

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 : 25 Aralık 2009 tarih ve 2009/036 sayı ile

MÜŞTERİ NO : 437

RAPOR NO : **2009/10135**

EKSPERTİZ TARİHİ : 29 Aralık 2009

RAPOR TARİHİ : 31 Aralık 2009

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

MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
UYGUNLUK BEYANI	4
GENEL VARSAYIM VE KISITLAYICI KOŞULLAR	4
TAPU KAYITLARI	5
TAPU TAKYİDATI	17
TAŞINMAZIN YERİ VE KONUMU	17
BÖLGE ANALİZİ:.....	17
ULAŞIM :.....	18
YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	19
AÇIKLAMALAR	20
DEĞERLENDİRME	24
FİYATLANDIRMA	25
A. İKAME MALİYET YÖNTEMİ:.....	25
B. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ:	25
C. İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI YÖNTEMİ :	26
SONUÇ	29

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

- ŞİRKETİN ÜNVANI** : Edip Uluslararası Gayrimenkul ve Turizm A.Ş.
- ŞİRKETİN ADRESİ** : Mahmutbey Merkez Mah.,
Taşocağı Caddesi, No:5
Bağcılar / İSTANBUL
- TELEFON NO** : 0(212) 446 38 58 - 59
- SERMAYESİ** : 28.000.000,-TL
- KURULUŞ TARİHİ** : 23 Ağustos 2006
- HALKA AÇIKLIK ORANI** : % ----
- FAALİYET KONUSU** : Gayrimenkul imal ve inşası, ticareti, alımı-satımı,
kiralınması, kiraya verilmesi ve bunlar üzerinde her
türlü proje oluşturulması ve işletilmeleri.
Alışveriş Merkezleri inşası, kiraya verilmesi ve
işletmesi.
- PORTFÖYÜNDE YER ALAN
GAYRİMENKULLER** :
- Bağcılar ilçesi Mahmutbey Köyü,
212 İstanbul Alışveriş Merkezi

UYGUNLUK BEYANI

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.

GENEL VARSAYIM ve KISITLAYICI KOŞULLAR

- a. 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.
- b. Raporda aksi beyan edilmedikçe mülk üzerinde yer alan ipotek, haciz, hak ve kısıtlayıcı şerhler, değerlemede dikkate alınmamıştır.
- c. 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.
- d. 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.

TAPU KAYITLARI

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 : Arsa (*)
ARSA ALANI : 55.193,17 m²
YEVİMİYE 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	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	
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
269	ZEMİN KAT (ZK)	DÜKKAN	1310 / 800000	90,38	131	13030	-	-	-	Z-39
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				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
TOPLAM			587021 / 800000	40.499,44						

(* Kat irtifakı kurulmuş, henüz kat mülkiyetine geçilmemiştir.

Not: Halihazırda 3270 ada, 14 nolu parselin yaklaşık 14.695 m²lik kısmı üzerinde 85.701 m² kapalı kullanım alanına sahip olacağı tasarlanan B Blokun yapım çalışmaları devam etmektedir.

TAPU TAKYİDATI

İstanbul ili, Bağcılar ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 29.12.2009 tarihinde tarafınızca alınan takyidat yazısı ektedir.

TAŞINMAZIN YERİ VE KONUMU

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

Bitişik parselinde (güney yönünde) halihazırda yapım halinde olan Residence Projesi, batısında Basın Ekspres Yolu, doğusunda Eren Kağıt Fabrikası ve Aksa Jeneratör Tesisi bulunan taşınmaz İkitelli - Yenibosna aksının en prestijli bölgesinde konumlandır.

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.

Ulaşım :

Prestij Hizmet Alanlarının gözde bölgeler haline gelmesinde en önemli etkenlerden biri 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.

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 b.b.)
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 2.951 araç kapiteli otopark alanı ve bahçede açık otopark mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut (2 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 EK'te sunulan 21.12.2009 tarih ve 296 nolu yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

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 % 86 mertebesindedir.
- **212 İstanbul Alışveriş Merkezi**, 6 bodrum, zemin ve 3 normal kat olmak üzere toplam 10 katlıdır.
- Bünyesinde 9 adet sinema salonu, 2.951 araçlık kapalı otopark, 2 adet market ve mağaza/restoran/cafeler bulunmaktadır.
- Katlar arası irtibat, 24 adet yürüyen merdiven, 8 adet yürüme bandı ve 2 adet panoramik asansörle sağlanmaktadır. Ayrıca toplam 4 adet yük asansörü, 8 adet servis asansörü ve 2 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 tavadır. WC'lerde zeminler ve duvarlar seramik, tavanlar spot aydınlatmalı asma tavadır.
- Otopark bölümünde zeminler beton, duvarlar plastik boyalı, tavanlar kaset tipi tavadır. 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	FİRMA	KONUM	M ²
1	CarrefourSA	-B34	11.610
2	Praktiker	-2K-35	9.246
3	Media Saturn	ZK-98 + 1K158	6.645
4	Cinemarine	3K-259-260-261-2-3-4-5-6-7	3.584
5	Samanyolu	2K-252-253 + 3K268	2.709
TOPLAM			33.794
1	Yaka Terzi	-3K007	20
2	ABC OTO YIKAMA	B4K034-TY	289
TOPLAM			309
1	Vodafone	-2K16	130
2	Mcyaj Kozmetik	-2K18-19	265
3	Kafkas Şeker	-2K20	30
4	Vestel	-2K22	124
5	Arzen	-2K23	114
6	212 Eczanesi	-2K24+25	136
7	Gold	-2K28	130
8	Gold Depo	-2K28D	68
9	Bernardo	-2K32	124
10	Tefal	-2K31	122
11	Sony	-2K17	132
12	Opmar Optik	-2K29	125
13	Çook şeker	-2K27	32
14	Gratis	-2K30	124
15	İşbir yatak	-2K15	123
16	Lavanta	-2K26	46
17	Klin	-2K12-13	68
18	Turkcell	-2K14	124
19	GSA	-2K33	38
20	Pronail	-2K21	106
TOPLAM			2.161

No	FİRMA	KONUM	M ²
1	Cook Shop	ZK-75-75T	327
2	Kocak Gold	ZK-76	46
3	Penti	ZK-78	131
4	Herry	ZK-79	136
5	Kemal Tanca	ZK-80A	203
6	Model Kuyumculuk	ZK-82	51
7	Saat & Saat	ZK-89	68
8	Unitim	ZK-93-94	590
9	Euromoda	ZK-99	66
10	Altınbaş	ZK-100	70
11	Süvari	ZK-101	149
12	Atasun Optik	ZK-103	102
13	Notebook	ZK-128	172
14	Buselik	ZK-109-109T	257
15	Kappa	ZK-119-127	231
16	Arslanlı Örme	ZK-120	117
17	Arrow	ZK-122	207
18	Tergan	ZK-126	146
19	Gabriel Moon	ZK-129	154
20	Derimod	ZK-83-84	272
21	Parks	ZK-96	588
22	Duffy	ZK-130	131
23	Bambi	ZK-115	138
24	Polo Garage	ZK-95	333
25	Flo	ZK-104	648
26	G Lingerie	ZK-81	50
27	Avva	ZK-102	155
28	Atasay	ZK-117	67
29	LCWaikiki	ZK-105-106-107-1K168-169	2091
30	Diesel /Outset	ZK-87	204
31	Kiğılı	ZK-129-114	392
32	Koton	ZK-90-91-92	441
33	Sabri Özel	ZK-123-124	254
34	Ucla	ZK-077	135
35	Stefanel	ZK-88	137
TOPLAM			9.259

1	Esse	1K-154	772
2	Deichmann	1K-166	512
3	Berfini	1K-177	103
4	Tiffany	1K-178-201	246
5	Muya	1K-180	114
6	Colin's	1K-187-188-191-192	403
7	Greyder	1K-202	151
8	Cazador	1K-167	212
9	Maks Moda	1K-161	64
10	Theorie	1K-156	634
11	Daniella Lopez	1K-163	69
12	Hatemoğlu	1K-171-172-173	565

No	FİRMA	KONUM	M ²
13	Collezione	1K181-182-197-198-199	443
14	Getto	1K159-160	137
15	Blue Key	1K-157	116
16	Mavi Jeans	1K185-186-193-194	341
17	Tekbir	1K140	199
18	Ette	1K141	167
19	Gs Store	1K164-165	164
20	Twigy	1K179	135
21	Şişli Optik	1K189	63
22	DeFacto	1K-151-152-153	528
23	Sabra	1K195	81
24	Foi Aksesuar	1K149	54

TOPLAM 6.273

1	Degirmen Cafe	2K-223-223T	581
2	Diyar Burma	2K-226	74
3	Berdestan	2K-230	82
4	Mantı Keyfi	2K-232	13
5	Bereket Doner	2K-234	51
6	Me Gusta	2K-235	64
7	Atom Tost	2K-239	55
8	Çiçek Izgara	2K-240	86
9	Ekmekici	2K-245	65
10	Perla Coffe	2K-246-246T	259
11	Lezzet İskender	2K-244-244T	387
12	Burger King	2K-243	91
13	Sbarro	2K-242	82
14	Popeyes	2K-241	82
15	Armağan Oyuncak	2K-255	800
16	Köfteci Ramiz	2K-231	91
17	Galata Muhallebicisi	2K-248-249-249T	565
18	Mc Donalds	2K-210	104
19	Kırkpınar Lokantası	2K-257	263
20	D&R	2K-221-222	743
21	Yek	2K225	13
22	DAMAT TWEEN ADV	ZK112	152
23	AYDINLI	ZK121-125	430
24	CACHARELLE	ZK131	147
25	ADIDAS	1K146-147	415
26	REEBOK	1K148	167
TOPLAM			5.862

- 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 930 kişiliktir.

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,
- İnşai kalitesinin yüksek olması,
- Kapalı otoparkının mevcudiyeti.

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.

- A. İkame Maliyet Yöntemi
- B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- C. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

A. İkame Maliyet Yöntemi:

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

Ancak taşınmazların yer aldığı bölgenin İstanbul'un ticari potansiyeli en yüksek semtlerinden biri olması, gayrimenkullerin yüksek kâr oranları ile alınıp satılması, gayrimenkul rayiçlerinin her dönemde yüksek seyretmesi nedenleriyle; satılık arsa bulunamamıştır.

Dolayısıyla Maliyet Yaklaşımı yönteminin sağlıklı şekilde uygulanması mümkün olmamıştır.

B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Bu yöntemde kompleksin yakın çevresindeki ve Avrupa yakasının belli başlı finans ve iş merkezi bölgelerindeki emsal yapılar üzerinde yapılan ayrıntılı piyasa rayiç araştırmalarından hareketle tespit edilen güncel satış ve İstanbul genelindeki alışveriş merkezlerinin güncel kira değerleri aşağıdaki gibidir.

- Banka şubesi veya mağaza olarak kullanılan, zemin katların **m²** satış değerlerinin (*)
8.000 – 12.000 TL,
- Çarşı, pasaj, cafeterya, lokanta vs. amaçlı kullanılan katların **m²** satış değerlerinin (*)
5.000 – 10.000 TL,

aralığında olduğu belirlenmiştir.

(*) Bu birim değerler, lokasyonun yanı sıra taşınmazın parsiyel (ofis ya da kat bazında) veya bütün halde (komple bina) kiraya verilmesine bağlı olarak da değişkenlik göstermektedir.

Kimi örneklerde **bağımsız bölümler halindeki satış değerleri** yüksek oluşmakta iken (ki bu durumla yaygınlıkla karşılaşılmaktadır), kimi durumlarda da ihtiyaç sahibi firmanın hedeflediği kullanım alanı büyüklüğünün uygun düşmesine bağlı olarak **bütün haldeki satış değerleri** üst seviyelerde gerçekleşmektedir.

Alışveriş Merkezleri

ALIŞVERİŞ MERKEZİ	LOKASYON	MAĞAZA KİRA DEĞERİ (USD/m ² /ay)	FAST FOOD KİRA DEĞERİ (USD/m ² /ay)
Olivium	Zeytinburnu	35 - 45	35 - 45
Metrocity	Levent	50 - 60	50 - 100
Profilo	Mecidiyeköy	40 - 60	70 - 100
İstinyepark	İstinye	80 - 90	120 - 135
Armoni Park	Küçükçekmece	40 - 50	80 - 125

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 ESAS ALANI (m ²)	TAKDİR OLUNAN m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
Alışveriş Merkezi	69.861	5.000	349.300.000

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

C. İndirgenmiş Nakit Akımları 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 30'daki 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 :

Firma yetkilileri ile yapılan görüşmelerde elde edinilen bilgiler sonucunda alışveriş merkezinin aylık kira geliri - ortak alanlardaki stand ve reklam gelirleri dahil olmak üzere - ortalama 1.575.000,-USD mertebesinde öngörülmüştür. Kira gelirinin her yıl ABD enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler :

Bilindiği üzere gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ürettikleri projelerden elde edilen gelirleri kurumlar vergisinden muaftır. Bu nedenle etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 30'da yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere 212 İstanbul Alışveriş Merkezi'nin bugünkü finansal değeri yaklaşık **344.240.000,-TL** olarak bulunmuştur.

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler birbirine yakındır. Ancak işletme gelirleri, işletme seviyesinde (başta piyasa koşulları olmak üzere çeşitli nedenlerle) ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebileceği ve gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için nihai değer olarak birinci yöntemle bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri **349.300.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

212 İSTANBUL AVM

(TL)

2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020

Kiralanabilir Alan (m ²)	69.861												
Aylık Kira Değeri (USD)		1.575.000	1.606.500	1.638.630	1.671.403	1.704.831	1.738.927	1.773.706	1.809.180	1.845.364	1.882.271	1.919.916	

31/12/2009 USD/TL	1,513
12/2008 – 11/2009 TÜFE	5%
Reel İskonto Oranı	8%

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)	6%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI)	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Dönemsel Devalüasyon Oranı	0%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%

Dönem Sonu Kuru	1,513	1,560	1,606	1,654	1,702	1,752	1,804	1,857	1,917	1,973	2,031	2,091
Ortalama Kur	1,513	1,537	1,583	1,630	1,678	1,727	1,778	1,830	1,887	1,945	2,002	2,061

Reel İskonto Oranı	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Nominal İskonto Oranı	14%	14%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	14%	13%	13%	13%
1 / İskonto Faktörü	1,00	1,14	1,29	1,47	1,66	1,89	2,14	2,42	2,75	3,13	3,55	4,02

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

2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019 2020

Kira gelirleri (TL)	0	29.044.260	30.525.069	32.051.322	33.653.888	35.336.583	37.103.412	38.958.582	40.965.796	43.074.557	45.228.284	47.489.699
---------------------	---	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Serbest Nakit Akımı	0	29.044.260	30.525.069	32.051.322	33.653.888	35.336.583	37.103.412	38.958.582	40.965.796	43.074.557	45.228.284	47.489.699
---------------------	---	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Uç Değer

593.621.233

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	25.499.791	23.610.582	21.861.650	20.242.268	18.742.841	17.354.482	16.068.965	14.878.994	13.776.548	12.756.063	11.811.169
---------------------------------------	---	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Uç Değerin Bugünkü Değeri

147.639.614

31/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer	344.242.968
31/12/2009 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	227.523.442



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 dahil) toplam değeri için,

349.300.000,-TL (Üçyüzkırkdokuzmilyonüçyüzbin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

$(349.300.000,-TL \div 1,513 \text{ TL/USD} (*) \cong \mathbf{230.900.000,-USD}$

$(349.300.000,-TL \div 2,171 \text{ TL/Euro} (*) \cong \mathbf{160.900.000,-Euro}$

(*) Rapor tarihi itibariyle 1 USD = 1,513 TL; 1 Euro = 2,171 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir

KDV hariç olan bu takdirimiz, taşınmazla ilgili ikame edilmiş bir dava bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

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

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2009

(Ekspertiz tarihi : 29 Aralık 2009)

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

Kıvanç KILVAN
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

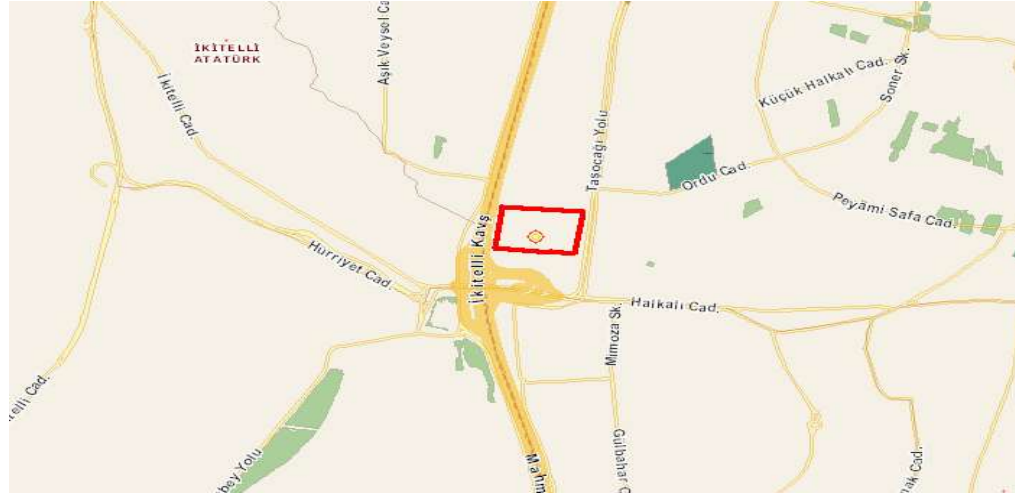
Eki:

- Konum krokileri
- Takyidat yazısı
- Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Fotoğraflar (32 adet/16 sayfa)
- Değerleme uzmanını tanıttıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgesi
- Değerleme sözleşmesi sureti

Değerlemeye Yardım Edenler:

Uygar TOST

Değerleme Elemanı / Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi



Konum Krokileri

T.C
BAĞCILAR KAYMAKAMLIĞI
Tapu Sicil Müdürlüğü

Sayı : B091TKG4342501- 3360
Konu : Mahmutbey 3270 ada 14 parsel hk

29/12/2009

EDİP GAYRİMENKUL YATIRIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.ne

İlgi : 28/12/2009 tarih ve Bila sayılı Dilekçeniz

İlgi yazınız gereğince yapılan araştırmada;

İstanbul İli Bağcılar ilçesi Mahmutbey Köyü 3270 ada 14 parsel sayılı 55,193,17m² miktarlı A blokta 269 adet bağımsız bölüm b blokta 520 adet bağımsız bölümden ibaret Kat irtifaklı taşınmazın tamamı üzerinde 20.02.2008 tarih ve 3361 yevmiye ile AAREAL BANK A.G lehine % 12 Faizli 1.Dereceden FBK süreli İpotek ve Beyanlar Hanesinde 12.12.1984 tarih ve 7626 yevmiyeli Teferruat şerhi ve Şerhler hanesinde 21.04.2009 tarih ve 10817 yevmiye ile BEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığı (1) TL den Kira Şerhi Mevcut olup A blok (36) nolu Bağımsız Bölümde 25.05.2007 tarih ve 10793 yevmiye ile CARREFOURSA CARREFOUR SABANCI TİCARET MERKEZİ A.Ş. lehine 10 yıl müddetle Kira Şerhi Tesisi vardır.

Bilgilerinize.

SİM ERDOĞAN

Ahmet Seyfi GÜNGÖR
Tapu Sicil Müdürü

BAĞCILAR TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ
Adres : Çınar Mahallesi 5/1 sokak Kadiroğlu İğhamı Kat:4 Bağcılar
Tel : 0-212-462 86 84 Faks: 0-212- 462 86 83
İrtibat : Murat ÜNAL Md.Yrd.

Takyidat yazısı

YAPILAR KULLANMA İZİN BELGESİ

21.12.2009

İÇİŞİ BAKANLIĞI
YATIRIM VE İÇİŞİ BAKANLIĞI

Yapı Sahibi **Yapı Müteahhidine**

36758

21.12.2009

ULUSLARARASI GAYRİMENKUL VE TURİZM A.Ş.

Belge Düzenlenen Kurumla İlgili Özellikler

1. Kurumun adı	2. Kurumun adresi	3. Kurumun telefon numarası	4. Kurumun fax numarası
5. Kurumun web sitesi	6. Kurumun e-posta adresi	7. Kurumun temsilcisi	8. Kurumun temsilci adresi
9. Kurumun temsilci telefon numarası	10. Kurumun temsilci e-posta adresi	11. Kurumun temsilci fax numarası	12. Kurumun temsilci web sitesi

Yapı ile İlgili Özellikler

13. Yapının adı	14. Yapının adresi	15. Yapının telefon numarası	16. Yapının fax numarası
17. Yapının web sitesi	18. Yapının e-posta adresi	19. Yapının temsilcisi	20. Yapının temsilci adresi
21. Yapının temsilci telefon numarası	22. Yapının temsilci e-posta adresi	23. Yapının temsilci fax numarası	24. Yapının temsilci web sitesi

Yapının Teknik Özellikleri

25. Yapının teknik özellikleri	26. Yapının teknik özellikleri	27. Yapının teknik özellikleri	28. Yapının teknik özellikleri
29. Yapının teknik özellikleri	30. Yapının teknik özellikleri	31. Yapının teknik özellikleri	32. Yapının teknik özellikleri
33. Yapının teknik özellikleri	34. Yapının teknik özellikleri	35. Yapının teknik özellikleri	36. Yapının teknik özellikleri

Yapının Bilgi Kaynakları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Belgesinin

37. Yapının bilgi kaynakları	38. Yapının bilgi kaynakları	39. Yapının bilgi kaynakları	40. Yapının bilgi kaynakları
41. Yapının bilgi kaynakları	42. Yapının bilgi kaynakları	43. Yapının bilgi kaynakları	44. Yapının bilgi kaynakları

Konut ile İlgili Özellikler

45. Konut ile ilgili özellikler	46. Konut ile ilgili özellikler	47. Konut ile ilgili özellikler	48. Konut ile ilgili özellikler
49. Konut ile ilgili özellikler	50. Konut ile ilgili özellikler	51. Konut ile ilgili özellikler	52. Konut ile ilgili özellikler

Yapı Kullanma İzin Belgesi



Kompleksin Taşocağı Caddesi'nden görünüşü



Kompleksin Basın Ekspres Yolu'ndan görünüřleri

Alışveriş Merkezi'nden görünüm























Yönetim bölümü



Toplantı odası



Alışveriş Merkezi'nin bahçesinden görünüşler







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

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