı	3.bodrum	(-11.10)	Garaj 2	2437200	/ 25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	3. Bodrumda -11.10 kotlu 14 adet depo
3	Çarşı	4.bodrum	(-14.30)	Dükkan	8400	/ 25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
4	Çarşı	4.bodrum	(-14.30)	Dükkan	5200	/ 25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
5	Çarşı	4.bodrum	(-14.30)	Dükkan	9200	/ 25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
6	Çarşı	4.bodrum	(-14.30)	Dükkan	8400	/ 25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
7	Çarşı	2.bodrum-4.bodrum	(-14.30) ve (-11.10)	Dubleks Dükkan	118400	/ 25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	

8	Çarşı	3.bodrum	(-11.10)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
9	Çarşı	3.bodrum	(-11.10)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
10	Çarşı	3.bodrum	(-11.10)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
11	Çarşı	3.bodrum	(-11.10)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
12	Çarşı	2.bodrum	(-7.90)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
13	Çarşı	2.bodrum	(-7.90)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
14	Çarşı	2.bodrum	(-7.90)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
15	Çarşı	2.bodrum	(-7.90)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
16	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
17	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
18	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
19	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
20	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	27200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
21	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
22	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	16800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
23	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	98400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
24	Çarşı	1.bodrum	(-4.60) ila (+9.20)	4 Katlı Dükkan	113600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
25	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	49200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
26	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
27	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	16400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
28	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	16800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
29	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
30	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
31	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul

								Yatırımı A.Ş.	
32	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	28800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
33	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
34	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
35	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	25200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
36	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	25200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
37	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	25200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
38	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
39	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
40	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
41	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	24800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
42	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
43	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
44	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
45	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
46	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
47	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
48	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	2800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
49	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	2800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
50	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
51	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
52	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
53	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	2800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
54	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	

55	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
56	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
57	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	3600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
58	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	2400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
59	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	3200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
60	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
61	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
62	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	1200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
63	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	1200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
64	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
65	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
66	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
67	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
68	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
69	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	15200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
70	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
71	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
72	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
73	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
74	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
75	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	14800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
76	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
77	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	14000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
78	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	20400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.

79	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	19200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
80	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
81	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
82	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
83	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
84	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
85	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
86	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	38400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
87	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	15600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
88	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	1200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
89	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	76800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
95	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	51200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
98	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
99	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
100	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
101	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
104	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	1600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
105	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
108	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
109	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
110	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
111	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
112	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
113	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.

114	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	3600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
115	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
116	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
117	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
123	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	33200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	1.Bodrumda -4.60 kotlu 1adet depo
124	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
125	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
126	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
127	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
128	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	22400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
129	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	23200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
130	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
131	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
132	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
133	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
134	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
137	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	14400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
138	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
139	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
140	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
141	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
142	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
143	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
144	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	129600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	

145	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
146	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
147	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
148	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	16800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
149	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
150	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
151	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
152	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	13200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
153	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
154	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
155	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
156	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	14400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
157	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
158	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
159	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
161	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
162	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
163	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
164	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
165	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
166	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	127200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
167	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
168	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	14400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
169	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.

170	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
171	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	10400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
172	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	13200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
173	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
174	Çarşı	1.bodrum	(-4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
175	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
176	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	59600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
177	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	49200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
178	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
179	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
180	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	21200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
181	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
182	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
183	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	21200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
184	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	26800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
185	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
186	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	4800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
187	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	32400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
188	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
189	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	21600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
190	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
191	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	34000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
192	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
193	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	34400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.

194	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
195	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
196	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	16400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
197	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	63200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
198	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	54400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
199	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	15200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
200	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
201	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
202	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
203	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	37200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
204	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	21600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
205	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
206	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
207	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
208	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
209	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	16800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
210	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
211	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	22000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
212	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	31600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
213	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	15200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
214	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
215	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	76800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
216	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Lokanta	160800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
217	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	76800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.

219	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
220	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
221	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
222	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	19200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
223	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	14400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
224	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	20400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
225	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
226	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	34000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
227	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
228	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	32400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
229	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	21600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
230	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
232	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	20000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
233	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
235	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	6000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
236	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
237	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	10800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
238	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
239	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	21200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
241	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
242	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	19600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
243	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
244	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	13200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
245	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.

246	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	14400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
247	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
248	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
249	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
250	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
251	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
252	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	17200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
253	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
254	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
255	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
256	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
257	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	14000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
258	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
259	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
260	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	10800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
261	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
262	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
263	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
264	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
265	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
266	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
267	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	23200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
268	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	28800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
269	Çarşı	Zemin	(-+0.00)	Dükkan	21600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.

271	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	13200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
272	Çarşı	Zemin	(+0.00)	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
273	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
274	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	19600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
275	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
276	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	112800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
277	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	75600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
278	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	28800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
279	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
280	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	13200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
281	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	19200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
282	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	24000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
283	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	15600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
285	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	29600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
286	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	28800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
287	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
288	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	22400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
289	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
290	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	22800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
291	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
292	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	29600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
293	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
294	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	20400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
295	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.

296	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
297	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
298	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	21200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
299	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	110000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
300	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	71200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
301	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	15200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
302	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
303	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	28800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
304	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
305	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
306	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	51200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
307	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	48400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
308	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	48400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
310	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	33600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
311	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	46800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
312	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
313	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	86400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
314	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	14000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
315	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	13600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
316	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
317	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
318	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
319	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
320	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.

321	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
322	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	16000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
323	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
324	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
325	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
326	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	14800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
327	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
328	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
329	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
330	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	36800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
331	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	62000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
332	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	17600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
333	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	18000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
334	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
335	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	23600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
336	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
337	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	23200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
338	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
339	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	29600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
340	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	36800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
341	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	15600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
342	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
343	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
345	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.

346	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
347	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	14800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
348	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	17200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
349	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	27600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
350	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	27600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
351	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
352	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
353	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	11600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
354	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
355	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
356	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
357	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
358	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	9600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
359	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
360	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
361	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
362	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
363	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
364	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	12000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
365	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
366	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
367	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
368	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	10800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
369	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	19200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.

370	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	16400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
371	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	14000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
372	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	27200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
373	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	26400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
374	Çarşı	Birinci	(+4.60)	Dükkan	21600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
378	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
379	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
380	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
381	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	12800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
382	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
383	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	36400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
384	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	36400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
385	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	14000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
386	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
387	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
388	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
389	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
390	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
391	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
392	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
393	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
394	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
395	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
396	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.

397	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
398	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
399	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
400	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
401	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
402	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
403	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
404	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
405	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
406	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	14800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
407	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
408	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
409	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
410	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
411	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
412	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	67600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
413	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	50400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
414	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	20800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
415	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	4800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
416	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	31600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
417	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	38000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
418	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	4000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
419	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
420	Çarşı	Teras	(+9.20)	Sinema 2-3	191600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.

421	Çarşı	Teras	(+9.20)	Sinema 1	67600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
422	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
423	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	9200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
424	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
425	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
426	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
427	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
428	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
429	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
430	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
431	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
432	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
433	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
434	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
435	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
436	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
437	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
438	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
439	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
440	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
441	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
442	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
443	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	11200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
444	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	10000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.

445	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	53600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 6 adet depo
446	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	50400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 3 adet depo
447	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	74000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 1 adet depo
448	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	52000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 1 adet depo
449	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	22400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 2 adet depo
450	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 1 adet depo
451	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	20000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 1 adet depo
452	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	12400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 1 adet depo
453	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	18400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 1 adet depo
454	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 5 adet depo
455	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	15600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 6 adet depo
456	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	12800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 1 adet depo
457	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 1 adet depo
458	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
459	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	5600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
460	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
461	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
462	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
463	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
464	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	8400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
465	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
466	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	6400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
467	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	8000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 1 adet depo

468	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	25600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 5 adet depo
469	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	54000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	5. Bodrumda -17.50 kotlu 1 adet depo
470	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	24400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	4. Bodrumda -14.30 kotlu 3 adet depo
471	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	4400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
472	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	5200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
473	Çarşı	Teras	(+9.20)	Dükkan	7600	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
474	Çarşı	Teras	(+9.20)	Kafeterya Salon	197200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
475	A-Otel	Birinci	(+15.00)	A1 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
476	A-Otel	Birinci	(+15.00)	B1 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
477	A-Otel	Birinci	(+15.00)	C Daire	52800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
478	A-Otel	Birinci	(+15.00)	B2 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
479	A-Otel	Birinci	(+15.00)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
480	A-Otel	İkinci	(+18.03)	A1 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
481	A-Otel	İkinci	(+18.03)	B1 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
482	A-Otel	İkinci	(+18.03)	C Daire	52800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
483	A-Otel	İkinci	(+18.03)	B2 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
484	A-Otel	İkinci	(+18.03)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
485	A-Otel	Üçüncü	(+21.06)	A1 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
487	A-Otel	Üçüncü	(+21.06)	C Daire	52800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
489	A-Otel	Üçüncü	(+21.06)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
490	A-Otel	Dördüncü	(+24.09)	A1 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
492	A-Otel	Dördüncü	(+24.09)	C Daire	52800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
494	A-Otel	Dördüncü	(+24.09)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	
495	A-Otel	Beşinci	(+27.12)	A1 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.	

								Yatırımı A.Ş.
499	A-Otel	Beşinci	(+27.12)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
504	A-Otel	Altıncı	(+30.15)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
509	A-Otel	Yedinci	(+33.18)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
513	A-Otel	Sekizinci	(+36.21)	B2 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
514	A-Otel	Sekizinci	(+36.21)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
518	A-Otel	Dokuzuncu	(+39.24)	B2 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
519	A-Otel	Dokuzuncu	(+39.24)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
523	A-Otel	Onuncu	(+42.27)	B2 Daire	20800	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
524	A-Otel	Onuncu	(+42.27)	A2 Daire	42400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
537	A-Otel	Onüçüncü	(+51.36)	D2 Daire	63200	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
583	E-3	Bahçe	(+13.70)	Büro	230000	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.
600	Çarşı	Bahçe	(+13.70)	Mini Golf	408400	/	25600000	Akmerkez Gayrimenkul Yatırımı A.Ş.

5.3 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri, İncelemeleri ve Yasal Süreci

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

İstanbul ili, Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü'nden Akmerkez GYO tarafından temin edilen 22.11.2010 tarihli takyidat belgesine göre, Akmerkez GYO'ya ait bağımsız bölümlerin üzerinde bulunan sınırlamalar aşağıda belirtilmiştir. Söz konusu takyidat yazısı aşağıda ve rapor ekinde sunulmaktadır.

Değerleme konusu taşınmazların her birinin üzerinde;

Serhler Hanesinde:

- T.E.K. lehine kira şerhi: 31.12.1992 tarih, 583 yevmiye

Beyanlar Hanesinde:

- Yönetim Planı: 03.03.1994

89 no'lu dükkanın serhler hanesinde;

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

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

EVA, Rapor N°: 2010R132, Rapor Tarihi 31.12.2010

T.C.
BEŞİKTAŞ KAYMAKAMLIĞI
Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü

22.11.2010

AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(İLGİLİ MAKAMA VERİLMEK ÜZERE)

İlgi:22.11.2010 tarihli dilekçeniz.

İstanbul ili,Beşiktaş ilçesi,Arnavutköy mahallesi,Nispetiye-Zincirlikuyu Sokağında kain 76 pafta,83 ada,1 nolu parseli teşkil eden 22557.00m2 lik 4 bloklu kargir binada 22.11.2010 tarihi itibariyle AKMERKEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. adına kayıtlı bulunan bağımsız bölüm listesi ekte sunulmuştur.

TASINMAZIN ŞERHLER HANESİNDE:

T.E.K. lehine Kira Şerhi:31.12.1992 tarih 5538 yevmiye.

TASINMAZIN BEYANLAR HANESİNDE:

Yönetim Planı:03.03.1994 tarih

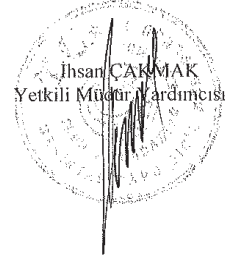
89 NOLU DÜKKANIN ŞERHLER HANESİNDE:

Kira Şerhi:17.04.1995 tarih 1315 yevmiye(Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 5 yıl müddetle)

Bilgilerinize rica ederim.



EK:LİSTE



ADRES:Yıldız Caddesi No:42 Beşiktaş/İstanbul
Telefon:0(212)261 73 90 Fax:0(212)258 32 51

İrtibat:V.H.K.İ. Bülent KIRAR

Beşiktaş Tapu Sicil Müdürlüğü'nün 22.11.2010 tarihli yazısı

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

Değerleme konusu taşınmazlar son 3 yıllık dönemde satışa konu olmamıştır.

5.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği

Değerleme konusu gayrimenkulün ana yapı ile inşaatı ile ilgili ruhsat ve yapı kullanmaya ait yasal prosedürlerini zamanında yerine getirmiştir. Renovasyona ait tadilat projesinin onay süreci devam etmektedir ve ilgili bilgiler madde 5.5.1 'de yer almaktadır.

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

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

5.5.1 İmar Bilgileri, Mevcut Durum

Beşiktaş Belediyesi'nden 22.12.2010 tarihinde alınan resmi imar durumu belgesine göre gayrimenkulün imar durumu aşağıdaki gibidir:

✓ İmar Durumu:

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı ana gayrimenkul; 10.12.1993 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli "Beşiktaş İlçesi Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı" ve 18.06.1993 tarihli 1/5.000 ölçekli "Beşiktaş Geri Görünüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı" kapsamında bulunmaktadır.

Buna göre; Binanın alçak çarşı kitlesine blok istikametlerinden 5.00 m. çekilip 1 kat ilave edilerek, 01.09.1987 tarihli "avan projeye" göre uygulama yapılması şartı ile "Otel-motel" alanında kalmaktadır.

✓ Ruhsat ve İzinler

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

• Yapı Ruhsatı

- 25.01.1988 tarih / B3-28 sayılı yapı ruhsatı imar dosyasında görülmüş olup 49.504 m² dükkan-mağaza alanı, 72.800 m² işhanı-işyeri, 58.925 m² otel fonksiyonlu olmak üzere, toplam 181.229 m² alanlı inşaat izni için verilmiştir.

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

- 23.10.1989
- 17.01.1991
- 19.06.1991
- 17.02.1994

• Mimari Proje

- 23.12.1987 tarih / 10225 sayı
- 19.10.1989 tarih / 7008 sayı
- 27.12.1990 tarih / 7847 sayı
- 11.04.1991 tarih / 1672 sayı
- 16.02.1994 / 691 sayı (raporda dikkate alınan onaylı son mimari proje)

T.C.
BEŞİKTAŞ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Şehircilik Bürosu

Sayı : M.34.6.BAŞ.013/8090 - 522 522 5206

22/12/2010

Konu: 83 ada, 1 parsel hk.

EVA GAYRİMENKUL DEĞERLEME DANIŞMANLIK A.Ş
Bostancı E5 kavşağı, Şebnem sokak.
Tavukçuoğlu İş Merkezi
Kadıköy /İstanbul

İlgi: 21.12.2010 gün ve 8090 sayılı yazınız.

Beşiktaş, Kültür Mahallesi, 76 pafta, 83 ada, 1 parsel; 18.6.1993 onanlı 1/5000 ölçekli Beşiktaş Geri Görümüm ve Etkilenme Bölgesi Revizyon Nazım İmar Planı ve 10.12.1993 onanlı 1/1000 ölçekli Beşiktaş Geri Görümüm ve Etkilenme Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında; binanın alçak çarşı kitlesine blok istikametlerinden 5.00 m. çekilip 1 kat ilave edilerek, 01.9.1987 tarihli avan projesine göre uygulama yapılması şartı ile "Otel – Motel" alanında kalmaktadır.

Söz konusu parselin son 3 yıl içerisinde imar durumunda değişiklik olmamıştır. Yukarıdaki açıklamalar imar durumu yazılı bilgisi olup, plan bilgilerinin tamamını içermez ve buna göre uygulama yapılamaz.

Bilginize rica olunur.

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

Eki: İmar durum belgesi örneği

Beşiktaş Belediyesi'nin 22.12.2010 tarihli imar durumu yazısı

- **Yapı Kullanma İzin Belgesi**
16.03.1994 tarih 1153 sayılı
İçeriği: 5 bodrum kat+zemin kat+2 alçak çarşı katının inşaatının tamamlanarak kullanılabilir durumda olduğuna dair, 474 adet bağımsız bölümü içeren yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- **Yapı Kullanma İzin Belgesi**
24.10.1995 tarih, 95/5102 sayılı
İçeriği: 2.alçak çarşı katındaki dükkanın tadil edilerek, sinemaya dönüştürüldüğü ve kullanılabilirliğine dair yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Bu belgede "2.alçak çarşı katında 94 adet dükkan ve 3 adet sinema vardır" ibaresi yer almaktadır.
- **Yapı Kullanma İzin Belgesi**
03.03.1999 tarih 228 sayılı
İçeriği: B3 Büro Bloğu'nda 14 adet, E3 Büro Bloğu'nda 17 adet, G Bloğu'nda 94 adet ünite içeren G Apart Otel Bloğu ve 13.70 kotunda mini golf yerinin tamamlandığına dair, toplam 126 üniteyi kapsadığına dair yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.
- **İskele Belgesi**
20.05.2008 tarih, 2009/2697-363145-2246 sayılı
İçeriği: "Statik yapıda herhangi bir tadilat yapılmaksızın ve bağımsız bölümleri değiştirmeksizin İstanbul İmar Yönetmeliğinin 15.maddesi kapsamına giren basit onarım işleri ile dış cephenin bakım ve onarımını yapmak üzere iskele kurulması için verilmiştir."
- **İskele Belgesi**
İçeriği: 20.05.2008 tarih ve 2008/2697-363145-2246 sayılı basit onarım ve dış cephe bakım onarım işleri için alınan izin 31.10.2009 tarihine kadar uzatıldığına dair belge bulunmaktadır.
- **İskele Belgesi**
11.02.2009 tarih, 2009/880-408143-606 sayılı
İçeriği: "Statik yapıda herhangi bir tadilat yapılmaksızın ve bağımsız bölümleri değiştirmeksizin İstanbul İmar Yönetmeliğinin 15.maddesi kapsamına giren basit onarım işleri ile dış cephenin bakım ve onarımını yapmak üzere iskele kurulması için verilmiştir."

Mevcut Durum, Diğer Yazışma ve Resmi Evraklar

- **Beşiktaş Belediyesi'nin Yapı Tatil Tutanağı**
08.05.2009 tarihli 24 sıra, 28 cilt sayılı
İçeriği:
11.02.2009 tarih ve 2009/880-408143-606 sayılı İskele Belgesine aykırı olarak,
 - Mevcut galeri boşluklarının kısmen kapatıldığı
 - Son kattan çatı katına çıkan ilave yürüyen merdiven imal edildiği
 - Çarşı bloğuna ait terasa çelik profillerin kurularak kısmen camekan ile kapatıldığı
 - Çarşı bloğu dış cephesinde cam giydirme cepheye ait çelik profillerin yerleştirildiği
 - 3 bloğu birbirine bağlayan çarşı bloğu mevcut çatı örtüsü altında çelik putreller ile çatı konstrüksiyon kurulduğu

- Dış cepheye reklam panolarının yerleştirildiğinin tespit edilmesi, üzerine inşaat faaliyetlerinin durdurularak binada İskele Belgesine aykırı yapılan tüm faaliyetleri temsilen çarşı binasının teras kısmına mühür atılmıştır.

- **Beşiktaş Belediyesi'nin Tutanağı**

Tarih- sayı: 12.05.2009 tarih, 2009/2622 sayı

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

- **Beşiktaş Belediyesi'nin Encümen Kararı**

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

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

- 05.06.2009 tarihli ortak alanlarda suyun ve elektriğinin kesilmesine dair yazışmalar bulunmaktadır.
- 05.06.2009 taşınmazda ruhsata aykırı faaliyetlerin devam ettiğine dair Cumhuriyet Başsavcılığına suç duyurusunda bulunulmuştur.
- Gayrimenkulün imar arşiv dosyasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Beşiktaş Belediyesi arasında yapılan ve taşınmazın izin kapsamı dışındaki basit onarım ve dış bakım onarım işleri harici tadilatlar ve değişiklikler yapıldığına dair yazışmalar bulunmaktadır.
- 03.04.2009 tarihli Çevre Koruma Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 474 no'lu bağımsız bölüme işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta terasın işgalli olduğu belirtilmiştir.
- 20.05.2009 tarihli Çevre Koruma Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, taşınmaz içinde işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 08.05.2009 tarihli ve 28/24 no'lu Yapı Tatil Tutanağının düzenlendiği ve yasal işlemlerin başlatıldığı, işlemler sonuçlanmadan işyeri açmaya uygun olmadığı belirtilmiştir.
- **İstanbul 6. İdare Mahkemesi Kararı**
Tarih-Sayı: 11.08.2009 tarih, 2009/1326
İçeriği: " Beşiktaş Belediye Encümeni'nin 26.05.2009 tarih ve K89-113-428351-151 sayılı yıkım kararının iptali ve yürütmenin durdurulması istemi"

- **İstanbul 6. İdare Mahkemesi Kararı**

Tarih-Sayı: 09.10.2009 tarih, 2009/1326

İçeriği: “08.05.2009 tarihli yapı tatil tutanağına dayalı olarak tesis edilen Beşiktaş Belediye Encümeni’nin 26.05.2009 tarihli yıkım kararına Akmerkez Kat Malikleri Yönetim Kurulu’nun yürütmenin durdurulması isteminin reddi”

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

Tarih-sayı: 19.10.2009 tarih, 29/25 cilt/sıra

İçeriği: “Akmerkez çarşı bloğunun tamamında eski yıllarda yapılmış olan tadilat ve ilaveler” hakkında

- **Yapı Denetim Bürosu’nun Beşiktaş Belediye Encümeni’ne sevk edilmek üzere hazırladığı rapor**

Tarih-sayı: 20.10.2009

İçeriği: “2960 sayılı Boğaziçi Kanunu’nun 12,13 ve 18. Maddeleri uyarınca Belediye Encümenince Akmerkez Çarşı Bloğunun tasdikli projesine uygun hale getirilmesi kararı alınması gereğine ilişkin rapor.”

- **Beşiktaş Belediyesi’nin Encümen Kararı**

Tarih-sayı: 27.10.2009 tarih, K/190- 251-455225-296

İçeriği: “İnşaat ruhsatı müracaatı için gerekli yasal sürenin beklenmesi hususunda”

- **Beşiktaş Belediyesi’nin Encümen Kararı**

Tarih-sayı: 17.11.2009 tarihli

İçeriği: “Raporda belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesine ve raporda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması” hususunda karar verilmiştir. Bakınız ek 17.11.2009 tarihli K207 274 458821-317 sayılı karar.

- **Beşiktaş Belediyesi’nin Yıkım Tutanağı**

Tarih-sayı: 24.11.2009 tarihli

İçeriği: “08.05.2009 tarihli Yapı Tatil Tutanağı ile tespit edilen kusurların tamamen yıkılarak 26.05.2009 tarih ve K/89-113-428351-151 sayılı Belediye Encümeni Yıkım Kararı gereğinin yerine getirildiğine dair”

- 29.12.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü’ne verilen bir dilekçede, 473 bağımsız bölüm no’lu dükkanda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no’lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı’nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.

- 31.12.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’na verilen bir dilekçede; İstanbul Valiliği Eyüp İlçe Tarım Müdürlüğü’nün yemek katında bulunan bir dükkana ilişkin olarak verdiği 07.12.2009 tarihli raporda; dükkân servis alanlarında tavanda açıklık olduğu servis alanında havalandırma borularının açıkta olduğu ve işletmenin bulunduğu yemek katının tadilatı olduğu tespit edilerek 30 gün içerisinde açıklıkların kapatılması konusunda süre tanındığı belirtilmiştir. Konuyla ilgili olarak tüm yemek katındaki dükkânların tetkikinin yapılması talep edilmiştir. Konuyla ilgili olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından Beşiktaş Belediyesi’ne verilen dilekçede, yemek katında bulunan tüm işyerlerinin Eyüp İlçe Tarım Müdürlüğü tarafından tektik edilmesi, olumsuzlukların giderilmesi, ruhsat başvuruları ve imar ile ilgili konunun Beşiktaş Belediyesi birimlerince tetkik edilmesi ve gereğinin yapılması ile bilgi verilmesi talep edilmiştir.

- 04.01.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü’ne verilen bir dilekçede, 473 bağımsız bölüm no’lu dükkanda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no’lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı’nda belirtilen diğer

konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.

- 22.01.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 229-230 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda taşınmaz içinde işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 05.02.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 128-129 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 05.02.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 337-338 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 08.02.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 474 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 13.02.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 20-21 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 15.02.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 135-136 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 17.02.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 335-336 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 05.03.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 4-6 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 11.03.2010 tarihli Beşiktaş Belediyesi'nin Bener Hukuk Bürosu'na yazdığı yazıda Lara Gıda'nın, onaylı projesine göre mağazanın iki ayrı mağaza olduğu, ancak yerinde iki

mağazanın birleştirilerek tek mağaza olarak kullanılması sonucu onaylı projesine aykırılık teşkil etmesi sebebi ile **işyeri açma ruhsatı talebinin reddedildiği** belirtilmiştir.

- 19.03.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 bağımsız bölüm no'lu dükkanlar ile taşınmaz koridoalarında kapatılan bir bölümde işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir.
- 28.03.2010 tarihli Çevre Koruma ve Kontrol Müdürlüğü'ne verilen bir dilekçede, 434-435 bağımsız bölüm no'lu dükkanlarda işyeri açılmasına dair görüş sorulmuş, alınan cevapta taşınmaza ait 19.10.2009 tarihli ve 29/25 no'lu Yapı Tatil Tutanağında belirtilen ilavelerin projeye uygun hale getirilmesi ve Yapı Tatil Tutanağı'nda belirtilen diğer konuların ruhsata bağlanması konusunda 17.11.2009 tarihli Encümen Kararı alındığı belirtilmiştir. **(2010 yılında bu kapsamda ve çeşitli mağazalar için yazılmış, çok sayıda yazı bulunmaktadır.)**
- **Yıkım Kararı**
Beşiktaş Belediye Başkanlığı'nın İstanbul Büyükşehir Belediyesine yazdığı 18.06.2010 tarihli ekte kopyası da verilen yazıya göre Akmerkez'in onaylı mimari projesine uygun hale getirilmesi amacı ile 04 Ağustos 2010 (ancak verilen sözlü bilgiye göre 11 Ağustos 2010) tarihinde bahsi geçen kurumlarla yıkıma gidilecektir. Yıkım kararına baz karar 17.11.2009 tarihli Belediye encümen kararıdır.
- **Büyükşehir Belediyesi tarafından Beşiktaş Belediye Başkanlığına yazılan yazı**
14.06.2010 tarihli M.34.0.IBB.0.13.24310.10.01.02/3958-84465 tarihli yazı ile Akmerkez'in bazı kısımların düzeltildiği ve orijinal mimari projesine uygun hale getirildiği, bazılarının ise düzeltilmediği yazılmış ve yıkıma gidilmesi konusunda ilçe belediyesinin, büyükşehir belediyesine bilgi vermesi istenmiştir. Yazının kopyası rapor ekindedir.
- **İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2010/335 sayılı kararı**
Akmerkez Kat Malikleri Yönetim Kurulu'nun Beşiktaş Belediye Başkanlığı'na açtığı "yıkım kararının hatalı olduğu"na istinaden açılan davaya ilişkin olarak davanın reddine karar verilmiştir. İlgili belgeler ekte yer almaktadır.
- **11.08.2010 tarihli yıkım tutanağı-1**
26.05.2009 tarihli Beşiktaş Belediyesi'nin Encümen Kararı'na istinaden 11.08.2010 tarihinde Beşiktaş Belediyesi tarafından C bloktaki 3 m.'lik konsolların sökülmesi olduğu, D bloktaki 3 m.'lik konsolların sökülmesine başlanmış olduğu ve yıkımın devam ettiğine ilişkin belgedir.
- **11.08.2010 tarihli yıkım tutanağı-2**
17.11.2009 tarihli Beşiktaş Belediyesi'nin Encümen Kararı'na istinaden 11.08.2010 tarihinde hazırlanan tutanağa göre, 420 bağımsız bölümde sinema giriş-çıkış koridorlarında bulunan çelik taşıyıcı sistemin yıkımının tamamlanmış olduğu, 383, 384, 474 no'lu bağımsız bölümde terastaki kapalı alanın yıkımının tamamlanmış olduğu, 402, 403, 404 ve 405 no'lu bağımsız bölümlerde terastaki üstü kapalı alanların yıkımının tamamlandığı belirtilmiştir.
- **16.08.2010 tarihli yıkım tutanağı**
26.05.2009 tarihli Beşiktaş Belediyesi'nin Encümen Kararı'na istinaden 16.08.2010 tarihinde Beşiktaş Belediyesi tarafından D bloktaki 3 m.'lik konsolların tamamının sökülmesi olduğu ve yıkılması gerekmeyen tamamen iç dahili tadilat kapsamındaki yerlerin tadilat projesi ile giderileceği anlaşıldığından yıkım kararının gereğinin yerine getirildiğine ilişkin belgedir.
- **Söz konusu gayrimenkule ilişkin 09.08.2010 tarih ve 5221 sayılı proje tasdiki ve tadilat ruhsatı talebi mevcut olup, mimari proje belediye tarafından incelenip,**

düzeltilmeler için Akmerkez GYO'ya gönderilmiştir. Proje tasdik süreci devam etmektedir; tadilat ruhsatı henüz alınmamıştır.

✓ **Yapı Denetim**

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

5.5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar son üç yıl içinde imar planında bir değişiklik olmamış ve kamulaştırma meydana gelmediği Beşiktaş Belediye İmar Müdürlüğünden öğrenilmiştir. Konu ile ilgili daha detaylı bilgiler Bölüm 5.5.1 'de yer almaktadır.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerin, ana yapıya ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri (iskan) mevcuttur.

Mülk renovasyondadır ve güncel ihtiyaçlara göre ana yapının iç düzeninde ana gayrimenkulde (bağımsız bölümlerin birleştirilmesi gibi) değişiklikler yapılmıştır. Mülkün renovasyonuna Kat Malikleri Kurulu tarafından karar verilmiştir ancak renovasyon masrafları aynı karar gereği Akmerkez GYO tarafından karşılanmaktadır. Renovasyon ile ilgili süreçte Belediyenin bazı tespitleri ve renovasyonu durdurma kararları olmuştur, konu ile ilgili mimari proje tasdik sürecindedir; tadilat ruhsatı henüz alınmamıştır.

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

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

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

BÖLÜM 6

GAYRİMENKUL İLE İLGİLİ BİLGİLER

6.1. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Niteliği

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

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

AVM Bloğu; Çarşı Mağazaları, Otoparklar ve Depolar

Mağazaların bulunduğu blok otopark hariç 4 katlıdır. Toplam 55.033 m² kapalı alana sahiptir. Bu alan içinde Akmerkez GYO'ya ait bölümlerin mevcutta kira kontratlarına baz toplam alanı 33.231 m² dir. Akmerkez GYO mülkiyetinde bulunan Bağımsız Bölümler toplamda 473 adet olup ayrıntılı listesi rapor ve ekinde bulunmaktadır. AVM ticari alanları dışında bağımsız bölümlere eklenti olan ve bodrum katlarda bulunan toplamda 2.138,54 m² depo alanı bulunmaktadır. Bu alanların bir kısmı yönetim bir kısmı ise kiracılar tarafında kiralanarak kullanılmaktadır. Akmerkez 'de ayrıca satılmış Akmerkez GYO mülkiyetinde olmayan 1.227 m² mağaza alanı bulunmaktadır.

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

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

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

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

Ayrıca ortalama kiralama alanına bakıldığında kiralanan hacimlerin emsallerine göre ortalamalarının altında büyüklüklerde olduğu gözlemlenmektedir. Bu açıdan bakıldığında

Akmerkez AVM'nin kiracı sayısının aynı büyüklükteki AVM'lerdeki mağaza adedinden daha fazla olduğunu söylemek mümkündür.

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

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

MAĞAZA KARMASI ANALİZİ	Toplam Hacim m ²	% Dağılım
BÜYÜK MAĞAZALAR (>600 m ²)	12.791	37,70%
DİĞER MAĞAZALAR	15.598	49,80%
YİYECEK GRUPLARI	3.301	7,90%
SİNEMA	1.540	4,60%
TOPLAM m²	33.231	100,00%

Ofis Blokları

B 3 ve E3 ofis blokları, alışveriş merkezinin üzerinde yuvarlak hacimli kuleler olarak yükselmektedir.

Akmerkez GYO'ya ait olan ofis, E3 Blok 1. katta yer almakta olup, yaklaşık 880 m² alanlıdır. Bu alan Akmerkez GYO ve işletim şirketi Üçgen AŞ. tarafından ortak kullanılmaktadır.

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

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

Rezidans Bloğu

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

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

Müşteriye ait Daire Tipleri ve büyüklükleri aşağıda gibidir:

TİP	BRÜT ALAN (m ²)	TOPLAM ADET	TOPLAM (m ²)
A	210	12	2.520
B	96	4	384
C	238	4	952
D*	306	4	1.224
TOPLAM		24	5.080

*D tipi daireler A ve B tipleri birleştirilerek oluşturulmuştur.

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

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

Rezidans Bağımsız Bölümleri								
Sıra No	B.B. No	Blok	Kat	Kot	Niteliği	Arsa Payı		
1	475	A-Otel	Birinci	(+15.00)	A1 Daire	42400	/	25600375
2	476	A-Otel	Birinci	(+15.00)	B1 Daire	20800	/	25600376
3	477	A-Otel	Birinci	(+15.00)	C Daire	52800	/	25600377
4	478	A-Otel	Birinci	(+15.00)	B2 Daire	20800	/	25600378
5	479	A-Otel	Birinci	(+15.00)	A2 Daire	42400	/	25600379
6	480	A-Otel	İkinci	(+18.03)	A1 Daire	42400	/	25600380
7	481	A-Otel	İkinci	(+18.03)	B1 Daire	20800	/	25600381
8	482	A-Otel	İkinci	(+18.03)	C Daire	52800	/	25600382
9	483	A-Otel	İkinci	(+18.03)	B2 Daire	20800	/	25600383

10	484	A-Otel	İkinci	(+18.03)	A2 Daire	42400	/	25600384
11	485	A-Otel	Üçüncü	(+21.06)	A1 Daire	42400	/	25600385
12	487	A-Otel	Üçüncü	(+21.06)	C Daire	52800	/	25600386
13	489	A-Otel	Üçüncü	(+21.06)	A2 Daire	42400	/	25600387
14	490	A-Otel	Dördüncü	(+24.09)	A1 Daire	42400	/	25600388
15	492	A-Otel	Dördüncü	(+24.09)	C Daire	52800	/	25600389
16	494	A-Otel	Dördüncü	(+24.09)	A2 Daire	42400	/	25600390
17	495	A-Otel	Beşinci	(+27.12)	A1 Daire	42400	/	25600391
18	499	A-Otel	Beşinci	(+27.12)	A2 Daire	42400	/	25600392
19	504	A-Otel	Altıncı	(+30.15)	A2 Daire	42400	/	25600393
20	509	A-Otel	Yedinci	(+33.18)	A2 Daire	42400	/	25600394
21	513	A-Otel	Sekizinci*	(+36.21)	B2 Daire	20800	/	25600395
22	514	A-Otel	Sekizinci*	(+36.21)	A2 Daire	42400	/	25600396
23	518	A-Otel	Dokuzuncu*	(+39.24)	B2 Daire	20800	/	25600397
24	519	A-Otel	Dokuzuncu*	(+39.24)	A2 Daire	42400	/	25600398
25	523	A-Otel	Onuncu *	(+42.27)	B2 Daire	20800	/	25600399
26	524	A-Otel	Onuncu *	(+42.27)	A2 Daire	42400	/	25600400
27	537	A-Otel	Onüçüncü	(+51.36)	D2 Daire	63200	/	25600401

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

6.2.Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Ana Yapının Özellikleri:

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

6.3. Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekân İnşaat Özellikleri

ALIŞVERİŞ MERKEZİ	
Mevcut duruma göre 33.231 m ² (AVM kiralanabilir alan) olup, Akmerkez GYO'ya ait olan bağımsız bölüm 473 adettir.	
Kullanım Amacı	: Dükkan, depo, garaj
Ekspertiz Konusu Alan	: Mevcut duruma göre, brüt yaklaşık mağaza alanları toplamı; 33.231 m² Mevcut duruma göre, brüt yaklaşık depo alanları toplamı; 2.138,54 m²
Zemin	: Sirkülasyon alanları (seramik), garaj sirkülasyon alanları (beton)
Duvar	: Saten boyalı, garaj (plastik boya)
Tavan	: Plastik boyalı asma tavan, garaj (betonarme)

Doğrama	: Alüminyum, cam
Aydınlatma	: Spot, garaj floresan aydınlatma armatürü

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

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

6.4. Gayrimenkul Mahallinde Yapılan Tespitler

- Akmerkez kompleksi Mimar Fatih URAN – Di Design Group Development tarafından tasarlanmış ve Yüksel İnşaat A.Ş. tarafından inşa edilmiştir. Alışveriş merkezi ve diğer blokların inşaatı 1993 – 1994 yıllarında tamamlanmıştır.
- Kompleks betonarme karkas olarak inşa edilmiştir. Yüksek bloklarda alüminyum giydirme cephe kullanılmıştır.
- Akmerkez kompleksi 18 Aralık 1993 yılından bu yana çok amaçlı alışveriş merkezi, ofis ve rezidans olarak hizmet görmektedir.
- 14 ve 17 katlı iki adet ofis kulesi, 23 katlı bir rezidans binası ve 4 katlı bir çarşının üçgen bir alan üzerine oturduğu Akmerkez, Etiler bölgesinde Nispetiye Caddesi ile Ulus yoluna ön cephe merkezi ve prestijli bir konuma sahiptir.
- Kompleks bünyesinde 41 yürüyen merdiven, 2 panoramik asansör, yaya ve servis amaçlı 30 asansör mevcut olup, toplam 14,2 MW kurulu güce sahip elektrik altyapısı mevcuttur.
- 478 noktada ki bunun 332 adedi otoparkda olmak üzere kamera kayıt sistemine sahip olan Akmerkez'de gelişmiş bina otomasyon ve güvenliğe dayalı altyapı sistemlerin yanı sıra bina bloklarına özgü ayrı iklimlendirme sistemleri, yangın ihbar ve söndürme sistemleri ve müzik yayın sistemleri mevcuttur.
- Çarşı kısmındaki dükkanlardan bir kısmı üçüncü kişilere aittir.

- B ve E Blok olarak bilinen 2 adet ofis kulesinden B Blok'ta 14 adet ofis mevcut olup tamamı üçüncü kişilere aittir. E blok'ta ofis olarak kullanılan 1 no'lu kat hariç, tamamı üçüncü kişilere aittir.
- G Blok olarak bilinen ve rezidans amaçlı olan blok ise, 23 katlı olup, rezidans bağımsız bölümlerinin sadece 27 adedi Akmerkez GYO'ya aittir.
- Akmerkez'in işletimi Üçgen A.Ş. tarafından yapılmakta olup, söz konusu şirket E blok ofislerinin 1. katında Akmerkez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin kiracısıdır.
- Otopark alanı 4 katlı olup, 1. ve 2. katlar çarşıya gelen ziyaretçilerin kullanımına ayrılmıştır. 3. ve 4. katlar ise kat maliklerinin kullanımına açıktır.
- Otoparklarda, bağımsız bölümlere eklenti niteliğinde olan ticari depo alanları mevcuttur.
- Alışveriş merkezinin Ahmet Adnan Saygun Caddesi üzerinde 1 adet, Nispetiye Caddesi üzerinde 2 adet girişi mevcuttur. Ofis bloklarının ana girişleri alışveriş merkezinin zemin katında bulunmaktadır. Rezidans bloğun ana girişi Ahmet Adnan Saygun Caddesi üzerindedir. Ofis ve rezidans bloklarına aynı zamanda otopark ve alışveriş merkezi katlarından da güvenlik kartları ile giriş sağlanmaktadır.
- Gayrimenkul üzerinde bulunan alışveriş merkezi ülkemizdeki türünün ilk örneklerinden olduğundan renovasyona ilk ihtiyacı olan projelerden biri olmuştur. Alışveriş merkezinin iç mekânının renovasyonu büyük ölçüde tamamlanmış olup, dış cephe renovasyonu için belediyeden proje onayı ve izin beklenmektedir. 2011 yılı içerisinde dış cephe renovasyonunun ve rezidansların renovasyonun tamamlanması planlanmaktadır. Bu çalışmalarla birlikte alışveriş merkezinde bazı kiracıların değiştirilerek, kiracı karmasının yenilendiği, AVM'nin piyasanın yeni dinamiklerine uyum sağlamasına çalışıldığı ifade edilmiştir.
- İç renovasyonun tüketici üzerinde pozitif bir görüntüsel etkisi olduğu izlenimi edinilmiştir.

BÖLÜM 7

EN ETKİN VE VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

7.1. En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi Tanımı

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

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

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

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

8.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler – SWOT Analizi**• GÜÇLÜ YANLAR**

- ✓ Gayrimenkul İstanbul'un en prestijli semtlerinden birinde konumlanmaktadır ve semtin gelir seviyesi Türkiye ortalamalarının en üst kademelerindedir.
- ✓ Yeri ve konumu itibarı ile çok prestijli bir gayrimenkul konumundadır.
- ✓ Akmerkez, AVM sektöründe Türkiye'de birçok ilki başarmış bir projedir. AVM olarak, tanınmış ve genel kabul gören birden fazla uluslararası ödüle sahiptir.
- ✓ Gayrimenkul Etiler'de ulaşımın en işlek noktalarından birinde bulunmakta, iki köprünün kesişme noktasında yer almaktadır. Konumu itibarı ile Merkezi İş Alanlarına da yakın bir projedir.
- ✓ Mülke sadece özel araçla değil birçok toplu taşıma aracı ile ulaşılabilir. Mülk sadece özel araçla değil birçok toplu taşıma aracı ile ulaşılabilir.
- ✓ Müşteri profili, ziyaretçi sayısı, kiracı karması ve doluluk oranları, otopark imkanları ile oturmuş bir alışveriş merkezidir.
- ✓ Piyasanın bağımsız görüşlerine göre paketli ziyaretçi çıkışı oranı en yüksek AVM'lerden biridir.
- ✓ Rezidans ve ofisler; prestijli çalışma ve oturma yeri olarak kabul edilmektedir.
- ✓ Birçok rakip proje açılmış olmasına rağmen, ziyaretçi sayısı, kira gelirleri, doluluk oranları ile rakiplerini halen zorlamaktadır.
- ✓ Mülk 16 sene önce faaliyete geçmiş olmasına rağmen halen fonksiyonelliğini korumaktadır.
- ✓ AVM'de kiralara genel giderlerin dahil olması kiracıları sürpriz genel gider yükünden kurtarmaktadır. Ayrıca dükkan büyüklüklerinin ortalamadan az olması mağazalar ufak hacimde ticaret yapabilme imkanı yaratmaktadır. Bu durum mağaza sayısının fazla olması imkanı getirdiğinden ürün gamı genişliğini arttırmakta, alışveriş için daha fazla tercih edilir bir AVM olma imkanı yaratmaktadır.

• ZAYIF YANLAR

- Mülk uzunca bir süredir (takribi bir sene) renovasyondadır. İç kısımların renovasyonu bitmiş olup, dış cephe çalışmaları için gerekli izinlerin çıkması beklenmektedir.
- Özellikle son 5 senede İstanbul genelinde rakip olabilecek nitelikte pek çok alternatif AVM açılmıştır. Yakın çevresinde açılması planlanan AVM projeleri mevcuttur.
- Mülkün renovasyonu sırasında ortaya çıkan yasal süreçlerle ilgili basın organlarında kamuoyunu tam aydınlatamayan bir takım yayınlar yapılmıştır.

• FIRSATLAR

- + Her ne kadar eski bir AVM olsa da bulunduğu konum ve ticari kapsama alanı son derece yüksektir. Bu nedenle renovasyon bittiğinde mülkün yeni çehresi sayesinde yeni bir imaj kazanabileceği düşünülmektedir.
- + Profesyonel düşüncemiz; renovasyon yapılmasının orta vadede ziyaretçi sayısını, ortalama harcama ve kalma süresinin arttıracağı, gelirlerin de bu gelişmeden pozitif etkileneceği yönündedir.

• TEHDİTLER

- ? Dünyada yaşanan finansal krizin, Türkiye üzerindeki olumsuz etkilerinin tüm sektörlerle olumsuz yansımaları nedeniyle perakende tüketim harcamalarının azalması.

8.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında Akmerkez karma kullanım projesinin Akmerkez GYO'ya ait bağımsız bölümlerinin değer takdiri için iki yöntem kullanılması uygun görülmüştür. Bunlar **emsal karşılaştırma yaklaşımı** ve **kira gelirinin kapitalizasyonu yaklaşımlarıdır**. Karma Kullanımın bütünü oluşturarak bağımsız bölümlerin bütünü mülkiyeti müşteride olmadığı için söz konusu değerlemede maliyet yaklaşımının kullanılması teknik olarak uygun görülmemiştir.

8.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

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

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

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

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

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

AVM EMSAL KARŞILAŞTIRMA

TİP	Mağazalar Brüt Alanı (m ²)	Emsal Kira* USD/m ²	Brüt Kira Çarpanı** ile Satış Değeri USD/m ²	Toplam USD
BÜYÜK MAĞAZALAR	12.791	32	5.376	68.765.545
DİĞER MAĞAZALAR	15.598	105	17.640	275.155.776
YİYECEK GRUPLARI	3.301	130	21.840	72.098.863
SİNEMA	1.540	7,5	1.260	1.940.526
TOPLAM	33.231	75		417.960.710

*Genel Gider Sonrası Kira Gelirleri Emsali

** Brüt Kira Çarpanı 14 kabul edilmiştir.

OFİS EMSAL KARŞILAŞTIRMA

TİP	Ofis Brüt Alan (m ²)	TOPLAM ADET	Emsal Satış* USD/m ²	Toplam USD
OFİS E3 BLOK	880	1	6.720	5.913.600
TOPLAM				5.913.600

REZİDANS EMSAL KARŞILAŞTIRMA

TİP	Daire Başı Brüt Alan (m ²)	TOPLAM ADET	TOPLAM m ²	Emsal Satış * USD/m ²	Birim Satış Fiyatı USD/adet	Toplam Fiyatı USD
REZİDANS A	210	12	2.520	7.765	1.630.598	19.567.170
REZİDANS B	96	4	384	6.069	582.624	2.330.496
REZİDANS C	238	4	952	7.408	1.763.045	7.052.178
REZİDANS D	306	4	1.224	7.854	2.403.324	9.613.296
TOPLAM		24	5.080			38.563.140

*Mülklerin fiziksel kondüsyonu dikkate alınmıştır.

EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMINA GÖRE TOPLAM DEĞER

FONKSİYON	TOPLAM DEĞER USD
AVM DEĞERİ	417.960.710
OFİS DEĞERİ	5.913.600
REZİDANS DEĞERİ	38.563.140

EMSALE GÖRE TOPLAM DEĞER (USD)

462.437.450 .-USD

EMSALE GÖRE TOPLAM DEĞER (TL) 712.153.673 .-TL KDV HARİÇ

Emsal Karşılaştırma yaklaşımına göre gayrimenkullerin değerinin **KDV Hariç 712.154.000.- TL** olacağına kanaat edilmiştir.

8.2.2 Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

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

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

8.2.2.1 Değerleme Çalışmasında Kullanılan Varsayımlar ve Değer Analizi Çalışması

- Akmerkez GYO 2010 senesinde kiracılarının tümüne yönelik (kira takibi yapmadığı kiracılarda) baz kiralarda indirim gitmiştir. Bu kira indirimlerinin 2011 yılında da kur sabitlemesi şeklinde süreceği belirtilmiştir. İndirim nedeni ile 2011 yılı gelir ve giderleri sonraki yıllara doğru bir baz teşkil edemeyecektir. Çalışmalar gelir ve giderler açısından 2011 ve sonraki yıllar için ayrı ayrı hesaplanmış ve takip eden yıllarla ilgili öngörüler bu durum dikkate alınarak kurgulanmıştır.
- Değerleme çalışması sırasında bağımsız bölümler değil "mevcut kira sözleşmeleri" dikkate alınmıştır. AVM ilgili eklenti bölümlerinin ve ofis katı için yapılmış kira kontratı değerinin önümüzdeki yıllarda yaratacağı nakit akışı tabloları ve olası artışları oluşturulmuştur.

- Bina ile ilgili renovasyonların ve belediye ile ilgili süreçlerin 2011 senesi içerisinde gerektiği şekilde sonuçlandırılacağı, avm ve rezidanslara ilişkin tüm renovasyonun tamamlanacağı öngörülmüştür.
- Rezidanslar içinse geçmiş dönem dolulukları incelenerek gelecek beklentileri öngörülmüştür.
- Tüm bağımsız bölümlere ait giderler için toplam bir gider kalemi yüzdesi öngörülmüştür. Hesaplamalar yapılırken otopark ve diğer gelirlerin, ayrıca giderlerin hesabı için Akmerkez GYO'nun halka açıklanmış olan bağımsız denetim raporları kullanılmıştır. Gider hesaplamalarında giderler TL olarak yapıldığı için Türk Lirası Değerler dikkate alınmış, USD'ye dönüştürülerek kullanılmış ancak mülkün içinde bulunduğu durum hesaplamalar sırasında göz önünde bulundurulmuştur.
- İndirgeme Oranı; Çalışmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerlendirme çalışmasında kullanılmıştır.
 - ✓ Uzun dönem vadeli bir Eurobond olan, 2030 vadeli Eurobond US Dolar değeri olan tahvillerin Aralık 2009-Aralık 2010 aralığının tüm günlerine ilişkin zaman serisi değerleri toplanarak ortalamaları alınmış ve hesaplanan değer olan % 6,19 risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir.
 - ✓ Risk primi olarak %3,56 takdir edilmiştir.
 - ✓ Hesaplamalarda "indirgeme oranı" olarak, risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı olan **%9,75 (%6,19+%3,56)** değerinin kullanılması uygun görülmüştür.
- Çalışmalar sırasında gelir hesaplamaları için piyasa verileri ve kira kontratları para birimi olan USD para birimi kullanılmıştır. USD/TL paritesi 1,54 olarak kanul edilmiştir.
- Projeksiyon çalışmaları mülkün 10 yıllık getiri beklentisi üzerine kurulmuştur. Mülkün 10. yılda artık değerinin hesaplanmasına kullanılan kapitalizasyon oranı, piyasa kabulleri doğrultusunda %7,5 olarak alınmıştır.
- AVM 'de dükkanlarda mevcut doluluk oranı ve kira kaybı miktarı değerlendirme tarihi itibarı ile %93,70 olarak hesaplanmıştır. Bu oranın 2011 senesi içinde sabit kalacağı, 2012'de %94,50, 2013'de %96,50'ye ulaşacağı ve takip eden yıllarda bu rakamın %96,50'de sabit kalacağı öngörülmüştür. Doluluk oranının artması ile yeni kiralanacak alanlardan 2012 için brüt 448.574 USD, 2013 için brüt 1.150.056 USD ilave kira geliri elde edileceği öngörülmüştür.

- Akmerkez GYO 2010 senesinde, kiraladığı dükkanlarla ilgili baz kira indirimine gitmiştir. Kira indiriminin temeli kiralarda %35 indirim yapılması yönündedir. Ancak USD olan kira kontratlarının USD/TL değeri 1,1 TL 'nin altında olursa minimum kabul edilen birim kira değeri 1,10 TL olarak alınacaktır. Kur sabitlemesi şeklinde olan bu indirim 2011 yılında da devam edeceği tarafımızca öngörülmektedir. Ancak kur sabitlemesinin 2011 yılı ilk 6 ayında 1,10, takip eden 3 ayında 1,20, takip eden 3 ayında da 1,30 olacağı tarafımızca öngörülmüştür. Bu veriler doğrultusunda kira indirimleri 2011 senesi için ay ay hesaplanmış ve hesaplanan ortalama indirim oranı %24,12 miktarı 2011 kira gelirlerine indirim olarak yansıtılmıştır. Bu hesapta 2011 yılı 12 ay boyunca indirim yansıtılmıştır.
- Hesaplamaların detayları aşağıdaki gibidir:

2011 YILI BAZ KİRA GELİRLERİ PROJEKSİYONU

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	1.532	1.535	1.538	1.542	1.545	1.548	1.552	1.555	1.558	1.562	1.565	1.568
B	0,996	0,998	1,000	1,002	1,004	1,006	1,009	1,011	1,013	1,015	1,017	1,019
C	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,100	1,200	1,200	1,200	1,300	1,300	1,300
D=(A-C/C)	0,282	0,283	0,285	0,287	0,288	0,290	0,227	0,228	0,230	0,168	0,169	0,171
E	3.671.008	3.675.805	3.688.142	3.699.040	3.707.417	3.788.926	3.795.730	3.799.265	3.869.710	3.884.645	3.892.314	3.913.988
F=(E-D)	2.636.358	2.634.127	2.637.298	2.639.258	2.639.585	2.691.868	2.935.410	2.931.909	2.979.947	3.233.680	3.233.232	3.244.395

	USD
2011 YILI TOPLAM TAHMİNİ GELİRLERİ	
X	45.385.989
Y	34.437.067
Z=(X-Y)	-10.948.923
Z/X	-24,12%

- Çalışmalar SPK tebliğleri ve IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları-UDS) baz alınarak yapılmıştır. Hesaplamalarda IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- AVM alanı kira artışının takip eden yıllardaki tespiti için kira kontratları incelenmiş ve yıl bazında %4 kira artışı öngörülmüştür.
- Kira kontratı yapılabilir AVM alanları toplamı mevcut durumda 33.231 m² 'dir.
- Çalışmalarda 2011 kur ortalaması 1,55 TL olarak kabul edilmiştir. Otopark ve diğer gelirlerden (altyapı hizmet bedeli, billboard-stand, rezidans çamaşırhane gelirleri gibi) elde edilen bedellerin 2.391.185.-TL olacağı öngörülmüş bu rakamın karşılığı 1.542.700 USD 2011 yılına ait diğer faaliyet karı olarak öngörülmüştür. Özellikle dış tadilat nedeni ile reklam ve billboard gelirlerinin 2009 senesinden daha az olacağı varsayılmıştır. Bu nedenle 2011 senesi diğer gelirleri 2009 senesine göre daha düşük tutulmuştur. Takip eden yıllarda %2,50 oranında bir gelir artışı olacağı öngörülmüştür.
- 2011 senesine ait potansiyel brüt depo gelirleri kira kontratlarından hesaplanmış ve bu gelirlerin kira kontratlarına istinaden her sene takribi %5 artacağı öngörülmüştür.
- Akmerkez 'de baz kiraya ilaveten ciro kirası ödeyen kiracılar bulunmaktadır. Bu kiracılara ait geçmiş dönem ciro gelirleri temin edilmiş ve gelecek döneme ait ciro kiralari öngörülmüştür. Öngörülen ciro gelirleri 2011 senesinde biten ciro kiralari olduğu için arttırılarak devam ettirilmemiştir. 2011 senesi sonunda ciro anlaşması biten ve sabit kiraya dönen kiracıların kira kontratları ayrılmış ve bu bölümlere ait kiralar sabit kiraya dönüştürülerek sonraki yıllara devam ettirilmiştir. Kur sabitlemesi sebebi ile ciro farkı gelirlerinin 2011 yılında, 2012 yılına göre daha fazla olması beklenmektedir. Bu sebeple ciro gelirlerinin 2011 senesini takip eden yıllarda azalacağı, ancak 2012 yılından itibaren kendi içinde %2,50 oranında artacağı öngörülmüştür.
- 2011 senesi tahmini işletme giderlerinin 14.500.000 USD tutacağı bunun da kira indirimi sonrası toplam gelirlerin %37'si olacağı öngörülmüştür. Giderlerin USD bazında bir sonraki 15.545.575 USD olacağı ve bu rakamın toplam gelirlerin %30'u tutarında olacağı öngörülmüştür. Takip eden yıllarda ise yıl bazında toplam gelirlerin %26-%25'inin gider olarak ayrılacağı varsayılmıştır.
- Mülkte devam eden renovasyon çalışması bulunmaktadır. Bu renovasyon ile ilgili devam eden işlerle ilgili harcamalar devam etmektedir. Renovasyon Kat Malikleri kurulu tarafından yapılsa da, masrafları Akmerkez GYO tarafından karşılanmaktadır. Müşteri beyanı doğrultusunda 2011 senesinde, alışveriş merkezi için 4.619.000 € ve rezidanslar için 5.062.000 TL olmak üzere toplam 10.249.345.701 USD tutarında daha harcama yapılacağı öngörülmüştür. Renovasyon sonraki takip eden yıllarda yenileme fonu öngörülmemiştir.
- Apart otel ve rezidanslar ile ilgili geçmiş gelirler irdelenmiş ve gelecek öngörüsünde bulunulmuştur. Otel amaçlı kullanılan rezidansların 2011 senesi içinde renovasyona girmesi planlanmaktadır. Bu nedenle 2011 yılı doluluk oranlarının bu renovasyondan etkileneceği düşünülmüş ve 2011 doluluk oranları %22 olarak kabul edilmiştir. Bu varsayımdan yola çıkarak 2011 senesi toplam rezidans gelirlerinin 533.133 USD olacağı öngörülmüştür. 2012 senesinde ise apart-otel olarak kiralanan rezidans kısımlarının %60 dolulukla çalışarak gelirlerinin 844.615 USD'ye yükseleceği, sabit kontratlı rezidans gelirlerinin ise %5 artacağı öngörülmüştür. Takip eden yıllarda ise toplam rezidans gelirlerinin her yıl bir önceki yıla göre %5 artacağı varsayılmaktadır.

APART OTEL-REZİDANS KİRA GELİRLERİ							
Yıllar		2007	2008	2009	2010	2011 ÖNGÖRÜ	2012 ÖNGÖRÜ
	Parite	1,33	1,305	1,546	1,5047	1,55	1,65
	Apart Otel Kira Geliri (TL)	1.842.288	1.696.056	1.276.148	1.633.927	857.356	1.806.902
	Toplam Apart Otel Kira Geliri (USD)	1.385.179 USD	1.299.660 USD	825.451 USD	1.085.882 USD	553.133 USD	1.095.092 USD
Değişken	Kiralanan Apart Otel Kira Geliri (USD)	194.064 USD	205.296 USD	216.372 USD	227.191 USD	238.550 USD	250.478 USD
	Kiralanan Apart Otel Kira Geliri Artış % si	15,3%	5,8%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Değişken	Kiralanan Apart Otel Kira Geliri (USD)	1.191.115 USD	1.094.364 USD	609.079 USD	858.691 USD	314.583 USD	844.615 USD
	Doluluk oranları (%)	85%	83%	39%	61%	22%	60%

8.3 Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

Değerleme konusu gayrimenkullerin bulunduğu Akmerkez kompleksi hizmete girdiği 1993 yılından itibaren prestijini ve perakende sektörü için cazibesini devam ettirmektedir. Kompleksin en önemli avantajları olarak konumu, ulaşılabilirliğinin yüksek olması, prestijli bir noktada yer alması, gelir seviyesi yüksek bir bölgede bulunması başarı sayılabilir.

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

Emsal Yaklaşımı Analizine Göre Değeri (KDV Hariç)	712.154.000.-TL
Gelirlerin Kapitalizasyon Yöntemine Göre Değeri (KDV Hariç)	809.457.000.- TL

Değerleme konusu gayrimenkulün AVM bölümü gerek bulunduğu konum, gerek sektördeki şerefliyesi, niteliksel özellikleri, konumu ve kiracı karması gibi hususlar nedeni ile farklı bir durumdadır. Bu nedenle piyasa veri olarak bulunan ve emsal karşılaştırmada kullanılmak zorunda kalınan perakende sektör mülklerinin verileri, değerlendirme konusu mülke tam olarak emsal oluşturamamaktadır. Değerin büyük kısmını bu bölümün oluşturduğu gerçeğinde yola çıkılarak, mülkün gelir getiren bir mülk olduğunu da dikkate alarak, daha sağlıklı olacağı düşüncesi ile gayrimenkulün piyasa değeri olarak gelirlerin kapitalizasyonu yöntemine göre değeri olan yaklaşık, **KDV Hariç 809.457.000.-TL**' nin nihai değer olarak takdir edilmesinin uygun olduğuna kanaat edilmiştir.

Vergi konusu özel bir ihtisas alanına girmektedir. Proje kapsamındaki taşınmazların KDV uygulaması ile ilgili olarak rutin KDV uygulanabileceği öngörülmüş ve aşağıda belirtilen karar kapsamında hareket edilmiştir.

- **KDV Uygulaması ile İlgili Karar :**

“2002/4480 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile kanun ile net alanı 150 m²'ye kadar olan konut teslimlerinde %1 net alanı 150 m²'nin üstünde olan konut teslimleriyle iş yeri ve diğer gayrimenkullerin teslimlerinde ise % 18 KDV uygulanacaktır.”

- Değerleme Konusu gayrimenkullerin ticari amaçlı kullanılması nedeni ile rezidans kısımları da dahil olmak üzere toplamın tümüne **%18 KDV** uygulanmıştır.

Değerleme konusu gayrimenkullerin, ana yapıya ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri (iskan) mevcuttur.

Mülk renovasyondadır ve güncel ihtiyaçlara göre ana yapının iç düzeninde ana gayrimenkulde (bağımsız bölümlerin birleştirilmesi gibi) değişiklikler yapılmıştır. Mülkün renovasyonuna Kat Malikleri Kurulu tarafından karar verilmiştir ancak renovasyon masrafları aynı karar gereği Akmerkez GYO tarafından karşılanmaktadır. Renovasyon ile ilgili süreçte Belediyenin bazı tespitleri ve renovasyonu durdurma kararları olmuştur, konu ile ilgili mimari proje tasdik sürecindedir; tadilat ruhsatı henüz alınmamıştır.

GYO'nun maliki olduğu bağımsız bölümlerin, 5711 sayılı kanun ve değişiklikleri sonucu madde 66 ve devamı hükümlerince tek parsel ve toplu yapıdan oluştuğu gözlenmektedir. Buna göre, 4 bloktan oluşan toplu yapıda Akmerkez GYO mülkleri, alışveriş merkezinde 445 adet bağımsız

bölüm, ofislerde 1 adet bağımsız bölüm ve rezidanslarda 27 adet bağımsız bölüm olmak üzere, toplam 473 adet bağımsız bölüm dağılımında yer almaktadır. Fiziki olarak gözleendiğinde, her ne kadar alışveriş merkezinde bazı bağımsız bölümlerin birleştirilmesi, bazı bağımsız bölümlerin ortak alanlara ayrılacak şekilde taşması, rezidanslarda bitişik bağımsız bölümlerin birleştirilmesi gibi fiili tasarruflar gözlemlenmekte ise de, bu tasarruflar tapu siciline yansıtılmadığı müddetçe, aynı haklara yönelik olarak bağımsız bölümlere ilişkin taşınmaz mülkiyetinin madde kapsamını değiştirmeyeceğinden; imar mevzuatına aykırı olarak kolon, giriş ve taşıyıcı duvarlar yıkılmadıkça eski hale getirilmesi mümkündür. Bahsedilen aykırılıklar düzeltilebilir aykırılıklar olup, ana yapının toplam inşaat alanını etkilememektedir ve bu konuda kesinleşmiş bir mahkeme kararı da bulunmamaktadır. Renovasyona ait değişikliklerin ve uygulamaların belediyenin taleplerine uygun, izin ve belgeler alınarak yapılması durumunda yasal bir sorun olmayacağı düşünülmektedir. Nitekim, mimari proje onay süreci devam etmektedir.

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

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

BÖLÜM 9

SONUÇ – NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Ülkemizde ve dünyada son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak EVA Gayrimenkul Değerleme Danışmanlık A.Ş tarafından gayrimenkulün değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.⁹

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

**31.12.2010 TARİHLİ KİRA GELİRLERİ
KAPİTALİZASYONUNA GÖRE PİYASA
DEĞERİ TAKDİRİ
(KDV Hariç)**

**809.457.000.-TL
(Sekizyüzdokuzmilyondörtüyüzelliyeşmilyon.-
Türk Lirası)**

**31.12.2010 TARİHLİ KİRA GELİRLERİ
KAPİTALİZASYONUNA GÖRE PİYASA
DEĞERİ TAKDİRİ
(%18 KDV Dahil)**

**955.159.000.-TL
(Dokuzyüzelliyeşmilyonyüzellidokuzbin.-
Türk Lirası)**

Durumu ve kanaatimizi ifade eden ekspertiz raporumuzu bilgilerinize saygı ile sunarız.

Sorumlu Değerleme Uzmanı

Cansel Şirin (Turgut) YAZICI

Lisans N°: 400112, FRICS

Değerlemeye Yardım Edenler ¹⁰

Burcu HAKAN EKOL

⁹ Raporda 1 USD =1,49 kabul edilmiştir.

¹⁰ Bilgi amaçlı verilmiştir.