



LOTUS

LOTUS GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gömeç Sok. No:37
Akgün İş Merkezi Kat 3/8
34718 Acıbadem / Kadıköy / İST

Telefon +90 216 545 48 66 • 67
+90 216 545 95 29
+90 216 545 88 91
Faks +90 216 339 02 81

ePosta bilgi@lotusgd.com

www.lotusgd.com

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SAN. VE TİC. A.Ş.

BAĞCILAR / İSTANBUL
(212 İSTANBUL AVM)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



EDİP GAYRİMENKUL
Edip Gayrimenkul Yatırım San. ve Tic. A.Ş.

Rapor No: 2015/210

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ.....	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ.....	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ.....	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	5
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	6
6.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI.....	7
6.1.	TAPU KAYITLARI.....	7
6.2.	TAPU TAKYIDATI.....	19
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ.....	19
7.1.	İMAR DURUMU.....	19
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	19
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	19
7.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	19
7.5.	SON ÜÇ YIL İÇERISİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	20
8.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	20
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ.....	20
8.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	21
8.3.	ULAŞIM.....	21
8.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	22
9.	YAPININ ÖZELLİKLERİ.....	23
9.1.	GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ.....	23
9.2.	AÇIKLAMALAR.....	24
10.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	30
11.	DEĞERLENDİRME.....	30
12.	FİYATLANDIRMA.....	30
12.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI.....	31
12.2.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI.....	31
12.3.	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ.....	34
13.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	36
13.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	36
13.2.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	36
13.3.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR İLE ULAŞILAN SONUÇLAR.....	36
13.4.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ.....	36
13.5.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....	36
13.6.	ASGARI BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NİÇİN YER ALMADIKLARININ GEREKÇELERİ.....	36
13.7.	YASAL GEREKLERİN YERİNE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	36
13.8.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN SERMAYE PİYASASI KURULU HÜKÜMLERİNE AYKIRI BİR DURUMU OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	36
14.	SONUÇ.....	37

1. RAPOR ÖZETİ

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

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

DAYANAK SÖZLEŞME : 26 Ocak 2015 tarih ve 437 – 2015/011 no ile

DEĞERLEME TARİHİ : 12 Şubat 2015

RAPOR TARİHİ : 18 Şubat 2015

**DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ** : Alışveriş Merkezi

**DEĞERLENEN
MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet

TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ : İstanbul İli, Bağcılar ilçesi, Mahmutbey Köyü,
3270 ada, 14 nolu parsel (Bkz. Tapu Kayıtları)

İMAR DURUMU ÖZETİ : "Prestij+Hizmet Alanı", E:2, Taks:0,50
(Bkz. İmar Durumu)

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **212
İstanbul Alışveriş Merkezi**'nin değer
tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ : Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu
düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında
Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde
hazırlanmıştır.

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
212 İSTANBUL ALIŞVERİŞ MERKEZİ'NİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	454.100.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Öznur AKTULAN (SPK Lisans Belge No: 401665)

2. RAPOR BİLGİLERİ

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

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRES**

: 212 İstanbul Alışveriş Merkezi
Mahmutbey Merkez Mahallesi,
Taşocağı Caddesi, No: 5
Bağcılar / İSTANBUL

DAYANAK SÖZLEŞME

: 26 Ocak 2015 tarih ve 437 – 2015/011 no ile

MÜŞTERİ NO

: 437

RAPOR NO

: **2015/210**

DEĞERLEME TARİHİ

: 12 Şubat 2015

RAPOR TARİHİ

: 18 Şubat 2015

RAPORUN KONUSU

: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen **212 İstanbul Alışveriş Merkezi**'nin değer tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ

: Konu değerlendirme raporu, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında ve "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususları" içerecek şekilde hazırlanmıştır.

RAPORU HAZIRLAYANLAR

: M. Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı – Lisans No: 400114

Öznur AKTULAN

Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030

**RAPORA KONU GAYRİMENKUL
İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN
YAPILAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE
İLİŞKİN BİLGİLER** :

RAPOR TARİHİ	05.05.2014
RAPOR NUMARASI	2014/1042
RAPORU HAZIRLAYANLAR	Kıvanç KILVAN (400114) Öznur AKTULAN (401665)
TAKDİR OLUNAN DEĞER (TL) (KDV HARİÇ)	435.000.000,-TL

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

ŞİRKET ADI	: LOTUS Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKET MERKEZİ	: İstanbul
ŞİRKET ADRESİ	: Gömeç Sokak, No: 37 Akgün İş Merkezi Kat 3/8 34718 Acıbadem – Kadıköy / İSTANBUL
TELEFON	: (0216) 545 48 66 - 67 (0216) 545 95 29 (0216) 545 88 91 (0216) 545 28 37
FAKS	: (0216) 339 02 81
E-POSTA	: bilgi@lotusgd.com
WEB	: www.lotusgd.com
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	: 10 Ocak 2005
SPK KURUL KAYDINA ALINIŞ	: 07 Nisan 2005 – 14/462
TARİH ve KARAR NO	
BDDK KURUL KAYDINA ALINIŞ	: 12 Mart 2009 - 3073
TARİH ve KARAR NO	
TİCARET SİCİL NO	: 542757/490339
KURULUŞ SERMAYESİ	: 75.000,-YTL
ŞİMDİKİ SERMAYESİ	: 300.000,-TL

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKET ÜNVANI	: Edip Gayrimenkul Yatırım Sanayi ve Ticaret A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Mahmutbey Merkez Mah., Taşocağı Cad. No:5 34217 Bağcılar / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0 212 446 38 58-59
FAKS NO	: 0 212 446 38 80
KURULUŞ (TESCİL) TARİHİ	: 31.12.1971
TİCARET SİCİL NO	: 112966-59723
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: Esas Sermaye Sistemi
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 65.000.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 51,86
FAALİYET KONUSU	: Her türlü gayrimenkul projeleri geliştirmek, satış, kiralama ve yönetimini yapmak

5. 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. Resmi dairelerde gayrimenkulün araştırmasına yönelik olarak yapılan temaslarda bazı bilgiler belgeye dayalı olmaksızın elde edilebilmektedir. Bu bilgiler yetkililerin beyanlarına dayalı olduğu ve yazılı bir dokümanla desteklenmediği için ilgili resmi kuruluşun sonraki beyanlarında farklılıklar söz konusu olabilir.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliğe 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.

6. TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI

6.1. 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	HİSSESİNE 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	160	15858	-	-	-	3B-1
2	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	646 / 800000	44,57	160	15859	-	-	-	3B-2
3	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	629 / 800000	43,40	160	15860	-	-	-	3B-3
4	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	655 / 800000	45,19	160	15861	-	-	-	3B-4
5	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	578 / 800000	39,88	160	15862	-	-	-	3B-5
6	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	383 / 800000	26,42	160	15863	-	-	-	3B-6
7	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	527 / 800000	36,36	160	15864	-	-	-	3B-7
8	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	842 / 800000	58,09	160	15865	-	-	-	3B-8
9	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	425 / 800000	29,32	160	15866	-	-	-	3B-9
10	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	315 / 800000	21,73	160	15867	-	-	-	3B-10

11	3. BODRUM KAT (-3P)	DÜKKAN	612 / 800000	42,22	160	15868	-	-	-	3B-11
12	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	298 / 800000	20,56	160	15869	-	-	-	2B-1
13	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	281 / 800000	19,39	160	15870	-	-	-	2B-2
14	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1055 / 800000	72,79	160	15871	-	-	-	2B-3
15	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1046 / 800000	72,17	160	15872	-	-	-	2B-4
16	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1106 / 800000	76,30	160	15873	-	-	-	2B-5
17	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1055 / 800000	72,79	160	15874	-	-	-	2B-6
18	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1055 / 800000	72,79	160	15875	-	-	-	2B-7
19	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1216 / 800000	83,89	160	15876	-	-	-	2B-8
20	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	255 / 800000	17,59	160	15877	-	-	-	2B-9
21	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	901 / 800000	62,16	160	15878	-	-	-	2B-10
22	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1046 / 800000	72,17	160	15879	-	-	-	2B-11
23	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	970 / 800000	66,92	160	15880	-	-	-	2B-12
24	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	204 / 800000	14,07	160	15881				2B-13
25	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	953 / 800000	65,75	160	15882	-	-	-	2B-14
26	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	391 / 800000	26,98	160	15883	-	-	-	2B-15
27	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	272 / 800000	18,77	160	15884	-	-	-	2B-16
28	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1684 / 800000	116,18	160	15885	-	-	-	2B-17
29	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1063 / 800000	73,34	160	15886	-	-	-	2B-18
30	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1055 / 800000	72,79	160	15887	-	-	-	2B-19
31	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1038 / 800000	71,61	160	15888	-	-	-	2B-20
32	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	1055 / 800000	72,79	160	15889	-	-	-	2B-21

33	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	323 / 800000	22,28	160	15890	-	-	-	2B-22
34	2.BODRUM KAT (-2K)	DÜKKAN	740 / 800000	51,05	160	15891	-	-	-	2B-23
35	2.BODRUM KAT (-2K)	MARKET	78754 / 800000	5.433,35	160	15892 15893 15894 15895 15896 15897 15898 15899 15900	-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	160	15901 15902 15903 15904 15905 15906 15907 15908 15909 15910	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	
37	2.BODRUM KAT (-2K)	KIOSK	2585 / 800000	178,34	160	15911	-4P	SERVİS ALANI	37K	2B-34
38	2.BODRUM KAT (-2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	15912	-	-	-	2B-33

39	2.BODRUM KAT (-2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	15913	-	-	-	2B-32
40	2.BODRUM KAT (-2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	15914	-	-	-	2B-30
41	2.BODRUM KAT (-2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	15915	-	-	-	2B-29
42	2.BODRUM KAT (-2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	15916	-	-	-	2B-28
43	2.BODRUM KAT (-2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	15917	-	-	-	2B-27
44	2.BODRUM KAT (-2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	15918	-	-	-	2B-26
45	2.BODRUM KAT (-2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	15919	-	-	-	2B-24
46	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	604 / 800000	41,67	160	15920	-	-	-	1B-2
47	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1080 / 800000	74,51	160	15921	-	-	-	1B-3
48	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1199 / 800000	82,72	160	15922	-	-	-	1B-4
49	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1114 / 800000	76,86	160	15923	-	-	-	1B-5
50	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1225 / 800000	84,51	160	15924	-	-	-	1B-6
51	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1191 / 800000	82,17	160	15925	-	-	-	1B-7
52	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1199 / 800000	82,72	160	15926	-	-	-	1B-8
53	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1123 / 800000	77,48	160	15927	-	-	-	1B-9
54	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	408 / 800000	28,15	160	15928	-	-	-	1B-11
55	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1089 / 800000	75,13	160	15929	-	-	-	1B-12
56	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1114 / 800000	76,86	160	15930	-	-	-	1B-13
57	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1114 / 800000	76,86	160	15931	-	-	-	1B-14
58	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1199 / 800000	82,72	160	15932	-	-	-	1B-15
59	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1199 / 800000	82,72	160	15933	-	-	-	1B-16
60	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1029 / 800000	70,99	160	15934	-	-	-	1B-17
61	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	383 / 800000	26,42	160	15935	-	-	-	1B-18
62	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1157 / 800000	79,82	160	15936	-	-	-	1B-19
63	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1157 / 800000	79,82	160	15937	-	-	-	1B-20
64	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1157 / 800000	79,82	160	15938	-	-	-	1B-21
65	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1157 / 800000	79,82	160	15939	-	-	-	1B-22
66	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1157 / 800000	79,82	160	15940	-	-	-	1B-23

67	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1157 / 800000	79,82	160	15941	-	-	-	1B-24
68	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	621 / 800000	42,84	160	15942	-	-	-	1B-26
69	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	383 / 800000	26,42	160	15943	-	-	-	1B-27
70	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1352 / 800000	93,28	160	15944	-	-	-	1B-28
71	1. BODRUM KAT (-1K)	DÜKKAN	1667 / 800000	115,01	160	15945	-	-	-	1B-29
72	1. BODRUM KAT (-1K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	15946	-	-	-	1B-25
73	1. BODRUM KAT (-1K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	15947	-	-	-	1B-10
74	1. BODRUM KAT (-1K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	15948	-	-	-	1B-1
75	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	2611 / 800000	180,14	160	15949	-	-	-	Z-1
76	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	391 / 800000	26,98	160	15950	-	-	-	Z-2
77	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1148 / 800000	79,20	160	15951	-	-	-	Z-3
78	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1072 / 800000	73,96	160	15952	-	-	-	Z-4
79	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1242 / 800000	85,69	160	15953	-	-	-	Z-5
80	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1692 / 800000	116,73	160	15954	-	-	-	Z-6
81	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1573 / 800000	108,52	160	15955	-	-	-	Z-7
82	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	434 / 800000	29,94	160	15956	-	-	-	Z-8
83	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1148 / 800000	79,20	160	15957	-	-	-	Z-9
84	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1148 / 800000	79,20	160	15958	-	-	-	Z-10
85	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1259 / 800000	86,86	160	15959	-	-	-	Z-11
86	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1072 / 800000	73,96	160	15960	-	-	-	Z-12
87	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1165 / 800000	80,38	160	15961	-	-	-	Z-13
88	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1199 / 800000	82,72	160	15962	-	-	-	Z-14
89	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	578 / 800000	39,88	160	15963	-	-	-	Z-15
90	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	374 / 800000	25,80	160	15964	-	-	-	Z-16
91	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1395 / 800000	96,24	160	15965	-	-	-	Z-17
92	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	2041 / 800000	140,81	160	15966	-	-	-	Z-18
93	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	272 / 800000	18,77	160	15967	-	-	-	Z-19
94	ZEMİN KAT (ZK)	MAĞAZA	5698 / 800000	393,11	160	15968	-	-	-	Z-20

95	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1131 / 800000	78,03	160	15969	-	-	-	Z-21
96	ZEMİN KAT (ZK)	MAĞAZA	5698 / 800000	393,11	160	15970	-	-	-	Z-47
97	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	264 / 800000	18,21	160	15971	-	-	-	Z-48
98	ZEMİN KAT (ZK)	MAĞAZA	25557 / 800000	1.763,21	160	15972 15973 15974	ZK	SERVİS ALANI	V	Z-50
							-3P	TEKNİK ODA	G	
							-4P	OTOPARK ALANI	F	
99	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	561 / 800000	38,70	160	15975	-	-	-	Z-52
100	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	595 / 800000	41,05	160	15976	-	-	-	Z-53
101	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1267 / 800000	87,41	160	15977	-	-	-	Z-55
102	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1318 / 800000	90,93	160	15978	-	-	-	Z-56
103	ZEMİN KAT (ZK)	MAĞAZA	867 / 800000	59,82	160	15979	-	-	-	Z-57
104	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	6481 / 800000	447,13	160	15980	-	-	-	Z-59
105	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1148 / 800000	79,20	160	15981	-	-	-	Z-60
106	ZEMİN KAT (ZK)	MAĞAZA	901 / 800000	62,16	160	15982	-	-	-	Z-62
107	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	8352 / 800000	576,22	160	15983	-	-	-	Z-63
108	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	629 / 800000	43,40	160	15984	-	-	-	Z-36
109	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	2186 / 800000	150,82	160	15985	ZK	SERVİS ALANI	X	Z-35
110	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	2339 / 800000	161,37	160	15986	-	-	-	Z-34
111	ZEMİN KAT (ZK)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	15987	-	-	-	Z-33
112	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1293 / 800000	89,21	160	15988	-	-	-	Z-32
113	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1888 / 800000	130,26	160	15989	-	-	-	Z-31
114	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	2033 / 800000	140,26	160	15990	-	-	-	Z-30
115	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1174 / 800000	81,00	160	15991	-	-	-	Z-29
116	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1905 / 800000	131,43	160	15992	-	-	-	Z-28
117	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	289 / 800000	19,94	160	15993	-	-	-	Z-27
118	ZEMİN KAT (ZK)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	15994				Z-26

119	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1046 / 800000	72,17	160	15995	-	-	-	Z-25
120	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1539 / 800000	106,18	160	15996	-	-	-	Z-24
121	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1846 / 800000	127,36	160	15997	-	-	-	Z-23
122	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1760 / 800000	121,42	160	15998	-	-	-	Z-22
123	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1165 / 800000	80,38	160	15999	-	-	-	Z-46
124	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	995 / 800000	68,65	160	16000	-	-	-	Z-45
125	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1276 / 800000	88,03	160	16001	-	-	-	Z-44
126	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1242 / 800000	85,69	160	16002	-	-	-	Z-43
127	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	919 / 800000	63,40	160	16003	-	-	-	Z-42
128	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1446 / 800000	99,76	160	16004	-	-	-	Z-41
129	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1310 / 800000	90,38	160	16005	-	-	-	Z-40
130	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1114 / 800000	76,86	160	16006	-	-	-	Z-38
131	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1250 / 800000	86,24	160	16007	-	-	-	Z-37
132	ZEMİN KAT (ZK)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	16008				Z-61
133	ZEMİN KAT (ZK)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	16009				Z-58
134	ZEMİN KAT (ZK)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	16010				Z-54
135	ZEMİN KAT (ZK)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	16011				Z-51
136	ZEMİN KAT (ZK)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	16012				Z-49
137	1. KAT (1K)	DÜKKAN	3121 / 800000	215,32	160	16013	1K	TERAS	137T	101
138	1. KAT (1K)	DÜKKAN	383 / 800000	26,42	160	16014	,	-	-	102
139	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1080 / 800000	74,51	160	16015	-	-	-	103
140	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1692 / 800000	116,73	160	16016	-	-	-	104
141	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1420 / 800000	97,97	160	16017	-	-	-	105
142	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1106 / 800000	76,30	160	16018	-	-	-	106
143	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1106 / 800000	76,30	160	16019	-	-	-	107
144	1. KAT (1K)	DÜKKAN	417 / 800000	28,77	160	16020	-	-	-	108
145	1. KAT (1K)	DÜKKAN	561 / 800000	38,70	160	16021	-	-	-	109
146	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1760 / 800000	121,42	160	16022	-	-	-	110

147	1. KAT (1K)	DÜKKAN	2466 / 800000	170,13	160	16023	-	-	-	112
148	1. KAT (1K)	DÜKKAN	714 / 800000	49,26	160	16024	-	-	-	113
149	1. KAT (1K)	DÜKKAN	459 / 800000	31,67	160	16025	-	-	-	114
150	1. KAT (1K)	DÜKKAN	578 / 800000	39,88	160	16026	-	-	-	115
151	1. KAT (1K)	DÜKKAN	434 / 800000	29,94	160	16027	-	-	-	116
152	1. KAT (1K)	DÜKKAN	3785 / 800000	261,13	160	16028	-	-	-	117
153	1. KAT (1K)	DÜKKAN	272 / 800000	18,77	160	16029	-	-	-	118
154	1. KAT (1K)	MAĞAZA	6846 / 800000	472,32	160	16030	-	-	-	119
155	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1131 / 800000	78,03	160	16031	-	-	-	120
156	1. KAT (1K)	MAĞAZA	5656 / 800000	390,22	160	16032	-	-	-	146
157	1. KAT (1K)	DÜKKAN	272 / 800000	18,77	160	16033	-	-	-	147
158	1. KAT (1K)	MAĞAZA	30447 / 800000	2.100,58	160	16034	-	-	-	148
159	1. KAT (1K)	DÜKKAN	578 / 800000	39,88	160	16035	-	-	-	149
160	1. KAT (1K)	DÜKKAN	578 / 800000	39,88	160	16036	-	-	-	150
161	1. KAT (1K)	DÜKKAN	544 / 800000	37,53	160	16037	-	-	-	152
162	1. KAT (1K)	DÜKKAN	561 / 800000	38,70	160	16038	-	-	-	153
163	1. KAT (1K)	DÜKKAN	587 / 800000	40,50	160	16039	-	-	-	154
164	1. KAT (1K)	DÜKKAN	731 / 800000	50,43	160	16040	-	-	-	155
165	1. KAT (1K)	DÜKKAN	663 / 800000	45,74	160	16041	-	-	-	156
166	1. KAT (1K)	MAĞAZA	5086 / 800000	350,89	160	16042	-	-	-	157
167	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1505 / 800000	103,83	160	16043	-	-	-	158
168	1. KAT (1K)	DÜKKAN	859 / 800000	59,26	160	16044	-	-	-	159
169	1. KAT (1K)	MAĞAZA	5877 / 800000	405,46	160	16045	-	-	-	160
170	1. KAT (1K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	16046				161
171	1. KAT (1K)	DÜKKAN	289 / 800000	19,94	160	16047	-	-	-	162
172	1. KAT (1K)	DÜKKAN	2211 / 800000	152,54	160	16048	-	-	-	163
173	1. KAT (1K)	DÜKKAN	2313 / 800000	159,58	160	16049	-	-	-	164
174	1. KAT (1K)	DÜKKAN	85 / 800000	5,86	160	16050	-	-	-	165

175	1. KAT (1K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	16051				166
176	1. KAT (1K)	DÜKKAN	987 / 800000	68,09	160	16052	-	-	-	133
177	1. KAT (1K)	DÜKKAN	850 / 800000	58,64	160	16053	-	-	-	132
178	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1097 / 800000	75,68	160	16054	-	-	-	131
179	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1148 / 800000	79,20	160	16055	-	-	-	130
180	1. KAT (1K)	DÜKKAN	927 / 800000	63,96	160	16056	-	-	-	129
181	1. KAT (1K)	DÜKKAN	757 / 800000	52,23	160	16057	-	-	-	128
182	1. KAT (1K)	DÜKKAN	612 / 800000	42,22	160	16058	-	-	-	127
183	1. KAT (1K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	16059				111
184	1. KAT (1K)	DÜKKAN	731 / 800000	50,43	160	16060	-	-	-	126
185	1. KAT (1K)	DÜKKAN	765 / 800000	52,78	160	16061	-	-	-	125
186	1. KAT (1K)	DÜKKAN	901 / 800000	62,16	160	16062	-	-	-	124
187	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1004 / 800000	69,27	160	16063	-	-	-	123
188	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1191 / 800000	82,17	160	16064	-	-	-	122
189	1. KAT (1K)	DÜKKAN	544 / 800000	37,53	160	16065	-	-	-	121
190	1. KAT (1K)	DÜKKAN	944 / 800000	65,13	160	16066	-	-	-	145
191	1. KAT (1K)	DÜKKAN	638 / 800000	44,02	160	16067	-	-	-	144
192	1. KAT (1K)	DÜKKAN	595 / 800000	41,05	160	16068	-	-	-	143
193	1. KAT (1K)	DÜKKAN	612 / 800000	42,22	160	16069	-	-	-	142
194	1. KAT (1K)	DÜKKAN	612 / 800000	42,22	160	16070				141
195	1. KAT (1K)	DÜKKAN	689 / 800000	47,54	160	16071	-	-	-	140
196	1. KAT (1K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	16072				151
197	1. KAT (1K)	DÜKKAN	944 / 800000	65,13	160	16073	-	-	-	139
198	1. KAT (1K)	DÜKKAN	833 / 800000	57,47	160	16074	-	-	-	138
199	1. KAT (1K)	DÜKKAN	629 / 800000	43,40	160	16075	-	-	-	137
200	1. KAT (1K)	DÜKKAN	638 / 800000	44,02	160	16076	-	-	-	136
201	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1012 / 800000	69,82	160	16077	-	-	-	135
202	1. KAT (1K)	DÜKKAN	1284 / 800000	88,59	160	16078	-	-	-	134

203	2. KAT (2K)	LOKANTA	3623 / 800000	249,96	160	16079	2K	TERAS	203T	201
204	2. KAT (2K)	DÜKKAN	536 / 800000	36,98	160	16080	-	-	-	202
205	2. KAT (2K)	DÜKKAN	604 / 800000	41,67	160	16081	-	-	-	203
206	2. KAT (2K)	DÜKKAN	1718 / 800000	118,53	160	16082	-	-	-	204
207	2. KAT (2K)	DÜKKAN	2245 / 800000	154,89	160	16083	-	-	-	205
208	2. KAT (2K)	DÜKKAN	1216 / 800000	83,89	160	16084	-	-	-	206
209	2. KAT (2K)	DÜKKAN	1012 / 800000	69,82	160	16085	-	-	-	207
210	2. KAT (2K)	DÜKKAN	400 / 800000	27,60	160	16086	-	-	-	208
211	2. KAT (2K)	DÜKKAN	1131 / 800000	78,03	160	16087	-	-	-	209
212	2. KAT (2K)	DÜKKAN	1361 / 800000	93,90	160	16088	-	-	-	210
213	2. KAT (2K)	DÜKKAN	1344 / 800000	92,72	160	16089	-	-	-	212
214	2. KAT (2K)	DÜKKAN	1318 / 800000	90,93	160	16090	-	-	-	213
215	2. KAT (2K)	DÜKKAN	1318 / 800000	90,93	160	16091	-	-	-	214
216	2. KAT (2K)	DÜKKAN	1378 / 800000	95,07	160	16092	-	-	-	215
217	2. KAT (2K)	DÜKKAN	621 / 800000	42,84	160	16093	-	-	-	216
218	2. KAT (2K)	DÜKKAN	340 / 800000	23,46	160	16094	-	-	-	217
219	2. KAT (2K)	LOKANTA	4337 / 800000	299,22	160	16095	2K	TERAS	219T	218
220	2. KAT (2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	16096				220
221	2. KAT (2K)	LOKANTA	2585 / 800000	178,34	160	16097	2K	TERAS	221T	219
222	2. KAT (2K)	MAĞAZA	5298 / 800000	365,52	160	16098	2K	TERAS	222T	221
223	2. KAT (2K)	LOKANTA	4975 / 800000	343,23	160	16099	2K	TERAS	223T	222
224	2. KAT (2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	16100				223
225	2. KAT (2K)	LOKANTA	111 / 800000	7,66	160	16101	-	-	-	224
226	2. KAT (2K)	LOKANTA	629 / 800000	43,40	160	16102	-	-	-	225
227	2. KAT (2K)	LOKANTA	1675 / 800000	115,56	160	16103	-	-	-	226
228	2. KAT (2K)	LOKANTA	2177 / 800000	150,19	160	16104	2K	TERAS	228T	227
229	2. KAT (2K)	LOKANTA	510 / 800000	35,19	160	16105	-	-	-	228
230	2. KAT (2K)	LOKANTA	697 / 800000	48,09	160	16106	-	-	-	229

231	2. KAT (2K)	LOKANTA	774 / 800000	53,40	160	16107	-	-	-	230
232	2. KAT (2K)	DÜKKAN	111 / 800000	7,66	160	16108	-	-	-	231
233	2. KAT (2K)	LOKANTA	884 / 800000	60,99	160	16109	-	-	-	232
234	2. KAT (2K)	LOKANTA	434 / 800000	29,94	160	16110	-	-	-	233
235	2. KAT (2K)	LOKANTA	544 / 800000	37,53	160	16111	-	-	-	234
236	2. KAT (2K)	LOKANTA	791 / 800000	54,57	160	16112	-	-	-	236
237	2. KAT (2K)	DÜKKAN	94 / 800000	6,49	160	16113	-	-	-	237
238	2. KAT (2K)	LOKANTA	519 / 800000	35,81	160	16114	-	-	-	238
239	2. KAT (2K)	LOKANTA	468 / 800000	32,29	160	16115	-	-	-	239
240	2. KAT (2K)	LOKANTA	731 / 800000	50,43	160	16116	-	-	-	240
241	2. KAT (2K)	LOKANTA	697 / 800000	48,09	160	16117	-	-	-	241
242	2. KAT (2K)	LOKANTA	697 / 800000	48,09	160	16118	-	-	-	242
243	2. KAT (2K)	LOKANTA	774 / 800000	53,40	160	16119	-	-	-	243
244	2. KAT (2K)	LOKANTA	3291 / 800000	227,05	160	16120	2K	TERAS	244T	244
245	2. KAT (2K)	LOKANTA	553 / 800000	38,15	160	16121	-	-	-	245
246	2. KAT (2K)	LOKANTA	2203 / 800000	151,99	160	16122	2K	TERAS	246T	246
247	2. KAT (2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	16123				247
248	2. KAT (2K)	LOKANTA	289 / 800000	19,94	160	16124	-	-	-	248
249	2. KAT (2K)	LOKANTA	4550 / 800000	313,91	160	16125	2K	SERVİS ALANI	Z	249
250	2. KAT (2K)	LOKANTA	85 / 800000	5,86	160	16126	-	-	-	250
251	2. KAT (2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	15858				251
252	2. KAT (2K)	MAĞAZA	9670 / 800000	667,15	160	15859	-	-	-	252
253	2. KAT (2K)	MAĞAZA	2126 / 800000	146,68	160	15860	-	-	-	253
254	2. KAT (2K)	KIOSK	102 / 800000	7,04	160	15861				211
255	2. KAT (2K)	MAĞAZA	3478 / 800000	239,95	160	15862	-	-	-	254
256	2. KAT (2K)	LOKANTA	5758 / 800000	397,25	160	15863	-	-	-	255
257	2. KAT (2K)	LOKANTA	1556 / 800000	107,35	160	15864	-	-	-	235
258	3. KAT (3K)	LOKANTA	4805 / 800000	331,50	160	15865	3K	TERAS	258T	301

259	3.KAT (3K)	SİNEMA	4593 / 800000	316,88	160	15866	3K	YANGIN KAÇIŞ+WC+SERVİS ALANI	AA-BB- CC-DD- EE	302
260	3.KAT (3K)	SİNEMA	1735 / 800000	119,70	160	15867				303
261	3.KAT (3K)	SİNEMA	2619 / 800000	180,69	160	15868				304
262	3.KAT (3K)	SİNEMA	2621 / 800000	180,83	160	15869				305
263	3.KAT (3K)	SİNEMA	1737 / 800000	119,84	160	15870				306
264	3.KAT (3K)	SİNEMA	4578 / 800000	315,84	160	15871				307
265	3.KAT (3K)	SİNEMA	4594 / 800000	316,95	160	15872				310
266	3.KAT (3K)	SİNEMA	4099 / 800000	282,80	160	15873				308
267	3.KAT (3K)	SİNEMA	3912 / 800000	269,89	160	15874				309
268	3.KAT (3K)	MAĞAZA	11320 / 800000	780,98	160	15875	-	-	-	311
269	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1310 / 800000	90,38	160	15876	-	-	-	Z-39
TOPLAM			587021 / 800000	40.499,44						

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

6.2. Tapu Takyidatı

İstanbul ili, Bağcılar ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 03.02.2015 tarihinde Edip Gayrimenkul tarafından alınan takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

Müşterek:

Rehinler Bölümü:

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

Şerhler Bölümü:

- **Kira şerhi:** Bedaş lehine yıllığı 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).

36 nolu b.b. üzerinde:

Şerhler Bölümü:

- **Kira şerhi:** Edip Uluslararası Gayrimenkul Ve Turizm Anonim Şirketi hissesi üzerinde Carrefoursa Carrefour Sabancı Ticaret Merkezi Anonim Şirketi lehine 10 yıl müddetle (25.05.2007/10793)

7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

7.1. 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 belirtmiştir. Yapılaşma koşulları aşağıdaki gibidir.

E:2 (Tamamının otel yapılması durumunda E:2,30)

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

7.2. İmar dosyası incelemesi

Taşınmaza ait 21.12.2009 tarih ve 296 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesindeki toplam inşaat alanı **234.214 m²** 'dir.

7.3. Encümen Kararları, Mahkeme Kararları, Plan İptalleri v.b. konular

Yapılan incelemede güncel herhangi bir encümen kararı (yıkım kararı ve para cezası), mahkeme kararı, plan iptali v.b. duruma rastlanmamıştır.

7.4. Yapı Denetim Firması

(Yapı denetim kuruluşu ve denetimleri değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı yapı denetimi hakkında kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret ünvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi)

Kat mülkiyetine geçilmiş olup yapı denetim açısından herhangi bir sorunu bulunmamaktadır.

7.5. Son Üç Yıl içerisinde Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

7.5.1.1. Son Üç Yıl İçinde gerçekleşen alım satım bilgileri

Rapor konu taşınmazların kat irtifakı tesisi sebebiyle Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş. tarafından edinim işlemi 11.05.2012 tarihinde gerçekleşmiştir.

7.5.2. Belediye Bilgileri

7.5.2.1. İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b. Bilgiler

Rapora konu parselin yola terk edilecek ya da kamulaştırılacak alanı bulunmamaktadır.

8. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

8.1. 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.



Uydu görüntüsü

8.2. 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.

8.3. 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.

8.4. 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 şu anda 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.

Kısa bir projeksiyonda ise gayrimenkul piyasasındaki toparlanmanın devam edeceği düşünülebilir.

9. YAPININ ÖZELLİKLERİ

9.1. GENEL 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 sahiptir. 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.

9.2. 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 **% 70** 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	DURUM	FİRMA	KONUM	M²
1	DOLU	ABC OTO KUAFÖR SERVİS VE TİC. LTD.ŞTİ.	.-4P034-0TY	443
2	DOLU	İsmail OTLU	.-3P006	45,00
3	DOLU	YAKA TERZİ DERİ KONF. SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.	.-3P007	20,00
4	DOLU	Erkan TOPÇU	.-3P007A	32,00
5	DOLU	Savaş AKSU	212--3P08-11	161,00
6	DOLU	ENGİN KURU TEMİZLEME A.Ş.	212--3P09-10	81,00
7	BOŞ	Mağaza	212--2K13	34,00
8	BOŞ	Mağaza	212--2K14	124,00
9	BOŞ	Mağaza	212--2K15	123,00
10	BOŞ	Mağaza	212--2K17	132,00
11	BOŞ	Mağaza	212--2K35A	1.214,00
12	BOŞ	Mağaza	212--2K35D	70,00
13	BOŞ	Mağaza	212--2K35E	70,00
14	BOŞ	Mağaza	212--2K35G	860,00
15	DOLU	Tuğçe Döviz ve Altın Ticaret A.Ş.	-2K012	34
16	DOLU	VODAFONE TELEKOMÜNİKASYON A.Ş.	-2K016	130
17	DOLU	SAVAŞ AKSU	-2K018	123
18	DOLU	Fahrettin Yöndem	-2K020	30
19	DOLU	Bmb Mobilya Umit Kahriman	-2K019	142
20	DOLU	AVEA İletişim Hizmetleri A.Ş.	-2K021	106
21	DOLU	VESTEL DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI PAZARLAMA A.Ş.	-2K022	124
22	DOLU	ÖZÇELİK KARDEŞLER	-2K023	114
23	DOLU	Karaca züccaciye ticaret ve sanayi a.ş.	-2K024-025	137,00
24	DOLU	Karaca Home Collection tekstil sanayi ve Tic. A.Ş.	-2K026-27	78,00
25	DOLU	GOLD BİLGİSAYAR OTOMASYON SİSTEMLERİ İNŞAAT TURİZM GIDA SAN.VE TİC.A.Ş.	-2K028	130
26	DOLU	GOLD BİLGİSAYAR OTOMASYON SİSTEMLERİ İNŞAAT TURİZM GIDA SAN.VE TİC.A.Ş.	-2K028D	68
27	DOLU	DERİGO VE OPMAR OPTİK TİC.A.Ş.	-2K029	125,00
28	DOLU	GRATİS İÇ VE DIŞ TİC.A.Ş.	-2K030	124
29	DOLU	Atakoy Dayamlı Tiiketim Malian San. Ve Tic. Ltd.~ti.	-2K031	122
30	DOLU	BERNARDO PAZARLAMA SAN. VE DIŞ TİC. LTD.ŞTİ.	-2K032	124
31	DOLU	GSA SAAT MÜCEVHERAT OPTİK VE KOZMETİK SAN.DIŞ TİC.A.Ş.	-2K033	38
32	DOLU	Metin ALBAYRAK VE ORTAKLARI	-2K034	103
33	DOLU	Koton Mağazacılık teks.San.ve Tic.A.ş.	-2K035B	1.851,00
34	DOLU	Lc Waikiki Magazacılık Hizmetleri Tic. A. Ş.	-2K035C	3.535,00
35	BOŞ	Mağaza	212--1K48	143,00
36	BOŞ	Mağaza	212--1K49	131,00

37	BOŞ	Mağaza	212--1K50	144,00
38	BOŞ	Mağaza	212--1K51	140,00
39	BOŞ	Mağaza	212--1K52	141,00
40	BOŞ	Mağaza	212--1K53	132,00
41	BOŞ	Mağaza	212--1K62-63-64	484,00
42	DOLU	CARREFOURSA CARREFOUR SABANCI TİCARET MERKEZİ A.Ş.	-2K-036	11.610
43	BOŞ	Kioks	-2K037	8,00
44	DOLU	RALLY KİDS PAK / Hüseyin Koçak	-2K037A	8,00
45	BOŞ	Kioks	-2K039	8,00
46	BOŞ	Kioks	-2K039	8,00
47	DOLU	Büşra Gıda Restoran İşletmeciliği San.Ve Tic.Ltd.Şti.	-2K040	8,00
48	DOLU	NB Ticaret Berat PATOĞLU	-2K041	8,00
49	DOLU	Tay House (Hüseyin Koçak)	-2K042	10,00
50	DOLU	Büşra Gıda Restoran İşletmeciliği San.Ve Tic.Ltd.Şti.	-2K43	6,00
51	DOLU	BATU GIDA ŞEKERLEME VE TEMİZLİK SAN. TİC.LTD.ŞTİ.	-2K-44	10,00
52	DOLU	KACEYKA GIDA TURİZM ENERJİ İNŞ. SOSYAL HİZM. SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	-2K45	8,00
53	DOLU	MUDO SATIŞ MAĞAZALARI A.Ş.	.-1K54-55-56-57-58-59-60-61	886,00
54	DOLU	TRENT HALI SAN.VE TİC. A.Ş.	-1K65-66	207,00
55	BOŞ	Mağaza	212-ZK98	1.320,00
56	BOŞ	Mağaza	ZK-100	70,00
57	BOŞ	Mağaza	ZK-109A	36,00
58	BOŞ	Mağaza	ZK-131	147,00
59	BOŞ	Kioks	-1K72	8,00
60	BOŞ	Kioks	-1K73	8,00
61	BOŞ	Kioks	-1K74	8,00
62	DOLU	Dünya Mutfağı Gıda San. Tic .Ltd .. Sti.	ZK-075-075T	327
63	DOLU	Arıkan Saat A.Ş.	212-ZK76	46,00
64	DOLU	GÖZDE GİYİM SAN.VE TİC.A.Ş.	ZK-077	135
65	DOLU	PENTİ GİYİM TİC.A.Ş.	ZK-078	131
66	DOLU	Mona Tekstil Truzim Sanayi ve Ticaret Ltd.Şti.	ZK-079	136
67	DOLU	TEKİN ACAR BÜYÜK MAĞAZACILIK TİC.A.Ş.	ZK-080	136
68	DOLU	BÜLENT TANCA AYAKKABI VE TEKSTİL SAN. TİC.LTD.ŞTİ.	ZK-080A	203
69	DOLU	Dagi Giyim San ve Tic A.Ş.	ZK-081	50
70	DOLU	KOSAN KOZMETİK PAZARLAMA VE TİC.A.Ş.	ZK-082	51
71	DOLU	DERİMOD DERİ KONFEKSİYON PAZ.SAN. VE TİC. A.Ş.	ZK-083-084	272
72	DOLU	NE SAC Tekstil Sanayi ve Tic. Ltd.Şti.	ZK-085-86	208
73	DOLU	Marka Park Tekstil ithalat ihracat ve Pazarlama Limited Sirketi	ZK-087	204,00
74	DOLU	İKİLER TEKSTİL SAN.VE TİC. LTD.ŞTİ.	ZK-088	137
75	DOLU	SAAT VE SAAT MAĞAZACILIK A.Ş.	ZK-089	68
76	DOLU	Ozon Giyim San. ve Tic.A.Ş.	ZK-090-91-92	966,00
77	DOLU	TOMMY HILFİGER MARKA DAĞITIM VE TİC.A.Ş.	ZK-093-94	590
78	DOLU	POLO GİYİM SAN. VE TİC.A.Ş.	ZK-095	333
79	DOLU	FOLK GİYİM SAN.İMALAT VE TİC.LTD.ŞTİ.	ZK-96	303
80	DOLU	MİB MAĞAZACILIK TİC. A.Ş.	ZK-97	345
81	DOLU	Ay Marka Mağazacılık	ZK-099	461

82	DOLU	Akbacakoglu Kundura Sanayi Ve Ticaret A.S	ZK-099A	688
83	DOLU	COŞKUN HAZIR GİYİM A.Ş.	ZK-101	149
84	DOLU	SİTİL ÇİZGİ İNŞAAT TURİZM VE TEKSTİL A.Ş.	ZK-102	155
85	DOLU	Hotiç Ayakkabı Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi	ZK-103	259,00
86	DOLU	ZİYLAN MAGAZACILIK VE PAZARLAMA A.Ş.	ZK-104	648
87	DOLU	Lc Waikiki Magazacılık Hizmetleri Tic. A. Ş.	ZK-105-106-107/1K168-169	2.091
88	DOLU	Naturel Kozmetik Ticaret A.Ş.	ZK-108	74
89	DOLU	YILDIZLAR GRUP PETROL NAKLİYE İNŞAAT TURİZM GIDA VE SAN.LTD.ŞTİ.	ZK-109-109T	257
90	DOLU	TÜRKİYE İŞ BANKASI	ZK-110	240
91	BOŞ	Kioks	ZK-111	8,00
92	DOLU	OR-PA PAZARLAMA VE TEKSTİL SANA.Ş.	ZK-112	152
93	DOLU	POLARIS PAZARLAMA VE MÜMESSİLLİK A.Ş.	ZK-113	222
94	DOLU	BAMBİ Deri Mamülleri Ltd.Şti.	ZK-115	138
95	DOLU	BETA İÇ VE DIŞ PAZ.A.Ş.	ZK-116	190
96	DOLU	ATASAY KUYUMCULUK SAN.VE TİC. A.Ş.	ZK-117	67
97	DOLU	Pınar Saatçilik Kuyumculuk Turizm Tekstil Reklam ithalat ihracat San ve Tic Ltd Şti	ZK-118	15,00
98	DOLU	Br Magazacılık Tic. A.Ş.	ZK-127	171
99	DOLU	ATASUN OPTİK PERAKENDE TİC. A.Ş.	ZK-119	60
100	DOLU	Adem Özdemir	ZK-120	117
101	DOLU	AYDINLI HAZIR GİYİM SAN.VE TİC.A.Ş.	ZK121-125	430
102	DOLU	DENGE ENTERNASYONEL AYAKKABICILIK İTHALAT İHRACAT SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	ZK-122	207
103	DOLU	SABRİ ÖZEL TEKSTİL SAN. VE TİC.LTD.ŞTİ.	ZK-123-124	254
104	DOLU	Deha Magazacılık Ev Tekstili Ortinleri San Ve Tic A.S	ZK-126	146
105	DOLU	Br Magazacılık Tic. A.Ş.	ZK-128	172
106	DOLU	KİGİLİ GİYİM TİC.A.Ş.	ZK-129-114	392
107	DOLU	AYDINLI HAZIR GİYİM SAN.VE TİC.A.Ş.	ZK-129	154
108	DOLU	BLP TEKSTİL SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	ZK-130	131
109	DOLU	Saydam Üç Enerji Sistemleri San. Ve Tic. Ltd.Şti.	ZK-132	8,00
110	BOŞ	Kioks	ZK-133	8,00
111	DOLU	Tanrıverdi İletişim Enes Tanrıverdi	ZK-134	8,00
112	BOŞ	Kioks	ZK-135	8,00
113	BOŞ	Kioks	ZK-136	8,00
114	BOŞ	Mağaza	1K-145	66,00
115	BOŞ	Mağaza	1K-156	634,00
116	BOŞ	Mağaza	1K-154	772,00
117	BOŞ	Mağaza	1K-162-163	135,00
118	BOŞ	Kioks	1K-175	8,00
119	BOŞ	Mağaza	1K-178	127,00
120	BOŞ	Kioks	1K-183	8,00
121	BOŞ	Mağaza	1K-189	63,00
122	BOŞ	Kioks	1K-196	8,00
123	DOLU	Berger Tekstil Tarım Gıda San.ve Tic.Ltd.Şti.	1K137-137T	362
124	DOLU	VENN GİYİM SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	1K-138-139	172
125	DOLU	TEKBİR GİYİM SAN. VE TİC.A.Ş.	1K-140	199

126	DOLU	SS MAĞAZACILIK HİZM.LTD.ŞTİ.	1K-141	167
127	DOLU	Venn Giyim San. Ve Tic Ltd Sti	1K-142-143-144	309,00
128	DOLU	ADIDAS SPOR MALZEMELERİ SAT. VE PAZ.A.Ş.	1K-146-147	415
129	DOLU	ADIDAS SPOR MALZEMELERİ SAT. VE PAZ.A.Ş.	1K148	167
130	DOLU	KANDEMİR BİJUTERİ ÜMİT KANDEMİR	1K-149	54
131	DOLU	ABDULLAH ÖZDEMİR BAY BAYAN GİYİM	1K-150	68
132	DOLU	A.S. WATSON GÜZELLİK VE BAKIM ÜRÜNLERİ A.Ş.	1K-155	197
133	DOLU	OSMANLI KUYUMCUSU İMALAT SAN. VE TİC. A.Ş.	1K157	31
134	DOLU	MS İSTANBUL İÇ VE DIŞ TİC. LTD. ŞTİ.	1K158--ZK98D	3.546
135	DOLU	Mayıs Sportif Ürünleri San. Ve Tic.Ltd.Şti.	1K159-160-161	201
136	DOLU	GALATASARAY MAĞAZACILIK VE PERAKENDECİLİK A.Ş.	1K-164-165	164
137	DOLU	DEICHMANN AYAKKABICILIK SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.	1K-166	512
138	DOLU	EREN OTELCİLİK SANAYİ TİCARET A.S.	1K-167	212
139	DOLU	Lc waikiki Mağazacılık Ticaret A.Ş.	1K170-171-172	425
140	DOLU	Adem Özdemir	1K173-174	254,50
141	BOŞ	Kioks	1K175	8,00
142	DOLU	Berger Tekstil Tur.Tarım Gıda San. Ve Tic.Ltd.Şti.	1K-176-177	219
143	DOLU	TOKA TEKSTİL SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	1K179-180-199-200	396
144	DOLU	AKYİĞİT MAĞZACILIK A.Ş.	1K-181-182-197	257
145	BOŞ	Kioks	1K183	8,00
146	DOLU	MAVİ GİYİM SAN.VE TİC.A.Ş.	1K184-185-186-193-194-195	508
147	DOLU	ERK PAZARLAMA VE GİYİM SAN.TİC.A.Ş.	1K-187-188-191-192	403
148	DOLU	EHM MAĞAZACILIK SAN. VE TİC. A.Ş.	1K-190	111
149	BOŞ	Kioks	1K-196	8,00
150	DOLU	TOKA TEKSTİL SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	1K-198	112
151	DOLU	Fashionism Moda Tasanm Teks. Dt~ Tic. San. Ltd. Sti.	1K-201	119
152	DOLU	KAVSAN AYAKKABI SAN. TİC. A.Ş.	1K-202	151
153	BOŞ	MAĞAZA	212-2K209	120,00
154	BOŞ	MAĞAZA	212-2K210	47,00
155	BOŞ	MAĞAZA	212-2K212	160,00
156	BOŞ	MAĞAZA	2K213-214-215-216	367,00
157	BOŞ	MAĞAZA	2K217	74,00
158	BOŞ	MAĞAZA	2K218	42,00
159	BOŞ	Kioks	2K220	8,00
160	BOŞ	YEMEK (terası103 m2)	212-2K223-223T	599,00
161	BOŞ	Kioks	2K224	8,00
162	BOŞ	MAĞAZA	2K229	60,00
163	BOŞ	MAĞAZA	2K235	64,00
164	BOŞ	YEMEK	2K240	86,00
165	BOŞ	Kioks	2K247	8,00
166	BOŞ	Kioks	212-2K251	8,00
167	BOŞ	Kioks	212-2K254	8,00
168	DOLU	Aşkın Ç.ocuk Tekstil ve Tic. Ltd. Şti	212-2K203-203T-204-205-	1.048,00
169	DOLU	BT Elektronik Tekstil İnşaat Gıda İhtiyaç Maddeleri Sanayi Ticaret Ltd.Şti.	2K-208	143
170	DOLU	Daniel Lopez (Fatma Yılmaz)	212-2K211	134
171	DOLU	SERGİL DIŞ TİC. SAN.LTD.ŞTİ.	2K-212A	158

172	DOLU	Kuzey Kırtay İnternet Hizmetleri Samet Kırtay	2K219	510
173	BOŞ	Kioks	2K220	8,00
174	DOLU	NAR-TEM Tem.İşl.Hayv.Temel Gıd.Madde.İnş.Tahh.Yap.Malz. San.Tic. Ltd. Şti.	2K-221	709
175	DOLU	DOĞAN MÜZİK KİTAP MAĞAZACILIK PAZ.A.Ş.	2K-222	230
176	BOŞ	Kioks	2K224	8,00
177	DOLU	YEK GIDA İÇECEK VE TİC.LTD.ŞTİ.	2K-225	13
178	DOLU	DİYAR LAHMACUN GIDA ÜRÜN VE TURİZM TİC. LTD.ŞTİ.	2K-226	74
179	DOLU	Tavuk Dünyası Gıda Sanayi ve Ltd.Şti.	212-2K227-228-227- 228	453
180	DOLU	CESUR EĞİTİM DANIŞMANLIK GIDA SAN.VE TİC. LTD.ŞTİ.	2K-230	82
181	DOLU	Bunn Restoran işletmeciliği ve Gıda Tic. Ltd. Sti.	2K-231	91
182	DOLU	CEKA GIDA SEMA ÇOKBİLİR-SERDAR CEBE	2K-232	13
183	DOLU	ANADOLU RESTORAN İŞLETMELERİ LTD.ŞTİ.	2K-233	104
184	DOLU	ETO GIDA VE RESTAURANT İŞLETMECİĞİLİ SA.VE TİC.LTD.ŞTİ.	2K-234	51
185	DOLU	Restro Gıda Turizm Tekstil Ticaret Ltd.Şti.	2K-236	93
186	DOLU	Talimhane Eğlence Hizmetleri Ltd.Şti.	2K-238	61
187	DOLU	AVM Taşımacılık Hurda Otomatik Gıda Tur. Teks. Eml. San.ve Tic. Ltd.Şti.	2K-239	55
188	DOLU	TAB GIDA SAN.TİC.A.Ş.	2K-241	82
189	DOLU	TAB GIDA SAN.TİC.A.Ş.	2K-242	82
190	DOLU	TAB GIDA SAN.TİC.A.Ş.	2K-243	91
191	DOLU	LEZZET İSKENDER MEHMET EROĞLU-ÖZKAN TURGUT	2K-244-244T	387
192	DOLU	EMRE GÖKGÖZ	2K-245	65
193	DOLU	DOĞATİ GIDA TUR. PAZ.TİC.LTD.ŞTİ.	2K-246-246T	259
194	BOŞ	Kioks	212-2K247	8,00
195	DOLU	GALATA YİYECEK İÇECEK VE TURİZM LTD.ŞTİ.	2K248-249-249T	672
196	BOŞ	Kioks	2K-251	8,00
197	DOLU	SAMANYOLU OYUNCAK SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ.	2K-252/253	1.387
198	BOŞ	Kioks	2K-254	8,00
199	DOLU	DEPO OYUNCAK HEDİYELİK EŞYA KIRTASIYE VE ELEKTRONİK SAN.TİC.LTD.ŞTİ.	2K-255	800
200	DOLU	GRUPPO Turizm işletmeleri A.Ş.	2K-257	263
201	DOLU	AGC SİNEMA TELEVİZYON PROD. REKL.ELEKT. İLETİŞİM İNŞ.EMLAK GIDA TUR. İTH İHR TİC. LTD.ŞTİ.	3K-259.....267	3.584
202	BOŞ	MAĞAZA	3K258-3K258T	562,00
TOPLAM				64.604,46

- Cinemarine Grup tarafından işletilen sinema bölümü Alışveriş Merkezi'nin 3. normal katında konumlandırılmıştır.
- 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.

10. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

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

11. 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.

12. FİYATLANDIRMA

Taşınmazların satış (pazar) değerleri, kullanımı mümkün olan yöntemlerle saptanmıştır. Değerleme prosesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiştir.

Taşınmazların değerinin tespitinde aşağıdaki yöntemler dikkate alınmıştır.

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
- İkame Maliyet Yaklaşımı
- İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

12.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0542 434 42 25

Taşınmazlar ile aynı bölgede Evren Caddesi üzerinde konumlu, 17.000 m² kullanım alanlı 10 katlı AVM 18.000.000,-USD bedelle satılıktır. (~1.060,-USD/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 632 26 15

Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 15 katlı, 24.000 m² kullanım alanlı bina (AVM olmaya müsait) 27.350.000,-Euro bedelle satılıktır. (~1.140,-Euro/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 397 78 88

Taşınmazların yanında yer alan Ağaoğlu My Office 212 bünyesinde konumlu, 163 m² kullanım alanlı restaurant 1.055.000,-TL bedelle satılıktır. (~6.470,-TL/m²)

Emsal Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda yapılan piyasa araştırmalarında benzer nitelikli taşınmazların fiyatları incelenmiş olup satış değerlerinin ağırlıklı olarak 2.500-7.000,-TL/m² aralığında olduğu görülmüştür. Ortalama m² birim değer ise pazarlık payı da dikkate alınarak 6.500,-TL/m² olarak hesaplanmıştır.

Ulaşılan Sonuç

Bu tespitlerden hareketle arşivimizdeki bilgilerden de yararlanılarak taşınmazların arsa payları dahil toplam değeri,

69.861 m² x 6.500,-TL $\cong$ **454.100.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

12.2. İkame Maliyet Yaklaşımı

Bu yaklaşımda aşağıdaki bileşenler ² dikkate alınmıştır.

- Arsa değeri
- İnşai yatırımların toplam değeri

² Bu bileşenler, arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp tesisin toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

a)Arsa değeri:

Rapor konusu parselin rayiç değerinin tespitinde **"Emsal Karşılaştırma Yöntemi"** kullanılmıştır.

Bu yöntemde, mevcut pazar bilgilerinden ve bölgede faaliyet gösteren emlak firmaları ile yapılan görüşmelerden faydalanılmış; bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu gayrimenkul için birim fiyat belirlenmiştir.

Piyasa Bilgileri

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 1.925 m² yüzölçümlü, E:3 imar şartına sahip Ticaret+Hizmet lejantlı arsa 4.400.000,-USD bedelle satılıktır. (~2.286,-USD/m²)
(Emlak Ofisi:0212 539 68 12)
- Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 6.500 m² yüzölçümlü, E:2, Taks:0,50 imar şartına sahip ticari imarlı arsa 22.800.000,-USD bedelle satılıktır. (~3.508,-USD/m²)
(Emlak Ofisi:0212 445 25 52)
- Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 2.000 m² yüzölçümlü, E:2 imar şartına sahip Ticaret+Konut imarlı arsa 4.000.000,-USD bedelle satılıktır. (2.000,-USD/m²)
(Emlak Ofisi:0532 762 32 17)
- Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 3.328 m² yüzölçümlü, E:2 imar şartına sahip Ticaret+Konut imarlı arsa 7.500.000,-USD bedelle satılıktır. (2.254,-USD/m²)
(Emlak Ofisi:0532 303 14 16)

Emsal Analizi

	Konu Mülk	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Birim Satış Fiyatı		2.286 USD	3.508 USD	2.000 USD	2.254 USD
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(% 10) 2.060 USD	(% 15) 2.982 USD	(% 10) 1.800 USD	(% 10) 2.030
Alan Düzeltmesi	40.499,44	1.925 -%15	6.500 -%15	2.000 -% 15	3.328 -% 15
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi	Prestih+Hizmet (E:2 Taks:0,50)	Ticaret+Hizmet (E:3) -%40	Ticaret (E:2 Taks:0,50) %0	Ticaret+Konut (E:2) %0	Ticaret+Konut (E:2) %0
Konum		%55	%10	%15	%20
Manzara		%0	%0	%0	%0
Toplam Düzetme		-%10	-%20	-%10	-%5
Düzeltilmiş Değer	5.060 TL (2.062 USD)	1.628 USD	2.788 USD	1.760 USD	2.071 USD

Emsal analizinden hareketle taşınmazların arsa payı değeri;

$40.499,44 \text{ m}^2 \times 5.060,-\text{TL/m}^2 \cong \mathbf{204.925.000,-\text{TL}}$ 'dir.

b) İnşai değeri:

İnşai yatırımın değerlendirmeye esas m^2 birim bedeli (kârı havi satışa esas rayiç tutarı), binanın yapılış tarzı ve niteliği ile birlikte halihazır fiziksel durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Bu değerlendirmemizde inşaat piyasası güncel verileri dikkate alınmış ve yapının yaşı ve aşınma payı düşülerek kıymet takdiri yapılmıştır.

Taşınmazların çevresindeki inşaat firmaları ile yapılan görüşmelerde ortalama m^2 birim maliyetlerinin 1.150 TL mertebesinde gerçekleştiği öğrenilmiştir.

Yapının yaşı (~ 6) itibarıyla yıpranma payı % 8 olarak belirlenmiş ve hesaplamada birim m^2 bina değeri için 1.050 TL kıymet takdir edilmiştir.

Rapora konu taşınmazların;

Toplam inşaat alanı: 234.214 m^2 'dir.

Ortalama m^2 birim değeri = 1.050,-TL

Toplam inşai değeri = Toplam İnşaat alanı x Ortalama m^2 birim değeri
= $234.214 \text{ m}^2 \times 1.050,-\text{TL/m}^2$
 $\cong \mathbf{245.925.000,-\text{TL}}$ olarak belirlenmiştir.

Ulaşılan Sonuç

Özet olarak konu dairelerin İkame Maliyet Yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan değeri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

ARSA DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATIRIM DEĞERİ (TL)	TOPLAM DEĞERİ (TL)
204.925.000	245.925.000	450.850.000

12.3. 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 :

Reel İskonto Oranı :

Reel iskonto oranı, sektörün özellikleri ve halihazır durumu ile uzun süreli kira sözleşmelerinin mevcudiyeti dikkate alınarak % 10 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 kiralamaların ve yıllık artışların (yıllık % 3 mertebesinde) Euro bazında yapıldığını ve 2014 yılındaki gerçekleşmeye göre yıllık bazda ortalama aylık net kira gelirinin – tüm giderler düşüldükten sonra - (% 80 mertebesindeki doluluk oranına göre) yaklaşık 900.000,-USD mertebesinde olduğunu ifade etmişlerdir. Hesaplamalarda USD bazında gerçekleşen bu ortalama aylık net kira geliri dikkate alınmış olup USD bazında yıllık % 3 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, 13.02.2015 tarihi itibarıyla düzenlenen ve sayfa 35'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile 212 İstanbul Alışveriş Merkezi'nin bugünkü finansal değeri yaklaşık 444.660.000,-TL olarak bulunmuştur.

212 İSTANBUL AVM

(TL)

2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024

Kiralanabilir Alan (m ²)	69.861										
2014 Yılı Aylık Ortalama Net Gelir (USD) (% 80 doluluk oranına göre)	900.000										
Ortalama Aylık Kira Geliri (USD)		1.012.500	1.042.875	1.074.161	1.106.386	1.139.578	1.173.765	1.208.978	1.245.247	1.282.605	1.321.083
Doluluk Oranı		90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%

13/02/2015 USD/TL	2,493
02/2014 – 01/2015 TÜFE	7%
Reel İskonto Oranı	10,00%

Reel İskonto Oranı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
1 / İskonto Faktörü	1,04	1,15	1,26	1,39	1,53	1,68	1,85	2,03	2,24	2,46	2,46

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

2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024

Yıllık Kira Gelirleri (USD)	10.125.000	12.514.500	12.889.935	13.276.633	13.674.932	14.085.180	14.507.735	14.942.967	15.391.256	15.852.994
Serbest Nakit Akımı	10.125.000	12.514.500	12.889.935	13.276.633	13.674.932	14.085.180	14.507.735	14.942.967	15.391.256	15.852.994
Uç Değer										226.471.345
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	9.708.159	10.908.441	10.214.267	9.564.268	8.955.633	8.385.729	7.852.092	7.352.413	6.884.532	6.446.426
Uç Değerin Bugünkü Değeri										92.091.798

13/02/2015 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	178.363.759
13/02/2015 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	444.660.851

13. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

13.1. Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

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

212 İSTANBUL ALIŞVERİŞ MERKEZİ'NİN BUGÜNKÜ PAZAR DEĞERİ	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	454.100.000
İKAME MALİYET YAKLAŞIMI	450.850.000
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	444.660.000

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 taşınmazların toplam değeri 454.100.000,-TL olarak belirlenmiştir.

13.2. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazlarda ipotek bulunmaktadır.

Taşınmazların devir ve temlik ile ilgili hukuksal bir sorun bulunmamaktadır.

13.3. Boş Arazi Ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi Ve Kullanılan Veri Ve Varsayımlar İle Ulaşılan Sonuçlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

13.4. Müşterek Veya Bölünmüş Kisimlerin Değerleme Analizi

Değerlemeye konu taşınmaz 269 bağımsız bölümden oluşan 212 İstanbul AVM olup değerlemede taşınmazın ortak alanlar dahil ruhsata esas toplam kullanım alanı dikkate alınmıştır. Taşınmaz bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

13.5. Hasılat Paylaşımı Veya Kat Karşılığı Yöntemi İle Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.

13.6. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

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

Taşınmazlara ait yapı kullanma izin belgesi mevcuttur. Kat mülkiyetine geçilmiş ve bağımsız bölüm yapısı oluşturulmuştur.

13.8. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Sermaye Piyasası Kurulu Hükümlerine Aykırı Bir Durumu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerine aykırı bir durumu bulunmamaktadır.

14. 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 inşai 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,

454.100.000,-TL (Dört yüzellidört milyonyüzbin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

$(454.100.000,-TL \div 2,453 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{185.120.000,-USD})$

$(454.100.000,-TL \div 2,795 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{162.469.000,-Euro})$

(*) Rapor tarihi itibariyle 1 USD = 2,453 TL; 1 Euro = 2,795 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazın KDV dahil değeri 535.838.000,-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. 18 Şubat 2015

(Değerleme tarihi : 12 Şubat 2015)

Saygılarımızla,

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

Eki :

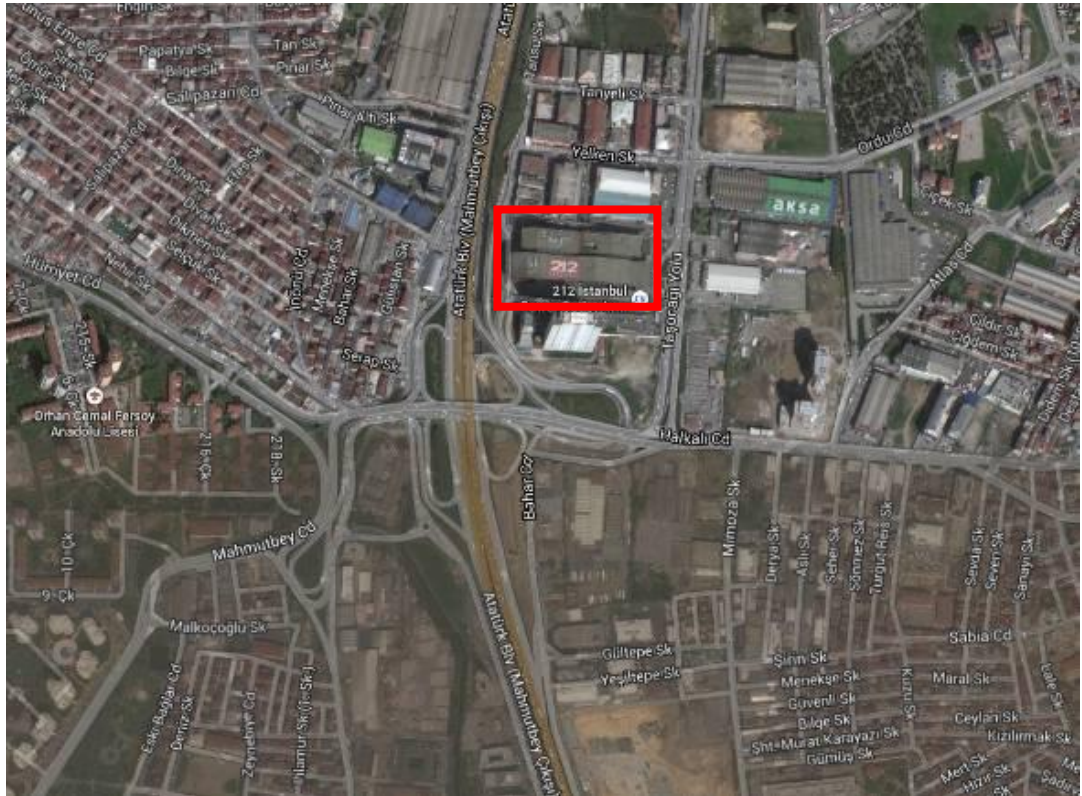
- Uydu görüntüleri ve konum krokisi
- Fotoğraflar
- Örnek tapu sureti
- Örnek TAKBİS
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Değerleme uzmanlarını tanııtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Öznur AKTULAN
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 401665)



Uydu görüntüsü



Uydu görüntüsü



AVM'nin görünümü



AVM'nin görünümü (Arşiv)



AVM'nin görünümü













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 TOKGÖZ
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.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN