

DEĞERLEME RAPORU

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : 212 İstanbul Alışveriş Merkezi
Mahmutbey Merkez Mahallesi,
Taşocağı Caddesi, No: 5
Bağcılar / İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞME : 15 Nisan 2014 tarih ve 437 – 2014/003 no ile

MÜŞTERİ NO : 437

RAPOR NO : **2014/1042**

EKSPERTİZ TARİHİ : 16 Nisan 2014

RAPOR TARİHİ : 05 Mayıs 2014

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, **212 İstanbul Alışveriş Merkezi**'nin değer tesbitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve ilgili tebliğlere uygun olarak hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	3
2.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	3
3.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR	4
4.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	5
4.1.	TAPU KAYITLARI	5
4.2.	TAPU KAYITLARI	17
5.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	17
5.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	17
5.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	17
5.3.	ULAŞIM.....	18
5.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	19
6.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	20
7.	AÇIKLAMALAR.....	21
8.	İMAR DURUMU.....	27
9.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	28
10.	DEĞERLENDİRME	28
11.	FİYATLANDIRMA	28
11.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	29
11.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	30
11.3.	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ	31
11.4.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	32
12.	UZMAN GÖRÜŞÜ.....	32
13.	SONUÇ	34

1. ŞİRKET BİLGİLERİ

Şirket Adı	: Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Şirket Merkezi	: İstanbul
Şirket Adresi	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
Telefon	: (0216) 545 48 66 (0216) 545 48 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
Faks	: (0216) 339 02 81
ePosta	: bilgi@lotusgd.com
Web	: www.lotusgd.com
Kuruluş (Tescil) Tarihi	: 10 Ocak 2005
Sermaye Piyasası Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 07 Nisan 2005 – 14/462
Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurul kaydına alınış Tarih ve Karar No	: 12 Mart 2009 - 3073
Ticaret Sicil No	: 542757/490339
Kuruluş Sermayesi	: 75.000,-YTL
Şimdiki Sermayesi	: 300.000,-TL

2. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	: Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Mahmutbey Merkez Mah., Taşocağı Cad. No:5 34217 Bağcılar / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 444 4 212
FAKS NO	: 0 212 446 38 80
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	: 17.08.2006
TİCARET SİCİL NO	: 598231
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 80.000.000,-TL
FAALİYET KONUSU	: Her türlü gayrimenkul projeleri geliştirmek, satış, kiralama ve yönetimini yapmak

3. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerde değişiklikliğe yol açabilecek zemin altı (radyoaktivite, kirlilik, depremsellik vb.) veya yapısal sorunları içermediği varsayılmıştır. Bu hususlar, zeminde ve binada yapılacak aletsel gözlemler ve statik hesaplamaların yanı sıra uygulama projelerindeki incelemeler sonucu açıklık kazanabilecek olup uzmanlığımız dışındadır. Bu tür mühendislik ve etüt gerektiren koşullar veya bunların tespiti için hiçbir sorumluluk alınmaz.

4. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

4.1. Tapu Kayıtları

SAHİBİ : Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Bağcılar
KÖYÜ : Mahmutbey
PAFTA NO : F21C22A1B
ADA NO : 3270
PARSEL NO : 14
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 6 bodrum+1 zemin+3 normal katlı kargir alışveriş merkezi ve arsası (A ve B Blok tamam, C Blok natamam) (*)
ARSA ALANI : 55.193,17 m²
YEVMIYE NO : 28301
BLOK NO : A

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HISSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)	CİLT NO	SAYFA NO	EKLENTİ			NUMARATAJ
							KAT	FONKSİYON	REF NO	
1	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	621 / 800000	42,84	130	12901	-	-	-	3B-1
2	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	646 / 800000	44,57	130	12902	-	-	-	3B-2
3	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	629 / 800000	43,40	130	12903	-	-	-	3B-3
4	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	655 / 800000	45,19	130	12904	-	-	-	3B-4
5	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	578 / 800000	39,88	130	12905	-	-	-	3B-5
6	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	383 / 800000	26,42	130	12906	-	-	-	3B-6
7	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	527 / 800000	36,36	130	12907	-	-	-	3B-7
8	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	842 / 800000	58,09	130	12908	-	-	-	3B-8
9	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	425 / 800000	29,32	130	12909	-	-	-	3B-9

10	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	315 / 800000	21,73	130	12910	-	-	-	3B-10
11	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	612 / 800000	42,22	130	12911	-	-	-	3B-11
12	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	298 / 800000	20,56	130	12912	-	-	-	2B-1
13	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	281 / 800000	19,39	130	12913	-	-	-	2B-2
14	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1055 / 800000	72,79	130	12914	-	-	-	2B-3
15	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1046 / 800000	72,17	130	12915	-	-	-	2B-4
16	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1106 / 800000	76,30	130	12916	-	-	-	2B-5
17	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1055 / 800000	72,79	130	12917	-	-	-	2B-6
18	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1055 / 800000	72,79	130	12918	-	-	-	2B-7
19	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1216 / 800000	83,89	130	12919	-	-	-	2B-8
20	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	255 / 800000	17,59	130	12920	-	-	-	2B-9
21	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	901 / 800000	62,16	130	12921	-	-	-	2B-10
22	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1046 / 800000	72,17	130	12922	-	-	-	2B-11
23	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	970 / 800000	66,92	130	12923	-	-	-	2B-12
24	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	204 / 800000	14,07	130	12924				2B-13
25	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	953 / 800000	65,75	130	12925	-	-	-	2B-14
26	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	391 / 800000	26,98	130	12926	-	-	-	2B-15
27	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	272 / 800000	18,77	130	12927	-	-	-	2B-16
28	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1684 / 800000	116,18	130	12928	-	-	-	2B-17
29	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1063 / 800000	73,34	130	12929	-	-	-	2B-18
30	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1055 / 800000	72,79	130	12930	-	-	-	2B-19

31	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1038 / 800000	71,61	130	12931	-	-	-	2B-20
32	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1055 / 800000	72,79	130	12932	-	-	-	2B-21
33	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	323 / 800000	22,28	130	12933	-	-	-	2B-22
34	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	740 / 800000	51,05	130	12934	-	-	-	2B-23
35	2.BODRUM KAT (-2K)	MARKET	78754 / 800000	5.433,35	130	12935	-1K	OFİS+WC ALANI	Q	2B-25
							-1K	TEKNİK ODA	R	
							-2K	OTOPARK ALANI	I	
							-2K	SERVİS ALANI	J	
							-2K	SERVİS ALANI	K	
							-2K	SERVİS ALANI	L	
							-2K	OFİS+WC ALANI	M	
							-4P	OTOPARK ALANI	E	
							-4P	TEKNİK ODA	A	
36	2.BODRUM KAT (-2K)	MARKET	96826 / 800000	6.680,17	130	12936	ZK	SERVİS ALANI	W	2B-31
							-1K	TEKNİK ODA	S	
							-1K	OFİS+WC ALANI	T	
							-2K	SERVİS ALANI	N	
							-2K	SERVİS ALANI	O	
							-2K	OFİS+WC ALANI	P	
							-3P	TEKNİK ODA	H	
							-4P	TEKNİK ODA	C	
							-4P	OTOPARK ALANI	D	

							-4P	TEKNİK ODA	B	
37	2.BODRUM KAT (-2K)	KIOSK	2585 / 800000	178,34	130	12937	-4P	SERVİS ALANI	37K	2B-34
38	2.BODRUM KAT (-2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	130	12938	-	-	-	2B-33
39	2.BODRUM KAT (-2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	130	12939	-	-	-	2B-32
40	2.BODRUM KAT (-2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	130	12940	-	-	-	2B-30
41	2.BODRUM KAT (-2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	130	12941	-	-	-	2B-29
42	2.BODRUM KAT (-2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	130	12942	-	-	-	2B-28
43	2.BODRUM KAT (-2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	130	12943	-	-	-	2B-27
44	2.BODRUM KAT (-2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	130	12944	-	-	-	2B-26
45	2.BODRUM KAT (-2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	130	12945	-	-	-	2B-24
46	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	604 / 800000	41,67	130	12946	-	-	-	1B-2
47	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1080 / 800000	74,51	130	12947	-	-	-	1B-3
48	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1199 / 800000	82,72	130	12948	-	-	-	1B-4
49	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1114 / 800000	76,86	130	12949	-	-	-	1B-5
50	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1225 / 800000	84,51	130	12950	-	-	-	1B-6
51	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1191 / 800000	82,17	130	12951	-	-	-	1B-7
52	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1199 / 800000	82,72	131	12952	-	-	-	1B-8
53	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1123 / 800000	77,48	131	12953	-	-	-	1B-9
54	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	408 / 800000	28,15	131	12954	-	-	-	1B-11
55	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1089 / 800000	75,13	131	12955	-	-	-	1B-12
56	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1114 / 800000	76,86	131	12956	-	-	-	1B-13
57	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1114 / 800000	76,86	131	12957	-	-	-	1B-14
58	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1199 / 800000	82,72	131	12958	-	-	-	1B-15
59	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1199 / 800000	82,72	131	12959	-	-	-	1B-16
60	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1029 / 800000	70,99	131	12960	-	-	-	1B-17
61	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	383 / 800000	26,42	131	12961	-	-	-	1B-18

62	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1157 / 800000	79,82	131	12962	-	-	-	1B-19
63	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1157 / 800000	79,82	131	12963	-	-	-	1B-20
64	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1157 / 800000	79,82	131	12964	-	-	-	1B-21
65	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1157 / 800000	79,82	131	12965	-	-	-	1B-22
66	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1157 / 800000	79,82	131	12966	-	-	-	1B-23
67	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1157 / 800000	79,82	131	12967	-	-	-	1B-24
68	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	621 / 800000	42,84	131	12968	-	-	-	1B-26
69	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	383 / 800000	26,42	131	12969	-	-	-	1B-27
70	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1352 / 800000	93,28	131	12970	-	-	-	1B-28
71	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1667 / 800000	115,01	131	12971	-	-	-	1B-29
72	1. BODRUM KAT (-1K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	131	12972	-	-	-	1B-25
73	1. BODRUM KAT (-1K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	131	12973	-	-	-	1B-10
74	1. BODRUM KAT (-1K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	131	12974	-	-	-	1B-1
75	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	2611 / 800000	180,14	131	12975	-	-	-	Z-1
76	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	391 / 800000	26,98	131	12976	-	-	-	Z-2
77	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1148 / 800000	79,20	131	12977	-	-	-	Z-3
78	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1072 / 800000	73,96	131	12978	-	-	-	Z-4
79	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1242 / 800000	85,69	131	12979	-	-	-	Z-5
80	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1692 / 800000	116,73	131	12980	-	-	-	Z-6
81	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1573 / 800000	108,52	131	12981	-	-	-	Z-7
82	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	434 / 800000	29,94	131	12982	-	-	-	Z-8
83	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1148 / 800000	79,20	131	12983	-	-	-	Z-9
84	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1148 / 800000	79,20	131	12984	-	-	-	Z-10
85	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1259 / 800000	86,86	131	12985	-	-	-	Z-11
86	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1072 / 800000	73,96	131	12986	-	-	-	Z-12
87	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1165 / 800000	80,38	131	12987	-	-	-	Z-13
88	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1199 / 800000	82,72	131	12988	-	-	-	Z-14

89	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	578 / 800000	39,88	131	12989	-	-	-	Z-15
90	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	374 / 800000	25,80	131	12990	-	-	-	Z-16
91	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1395 / 800000	96,24	131	12991	-	-	-	Z-17
92	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	2041 / 800000	140,81	131	12992	-	-	-	Z-18
93	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	272 / 800000	18,77	131	12993	-	-	-	Z-19
94	ZEMİN KAT (ZK)	MAĞAZA	5698 / 800000	393,11	131	12994	-	-	-	Z-20
95	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1131 / 800000	78,03	131	12995	-	-	-	Z-21
96	ZEMİN KAT (ZK)	MAĞAZA	5698 / 800000	393,11	131	12996	-	-	-	Z-47
97	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	264 / 800000	18,21	131	12997	-	-	-	Z-48
98	ZEMİN KAT (ZK)	MAĞAZA	25557 / 800000	1.763,21	131	12998	ZK	SERVİS ALANI	V	Z-50
							-3P	TEKNİK ODA	G	
							-4P	OTOPARK ALANI	F	
99	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	561 / 800000	38,70	131	12999	-	-	-	Z-52
100	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	595 / 800000	41,05	131	13000	-	-	-	Z-53
101	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1267 / 800000	87,41	131	13001	-	-	-	Z-55
102	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1318 / 800000	90,93	131	13002	-	-	-	Z-56
103	ZEMİN KAT (ZK)	MAĞAZA	867 / 800000	59,82	131	13003	-	-	-	Z-57
104	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	6481 / 800000	447,13	131	13004	-	-	-	Z-59
105	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1148 / 800000	79,20	131	13005	-	-	-	Z-60
106	ZEMİN KAT (ZK)	MAĞAZA	901 / 800000	62,16	131	13006	-	-	-	Z-62
107	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	8352 / 800000	576,22	131	13007	-	-	-	Z-63
108	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	629 / 800000	43,40	131	13008	-	-	-	Z-36
109	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	2186 / 800000	150,82	131	13009	ZK	SERVİS ALANI	X	Z-35
110	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	2339 / 800000	161,37	131	13010	-	-	-	Z-34
111	ZEMİN KAT (ZK)	KIOSK	102 / 800000	7,04	131	13011	-	-	-	Z-33
112	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1293 / 800000	89,21	131	13012	-	-	-	Z-32

113	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1888 / 800000	130,26	131	13013	-	-	-	Z-31
114	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	2033 / 800000	140,26	131	13014	-	-	-	Z-30
115	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1174 / 800000	81,00	131	13015	-	-	-	Z-29
116	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1905 / 800000	131,43	131	13016	-	-	-	Z-28
117	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	289 / 800000	19,94	131	13017	-	-	-	Z-27
118	ZEMİN KAT (ZK)	KIOSK	102 / 800000	7,04	131	13018				Z-26
119	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1046 / 800000	72,17	131	13019	-	-	-	Z-25
120	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1539 / 800000	106,18	131	13020	-	-	-	Z-24
121	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1846 / 800000	127,36	131	13021	-	-	-	Z-23
122	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1760 / 800000	121,42	131	13022	-	-	-	Z-22
123	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1165 / 800000	80,38	131	13023	-	-	-	Z-46
124	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	995 / 800000	68,65	131	13024	-	-	-	Z-45
125	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1276 / 800000	88,03	131	13025	-	-	-	Z-44
126	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1242 / 800000	85,69	131	13026	-	-	-	Z-43
127	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	919 / 800000	63,40	131	13027	-	-	-	Z-42
128	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1446 / 800000	99,76	131	13028	-	-	-	Z-41
129	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1310 / 800000	90,38	131	13029	-	-	-	Z-40
130	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1114 / 800000	76,86	131	13031	-	-	-	Z-38
131	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1250 / 800000	86,24	131	13032	-	-	-	Z-37
132	ZEMİN KAT (ZK)	KIOSK	102 / 800000	7,04	131	13033				Z-61
133	ZEMİN KAT (ZK)	KIOSK	102 / 800000	7,04	131	13034				Z-58
134	ZEMİN KAT (ZK)	KIOSK	102 / 800000	7,04	131	13035				Z-54
135	ZEMİN KAT (ZK)	KIOSK	102 / 800000	7,04	131	13036				Z-51
136	ZEMİN KAT (ZK)	KIOSK	102 / 800000	7,04	131	13037				Z-49
137	1. KAT (1K)	DÜKKAN	3121 / 800000	215,32	131	13038	1K	TERAS	137T	101
138	1. KAT (1K)	DÜKKAN	383 / 800000	26,42	131	13039	,	-	-	102
139	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1080 / 800000	74,51	131	13040	-	-	-	103

140	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1692 / 800000	116,73	131	13041	-	-	-	104
141	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1420 / 800000	97,97	131	13042	-	-	-	105
142	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1106 / 800000	76,30	131	13043	-	-	-	106
143	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1106 / 800000	76,30	131	13044	-	-	-	107
144	1. KAT (1K)	DÜKKAN	417 / 800000	28,77	131	13045	-	-	-	108
145	1. KAT (1K)	DÜKKAN	561 / 800000	38,70	131	13046	-	-	-	109
146	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1760 / 800000	121,42	131	13047	-	-	-	110
147	1. KAT (1K)	DÜKKAN	2466 / 800000	170,13	131	13048	-	-	-	112
148	1. KAT (1K)	DÜKKAN	714 / 800000	49,26	131	13049	-	-	-	113
149	1. KAT (1K)	DÜKKAN	459 / 800000	31,67	131	13050	-	-	-	114
150	1. KAT (1K)	DÜKKAN	578 / 800000	39,88	131	13051	-	-	-	115
151	1. KAT (1K)	DÜKKAN	434 / 800000	29,94	131	13052	-	-	-	116
152	1. KAT (1K)	DÜKKAN	3785 / 800000	261,13	131	13053	-	-	-	117
153	1. KAT (1K)	DÜKKAN	272 / 800000	18,77	131	13054	-	-	-	118
154	1. KAT (1K)	MAĞAZA	6846 / 800000	472,32	131	13055	-	-	-	119
155	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1131 / 800000	78,03	131	13056	-	-	-	120
156	1. KAT (1K)	MAĞAZA	5656 / 800000	390,22	131	13057	-	-	-	146
157	1. KAT (1K)	DÜKKAN	272 / 800000	18,77	131	13058	-	-	-	147
158	1. KAT (1K)	MAĞAZA	30447 / 800000	2.100,58	132	13059	-	-	-	148
159	1. KAT (1K)	DÜKKAN	578 / 800000	39,88	132	13060	-	-	-	149
160	1. KAT (1K)	DÜKKAN	578 / 800000	39,88	132	13061	-	-	-	150
161	1. KAT (1K)	DÜKKAN	544 / 800000	37,53	132	13062	-	-	-	152
162	1. KAT (1K)	DÜKKAN	561 / 800000	38,70	132	13063	-	-	-	153
163	1. KAT (1K)	DÜKKAN	587 / 800000	40,50	132	13064	-	-	-	154
164	1. KAT (1K)	DÜKKAN	731 / 800000	50,43	132	13065	-	-	-	155
165	1. KAT (1K)	DÜKKAN	663 / 800000	45,74	132	13066	-	-	-	156
166	1. KAT (1K)	MAĞAZA	5086 / 800000	350,89	132	13067	-	-	-	157

167	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1505 / 800000	103,83	132	13068	-	-	-	158
168	1. KAT (1K)	DÜKKAN	859 / 800000	59,26	132	13069	-	-	-	159
169	1. KAT (1K)	MAĞAZA	5877 / 800000	405,46	132	13070	-	-	-	160
170	1. KAT (1K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	132	13071				161
171	1. KAT (1K)	DÜKKAN	289 / 800000	19,94	132	13072	-	-	-	162
172	1. KAT (1K)	DÜKKAN	2211 / 800000	152,54	132	13073	-	-	-	163
173	1. KAT (1K)	DÜKKAN	2313 / 800000	159,58	132	13074	-	-	-	164
174	1. KAT (1K)	DÜKKAN	85 / 800000	5,86	132	13075	-	-	-	165
175	1. KAT (1K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	132	13076				166
176	1. KAT (1K)	DÜKKAN	987 / 800000	68,09	132	13077	-	-	-	133
177	1. KAT (1K)	DÜKKAN	850 / 800000	58,64	132	13078	-	-	-	132
178	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1097 / 800000	75,68	132	13079	-	-	-	131
179	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1148 / 800000	79,20	132	13080	-	-	-	130
180	1. KAT (1K)	DÜKKAN	927 / 800000	63,96	132	13081	-	-	-	129
181	1. KAT (1K)	DÜKKAN	757 / 800000	52,23	132	13082	-	-	-	128
182	1. KAT (1K)	DÜKKAN	612 / 800000	42,22	132	13083	-	-	-	127
183	1. KAT (1K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	132	13084				111
184	1. KAT (1K)	DÜKKAN	731 / 800000	50,43	132	13085	-	-	-	126
185	1. KAT (1K)	DÜKKAN	765 / 800000	52,78	132	13086	-	-	-	125
186	1. KAT (1K)	DÜKKAN	901 / 800000	62,16	132	13087	-	-	-	124
187	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1004 / 800000	69,27	132	13088	-	-	-	123
188	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1191 / 800000	82,17	132	13089	-	-	-	122
189	1. KAT (1K)	DÜKKAN	544 / 800000	37,53	132	13090	-	-	-	121
190	1. KAT (1K)	DÜKKAN	944 / 800000	65,13	132	13091	-	-	-	145
191	1. KAT (1K)	DÜKKAN	638 / 800000	44,02	132	13092	-	-	-	144
192	1. KAT (1K)	DÜKKAN	595 / 800000	41,05	132	13093	-	-	-	143
193	1. KAT (1K)	DÜKKAN	612 / 800000	42,22	132	13094	-	-	-	142

194	1. KAT (1K)	DÜKKAN	612 / 800000	42,22	132	13095				141
195	1. KAT (1K)	DÜKKAN	689 / 800000	47,54	132	13096	-	-	-	140
196	1. KAT (1K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	132	13097				151
197	1. KAT (1K)	DÜKKAN	944 / 800000	65,13	132	13098	-	-	-	139
198	1. KAT (1K)	DÜKKAN	833 / 800000	57,47	132	13099	-	-	-	138
199	1. KAT (1K)	DÜKKAN	629 / 800000	43,40	132	13100	-	-	-	137
200	1. KAT (1K)	DÜKKAN	638 / 800000	44,02	132	13101	-	-	-	136
201	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1012 / 800000	69,82	132	13102	-	-	-	135
202	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1284 / 800000	88,59	132	13103	-	-	-	134
203	2. KAT (2K)	LOKANTA	3623 / 800000	249,96	132	13104	2K	TERAS	203T	201
204	2. KAT (2K)	DÜKKAN	536 / 800000	36,98	132	13105	-	-	-	202
205	2. KAT (2K)	DÜKKAN	604 / 800000	41,67	132	13106	-	-	-	203
206	2. KAT (2K)	DÜKKAN	1718 / 800000	118,53	132	13107	-	-	-	204
207	2. KAT (2K)	DÜKKAN	2245 / 800000	154,89	132	13108	-	-	-	205
208	2. KAT (2K)	DÜKKAN	1216 / 800000	83,89	132	13109	-	-	-	206
209	2. KAT (2K)	DÜKKAN	1012 / 800000	69,82	132	13110	-	-	-	207
210	2. KAT (2K)	DÜKKAN	400 / 800000	27,60	132	13111	-	-	-	208
211	2. KAT (2K)	DÜKKAN	1131 / 800000	78,03	132	13112	-	-	-	209
212	2. KAT (2K)	DÜKKAN	1361 / 800000	93,90	132	13113	-	-	-	210
213	2. KAT (2K)	DÜKKAN	1344 / 800000	92,72	132	13114	-	-	-	212
214	2. KAT (2K)	DÜKKAN	1318 / 800000	90,93	132	13115	-	-	-	213
215	2. KAT (2K)	DÜKKAN	1318 / 800000	90,93	132	13116	-	-	-	214
216	2. KAT (2K)	DÜKKAN	1378 / 800000	95,07	132	13117	-	-	-	215
217	2. KAT (2K)	DÜKKAN	621 / 800000	42,84	132	13118	-	-	-	216
218	2. KAT (2K)	DÜKKAN	340 / 800000	23,46	132	13119	-	-	-	217
219	2. KAT (2K)	LOKANTA	4337 / 800000	299,22	132	13120	2K	TERAS	219T	218
220	2. KAT (2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	132	13121				220

221	2. KAT (2K)	LOKANTA	2585 / 800000	178,34	132	13122	2K	TERAS	221T	219
222	2. KAT (2K)	MAĞAZA	5298 / 800000	365,52	132	13123	2K	TERAS	222T	221
223	2. KAT (2K)	LOKANTA	4975 / 800000	343,23	132	13124	2K	TERAS	223T	222
224	2. KAT (2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	132	13125				223
225	2. KAT (2K)	LOKANTA	111 / 800000	7,66	132	13126	-	-	-	224
226	2. KAT (2K)	LOKANTA	629 / 800000	43,40	132	13127	-	-	-	225
227	2. KAT (2K)	LOKANTA	1675 / 800000	115,56	132	13128	-	-	-	226
228	2. KAT (2K)	LOKANTA	2177 / 800000	150,19	132	13129	2K	TERAS	228T	227
229	2. KAT (2K)	LOKANTA	510 / 800000	35,19	132	13130	-	-	-	228
230	2. KAT (2K)	LOKANTA	697 / 800000	48,09	132	13131	-	-	-	229
231	2. KAT (2K)	LOKANTA	774 / 800000	53,40	132	13132	-	-	-	230
232	2. KAT (2K)	DÜKKAN	111 / 800000	7,66	132	13133	-	-	-	231
233	2. KAT (2K)	LOKANTA	884 / 800000	60,99	132	13134	-	-	-	232
234	2. KAT (2K)	LOKANTA	434 / 800000	29,94	132	13135	-	-	-	233
235	2. KAT (2K)	LOKANTA	544 / 800000	37,53	132	13136	-	-	-	234
236	2. KAT (2K)	LOKANTA	791 / 800000	54,57	132	13137	-	-	-	236
237	2. KAT (2K)	DÜKKAN	94 / 800000	6,49	132	13138	-	-	-	237
238	2. KAT (2K)	LOKANTA	519 / 800000	35,81	132	13139	-	-	-	238
239	2. KAT (2K)	LOKANTA	468 / 800000	32,29	132	13140	-	-	-	239
240	2. KAT (2K)	LOKANTA	731 / 800000	50,43	132	13141	-	-	-	240
241	2. KAT (2K)	LOKANTA	697 / 800000	48,09	132	13142	-	-	-	241
242	2. KAT (2K)	LOKANTA	697 / 800000	48,09	132	13143	-	-	-	242
243	2. KAT (2K)	LOKANTA	774 / 800000	53,40	132	13144	-	-	-	243
244	2. KAT (2K)	LOKANTA	3291 / 800000	227,05	132	13145	2K	TERAS	244T	244
245	2. KAT (2K)	LOKANTA	553 / 800000	38,15	132	13146	-	-	-	245
246	2. KAT (2K)	LOKANTA	2203 / 800000	151,99	132	13147	2K	TERAS	246T	246
247	2. KAT (2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	132	13148				247

248	2. KAT (2K)	LOKANTA	289 / 800000	19,94	132	13149	-	-	-	248
249	2. KAT (2K)	LOKANTA	4550 / 800000	313,91	132	13150	2K	SERVİS ALANI	Z	249
250	2. KAT (2K)	LOKANTA	85 / 800000	5,86	132	13151	-	-	-	250
251	2. KAT (2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	132	13152				251
252	2. KAT (2K)	MAĞAZA	9670 / 800000	667,15	132	13153	-	-	-	252
253	2. KAT (2K)	MAĞAZA	2126 / 800000	146,68	132	13154	-	-	-	253
254	2. KAT (2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	132	13155				211
255	2. KAT (2K)	MAĞAZA	3478 / 800000	239,95	132	13156	-	-	-	254
256	2. KAT (2K)	LOKANTA	5758 / 800000	397,25	132	13157	-	-	-	255
257	2. KAT (2K)	LOKANTA	1556 / 800000	107,35	132	13158	-	-	-	235
258	3. KAT (3K)	LOKANTA	4805 / 800000	331,50	132	13159	3K	TERAS	258T	301
259	3.KAT (3K)	SİNEMA	4593 / 800000	316,88	132	13160	3K	YANGIN KAÇIŞ+WC+SERVİS ALANI	AA-BB- CC-DD- EE	302
260	3.KAT (3K)	SİNEMA	1735 / 800000	119,70	132	13161				303
261	3.KAT (3K)	SİNEMA	2619 / 800000	180,69	132	13162				304
262	3.KAT (3K)	SİNEMA	2621 / 800000	180,83	132	13163				305
263	3.KAT (3K)	SİNEMA	1737 / 800000	119,84	132	13164				306
264	3.KAT (3K)	SİNEMA	4578 / 800000	315,84	132	13165				307
265	3.KAT (3K)	SİNEMA	4594 / 800000	316,95	132	13166				310
266	3.KAT (3K)	SİNEMA	4099 / 800000	282,80	132	13167				308
267	3.KAT (3K)	SİNEMA	3912 / 800000	269,89	132	13168				309
268	3.KAT (3K)	MAĞAZA	11320 / 800000	780,98	132	13169	-	-	-	311
269	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1310 / 800000	90,38	131	13030	-	-	-	Z-39
TOPLAM			587021 / 800000	40.499,44						

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

4.2. Tapu Kayıtları

İstanbul ili, Bağcılar ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 06.02.2014 tarihinde tarafınızca alınan takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinde **müştereken** aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür.

Rehinler Bölümü:

- **Aareal Bank A.G.** lehine, 20.02.2008 tarih ve 3361 yevmiye no ile **76.689.250 Euro** tutarında **ipoteke şerhi**.

Serhler Bölümü:

- **Kira şerhi:**Bedaş lehine yıllık 1 TL'den 99 yıllığına (21.04.2009/10817).
- **Kira şerhi:** 99 yıllığı 1 TL'den 99 yıl müddetli Tedaş lehine (25.10.2011/20421).

5. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

5.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Mahmutbey Semt, Taşocağı Caddesi (Basın Ekspres Yolu) üzerinde yer alan 5 kapı nolu **212 İstanbul Alışveriş Merkezi**'dir.

Bitişik parselinde (güney yönünde) MyOffice 212 projesi, batısında Basın Ekspres Yolu, doğusunda Eren Kağıt Fabrikası ve Aksa Jeneratör Tesisi bulunan taşınmaz, İkitelli - Yenibosna aksının en prestijli bölgesinde konumlanmaktadır.

5.2. Bölge Analizi

Eskiden şehrin dışında kalan ve sanayi bölgesi olarak planlanan birçok bölge, şehrin büyümesiyle yerleşim alanlarının içinde kalmış ve arazi fiyatlarının artması bu bölgeleri daha kârlı olan sanayi dışı kullanım alanlarına dönüştürmüştür. İstanbul'da bu sınıfa girecek bölgeler olarak Yenibosna aksının (TEM Otoyolu İkitelli - Havaalanı bağlantı yolu) yanı sıra Ayazağa Cendere Vadisi ile Merter ve çevresi sayılabilir.

1995 yılında yayınlanan İstanbul Nazım Planı'nda Metropoliten Merkez Alanı olarak belirtilen bölgeler ve metropoliten merkez alan içerisindeki fonksiyonların tanımlanmasında Yenibosna aksı ve uzantısı Prestij Hizmet Alanlarını içine alan bölge olarak öngörülmüş ve plan kararlarında basın - yayın ve yönetim fonksiyonlarının (medya) yerleştiği bu bölge, yönetim fonksiyonlarına dönüşüm potansiyeli taşıması sebebiyle de plan kararlarında Prestij Hizmet Alanı olarak tercih edilmiştir.

Prestij Hizmet Alanları, uluslararası şirketlerin yer alacağı ve kente yapacakları olumsuz baskının minimum düzeyde tutulacağı yeni merkez alanlarıdır.

Başta medya olmak üzere bankacılık, tekstil ve otomotiv sektörlerinin 80'li yılların ikinci yarısından itibaren bölgeye yatırım yapmalarıyla özellikle bağlantı yoluna cepheli bölümlerde hızlı bir yapılaşma yaşanmış ve bölgeye olan talepler gayrimenkul fiyatlarını hızla yukarı çekmiştir. 2000 yılı sonlarına kadar devam eden bu durum 2000'li yılların başında yaşanan ekonomik krizle birlikte tersine bir değişim göstermiş; ancak son yıllarda gayrimenkul fiyatlarında yaşanan artışlar bölgede de etkisini göstermiştir.

5.3. Ulaşım

Prestij Hizmet Alanlarının gözde bölgeler haline gelmesinde en önemli etkenlerden biri, göreceli olarak trafik sorunu olmaması, havaalanına olan yakınlığı ve ana yollarla bağlantısıdır.

Bu nedenle TEM Otoyolu, Atatürk Havalimanı ve E-5 (D100) Karayolu gibi önemli ulaşım noktalarını birbirine bağlayan bağlantı yoluna ve özellikle Güneşli kavşağına yakınlığı (önemli merkezlere rahat ulaşılabilirliğe sahip olması), bölgenin eski cazibesini yitirmiş olmasına rağmen rapor konusu taşınmaza - bu bölge içerisinde de - diğer gayrimenkullere göre önemli avantajlar sağlamaktadır.

Taşınmazın bazı merkezlere olan uzaklıkları aşağıdaki gibidir.

Halkalı Caddesi'ne.....	100 m.
TEM İkitelli - Havaalanı bağlantı yolu	450 m.
TEM Otoyolu	2 km.
E-5 (D100) Karayolu	6,5 km.
Atatürk Havalimanı.....	7 km.
Yenibosna Metro İstasyonu.....	7,5 km.
Sirkeci - Yeşilköy Sahil yolu.....	9,5 km.
Bakırköy Deniz Otobüsü İskelesi.....	12 km.
Maslak	23 km.
Levent	25 km.
Zincirlikuyu	26 km.
Taksim	30 km.

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

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

Sonraki yıllarda kaydedilen olumlu gelişmelerle, gayrimenkul sektörü canlanmaya başlamış; gayrimenkul ve inşaat sektöründe büyüme kaydedilmiştir. Ayrıca 2004-2005 yıllarında oluşan arz ve talep dengesindeki tutarsızlık, yüksek talep ve kısıtlı arz, fiyatları hızla yukarı çekmiştir. Bu dengesiz büyüme ve artışların sonucunda 2006 yılının sonuna doğru gayrimenkul piyasası sıkıntılı bir sürece girmiştir. 2007 yılında Türkiye için iç siyasetin ağır bastığı ve seçim ortamının ekonomiyi ve gayrimenkul sektörünü durgunlaştırdığı gözlenmiştir. 2008 yılı ilk yarısında iç siyasette yaşanan sıkıntılar, dünya piyasasındaki daralma, Amerikan Mortgage piyasasındaki olumsuz gelişmeler devam etmiştir. 2008 yılında ise dünya ekonomi piyasaları çok ciddi çalkantılar geçirmiştir. Yıkılmaz diye düşünülen birçok finansal kurum devrilmiş ve global dengeler değişmiştir.

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

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

2010 içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir yıl olmuş ve az da olsa daha esnek bir yıl yaşanmıştır. Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkul ürünleri "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Bütün verilere bakıldığında 2010 yılındaki olumlu gelişmeler 2011, 2012 ve 2013 yıllarında da devam etmiştir.

6. YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 10 (6 bodrum + zemin + 3 normal kat)
TOPLAM ALANI	: Brüt 234.214 m² (1)
TİCARİ ALANI	: Brüt 69.861 m² (269 adet bağımsız bölüm)
ELEKTRİK	: Şebeke
TRAFO	: Mevcut
JENERATÖR	: Mevcut
ISITMA VE SOĞUTMA	: Merkezi sistem ısıtma / soğutma
SU	: Şebeke
SU DEPOSU	: Mevcut
HİDROFOR	: Mevcut
KANALİZASYON	: Şebeke
ASANSÖR	: 2 adet panoramik müşteri asansörü, 8 adet servis asansörü ve 4 adet yük asansörü mevcuttur.
YÜRÜYEN	
MERDİVEN/BANT	: 24 adet yürüyen merdiven, 8 adet yürüme bantı mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	: Muhtelif yerlerde ısı ve duman dedektörleri ile yangın dolapları ve tüpleri mevcut
GÜVENLİK SİSTEMİ	: CCTV kayıt ve izleme sistemi mevcut
PARK YERİ	: 6., 5., 4. ve 3. bodrum katlarda toplam 3.251 araç kapasiteli otopark alanı ve bahçede 147 açık otopark mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut (8 adet)
SATIŞ VE KİRALAMA	
KABİLİYETİ	: " Satılabilirlik ve kiralanabilirlik " özelliğine sahiptirler. Ancak bağımsız bölümlerden bazılarının birbirleriyle birleştirilmiş olmaları sebebi ile ayrı ayrı satışları/kiralanmaları söz konusu olduğunda bazı güçlükler (inşai maliyetler gibi) yaşanabilecektir.

(1) Bir sureti ekte sunulan 21.12.2009 tarih ve 296 nolu yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

7. AÇIKLAMALAR

- 55.193,17 m² yüzölçümlü 3270 ada, 14 nolu parselin yaklaşık 40.500 m²'lik üzerinde inşa edilmiş olan 212 İstanbul Alışveriş Merkezi'nin yapımına 2006 yılı Ağustos ayında başlanmış olup 01 Ağustos 2009 tarihinden itibaren faaliyetini sürdürmektedir.
- Toplam inşaat alanı **234.214 m²** ; kiralanabilir alanı ise **69.861 m²**dir.
- 01.08.2009 tarihinde faaliyete geçen AVM, toplam 269 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup doluluk oranı yaklaşık **% 78** mertebesindedir.
- 212 İstanbul Alışveriş Merkezi**, 6 bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 10 katlıdır.
- Bünyesinde 9 adet sinema salonu, 3.251 araçlık kapalı otopark, 2 adet market ve mağaza/restoran/cafeler bulunmaktadır.
- Katlar arası irtibat, 32 adet yürüyen merdiven, 10 adet yürüme bandı ve 2 adet panoramik asansörle sağlanmaktadır. Ayrıca toplam 6 adet yük asansörü ve 8 adet yangın merdiveni bulunmaktadır.
- Taşınmazın mevcut durumuyla katlara göre kullanım fonksiyonlarını ve kiralanabilir alanlarını gösterir tablo aşağıdadır.

KAT NO	KİRALANABİLİR ALAN (m ²)	KULLANIM FONKSİYONU
3. Normal	4.644	Kat holleri ve koridorlar, 9 adet sinema, 1 adet lokanta ve 1 adet mağaza
2. Normal	14.899	Kat holleri ve koridorlar, 29 adet lokanta, 17 adet dükkan ve 4 adet mağaza
1. Normal	15.342	Kat holleri ve koridorlar, 57 adet dükkan ve 5 adet mağaza,
Zemin	16.663	Kat holleri ve koridorlar, 51 adet dükkan, 5 adet mağaza ve 2 adet AVM girişi
1. Bodrum	3.716	Kat holleri ve koridorlar, 26 adet dükkan ve AVM girişi (arka cepheden)
2. Bodrum	13.955	Kat holleri ve koridorlar, 23 adet dükkan, 2 adet market (Carrefour ve Praktiker)
3. Bodrum	642	Otopark alanları ve 11 adet dükkan
4. Bodrum	---	Otopark Alanları
5. Bodrum	---	Otopark alanları
6. Bodrum	---	Otopark Alanları
Toplam	69.861	

- Taşınmaza iki cepheden de giriş-çıkış sağlanabilmektedir. Araç çıkış rampası Halkalı Caddesi tarafında olup (bu cephe tek yön olup Sefaköy istikametindedir), bahçe içerisinden diğer yöne (Halkalı yönü) geçiş sağlanabilmektedir.
- Açık alanlar parke taşı ile kaplıdır. Taşocağı Caddesi cephesinde taksi durağı, binanın arka cephesindeki açık alanda ise açık otopark alanı mevcuttur.
- Kat hollerinde zeminler seramik, duvarlar plastik/alçı sıva, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavandır. WC'lerde zeminler ve duvarlar seramik, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavandır.
- Otopark bölümünde zeminler beton, duvarlar plastik boyalı, tavanlar kaset tipi tavandır. Ziyaretçi ve personel girişlerinde X-ray cihazları ile kapı tipi metal dedektörler mevcuttur.
- Taşınmazın fiili durumda kullanıcılarını, kullanım alanlarını ve konumlarını gösterir tablo aşağıdadır. (Bu tablo, AVM yönetiminden alınan bilgiler doğrultusunda hazırlanmıştır.)

No	Firma	Konum	m ²
36	CarrefourSA	-2K-36	11.610,00
35	Vacant	-2K-35	7.312,00
35B	Koton	-2K-35B	1.934,00
158	Media Saturn	1K158	4.216,00
259	Cinmarine	3K259-267	3.584,00
267	Cinmarine		
252	Samanyolu	2K-252-253 + 3K268	2.709,00
253	Samanyolu		
268	Samanyolu		
034	ABC oto	-4K034-0TY	443,00
001	Vacant	-3K001	73,00
002	Vacant	-3K002	76,00
003	Vacant	-3K003	74,00
004	Vacant	-3K004	77,00
005	Vacant	-3K005	68,00
006	Happy Pet	-3K006	45,00
007A	Mia Scarpa Lostra	-3K007A	32,00
007	Yaka Terzi	-3K007	20,00
008	Savaş Aksu	-3K008	89,00
009	Klin	-3K009	81,00
010	Klin	-3K010	
011	Savaş Aksu	-3K011	72,00
012	Tuğçe Döviz ve Altın	-2K012	34,00
013	Vacant	-2K013	34,00
014	Turkcell	-2K014	124,00
015	Vacant	-2K015	
016	Vodafone	-2K016	130,00
017	Vacant	-2K017	132,00
018	Savaş Kuaför	-2K018	123,00
019	Vacant	-2K019	142,00
020	Vacant	-2K020	30,00

No	Firma	Konum	m ²
021	Avea	-2K021	106,00
022	Vestel	-2K022	124,00
023	Bosch	-2K023	114,00
024	Karaca	-2K024-25	137,00
026	Vacant	-2K026	46,00
027	Topshop	-2K027	32,00
028	Gold	-2K028	130,00
028	Gold	DEPO	68,00
029	Opmar Optik	-2K029	125,00
030	Gratis	-2K030	124,00
031	Tefal	-2K031	122,00
032	Bernardo	-2K032	124,00
033	GSA	-2K033	38,00
034	Simit Sarayı	-2K034	103,00
037	İltan Tay House	-2K037	10,00
038	Avm Trafik Park	-2K038	72,00
039	Alaçatı Sabun	-2K039	8,00
040	Ice Corner	-2K040	8,00
041	Corn in cup	-2K041	8,00
042	Kahve Dükkanı	-2K042	8,00
043	Çiğkötem	-2K043	6,00
044	Çook Şeker	-2K044	10,00
045	Choc'nette	-2K045	8,00
046	Vacant	-1K046-47-48-49	470,00
050	Vacant	-1K050	144,00
051	Vacant	-1K051	140,00
052	Vacant	-1K052	172,00
053	Vacant	-1K053	100,00
054	Mudo (T/o Rent)	-1K054-55-56-57-58-59-60-61	886,00
055	Mudo		
056	Mudo		
057	Mudo		
058	Mudo		
059	Mudo		
060	Mudo		
061	Mudo		
062	Vacant	-1K62-63-64	413,00
065	Reform Halı	-1K65-66	207,00
067	Vacant	-1K67-68	202,00
069	Vacant	-1K69-70-71	400,00
072	Vacant	-1K72	
073	Vacant	-1K73	
074	Vacant	-1K74	
075	Lunch Box	ZK075-075T	327,00
076	Koçak Gold	ZK076	46,00
077	Berk Çorap	ZK077	135,00
078	Penti	ZK078	131,00
079	Naki Mascara	ZK079	136,00
080	Tekin Acar	ZK080	136,00
080A	Kemal Tanca	ZK080A	203,00
081	Dagi	ZK081	50,00

No	Firma	Konum	m ²
082	Flormar	ZK082	51,00
083	Derimod	ZK083-84	272,00
084	Derimod		
085	Lufian	ZK085-86	208,00
087	Diesel/Outset	ZK087	204,00
088	İkiler	ZK088	137,00
089	Saat&saat	ZK089	68,00
090	Koton	ZK090-91-92	441,00
091	Koton		
092	Koton		
093	Tommy Hilfiger	ZK093-94	590,00
094	Tommy Hilfiger		
095	Polo Garage	ZK095	333,00
096	Park Bravo	ZK096	303,00
097	Hatemoğlu	ZK097	345,00
099	Network	ZK099	461,00
100	Altınbaş	ZK100	70,00
101	Süvari	ZK101	149,00
102	Moda de centone	ZK102	155,00
103	Hotiç	ZK103	259,00
104	Flo	ZK104	648,00
108	Vacant	ZK108	74,00
105	Lc Waikiki	ZK105-106-107/1K168-169	2.091,00
106	Lc Waikiki		
107	Lc Waikiki		
168	Lc Waikiki		
169	Lc Waikiki		
108	Yves Roacher	ZK108	74,00
109	Mado	ZK109-109T	257,00
109T	Mado		
109A	Didim Tur	ZK109A	36,00
110	İş Bankası	ZK110	240,00
111	Vacant	ZK111	12,00
112	Damat	ZK112	152,00
113	Polaris	ZK113	222,00
115	Bambi	ZK115	138,00
116	Beta	ZK116	190,00
117	Atasay	ZK117	67,00
118	Vacant	ZK118	10,00
119	Atasun Optik	ZK119	60,00
120	Ekol (Kayra)	ZK120	117,00
121	US-Pierre cardin	ZK121-125	430,00
125	US-Pierre cardin		
122	Arrow	ZK122	207,00
123	Sabri Özel	ZK123-124	254,00
124	Sabri Özel		
126	Tergan	ZK126	146,00
127	Beymen Business	ZK127	171,00
128	Altınıyıldız	ZK128	172,00
129	Kiğılı	ZK129-114	392,00

No	Firma	Konum	m ²
114	Kiğılı		
129	Pierre cardin	ZK129	154,00
130	Blue Petrol	ZK130	131,00
131	Cacharel	ZK131	147,00
132	Carette Carette	ZK132	8,00
133	Vacant	ZK133	8,00
134	Vacant	ZK134	8,00
135	Vacant	ZK135	8,00
136	Vacant	ZK136	8,00
137	Berger	1K137-137T	362,00
139	Tuğba&Venn	1K138-139	172,00
140	Tekbir	1K140	199,00
141	Slezenger	1K141	167,00
142	Vacant	1K142-143-144	309,00
145	Gavello	1K145	66,00
146	Adidas	1K146	415,00
147	Adidas	1K147	
148	Reebok	1K148	167,00
149	Cisse	1K149	54,00
150	Berfini	1K150	68,00
151	Defacto	1K151-152-153	528,00
152	Defacto		
153	Defacto		
154	Esse	1K154	772,00
155	Watson	1K155	197,00
156	Theorie	1K156	634,00
157	Lucce	1K157	31,00
159	Puma	1K159-160-161	201,00
160	Puma		
161	Puma		
162	Vacant	1K162	66,00
162	Vessi	1K162-163	135,00
163	Vessi		
164	GS Store	1K164-165	164,00
165	GS Store		
166	Deichmann	1K166	512,00
167	Cazador	1K167	212,00
170	LC Waikiki	1K170-171-172	425,00
171	LC Waikiki		
172	LC Waikiki		
173	Kayra	1K173-174	254,00
174	Kayra		
175	Vacant	1K175	10,00
176	Aker/Armine	1K176	116,00
177	Aker/Armine	1K177	103,00
178	Tiffany	1K178-201	246,00
201	Tiffany		
179	T-Sport	1K179-180-199-200	396,00
181	Collezione	1K181-182-197	257,00
182	Collezione		
197	Collezione		

No	Firma	Konum	m ²
183	Vacant	1K183	8,00
184	Mavi	1K184-185-186-193-194-195	508,00
193	Mavi		
195	Mavi		
187	Colin's	1K187-188-191-192	403,00
188	Colin's		
191	Colin's		
192	Colin's		
189	Vacant	1K189	63,00
190	English Home	1K190	111,00
196	Vacant	1K196	8,00
198	Converse Columbia	1K198	112,00
202	Greyder	1K202	151,00
203	Bücürük	2K203-203T-207	1.048,00
204	Bücürük		
205	Bücürük		
206	Bücürük		
207	Bücürük		
208	Sobe	2K208	143,00
209	Vacant	2K209	119,00
210	Vacant	2K210	47,00
211	Daniella Lopez	2K211	134,00
212	Blue key	2K212A	158,00
216	Vacant	2K213-214-215-216	367,00
217	Tırnakçı	2K217	74,00
218	Brown Planet	2K218-219-219T	552,00
219	Brown Planet		
219T	Brown Planet		
221	AMF Bowling	2K221-221T	862,00
221T	AMF Bowling		
222	D&R	2K222	230,00
223	Vacant	2K223-223T	447,00
224	Vacant	2K224	8,00
225	Yek	2K225	13,00
226	Diyar Burma	2K226	74,00
227	Tavuk Dünyası	2K227-228-228T	453,00
228	Tavuk Dünyası		
228T	Tavuk Dünyası		
229	Grill Garden	2K229	60,00
230	Berdestan	2K230	82,00
231	Köfteci Ramiz	2K231	91,00
232	Mantı Keyfi	2K232	13,00
233	Mc Donalds	2K233	104,00
234	Bereket Döner	2K234	51,00
235	Maydanoz Tantuni	2K235	64,00
236	Green Salad	2K236	93,00
237	Vacant	2K237	11,00
238	Talimhane	2K238	61,00

No	Firma	Konum	m ²
239	Çöp Şiş	2K239	55,00
240	Vacant	2K240	86,00
241	Popeyes	2K241	82,00
242	Sbarro	2K242	82,00
243	Burger King	2K243	91,00
244	Lezzet İskender	2K244-244T	387,00
244T	Lezzet İskender		
245	Kumpir box	2K245	65,00
246	Çıtır Usta	2K246-246T	259,00
246T	Çıtır Usta		
248	Galata	2K248-249-249T	565,00
249	Galata		
249T	Galata		
254	Vacant	2K254	8,00
256	Armağan oyuncak	2K256	800,00
257	Kırkpınar Lokantası	2K257	263,00
258	Flash Ice	3K258	562,00
258T	Flash Ice	3K258T	
TOPLAM			67.037

- Cinemarine Grup tarafından işletilen sinema bölümü Alışveriş Merkezi'nin 3. normal katında konumludur.
- Bu bölümde farklı seyirci kapasitelerine sahip 9 adet sinema salonu, bu salonlara hizmet veren kafeterya, gişe ve WC'ler bulunmaktadır.
- Salonların 2 adedi 200'er kişilik, 2 adedi 180'er kişilik, 4 adedi 100'er kişilik, 1 adedi ise 70 kişilik olmak üzere toplam 1230 kişiliktir.

8. İMAR DURUMU

Bağcılar Belediyesi'nde yapılan incelemelerde belediye yetkilisi rapora konu taşınmazların konumlu oldukları parselin 15.09.2008 tarihli 1/1000 Ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planında "**Prestij+Hizmet**" lejantlı olduğunu belirtmiş olup, yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

E:2 (Otel yapılması durumunda E:2,30)

Taks:0,50 (Zeminden sonra 0,40)

9. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

Taşınmazların konumu, ulaşım kabiliyeti, mevcut imar durumu, bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında AVM olarak kullanımın devam etmesinin en uygun kullanım şekli olduğu düşünülmektedir.

10. DEĞERLENDİRME

Alışveriş merkezinin değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- Merkezi konumu,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Basın Ekspres yoluna cepheli olması,
- TEM ve D100 (E-5) Karayolları arasında konumlanması,
- Farklı kullanım fonksiyonlarına sahip olması,
- Müşteri celbi,
- Reklâm kabiliyeti,
- Çevrede boş arsaların azlığı,
- Bölgeye olan talebin her geçen gün artması,
- İnşaat kalitesinin yüksek olması,
- Kapalı otoparkının mevcudiyeti.

11. FİYATLANDIRMA

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

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

11.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

11.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

11.3. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

11.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

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

Arsa değerinin tespitinde emsal karşılaştırma yönteminden yararlanılmış, inşai değer tespitinde ise piyasada yaygınlıkla gerçekleşen (yapımcı kuruluşun kârını havi) inşaat maliyetleri göz önünde bulundurulmuştur. Bulunan arsa ve inşai yatırım değerlerine taşınmazların hayata geçmesiyle oluşan kentsel rant yansıtılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 2.850 m² yüzölçümlü, E:2,07 imar şartına sahip ticari imarlı arsa 13.450.000,-TL bedelle satılıktır.
(~4.719,-TL/m²) (Emlak Ofisi:0212 634 00 10)
- Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 6.500 m² yüzölçümlü, E:2, Taks:0,50 imar şartına sahip ticari imarlı arsa 26.000.000,-TL bedelle satılıktır.
(4.000,-TL/m²) (Emlak Ofisi:0212 550 55 15)
- Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 22.000 m² yüzölçümlü, E:1,75, Taks:0,50 imar şartlarına sahip prestij+hizmet imarlı arsa 55.000.000,-USD bedelle satılıktır. (2.500,-USD/m²) (Emlak Ofisi:0507 447 00 07)
- Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 16.000 m² (imar terki mevcut) yüzölçümlü, E:2, Taks:0,50 imar şartına sahip turizm+hizmet imarlı arsa 30.000.000,-USD bedelle satılıktır. (1.875,-USD/m²)
(Emlak Ofisi:0212 0212 731 28 85)

Bu tesbitlerden hareketle rapor konusu taşınmazların arsa payı m² birim değeri için 4.800 TL kıymet takdir edilmiştir. Buna göre;

a) Arsa Payı değeri:

40.499,44 m² x 4.800,-TL/m² $\cong$ **194.400.000,-TL**'dir.

b) İnşai değeri:

Rapora konu taşınmazların;

Toplam inşaat alanı : 234.214 m²'dir.

Satışa esas ortalama m² birim değeri : 1.000,-TL olmak üzere

Toplam inşai değeri = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m² birim değeri
= 234.214 m² x 1.000,-TL/m²
 $\cong$ **234.215.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Taşınmazların toplam değeri :

194.400.000,-TL + 234.215.000,-TL = **428.615.000,-TL**'dir.

11.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

Bu yöntemde, taşınmazların çevresinde pazara çıkarılmış ve yakın dönemde satılmış benzer gayrimenkullerin satış değerleri araştırılmış ve pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için fiyat belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, inşai kalite, konfor ve teknik donanım gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış; yanı sıra ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0532 366 64 44

Taşınmazlar ile aynı bölgede Evren Caddesi üzerinde konumlu, 14.000 m² kullanım alanlı AVM 18.000.000,-USD bedelle satılıktır. (~1.286,-USD/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 552 55 21

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan AVM bünyesinde konumlu, 135 m² kullanım alanlı dükkan 2.050.000,-TL bedelle satılıktır. (~15.185,-TL/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 603 36 03

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 9 katlı, 7.300 m² kullanım alanlı bina (AVM olmaya müsait) 7.000.000,-USD bedelle satılıktır. (~959,-USD/m²)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 603 36 03

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 9 katlı, 10.700 m² kullanım alanlı bina (AVM olmaya müsait) 12.000.000,-USD bedelle satılıktır. (~1.121,-USD/m²)

Bu tesbitlerden hareketle arşivimizdeki bilgilerden de yararlanılarak; rapor konusu 212 İstanbul Alışveriş Merkezi'nin bir bütün halinde takdir olunan ortalama (*) m² birim ve toplam değerleri aşağıda sunulmuştur. Değerlendirmede alışveriş merkezi için (sinemalar da dahil) satışa esas net kullanım alanları dikkate alınmıştır.

BÖLÜM ADI	SATIŞA/ KİRALAMAYA ESAS ALANI (m ²)	TAKDİR OLUNAN m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
Alışveriş Merkezi	69.861	6.225	435.000.000

(*) Bu ortalama birim değerlerin tesbitinde şerefiye farkları dikkate alınarak bağımsız bölümler için ayrı ayrı değerler saptanmış ve bu değerlerin toplamlarından oluşan tutarlar, toplam alana oranlanmıştır.

11.3. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

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

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

Varsayımlar :

Makroekonomik Büyüklükler :

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE), A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI), Dönemsel Devalüasyon Oranı, Dönem Sonu Kuru ve Ortalama Kur varsayımları sayfa 33'deki tablonun üst bölümünde sunulmuştur.

Reel İskonto Oranı :

Reel iskonto oranı, sektörün özellikleri ve halihazır durumu ile uzun süreli kira sözleşmelerinin mevcudiyeti dikkate alınarak % 8 olarak belirlenmiştir.

Kira Gelirleri ve Doluluk Oranları :

Firma yetkilileri ile yapılan görüşmelerde alışveriş merkezinin halihazırdaki m² aylık kira gelirlerinin, mağazaların büyüklük, konum ve faaliyet alanlarına göre 12 – 130 USD aralığında değiştiği, ayrıca alışveriş merkezinde stand, depo ve reklam gelirlerinin olduğu öğrenilmiştir. Yetkililer kiralama ve yıllık artışların (yıllık % 3 mertebesinde) Euro bazında yapıldığını ve 2014 yılının ilk 3 ayındaki gerçekleşmeye göre yıllık bazda ortalama aylık net kira gelirinin – tüm giderler düşüldükten sonra - (% 80 mertebesindeki doluluk oranına göre) yaklaşık 1.000.000,-USD mertebesinde olduğunu ifade etmişlerdir. Hesaplamalarda USD bazında gerçekleşen bu ortalama aylık net kira geliri dikkate alınmış olup USD bazında yıllık % 4 artış olacağı varsayılmıştır. AVM'nin doluluk oranları şirket yetkilileri ile yapılan görüşmelere istinaden olması muhtemel yeni kiralamalara göre tahmin edilmiştir.

Nakit Ödenen Vergiler :

Şirketin vergi planlaması yapacağı varsayılarak etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 33’da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere 212 İstanbul Alışveriş Merkezi’nin bugünkü finansal değeri yaklaşık **410.640.000,-TL** olarak bulunmuştur.

11.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirmesi

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan üç yöntemle bulunan değerler birbirlerine yakındır.

Ancak nihai değer olarak gayrimenkul rayiçleri piyasanın ekonomik parametrelerini her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge ile yansıttığı için “Emsal Karşılaştırma Yöntemi” ile bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazlarının toplam değeri 435.000.000,-TL olarak belirlenmiştir.

12. UZMAN GÖRÜŞÜ

Rapor konusu taşınmazların, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

212 İSTANBUL AVM

(TL)

2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023

Kiralanabilir Alan (m ²)	69.861										
Ortalama Aylık Net Kira Geliri (USD)		1.000.000	1.235.000	1.284.400	1.335.776	1.389.207	1.444.775	1.502.566	1.562.669	1.625.176	1.690.183
Doluluk Oranı		80%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%

29/04/2014 USD/TL	2,135
04/2013 – 03/2014 TÜFE	8%
Reel İskonto Oranı	8,00%

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)	8%	7%	7%	6%	6%	5%	5%	5%	5%	5%
A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI)	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Dönemsel Devalüasyon Oranı	4%	5%	5%	4%	4%	3%	3%	3%	3%	3%

Dönem Sonu Kuru	2,220	2,325	2,439	2,534	2,634	2,711	2,791	2,873	2,957	3,044
Ortalama Kur	2,178	2,272	2,382	2,486	2,584	2,672	2,751	2,832	2,915	3,001

Reel İskonto Oranı	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Nominal İskonto Oranı	17%	15%	16%	14%	14%	13%	13%	13%	13%	13%
1 / İskonto Faktörü	1,11	1,29	1,49	1,71	1,96	2,23	2,53	2,87	3,26	3,69

Etkin Vergi Oranı	0%									
-------------------	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023

Yıllık Net Kira Gelirleri (TL)	17.420.968	33.678.199	36.708.706	39.856.859	43.076.668	46.332.757	49.603.305	53.104.715	56.853.283	60.866.456
Serbest Nakit Akımı	17.420.968	33.678.199	36.708.706	39.856.859	43.076.668	46.332.757	49.603.305	53.104.715	56.853.283	60.866.456
Uç Değer										760.830.696
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	15.677.844	26.130.134	24.669.513	23.287.668	21.985.453	20.754.397	19.593.839	18.498.177	17.463.784	16.487.233
Uç Değerin Bugünkü Değeri										206.090.407

29/04/2014 İtibarı İle Toplam Değer	410.638.447
29/04/2014 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	192.336.509



13. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve **269 adet bağımsız bölümden oluşan 212 İstanbul Alışveriş Merkezi'nin** yerinde ve projeleri üzerinde yapılan incelemeleri sonucunda, konumuna, mimari ve inşaat özelliklerine ve emsal teşkil eden alışveriş merkezlerinde yapılan piyasa rayiç araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle bir bütün olarak (arsa payı dahil) toplam değeri için,

435.000.000,-TL (Dört yüz otuz beş milyon Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

$(435.000.000,-TL \div 2,111 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{206.063.000,-USD})$

$(435.000.000,-TL \div 2,925 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{148.718.000,-Euro})$

(*) Rapor tarihi itibariyle 1 USD = 2,111 TL; 1 Euro = 2,925 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazın KDV dahil değeri 513.300.000,-TL'dir.

İşbu rapor, **Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.**'nin talebi üzerine ve iki orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 05 Mayıs 2014

(Ekspertiz tarihi : 16 Nisan 2014)

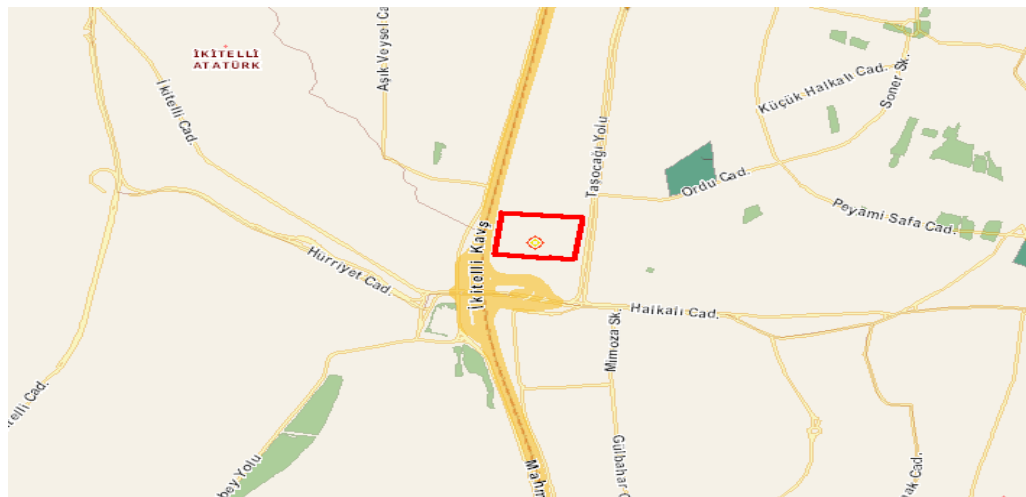
Saygılarımızla,
**LOTUS Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Eki:

- Konum krokileri
- Fotoğraflar
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Değerleme uzmanlarını tanıttıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Öznur AKTULAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401665)



Konum Krokileri



AVM'nin görünümü



AVM'nin görünümü



AVM'nin görünümü











YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

21.12.2009

YAPININ SAHİBİ

YAPININ MÜHÜRÜ

YAPININ TEKNİK ÖZELLİKLERİ

YAPININ BİTİRİLMESİ İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

KURULUŞ İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

EDİP

36758

21.12.2009

YAPININ SAHİBİ

YAPININ MÜHÜRÜ

YAPININ TEKNİK ÖZELLİKLERİ

YAPININ BİTİRİLMESİ İÇİN VERİLEN YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

KURULUŞ İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

EDİP

36758

21.12.2009

Yapı Kullanma İzin Belgesi



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : M. Kıvanç KILVAN
Doğum Yeri ve Tarihi : İstanbul, 06.11.1973
Medeni Hali : Evli
SPK Lisans Belgesi tarih ve No : **14 Nisan 2003 / 400114**
Mesleği : İnşaat Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : İstanbul Teknik Üniversitesi / 1995
İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans
İngilizce Hazırlık Programı / 1996
İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi
İşletmecilik İhtisas Programı / 1997

Mesleki Tecrübe

Ordu Donatım Okulu – Balıkesir : Ağustos 1997 – Kasım 1998
Yedek Subay
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; : Nisan 1999 - Ocak 2005
Değerleme Uzmanı
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : Ocak 2005 - ...
Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : Öznur AKTULAN
Doğum Yeri ve Tarihi : İstanbul, 17.04.1985
Medeni Hali : Bekâr
SPK Lisans Belgesi tarih ve No : 01 Nisan 2011 / 401665
Mesleği : İşletmeci
Yabancı Dilleri : İngilizce (orta düzeyde)
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : Uludağ Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler
Fakültesi (İşletme) / 2007

Mesleki Tecrübe

Ankara Emeklilik A.Ş. - İstanbul; : Temmuz 2007 – Ocak 2008
Finansal Güvence Danışmanı
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : Şubat 2008 - ...
Değerleme Uzmanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003

No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TÖKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y. Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.04.2011

No : 401665

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Öznur AKTULAN

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkey ARIKAN
GENEL SEKRETER




E. Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN