

AKIŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Esenyurt / İSTANBUL

(Akbatı AVM)

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU



Rapor No: 2014 / 3156

İÇİNDEKİLER

1.	RAPOR ÖZETİ	3
2.	RAPOR BİLGİLERİ	4
3.	ŞİRKET BİLGİLERİ	5
4.	MÜŞTERİ BİLGİLERİ.....	6
5.	UYGUNLUK BEYANI VE KISITLAYICI KOŞULLAR.....	7
6.	TAŞINMAZLARIN TAPU KAYITLARI	8
6.1.	TAPU KAYITLARI.....	8
6.2.	TAPU TAKYİDATI	21
6.3.	TAKYİDAT AÇIKLAMALARI	21
7.	BELEDİYE İNCELEMELERİ	22
7.1.	İMAR DURUMU.....	22
7.2.	İMAR DOSYASI İNCELEMESİ.....	22
7.3.	ENCÜMEN KARARLARI, MAHKEME KARARLARI, PLAN İPTALLERİ V.B. KONULAR.....	22
7.4.	YAPI DENETİM FİRMASI.....	22
7.5.	SON ÜÇ YIL İÇİNDEKİ HUKUKİ DURUMDAN KAYNAKLANAN DEĞİŞİM.....	22
8.	TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU.....	23
8.1.	KONUM VE ÇEVRE BİLGİLERİ	23
8.2.	BÖLGE ANALİZİ.....	24
8.3.	ULAŞIM	24
8.4.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN, GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER	25
9.	YAPININ İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	26
10.	AÇIKLAMALAR.....	27
11.	EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ.....	33
12.	DEĞERLENDİRME	33
13.	FİYATLANDIRMA.....	34
13.1.	İKAME MALİYET YAKLAŞIMI.....	34
13.2.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ.....	36
13.3.	İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ.....	38
14.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ.....	39
14.1.	FARKLI DEĞERLEME METOTLARININ VE ANALİZ SONUÇLARININ UYUMLAŞTIRILMASI VE BU AMAÇLA İZLENEN YÖNTEMİN VE NEDENLERİNİN AÇIKLAMASI.....	39
14.2.	KIRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER.....	39
14.3.	GAYRİMENKUL VE BUNA BAĞLI HAKLARIN HUKUKİ DURUMUNUN ANALİZİ.....	39
14.4.	BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR.....	40
14.5.	ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMİYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ.....	40
14.6.	MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ	40
14.7.	HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI	40
14.8.	YASAL GEREKLERİN YERİNDE GETİRİLİP GETİRİLMEDİĞİ VE MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI.....	40
14.9.	DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN, GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIKLARI PORTFÖYÜNE ALINMASINDA SERMAYE PİYASASI MEVZUATI ÇERÇEVESİNDE BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ.....	40
15.	SONUÇ	42

1. RAPOR ÖZETİ

DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN : AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ** : Sanayi Mahallesi., Atatürk Bulvarı, 1655. Sokak,
383 ada, 3 parsel, Akbatı Alışveriş Merkezi
Esenyurt / İstanbul

DAYANAK SÖZLEŞME : 11 Aralık 2014 tarih ve 652 - 2014/019 no ile

DEĞERLEME TARİHİ : 25 Aralık 2014

RAPOR TARİHİ : 31 Aralık 2014

**REVİZE RAPOR TARİHİ
VE GEREKÇESİ** : 02 Aralık 2015
Sermaye Piyasası Kurulu'nun 28.10.2015 tarih ve
12233903-340.99-E.11672 nolu yazısına istinaden
revizyon yapılmış olup değer tespitine ilişkin yeni bir
çalışma yapılmamıştır.

**DEĞERLENEN
TAŞINMAZIN TÜRÜ** : 487 bağımsız bölümden oluşan Akbatı AVM

**DEĞERLENEN
MÜLKİYET HAKLARI** : Tam mülkiyet

TAPU BİLGİLERİ ÖZETİ : İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Kapadık Mahallesi, 383 ada,
3 parselde, A Blok 487 adet bağımsız bölüm
(Bkz. Tapu Kayıtları)

İMAR DURUMU ÖZETİ : 383 ada, 2 parsel "Ticaret+Konut Alanı" (KAKS: 2,50;
TAKS: 0,40) olarak belirlenen alanda kalmaktadır.
(Bkz. İmar Durumu)

RAPORUN KONUSU : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen 487 bağımsız bölümden
oluşan alışveriş merkezinin pazar değerinin tespitine yönelik
olarak hazırlanmıştır.

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

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR OLUNAN TOPLAM DEĞER (KDV HARİÇ)	
487 BAĞIMSIZ BÖLÜMDEN OLUŞAN AKBATI ALIŞVERİŞ MERKEZİNİN TOPLAM DEĞERİ	627.680.000,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı
M. KIVANÇ KILVAN (SPK Lisans Belge No: 400114)	Engin AKDENİZ (SPK Lisans Belge No: 403030)

2. RAPOR BİLGİLERİ

DEĞERLEMEYİ TALEP EDEN

: AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**DEĞERLEMESİ YAPILAN
GAYRİMENKULÜN ADRESİ**

: Sanayi Mahallesi., Atatürk Bulvarı, 1655.
Sokak, 383 ada, 3 parsel, Akbatı Alışveriş
Merkezi
Esenyurt / İstanbul

DAYANAK SÖZLEŞME

: 11 Aralık 2014 tarih ve 652 - 2014/019 no ile

MÜŞTERİ NO

: 652

RAPOR NO

: 2014/3156

DEĞERLEME TARİHİ

: 25 Aralık 2014

RAPOR TARİHİ

: 31 Aralık 2014

RAPORUN KONUSU

: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen Akbatı Alışveriş
Merkezi'nin pazar değerinin tespitine yönelik olarak
hazırlanmıştır.

RAPORUN TÜRÜ

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

RAPORU HAZIRLAYANLAR

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

Engin AKDENİZ

Değerleme Uzmanı – Lisans No: 403030

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

: Konu taşınmazın değerlemesi şirketimiz
tarafından ilk defa yapılmaktadır.

3. ŞİRKET BİLGİLERİ

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

4. MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Miralay Şefik Bey Sokak, No:11, Kat:4-5-6 34437 Gümüşsuyu / İstanbul
TELEFON NO	: (212) 393 01 00
FAKS NO	: (212) 393 01 07
KURULUŞ TARİHİ	: 22.11.2005
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 200.000.000,00 TL
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 200.000.000,00 TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 24,21
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara, sermaye piyasası araçlarına ve sermaye piyasalarına yatırım yapmak ve esas sözleşmesinde belirtilen faaliyet alanlarıdır.

PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER

- Akbatı AVM
- Akbatı Projesi - 6 adet daire
- Akkoza Projesi - 10 adet daire
- Yalova Çiftlikköy - Tesis
- Tekirdağ Çerkezköy - Tesis
- Bozüyük Bilecik - Tesis
- Bozüyük Bilecik - Arsa
- İstanbul Tekstil Kent - Dükkan
- Caddebostan - Arsa
- Erenköy - Arsa
- Suadiye - Arsa
- Bostancı - Arsa

5. UYGUNLUK BEYANI ve KISITLAYICI KOŞULLAR

Bilgi ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz.

- a. Raporunda yer alan görüş ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır. Tümü kişisel, tarafsız ve önyargısız olarak yapılmış çalışmaların sonucudur.
- b. Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan tesis ve mülklere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarı ya da önyargısı bulunmamaktadır.
- c. Verdiğimiz hizmet, herhangi bir tarafın amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış olan bir değere; özel koşul olarak belirlenen bir sonuca ulaşmaya ya da sonraki bir olayın oluşmasına bağlı değildir.
- d. Şirketimiz değerlemeyi ahlâki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- e. Şirketimiz, ekspertiz raporu tarihinden sonra gayrimenkulde meydana gelebilecek fiziksel değişikliklerin ve ekonomide yaşanabilecek olumlu ya da olumsuz gelişmelerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk taşımaz.
- f. Mülkün takdir edilen değerinde değişikliklere 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	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: İstanbul
İLÇESİ	: Esenyurt
MAHALLESİ	: Kapadık
PAFTA NO	: F21D19D3A
ADA NO	: 383
PARSEL NO	: 3
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: B.A.K. 2 Blok Bina 1 Blok İşyeri ve Arsası (*)
ARSA ALANI	: 50.838,04 m ²
YEVMIYE NO	: 38489
BLOK NO	: A
TAPU TARİHİ	: 15.10.2012

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)	CİLT NO	SAYFA NO
1	1. BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	215 / 5084	2149,92	174	17177
2	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	11 / 5084	110	174	17178
3	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	8 / 5084	80	174	17179
4	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	87 / 5084	869,97	174	17180
5	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	26 / 5084	259,99	174	17181
6	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	167 / 5084	1.669,94	174	17182
7	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	16 / 5084	159,99	174	17183
8	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	18 / 5084	179,99	174	17184
9	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	104 / 5084	1.039,96	174	17185
10	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	75 / 5084	749,97	174	17186
11	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	30 / 5084	299,99	174	17187
12	1. BODRUM KAT	ASMA KATLI DÜKKAN	113 / 5084	1.129,96	174	17188
13	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	6 / 5084	60,00	174	17189
14	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	174	17190
15	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	6 / 5084	60,00	174	17191
16	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	6 / 5084	60,00	174	17192
17	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	175	17193
18	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	6 / 5084	60,00	175	17194

19	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	175	17195
20	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	175	17196
21	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	85 / 5084	849,97	175	17197
22	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	112 / 5084	1.119,96	175	17198
23	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	101 / 5084	1.009,96	175	17199
24	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	175	17200
25	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	8 / 5084	80,00	175	17201
26	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	175	17202
27	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	6 / 5084	60,00	175	17203
28	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	175	17204
29	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	7 / 5084	70,00	175	17205
30	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	175	17206
31	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	8 / 5084	80,00	175	17207
32	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	175	17208
33	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	175	17209
34	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	175	17210
35	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	8 / 5084	80,00	175	17211
36	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	175	17212
37	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	175	17213
38	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	175	17214
39	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	8 / 5084	80,00	175	17215
40	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	175	17216
41	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	6 / 5084	60,00	175	17217
42	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	175	17218
43	ZEMİN KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	175	17219
44	ZEMİN KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	175	17220
45	ZEMİN KAT	DÜKKAN	6 / 5084	60,00	175	17221
46	ZEMİN KAT	DÜKKAN	23 / 5084	229,99	175	17222
47	ZEMİN KAT	DÜKKAN	20 / 5084	199,99	175	17223
48	ZEMİN KAT	DÜKKAN	6 / 5084	60,00	175	17224
49	ZEMİN KAT	DÜKKAN	15 / 5084	149,99	175	17225
50	ZEMİN KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	175	17226
51	ZEMİN KAT	DÜKKAN	7 / 5084	70,00	175	17227
52	ZEMİN KAT	DÜKKAN	11 / 5084	110,00	175	17228
53	ZEMİN KAT	DÜKKAN	17 / 5084	169,99	175	17229
54	ZEMİN KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	175	17230
55	ZEMİN KAT	DÜKKAN	16 / 5084	159,99	175	17231
56	ZEMİN KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	175	17232
57	ZEMİN KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	175	17233
58	ZEMİN KAT	DÜKKAN	6 / 5084	60,00	175	17234

59	ZEMİN KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	175	17235
60	ZEMİN KAT	DÜKKAN	36 / 5084	359,99	175	17236
61	ZEMİN KAT	DÜKKAN	7 / 5084	70,00	175	17237
62	ZEMİN KAT	DÜKKAN	7 / 5084	70,00	175	17238
63	ZEMİN KAT	DÜKKAN	13 / 5084	129,99	175	17239
64	ZEMİN KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	175	17240
65	ZEMİN KAT	DÜKKAN	11 / 5084	110,00	175	17241
66	ZEMİN KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	175	17242
67	ZEMİN KAT	DÜKKAN	12 / 5084	120,00	175	17243
68	ZEMİN KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	175	17244
69	ZEMİN KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	175	17245
70	ZEMİN KAT	DÜKKAN	6 / 5084	60,00	175	17246
71	ZEMİN KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	175	17247
72	ZEMİN KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	175	17248
73	ZEMİN KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	175	17249
74	ZEMİN KAT	DÜKKAN	3 / 5084	30,00	175	17250
75	ZEMİN KAT	DÜKKAN	14 / 5084	139,99	175	17251
76	ZEMİN KAT	DÜKKAN	13 / 5084	129,99	175	17252
77	ZEMİN KAT	DÜKKAN	3 / 5084	30,00	175	17253
78	ZEMİN KAT	DÜKKAN	19 / 5084	189,99	175	17254
79	ZEMİN KAT	DÜKKAN	105 / 5084	1.049,96	175	17255
80	ZEMİN KAT	DÜKKAN	10 / 5084	100,00	175	17256
81	ZEMİN KAT	DÜKKAN	13 / 5084	129,99	175	17257
82	ZEMİN KAT	DÜKKAN	13 / 5084	129,99	175	17258
83	ZEMİN KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	175	17259
84	ZEMİN KAT	DÜKKAN	10 / 5084	100,00	175	17260
85	ZEMİN KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	175	17261
86	ZEMİN KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	175	17262
87	ZEMİN KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	175	17263
88	ZEMİN KAT	DÜKKAN	11 / 5084	110,00	175	17264
89	ZEMİN KAT	DÜKKAN	6 / 5084	60,00	175	17265
90	ZEMİN KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	175	17266
91	ZEMİN KAT	DÜKKAN	10 / 5084	100,00	175	17267
92	ZEMİN KAT	DÜKKAN	12 / 5084	120,00	175	17268
93	ZEMİN KAT	DÜKKAN	43 / 5084	429,98	175	17269
94	ZEMİN KAT	DÜKKAN	43 / 5084	429,98	175	17270
95	ZEMİN KAT	DÜKKAN	12 / 5084	120,00	175	17271
96	ZEMİN KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	175	17272
97	ZEMİN KAT	DÜKKAN	8 / 5084	80,00	175	17273
98	ZEMİN KAT	DÜKKAN	10 / 5084	100,00	175	17274

99	ZEMİN KAT	DÜKKAN	16 / 5084	159,99	175	17275
100	ZEMİN KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	175	17276
101	ZEMİN KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	175	17277
102	ZEMİN KAT	DÜKKAN	50 / 5084	499,98	175	17278
103	ZEMİN KAT	DÜKKAN	84 / 5084	839,97	175	17279
104	ZEMİN KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	175	17280
105	ZEMİN KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	175	17281
106	ZEMİN KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	175	17282
107	ZEMİN KAT	DÜKKAN	11 / 5084	110,00	175	17283
108	ZEMİN KAT	DÜKKAN	14 / 5084	139,99	175	17284
109	ZEMİN KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	175	17285
110	ZEMİN KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	175	17286
111	ZEMİN KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	175	17287
112	ZEMİN KAT	DÜKKAN	3 / 5084	30,00	175	17288
113	ZEMİN KAT	DÜKKAN	8 / 5084	80,00	175	17289
114	ZEMİN KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	175	17290
115	ZEMİN KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	175	17291
116	ZEMİN KAT	DÜKKAN	7 / 5084	70,00	176	17292
117	ZEMİN KAT	DÜKKAN	3 / 5084	30,00	176	17293
118	ZEMİN KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	176	17294
119	ZEMİN KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	176	17295
120	ZEMİN KAT	DÜKKAN	7 / 5084	70,00	176	17296
121	ZEMİN KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	176	17297
122	ZEMİN KAT	DÜKKAN	8 / 5084	80,00	176	17298
123	ZEMİN KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	176	17299
124	ZEMİN KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	176	17300
125	ZEMİN KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	176	17301
126	ZEMİN KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	176	17302
127	ZEMİN KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	176	17303
128	ZEMİN KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	176	17304
129	ZEMİN KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	176	17305
130	ZEMİN KAT	DÜKKAN	10 / 5084	100,00	176	17306
131	ZEMİN KAT	DÜKKAN	7 / 5084	70,00	176	17307
132	ZEMİN KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	176	17308
133	ZEMİN KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	176	17309
134	ZEMİN KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	176	17310
135	ZEMİN KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	176	17311
136	ZEMİN KAT	DÜKKAN	3 / 5084	30,00	176	17312
137	ZEMİN KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	176	17313
138	ZEMİN KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	176	17314

139	ZEMİN KAT	DÜKKAN	8 / 5084	80,00	176	17315
140	ZEMİN KAT	DÜKKAN	1 / 5084	10,00	176	17316
141	ZEMİN KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	176	17317
142	ZEMİN KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	176	17318
143	1. KAT	DÜKKAN	26 / 5084	259,99	176	17319
144	1. KAT	DÜKKAN	65 / 5084	649,97	176	17320
145	1. KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	176	17321
146	1. KAT	DÜKKAN	6 / 5084	60,00	176	17322
147	1. KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	176	17323
148	1. KAT	DÜKKAN	21 / 5084	209,99	176	17324
149	1. KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	176	17325
150	1. KAT	DÜKKAN	7 / 5084	70,00	176	17326
151	1. KAT	DÜKKAN	11 / 5084	110,00	176	17327
152	1. KAT	DÜKKAN	54 / 5084	539,98	176	17328
153	1. KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	176	17329
154	1. KAT	DÜKKAN	14 / 5084	139,99	176	17330
155	1. KAT	DÜKKAN	36 / 5084	359,99	176	17331
156	1. KAT	DÜKKAN	16 / 5084	159,99	176	17332
157	1. KAT	DÜKKAN	10 / 5084	100,00	176	17333
158	1. KAT	DÜKKAN	38 / 5084	379,99	176	17334
159	1. KAT	DÜKKAN	7 / 5084	70,00	176	17335
160	1. KAT	DÜKKAN	12 / 5084	120,00	176	17336
161	1. KAT	DÜKKAN	23 / 5084	229,99	176	17337
162	1. KAT	DÜKKAN	43 / 5084	429,98	176	17338
163	1. KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	176	17339
164	1. KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	176	17340
165	1. KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	176	17341
166	1. KAT	DÜKKAN	8 / 5084	80,00	176	17342
167	1. KAT	DÜKKAN	8 / 5084	80,00	176	17343
168	1. KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	176	17344
169	1. KAT	DÜKKAN	10 / 5084	100,00	176	17345
170	1. KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	176	17346
171	1. KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	176	17347
172	1. KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	176	17348
173	1. KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	176	17349
174	1. KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	176	17350
175	1. KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	176	17351
176	1. KAT	DÜKKAN	7 / 5084	70,00	176	17352
177	1. KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	176	17353
178	1. KAT	DÜKKAN	10 / 5084	100,00	176	17354

179	1. KAT	DÜKKAN	16 / 5084	159,99	176	17355
180	1. KAT	DÜKKAN	3 / 5084	30,00	176	17356
181	1. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	176	17357
182	1. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	176	17358
183	1. KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	176	17359
184	1. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	176	17360
185	1. KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	176	17361
186	1. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	176	17362
187	1. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	176	17363
188	1. KAT	DÜKKAN	3 / 5084	30,00	176	17364
189	1. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	176	17365
190	1. KAT	DÜKKAN	16 / 5084	159,99	176	17366
191	1. KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	176	17367
192	1. KAT	DÜKKAN	8 / 5084	80,00	176	17368
193	1. KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	176	17369
194	1. KAT	DÜKKAN	11 / 5084	110,00	176	17370
195	1. KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	176	17371
196	1. KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	176	17372
197	1. KAT	DÜKKAN	43 / 5084	429,98	176	17373
198	1. KAT	DÜKKAN	11 / 5084	110,00	176	17374
199	1. KAT	DÜKKAN	10 / 5084	100,00	176	17375
200	1. KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	176	17376
201	1. KAT	DÜKKAN	3 / 5084	30,00	176	17377
202	1. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	176	17378
203	1. KAT	DÜKKAN	6 / 5084	60,00	176	17379
204	1. KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	176	17380
205	1. KAT	DÜKKAN	6 / 5084	60,00	176	17381
206	1. KAT	DÜKKAN	8 / 5084	80,00	176	17382
207	1. KAT	DÜKKAN	10 / 5084	100,00	176	17383
208	1. KAT	DÜKKAN	6 / 5084	60,00	176	17384
209	1. KAT	DÜKKAN	6 / 5084	60,00	176	17385
210	1. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	176	17386
211	1. KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	176	17387
212	1. KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	176	17388
213	1. KAT	DÜKKAN	8 / 5084	80,00	176	17389
214	1. KAT	DÜKKAN	13 / 5084	129,99	176	17390
215	1. KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	177	17391
216	1. KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	177	17392
217	1. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17393
218	1. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17394

219	1. KAT	DÜKKAN	10 / 5084	100,00	177	17395
220	1. KAT	DÜKKAN	7 / 5084	70,00	177	17396
221	1. KAT	DÜKKAN	1 / 5084	10,00	177	17397
222	1. KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	177	17398
223	1. KAT	DÜKKAN	7 / 5084	70,00	177	17399
224	1. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17400
225	1. KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	177	17401
226	1. KAT	DÜKKAN	3 / 5084	30,00	177	17402
227	1. KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	177	17403
228	1. KAT	DÜKKAN	18 / 5084	179,99	177	17404
229	1. KAT	DÜKKAN	7 / 5084	70,00	177	17405
230	1. KAT	DÜKKAN	6 / 5084	60,00	177	17406
231	1. KAT	DÜKKAN	1 / 5084	10,00	177	17407
232	2. KAT	DÜKKAN	27 / 5084	269,99	177	17408
233	2. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17409
234	2. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17410
235	2. KAT	DÜKKAN	1 / 5084	10,00	177	17411
236	2. KAT	SİNEMA	221 / 5084	2.209,91	177	17412
237	2. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17413
238	2. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17414
239	2. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17415
240	2. KAT	DÜKKAN	3 / 5084	30,00	177	17416
241	2. KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	177	17417
242	2. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17418
243	2. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17419
244	2. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17420
245	2. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17421
246	2. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17422
247	2. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17423
248	2. KAT	DÜKKAN	3 / 5084	30,00	177	17424
249	2. KAT	DÜKKAN	3 / 5084	30,00	177	17425
250	2. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17426
251	2. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17427
252	2. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17428
253	2. KAT	DÜKKAN	10 / 5084	100,00	177	17429
254	2. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17430
255	2. KAT	DÜKKAN	3 / 5084	30,00	177	17431
256	2. KAT	DÜKKAN	3 / 5084	30,00	177	17432
257	2. KAT	DÜKKAN	3 / 5084	30,00	177	17433
258	2. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17434

259	2. KAT	DÜKKAN	3 / 5084	30,00	177	17435
260	2. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17436
261	2. KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17437
262	3. KAT	DÜKKAN	69 / 5084	689,97	177	17438
263	2. BODRUM KAT	DÜKKAN	3 / 5084	30,00	177	17439
264	2. BODRUM KAT	DÜKKAN	21 / 5084	209,99	177	17440
265	2. BODRUM KAT	DÜKKAN	8 / 5084	80,00	177	17441
266	2. BODRUM KAT	DÜKKAN	15 / 5084	149,99	177	17442
267	2. BODRUM KAT	DÜKKAN	9 / 5084	90,00	177	17443
268	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17444
269	2. BODRUM KAT	DEPO	18 / 5084	179,99	177	17445
270	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17446
271	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17447
272	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17448
273	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17449
274	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17450
275	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17451
276	2. BODRUM KAT	DEPO	2 / 5084	20,00	177	17452
277	2. BODRUM KAT	DEPO	2 / 5084	20,00	177	17453
278	2. BODRUM KAT	DEPO	2 / 5084	20,00	177	17454
279	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17455
280	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17456
281	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17457
282	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17458
283	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17459
284	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17460
285	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17461
286	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17462
287	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17463
288	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17464
289	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17465
290	2. BODRUM KAT	DEPO	3 / 5084	30,00	177	17466
291	2. BODRUM KAT	DEPO	20 / 5084	199,99	177	17467
292	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17468
293	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17469
294	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17470
295	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17471
296	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17472
297	2. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17473
298	2. BODRUM KAT	DÜKKAN	2 / 5084	20,00	177	17474

299	2. BODRUM KAT	DÜKKAN	4 / 5084	40,00	177	17475
300	2. BODRUM KAT	DÜKKAN	6 / 5084	60,00	177	17476
301	2. BODRUM KAT	DÜKKAN	3 / 5084	30,00	177	17477
302	2. BODRUM KAT	DÜKKAN	3 / 5084	30,00	177	17478
303	2. BODRUM KAT	DÜKKAN	3 / 5084	30,00	177	17479
304	3. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17480
305	3. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17481
306	3. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17482
307	3. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17483
308	3. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17484
309	3. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17485
310	3. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17486
311	3. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17487
312	3. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	177	17488
313	3. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17489
314	3. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17490
315	3. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17491
316	3. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17492
317	3. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17493
318	3. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17494
319	3. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17495
320	3. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17496
321	3. BODRUM KAT	DEPO	2 / 5084	20,00	178	17497
322	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17498
323	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17499
324	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17500
325	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17501
326	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17502
327	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17503
328	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17504
329	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17505
330	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17506
331	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17507
332	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17508
333	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17509
334	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17510
335	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17511
336	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17512
337	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17513
338	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17514

339	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17515
340	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17516
341	4. BODRUM KAT	DEPO	2 / 5084	20,00	178	17517
342	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17518
343	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17519
344	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17520
345	4. BODRUM KAT	DEPO	2 / 5084	20,00	178	17521
346	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17522
347	4. BODRUM KAT	DEPO	3 / 5084	30,00	178	17523
348	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17524
349	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17525
350	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17526
351	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17527
352	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17528
353	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17529
354	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17530
355	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17531
356	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17532
357	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17533
358	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17534
359	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17535
360	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17536
361	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17537
362	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17538
363	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17539
364	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17540
365	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17541
366	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17542
367	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17543
368	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17544
369	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17545
370	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17546
371	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17547
372	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17548
373	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17549
374	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17550
375	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17551
376	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17552
377	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17553
378	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17554

379	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17555
380	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17556
381	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17557
382	4. BODRUM KAT	DEPO	2 / 5084	20,00	178	17558
383	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17559
384	4. BODRUM KAT	DEPO	2 / 5084	20,00	178	17560
385	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17561
386	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17562
387	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17563
388	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17564
389	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17565
390	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17566
391	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17567
392	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17568
393	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17569
394	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17570
395	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17571
396	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17572
397	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17573
398	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17574
399	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17575
400	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17576
401	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17577
402	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17578
403	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17579
404	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17580
405	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17581
406	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17582
407	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17583
408	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17584
409	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17585
410	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17586
411	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	178	17587
412	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17588
413	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17589
414	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17590
415	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17591
416	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17592
417	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17593
418	4. BODRUM KAT	DEPO	2 / 5084	20,00	179	17594

419	4. BODRUM KAT	DEPO	2 / 5084	20,00	179	17595
420	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17596
421	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17597
422	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17598
423	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17599
424	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17600
425	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17601
426	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17602
427	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17603
428	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17604
429	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17605
430	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17606
431	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17607
432	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17608
433	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17609
434	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17610
435	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17611
436	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17612
437	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17613
438	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17614
439	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17615
440	4. BODRUM KAT	DEPO	2 / 5084	20,00	179	17616
441	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17617
442	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17618
443	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17619
444	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17620
445	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17621
446	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17622
447	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17623
448	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17624
449	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17625
450	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17626
451	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17627
452	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17628
453	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17629
454	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17630
455	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17631
456	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17632
457	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17633
458	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17634

459	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17635
460	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17636
461	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17637
462	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17638
463	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17639
464	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17640
465	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17641
466	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17642
467	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17643
468	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17644
469	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17645
470	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17646
471	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17647
472	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17648
473	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17649
474	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17650
475	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17651
476	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17652
477	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17653
478	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17654
479	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17655
480	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17656
481	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17657
482	4. BODRUM KAT	DEPO	1 / 5084	10,00	179	17658
483	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	49 / 5084	489,98	179	17659
484	1. B.ASMA KAT	DÜKKAN	25 / 5084	249,99	179	17660
485	1. BODRUM KAT	DÜKKAN	5 / 5084	50,00	179	17661
486	1. KAT	DÜKKAN	58 / 5084	579,98	179	17662
487	1. BODRUM KAT	BEDAŞ	1 / 5084	10,00	179	17663
TOPLAM			4108 / 5084	41.078,43		

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

6.2. Tapu Takyidatı

İstanbul ili, Esenyurt İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 15.12.2014 tarihinde AKİŞ GYO tarafından bağımsız bölümlerin tamamı için alınan Tapu Sicil Müdürlüğü onaylı takyidat yazısına göre taşınmazlar üzerinde **müştereken** aşağıdaki notların bulunduğu görülmüştür. Rapor ekinde örnek olarak ilk üç bağımsız bölüme ait tapu suretleri sunulmuş olup taşınmazların tamamına ait (487 adet bağımsız bölüm) tapu suretleri klasör halinde rapora ilave edilmiştir.

Rehinler Bölümü(müşterek):

- **Akbank T.A.Ş.** lehine 1. dereceden 30.03.2007 tarih ve 3670 yevmiye no ile **150.000.000 USD** tutarında **ipotek şerhi.**
- **Ak Finansal Kiralama A.Ş.** lehine, 26.10.2010 tarih ve 29000 yevmiye no ile **15.000.000 USD** tutarında **ipotek şerhi.**

Serhler Bölümü(1,21,22,23 nolu bağımsız bölümler üzerinde):

- **Kira şerhi:** Migros Ticaret A.Ş. lehine 07.07.2011 tarih ve 21339 yevmiye no ile

6.3. Takyidat Açıklamaları

Taşınmazlar üzerinde yer alan ipotekler proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup AKİŞ GYO'nun bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur. 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin, (Yatırımlara ve Faaliyetlere İlişkin Esaslar- 7. Bölüm) 30. Maddesinde "(1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur. (2) Bu madde kapsamında temin edilecek krediler de bu Tebliğin 31 inci maddesi kapsamında değerlendirilir." denilmektedir.

Bu sebeple taşınmazın GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında tapu takyidatları açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

7. BELEDİYE İNCELEMELERİ

7.1. İmar Durumu

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 12.12.2014 tarihi itibariyle alınan yazılı imar durumu belgesine göre rapora konu 383 ada, 2 parsel İstanbul Büyükşehir Meclisi'nin 12.11.2010 tarih ve 2573 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Taks: 0,40 Kaks: 2,50 Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır.

7.2. İmar Dosyası İncelemesi

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde taşınmazın 17.11.2009 tarih ve 2009/26165 nolu yeni yapı ruhsatı, 22.06.2011 tarih ve 2011/26165 nolu tadilat ruhsatı bulunduğu görülmüştür. Taşınmazın 2011/24643 nolu yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesine göre Akbatı AVM (A Blok), 277 dükkan (Toplamda 68.522 m²), 210 depo (Toplamda 3.948 m²) ve 112.562 ortak alan olmak üzere 185.032 m² kullanım alanına sahiptir.

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

İmar dosyasında yapılan incelemede değerlemeye konu gayrimenkullere ilişkin herhangi bir encümen kararı, olumsuz mahkeme kararı ya da plan iptali belgesine rastlanmamıştır.

7.4. Yapı Denetim Firması

Değerlemesi yapılan Akbatı Alışveriş Merkezi'nin yapı denetim işlemleri aşağıda bilgileri verilen firma tarafından yapılmaktadır:

Merkez Yapı Denetim Ltd. Şti.

Barbaros Bulvarı, No:74/3, ATV-Sabah Karşısı, Barbaros Apt. Balmumcu,Beşiktaş/İstanbul
Tel: 0212 347 88 47

7.5. Son Üç Yıl İçindeki Hukuki Durumdan Kaynaklanan Değişim

7.5.1. Tapu Müdürlüğü Bilgileri

7.5.1.1. Son Üç Yıl İçerisinde Gerçekleşen Alım Satım Bilgileri

Taşınmazların edinim tarihi 15.10.2012 olup bu tarihten sonra herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

7.5.2. Belediye Bilgileri

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

Esenyurt Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden 12.12.2014 tarihi itibariyle alınan yazılı imar durumu belgesine göre rapora konu 383 ada, 2 parsel İstanbul Büyükşehir Meclisi'nin 12.11.2010 tarih ve 2573 sayılı kararı ile onaylanan Esenyurt 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Taks: 0,40 Kaks: 2,50 Ticaret+Konut Alanında kalmaktadır.

8. TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

8.1. Konum ve Çevre Bilgileri

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Esenyurt İlçesi, Sanayi Mahallesi, TEM Yanyol'u üzerinde, 383 ada, 3 parselde konumlu olan Akbatı AVM ve Residence Projesi bünyesinde yer alan, 487 bağımsız bölümden oluşan **Akbatı Alışveriş Merkezi**'dir.

Tem Otoyolu'nun Kuzeyinde yer alan taşınmazın bitişik parselinde Akkoza Projesi, yakın çevresinde konut siteleri, sanayi yapıları ve eğitim ve sağlık kurumları mevcuttur.

Taşınmaz, ulaşım imkanlarının kolaylığı, Ambarlı Limanı ve Atatürk Havalimanı'na kolay ulaşılabilir konumda olması, yakın çevresindeki nitelikli konut sitelerinin mevcudiyeti ve gelişmekte olan bir bölgede yer alması gibi önemli niteliklere sahiptir.



8.2. Bölge Analizi

Esenyurt İlçesi:

Esenyurt, Büyükçekmece ve Küçükçekmece Gölleri ile E-5 Karayolu ve TEM Otoyolu'nun arasında kalan bölgede yer almaktadır.

XIX. yy. başlarında Ekrem Ömer Paşaya ait çiftlik toprağında kurulan yerleşme, buranın hissedarlarından olan Eşkinozgiller'den Eşkinoz adını almıştır. Eşkinoz Çiftliği'nde çalışanların oluşturduğu yerli halka 1920–1938 yıllarında Romanya ve Bulgaristan'dan göçenlerin katılımı ve 70 yıllardan günümüze kadar iç ve dış göçlerle (Bulgaristan, Almanya, Kars, Artvin v.s.) gelen nüfus, etnik yapının bugünkü halini almasını sağlamıştır.

1967'de yılında Esenyurt adını alan bölgede göçler nedeniyle düzensiz bir yapılaşma seyri izlemiştir. Ancak geçtiğimiz son 10 yılda bölgeye yapılan hastane, kültür merkezi, belediye binası gibi hizmet amaçlı yatırımlar ve buna paralel olarak gerçekleştirilen nitelikli konut siteleri ve alışveriş merkezleri gibi projelerin yanı sıra Bahçeşehir Projesine komşu olması sebepleriyle beldenin önemi giderek artmıştır.

2008 yılı başlarında Kiraç ile birleştirilerek İstanbul'un 39. İlçesi olan Esenyurt; Namık Kemal Mahallesi, İncirtepe Mahallesi, Saadetdere Mahallesi, İnönü Mahallesi, Fatih Mahallesi, Örnek Mahallesi, Talatpaşa Mahallesi, Mehterçeşme Mahallesi, Yenikent Mahallesi ve Merkez Mahallesi olmak üzere on mahalleden oluşmaktadır.

8.3. Ulaşım

Taşınmaz, İstanbul'un en önemli ulaşım akslarından biri olan TEM Otoyolu'nun kuzeyinde ve E-5 (D100) Karayolu'na rahat ulaşılabilir konumda yer alması sebebiyle güçlü bir ulaşım ağına sahiptir.

Özel araçların yanı sıra özellikle E-5 (D100) Karayolu üzerinden bölgeye ulaşan ve bölgeden geçen toplu taşıma araçları (İ.E.T.T. otobüsleri, civar Belediyelerin özel halk otobüsleri vs.) ulaşım olanaklarını artırmaktadır.

Ayrıca bölgeye yakın konumdaki Avcılar ve Büyükçekmece ilçe merkezlerine yapılan deniz otobüsü seferleri özellikle Anadolu Yakası'ndan gelenler için önemli bir avantaj sağlamaktadır.

Ancak bölgede ve yakın çevrede yapılaşmanın büyük bir hızla devam etmesi sonucu giderek ağırlaşan altyapı sorunlarının yanı sıra mesai başlangıç ve bitim saatlerinde özellikle TEM Otoyolu Bahçeşehir ve Esenyurt gişelerinde oluşan yoğun trafik de dikkat çeker hale gelmiştir.

Taşınmazın bazı merkezlere olan uzaklıkları aşağıdaki gibidir.

Esenkent – Bahçeşehir Yolu.....	1,6 km.
Esenyurt Belediyesi.....	3,2 km.
TEM Otoyolu Mahmutbey Gişeleri.....	11,3 km.
E-5 (D100) Karayolu.....	6,5 km.
Atatürk Havalimanı.....	19 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, 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 İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Ayrık
KAT ADEDİ	: 9 (4 bodrum + asma + zemin + 3 normal kat)
TOPLAM ALANI	: Brüt 185.032 m² ⁽¹⁾
KİRALANABİLİR ALANI	: Brüt 65.431 m² (487 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, 16 adet servis, acil çıkış ve yük asansörü
YÜRÜYEN	
MERDİVEN/BANT	: Mevcut
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	: Muhtelif yerlerde ısı ve duman dedektörleri ile yangın dolapları ve tüpleri mevcut
GÜVENLİK SİSTEMİ	: Kamera kayıt ve izleme sistemi mevcut
PARK YERİ	: 4., 3. ve 2. bodrum katlarda toplam 2.094 araç kapasiteli otopark alanı ve bahçede açık otopark mevcut
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut (8 adet)
SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ	: "Satılabilirlik ve kiralanabilirlik" özelliğine sahiptirler. Ancak bağımsız bölümlerden bazılarının birbirleriyle birleştirilmiş olmaları sebebi ile ayrı ayrı satışları/kiralanmaları söz konusu olduğunda bazı güçlükler (inşai maliyetler gibi) yaşanabilecektir.

(1) Bir sureti ekte sunulan 2011/24643 nolu yapı kullanma izin belgesinden alınmıştır.

10. AÇIKLAMALAR

- Akbatı Alışveriş/Yaşam Merkezi ve Residence projesi 58.838,04 m² yüzölçümlü 383 ada, 3 parsel üzerinde yer almaktadır.
- Proje bünyesinde 3 adet blok mevcuttur. A Blok değerlemeye konu olan Akbatı AVM'yi oluşturmaktadır. Yaygın AVM bloğunun üzerinde yükselen B Blok (Mavi Blok) ve C Blok (Yeşil Blok) residence nitelikli konutlardan meydana gelmektedir.
- Proje bünyesinde 350 adet konut ve AVM bünyesindeki 487 adet dükkan ve depo bulunmaktadır.
- Yapı kullanma izin belgesine göre 277 dükkan ve 210 depodan oluşan Alışveriş merkezinin toplam inşaat alanı 185.032 m², kiralanabilir alanı 65.500 m² dir.
- Taşınmaz projesine göre 4 bodrum + 1. bodrum asma kat + zemin + 3 normal kattan meydana gelmektedir.
- Projesine göre 4. bodrum katta otopark alanı, depolar, su depoları ve jeneratör odası; 3. bodrum katta otopark alanı, ortak alanlar ve su depoları; 2. bodrum katta otopark, 11 adet dükkan ve depolar; 1. bodrum katta AVM girişi ve 4 adet dükkan; 1. bodrum asma katta 1 ve 12 bağımsız bölüm nolu dükkanlara ait üst kat hacimleri; Zemin katta 2 adet AVM girişi ve 142 adet dükkan, 1. katta AVM girişi ve 89 adet dükkan ve sinema, 2. katta 30 adet dükkan, 3. katta ise 1 adet dükkan yer almaktadır.
- Akbatı Alışveriş Merkezi 15.09.2011 tarihinde faaliyete geçmiştir.
- Alışveriş Merkezi bünyesindeki bağımsız bölümlerin tamamı AKİŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetindedir.
- 1 adet 1. bodrum katta, 2 adet zemin katta, 1 adet 1. katta olmak üzere 4 adet AVM girişi bulunmaktadır.
- Açık otoparkta zeminler asfaltlanmış haldedir. Açık alanlarda zeminler parke taşı ve asfaltlanmış haldedir.
- AVM'nin batı çıkışında açık anfi tiyatro ve etkinlik alanı bulunmaktadır.
- Otopark bölümünde zeminler beton, duvarlar plastik boyalı, tavanlar kaset tipi tavadır. Ziyaretçi ve personel girişlerinde X-ray cihazları ile kapı tipi metal dedektörler 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.
- AVM'nin doluluk oranı kiralanabilir alan üzerinden değerlendirildiğinde %97-98 mertebesindedir.
- 170 mağazanın-restoranın ve 9 sinema salonunun halihazırda faaliyette olduğu (bazı bağımsız bölümler birleştirilmiş olarak kullanılmaktadır) tesiste mevcut durumdaki katların kullanım fonksiyonlarını ve yer alan mağazaları gösteren tablo aşağıdadır. (Bu tablo, AVM yönetiminden alınan bilgiler doğrultusunda hazırlanmıştır.)

B.B. NO	KAT NO	KİRAÇI FİRMA	KULLANIM ALANI (M2)	SEKTÖR
301	2. BODRUM KAT	ADAPAZARI DÖVİZ	48	HİZMET
265; 266; 267	2. BODRUM KAT	CAR WAX	580	HİZMET
302	2. BODRUM KAT	DRY CORNER	47	HİZMET
303	2. BODRUM KAT	JOLLY TUR	47	HİZMET
009; 010; 011; 012; 264	2. BODRUM KAT	KOÇTAŞ	5.955	YAPI MARKET
300	2. BODRUM KAT	PETBOX	103	HİZMET
298	2. BODRUM KAT	RÖLEVE TERZİ	40	HİZMET
019; 485	1. BODRUM KAT	AKBATI ECZANESİ	147	KİŞİSEL BAKIM/KOZMETİK
25	1. BODRUM KAT	AKBATI GREEN LOUNGE	134	HİZMET
14	1. BODRUM KAT	ALTUNBÜKEN	66	TASARIM/AKSESUAR
5	1. BODRUM KAT	ARÇELİK	670	DAY. TÜK. MALZ./ELEKTRONİK
37	1. BODRUM KAT	AVEA	74	DAY. TÜK. MALZ./ELEKTRONİK
35	1. BODRUM KAT	BERNARDO	141	EV TEKSTİL/AKSESUAR
7	1. BODRUM KAT	BOSCH	249	DAY. TÜK. MALZ./ELEKTRONİK
20	1. BODRUM KAT	ENGLISH HOME	163	EV TEKSTİL/AKSESUAR
030; 031	1. BODRUM KAT	ESSE	234	EV TEKSTİL/AKSESUAR
28	1. BODRUM KAT	FLORMAR	44	KİŞİSEL BAKIM/KOZMETİK
42	1. BODRUM KAT	HİSAR	88	EV TEKSTİL/AKSESUAR
29	1. BODRUM KAT	HOME SWEET HOME	110	EV TEKSTİL/AKSESUAR
40	1. BODRUM KAT	JUMBO	42	EV TEKSTİL/AKSESUAR
34	1. BODRUM KAT	KARACA HOME	81	EV TEKSTİL/AKSESUAR
13	1. BODRUM KAT	KOMŞU FIRIN	106	CAFE/RESTAURANT
2	1. BODRUM KAT	KRC	191	EV TEKSTİL/AKSESUAR
3	1. BODRUM KAT	MADAME COCO	135	EV TEKSTİL/AKSESUAR
24	1. BODRUM KAT	MALATYA PAZARI	37	DİĞER
001; 001-TA; 021; 022; 023	1. BODRUM KAT	MİGROS	8.305	HİPERMARKET
41	1. BODRUM KAT	NOTEBOOK	112	KİTAP/KIRTASIYE
16	1. BODRUM KAT	OPMAR OPTİK	109	OPTİK
18	1. BODRUM KAT	ÖZSÜT	106	CAFE/RESTAURANT
36	1. BODRUM KAT	PENELOPE	90	EV TEKSTİL/AKSESUAR
026; 027	1. BODRUM KAT	SAMSUNG	164	DAY. TÜK. MALZ./ELEKTRONİK
17	1. BODRUM KAT	TANTI TONI	66	EV TEKSTİL/AKSESUAR
38	1. BODRUM KAT	TEFAL (ATAKÖY)	82	DAY. TÜK. MALZ./ELEKTRONİK

6	1. BODRUM KAT	TEKNOSA	3.010	DAY. TÜK. MALZ./ELEKTRONİK
15	1. BODRUM KAT	TURKCELL	109	DAY. TÜK. MALZ./ELEKTRONİK
32	1. BODRUM KAT	VODAFONE	88	DAY. TÜK. MALZ./ELEKTRONİK
33	1. BODRUM KAT	WATSONS	152	KİŞİSEL BAKIM/KOZMETİK
4	1. BODRUM KAT	YATAŞ	1.291	EV TEKSTİL/AKSESUAR
8	1. BODRUM KAT	YATSAN	351	EV TEKSTİL/AKSESUAR
104; 142	ZEMİN KAT	ALTINBAŞ	77	TASARIM/AKSESUAR
91	ZEMİN KAT	ALTINYILDIZ	174	ERKEK GİYİM
117	ZEMİN KAT	ATASAY	45	TASARIM/AKSESUAR
128; 129; 130	ZEMİN KAT	BEYMEN CLUB	246	BAY/BAYAN GİYİM
141	ZEMİN KAT	BODY SHOP	40	KİŞİSEL BAKIM/KOZMETİK
78	ZEMİN KAT	CAFE CROWN	337	CAFE/RESTAURANT
57	ZEMİN KAT	CAMPER	34	AYAKKABI/ÇANTA
68	ZEMİN KAT	CHAKRA	76	EV TEKSTİL/AKSESUAR
58	ZEMİN KAT	CK KUAFÖR - CAVİDE KARAKÜLAH	106	HİZMET
065; 069; 070	ZEMİN KAT	D&R	392	KİTAP/KIRTASIYE
88	ZEMİN KAT	DAMAT	200	ERKEK GİYİM
48	ZEMİN KAT	DERİDEN	107	AYAKKABI/ÇANTA
85	ZEMİN KAT	DESA	166	AYAKKABI/ÇANTA
118	ZEMİN KAT	DIVARESE	90	AYAKKABI/ÇANTA
44	ZEMİN KAT	FRED PERRY	85	BAY/BAYAN GİYİM
097; 098	ZEMİN KAT	GAP	538	BAY/BAYAN GİYİM
84	ZEMİN KAT	GUESS JEANS	176	RAHAT GİYİM
116	ZEMİN KAT	HOTİÇ	121	AYAKKABI/ÇANTA
55	ZEMİN KAT	HUGO BOSS	286	ERKEK GİYİM
134; 137	ZEMİN KAT	JEANSLAB-SHOESLAB	231	RAHAT GİYİM
135; 136	ZEMİN KAT	KENT OPTİK	94	OPTİK
105	ZEMİN KAT	KIEHL'S	41	KİŞİSEL BAKIM/KOZMETİK
100	ZEMİN KAT	KONYALI SAAT	85	SAAT
046; 047	ZEMİN KAT	KOTON	760	BAYAN GİYİM
131; 132	ZEMİN KAT	LACOSTE	157	BAY/BAYAN GİYİM
111	ZEMİN KAT	L'OCCITANE	77	KİŞİSEL BAKIM/KOZMETİK
079; 083	ZEMİN KAT	M&S	2.085	BÜYÜK MAĞAZACILIK
51	ZEMİN KAT	MAC	127	KİŞİSEL BAKIM/KOZMETİK

049; 050	ZEMİN KAT	MANGO	353	BAYAN GİYİM
052; 053	ZEMİN KAT	MASSIMO DUTTI	498	BAY/BAYAN GİYİM
101	ZEMİN KAT	MATRAŞ	81	AYAKKABI/ÇANTA
133	ZEMİN KAT	NAUTICA	83	BAY/BAYAN GİYİM
120; 121; 122; 123; 124	ZEMİN KAT	NETWORK-FABRIKA	471	BAY/BAYAN GİYİM
56	ZEMİN KAT	NEW BALANCE	93	AYAKKABI/ÇANTA
59	ZEMİN KAT	NINE WEST	81	AYAKKABI/ÇANTA
45	ZEMİN KAT	NU	107	BAYAN GİYİM
113; 114; 115	ZEMİN KAT	OYSHO	261	BAYAN GİYİM
99	ZEMİN KAT	PENTİ	84	BAYAN GİYİM
109; 110	ZEMİN KAT	PINK BERRY	130	CAFE/RESTAURANT
107	ZEMİN KAT	RAMSEY	160	ERKEK GİYİM
138	ZEMİN KAT	SAMSONITE	82	AYAKKABI/ÇANTA
87	ZEMİN KAT	SARAR	166	ERKEK GİYİM
77	ZEMİN KAT	SATIŞ OFİSİ	64	HİZMET
86	ZEMİN KAT	SEVİL PARFÜMERİ	166	KİŞİSEL BAKIM/KOZMETİK
64	ZEMİN KAT	STARBUCKS	244	CAFE/RESTAURANT
139	ZEMİN KAT	STEFANEL	147	BAYAN GİYİM
106	ZEMİN KAT	SUWEN	89	BAYAN GİYİM
112	ZEMİN KAT	SWAROVSKI	50	TASARIM/AKSESUAR
127	ZEMİN KAT	TIMBERLAND	95	RAHAT GİYİM
140	ZEMİN KAT	TOBACCO SHOP	18	HİZMET
54	ZEMİN KAT	TOMMY HILFIGER	150	BAY/BAYAN GİYİM
089; 090	ZEMİN KAT	VEPA 62	190	AYAKKABI/ÇANTA
073; 074	ZEMİN KAT	YARGICI ACC	129	BAYAN GİYİM
63	ZEMİN KAT	YEMEK KULÜBÜ	236	CAFE/RESTAURANT
092; 093; 094; 095; 096	ZEMİN KAT	ZARA	2.082	BÜYÜK MAĞAZACILIK
080; 125; 126	ZEMİN KAT	ZARA HOME	289	EV TEKSTİL/AKSESUAR
171; 172	1.KAT	ADIDAS	319	SPOR GİYİM
163	1.KAT	ATASUN OPTİK	74	OPTİK
180; 181	1.KAT	B&G	88	ÇOCUK GİYİM
210; 211	1.KAT	BALON EVİ	100	OYUNCAK
205	1.KAT	BAMBİ	108	AYAKKABI/ÇANTA
179; 184	1.KAT	BENETTON	307	BAY/BAYAN GİYİM
155; 226	1.KAT	BERSHKA	694	BAYAN GİYİM
102; 103; 144; 197; 198; 199	1.KAT	BOYNER	4.646	BÜYÜK MAĞAZACILIK
152	1.KAT	BUILDING DESIGNER STORE	936	BAYAN GİYİM
231	1.KAT	BY MILO	14	TASARIM/AKSESUAR

204	1.KAT	CALZEDONIA	71	BAYAN GİYİM
224; 225	1.KAT	CARTER'S & OSHKOSH	120	ÇOCUK GİYİM
217	1.KAT	CASIO	28	SAAT
208	1.KAT	CLARKS (CJ)	110	AYAKKABI/ÇANTA
170	1.KAT	EUROMODA	65	TASARIM/AKSESUAR
206	1.KAT	FAİK SÖNMEZ	148	BAYAN GİYİM
173	1.KAT	FINSPOR	155	SPOR GİYİM
145; 146	1.KAT	FOREVER NEW	193	BAYAN GİYİM
196	1.KAT	GNC	70	KİŞİSEL BAKIM/KOZMETİK
194	1.KAT	GRATİS	188	KİŞİSEL BAKIM/KOZMETİK
229	1.KAT	GREYDER	120	AYAKKABI/ÇANTA
60; 61; 62; 67; 143; 156; 232	1.KAT	H&M	2.297	BÜYÜK MAĞAZACILIK
209	1.KAT	IMAGINARIUM-IMG	100	OYUNCAK
162; 169	1.KAT	INTERSPORT	925	SPOR GİYİM
203	1.KAT	INTIMISSIMI	112	BAYAN GİYİM
167; 168	1.KAT	JOKER	215	ÇOCUK GİYİM
222	1.KAT	KIPLING-BIRKENSTOCK	75	AYAKKABI/ÇANTA
71; 72; 75; 76; 81; 82; 157; 158; 159	1.KAT	LCW	2.071	BÜYÜK MAĞAZACILIK
165; 166	1.KAT	LEVIS	207	RAHAT GİYİM
202	1.KAT	LIFESTYLE NUTRITIONS	39	KİŞİSEL BAKIM/KOZMETİK
193	1.KAT	LUFIAN	166	BAY/BAYAN GİYİM
486	1.KAT	MAC FIT	1.022	HİZMET
228	1.KAT	MACERA ADASI	317	EĞLENCE
200	1.KAT	MAGRABİ	74	OPTİK
218; 223	1.KAT	MANGO KIDS	160	ÇOCUK GİYİM
150	1.KAT	MARKAPARK	119	AYAKKABI/ÇANTA
148; 149	1.KAT	MAVİ JEANS	457	RAHAT GİYİM
195	1.KAT	MAX MODA	74	AYAKKABI/ÇANTA
164	1.KAT	MAYORAL	74	ÇOCUK GİYİM
178	1.KAT	MOTHERCARE	171	ÇOCUK GİYİM
160; 161	1.KAT	MUDO	613	BAY/BAYAN GİYİM
153; 154	1.KAT	NEZİH	399	KİTAP/KIRTASIYE
174; 175	1.KAT	NIKE	312	SPOR GİYİM
192	1.KAT	PANÇO	138	ÇOCUK GİYİM
213; 214; 215	1.KAT	PULL&BEAR	520	RAHAT GİYİM
191	1.KAT	REMZİ KİTAPEVİ	152	KİTAP/KIRTASIYE

207	1.KAT	ROMAN	181	BAYAN GİYİM
201	1.KAT	SAAT&SAAT	54	SAAT
212	1.KAT	SİX	70	TASARIM/AKSESUAR
221	1.KAT	SO CHIC	26	TASARIM/AKSESUAR
219; 220	1.KAT	STRADIVARIOUS	307	BAYAN GİYİM
151	1.KAT	SUPERSTEP	187	AYAKKABI/ÇANTA
185; 186; 187; 188; 189; 190	1.KAT	TOYZZ SHOP	504	OYUNCAK
227	1.KAT	U.S.POLO	159	BAY/BAYAN GİYİM
230	1.KAT	WOODY	122	ÇOCUK GİYİM
254; 261	2.KAT	ARBYS	80	FAST FOOD
242	2.KAT	ATOM TOST	28	FAST FOOD
245	2.KAT	BEREKET DÖNER	40	FAST FOOD
234	2.KAT	BİLAKİS	28	FAST FOOD
240; 257	2.KAT	BURGER KING	95	FAST FOOD
235; 236	2.KAT	CINEBONUS	3.867	SİNEMA
252	2.KAT	DİYAR LAHMACUN	36	FAST FOOD
241	2.KAT	EDİRNE KIRKPINAR KÖFTECİSİ	96	FAST FOOD
233; 255	2.KAT	GÜNEYDİN	80	FAST FOOD
253	2.KAT	HD İSKENDER	136	CAFE/RESTAURANT
249; 250	2.KAT	KAYSERİ MUTFAĞI(SU PROJE)	88	FAST FOOD
243; 244	2.KAT	KÖFTECİ RAMİZ	72	FAST FOOD
258; 259	2.KAT	MC DONALDS	93	FAST FOOD
251	2.KAT	NEWYORK FRIES	36	FAST FOOD
247	2.KAT	PİDEM	36	FAST FOOD
239; 256	2.KAT	POPEYES	87	FAST FOOD
238	2.KAT	SBARRO	45	FAST FOOD
248	2.KAT	SUBWAY	54	FAST FOOD
237	2.KAT	TAVUK DÜNYASI	35	FAST FOOD
246	2.KAT	YEMEK KURSU	36	HİZMET
262	3.KAT	MACERA ADASI	1.262	EĞLENCE
TOPLAM			64.422 m²	

Boş Dükkanlar

B.B. NO	KAT NO	KIRACI FİRMA	KULLANIM ALANI (M2)
043	ZEMİN KAT	Boş	150,00
119	ZEMİN KAT	Boş	32,00
147	1.KAT	Boş	94,00
108	ZEMİN KAT	Boş	284,00
176	1.KAT	Boş	123,00
177	1.KAT	Boş	77,00
182, 183	1.KAT	Boş	99,00
260	2.KAT	Boş	28,00
263	2. BODRUM KAT	Boş	45,00
299	2. BODRUM KAT	Boş	77,00
TOPLAM			1.009,00 m²

11. EN VERİMLİ KULLANIM ANALİZİ

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

12. DEĞERLENDİRME

Alışveriş merkezinin değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- Esenyurt-Bahçeşehir Bölgesindeki uygun konumu,
- Tamamlanmış alt yapı,
- Tem Otoyolu'na yoluna cepheli olması,
- Farklı kullanım fonksiyonlarına sahip olması,
- Müşteri celbi,
- Reklâm kabiliyeti,
- Bölgeye olan talebin her geçen gün artması,
- İnşai kalitesinin yüksek olması,
- Kapalı otoparkının ve etkinlik alanlarının mevcudiyeti.

13. 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.

- 13.1. İkame Maliyet Yaklaşımı
- 13.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- 13.3. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

13.1. İkame Maliyet Yaklaşımı

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

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

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 27.000 yüzölçümlü, E:1,00 imar şartına sahip ticari imarlı arsa 18.900.000,-USD bedelle satılıktır. Emsalin konumu daha kötüdür.
(700,-USD/m²) (Emlak Ofisi:0532 574 77 45)
- Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 302.000 m² yüzölçümlü, E:3 imar şartına sahip ticari+konut imarlı arsa 241.600.000,-USD bedelle satılıktır.(800,-USD/m²)
(Emlak Ofisi:0212 863 95 95)
- Taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan 14.500 m² yüzölçümlü, E:2.00, Taks:0,40 Hmax: 6,50 m. imar şartlarına sahip Ticari+Konut imarlı arsa 14.500.000,-USD bedelle satılıktır. (1.000,-USD/m²) (Emlak Ofisi:0212 669 08 88)
- Bahçeşehir'de yer alan 4.000 m² yüzölçümlü, E:2.00, Hmax: Serbest imar şartına sahip Ticaret+Konut imarlı arsa 6.000.000,-USD bedelle satılıktır. Emsalin konumu daha iyidir. (1.500,-USD/m²) (Emlak Ofisi:0212 0212 699 20 40)

Emsal Analizi:

	Konu Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Birim Satış Fiyatı		700 USD	800 USD	1.000 USD	1.500 USD
Pazarlıklı Birim Fiyatı		(10%) 630 USD	(10%) 720 USD	(10%) 900 USD	(10%) 1.350 USD
Alan Düzeltmesi		27.000 % 0	302.000 %0	14.500 % 0	4.000 % 0
Fonksiyon ve Yapılaşma Hakkı düzeltmesi	Konut +Ticaret Emsal: 2,50	%150 Ticaret+Konut Alanı Emsal: 1.00	-20% Ticaret+Konut Alanı Emsal:3,00	20% Ticaret+Konut Emsal:2.00	%20 Ticaret+Konut Alanı Emsal: 2.00
Konum		-50%	10%	0%	-35%
Manzara		0%	0%	0%	0%
Toplam Düzetme		90%	-20%	10%	-25%
Düzeltilmiş Değer	890 USD	788 USD	634 USD	1.080 USD	1.053 USD

Emsal analizlerinden hareketle emsallerin birim değerlerinin ortalaması dikkate alınmak suretiyle konu taşınmazın arsa payının m² birim değeri için 890 USD x 2,325 USD/TL (*) \cong 2.070,-TL/m² kıymet takdir edilmiştir. Buna göre;

a) Arsa Payı değeri:

41.078,43 m² x 2.070,-TL/m² \cong **85.030.000,-TL**'dir.

b) İnşai değeri:

Rapora konu taşınmazların;

Toplam inşaat alanı : 185.032 m²'dir.

Yapı Maliyeti : 1.150,-TL (2014 yılı 5A sınıfı birim maliyeti)

Ek Maliyetler : % 20

Amortisman : % 4

Toplam Maliyet : 185.032 m² x 1.150,-TL/m² x 1,20 x 0,96
 \cong **245.130.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

c) Uygunlaştırma:

Taşınmazın değerine yatırımcı karı olarak eklenmiş olup rapora konu taşınmazların arsa payı değeri + inşaat maliyeti üzerinden % 50 olarak alınarak

Uygunlaştırma = (Arsa payı değeri + Toplam inşai değer) x % 50

= 330.160.000,-TL x 0,50

\cong **165.080.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

Buna göre taşınmazların toplam değeri :

85.030.000,-TL + 245.130.000,-TL + 165.080.000,-TL = **495.240.000,-TL**'dir.

(*) Rapor tarihi itibarıyla 1 USD = 2,325 TL'dir.

13.2. Emsal Karşılaştırma Yöntemi

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

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

Çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

1-Emsal: EMLAK OFİSİ KİRALIK – 0532 201 46 04

Esenyurt'ta yer alan Nmerkez Outlet AVM bünyesinde yer alan 70 m² kullanım alanlı dükkan aylık 5.500,-TL bedelle kiralıktır. (~79,-TL/m²)

2-Emsal: EMLAK OFİSİ KİRALIK – 0212 801 16 17

İnşa halinde olan İspatakule İnnovia AVM'de yer alan 33 m² alanlı dükkan 2.700,-TL/m² bedelle kiralıktır. (~82,-TL/m²)

3-Emsal: EMLAK OFİSİ KİRALIK – 0532 470 84 64

İnşa halinde olan İspatakule İnnovia AVM'de yer alan 65 m² alanlı dükkan 5.000,-TL/m² bedelle kiralıktır. (~77,-TL/m²)

4-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0532 470 84 64

İnşa halinde olan İspatakule İnnovia AVM'de yer alan 72 m² alanlı dükkan 700.000,-TL bedelle satılıktır. (~9.772,-TL/m²)

5-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0216 31135 64

Esenyurtta, Pınar Mahallesi sınırları içerisinde, Sivas Kongre Caddesi üzerinde yer alan 5 katlı (2 bodrum+zemin+2 normal) , 12.553 m² toplam kullanım alanlı AVM 25.000.000,-USD bedelle satılıktır. (Ortak alanlar dahil olarak ~4.634,-TL/m²)

6-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0531 102 14 27

Esenyurtta, Eskule AVM de yer alan içerisinde alan 70 m² kullanım alanlı dükkan 650.000,-TL bedelle satılıktır. (~9.286,-TL/m²)

7-Emsal: EMLAK OFİSİ SATILIK – 0212 620 73 63

Esenyurtta, Eskule AVM de yer alan içerisinde alan 1390 m² kullanım alanlı dükkan 7.500.000,-TL bedelle satılıktır. (~5.395,-TL/m²)

Emsal Analizi (Kiralık Emsallerden Hareketle)

	Konu Mülkler	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3
Birim Satış Fiyatı		79 TL	82 TL	77 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-10% 72 TL	-10% 74 TL	-10% 69 TL
Alan Düzeltmesi		70 0%	33 % 0	65 0%
Konum		10%	10%	10%
Toplam Düzetme		0%	0%	010%
Düzeltilmiş Değer	79 TL	79 TL	82 TL	77 TL

Emsal Analizi (Satılık Emsallerden Hareketle)

	Konu Mülkler	Emsal 4	Emsal 5	Emsal 6	Emsal 7
Birim Satış Fiyatı		9772 TL	4634 TL	9286 TL	5395 TL
Pazarlıklı Birim Fiyatı		-10% 8.795	-10% 4171 TL	-10% 8357 TL	-10% 4856 TL
Alan Düzeltmesi		72 0%	12.553 50%	70 % 0	1.390 0%
Konum		10%	10%	10%	10%
Toplam Düzetme		0%	60%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer	7.720 TL	9.675 TL	6675 TL	9190 TL	5340 TL

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

BÖLÜM ADI	SATIŞA/ KİRALAMAYA ESAS ALANI (m ²)	TAKDİR OLUNAN m ² BİRİM DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (TL)
Alışveriş Merkezi	65.500	7.720	505.660.000

13.3. 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, % 4,25 mertebesindeki Eurobond faizi ile ülkenin, bölgenin, sektörün ve işletmenin taşıdığı risk seviyesi ve uzun süreli kira sözleşmelerinin mevcudiyeti de dikkate alınarak % 10,25 olarak belirlenmiştir.

Kira Gelirleri ve Doluluk Oranları :

Firma yetkilileri ile yapılan görüşmelerde alışveriş merkezinin hali hazırdaki ortalama m² aylık kira gelirleri (mevcut kira sözleşmeleri ve tahmini bütçelere istinaden) yıl bazında aşağıda sunulmuştur.

2015 Yılı Ortalama Aylık m ² Kira Geliri (USD)	35,53
2016 Yılı Ortalama Aylık m ² Kira Geliri (USD)	36,60
2017 Yılı Ortalama Aylık m ² Kira Geliri (USD)	37,70

Kira gelirlerinin 2018 yılından itibaren % 3 mertebesinde artacağı varsayılmıştır.

GYO yetkilileri ile yapılan görüşmelerde kurdaki artışlar sebebiyle 2015, 2016 ve 2017 yıllarında kur sabitlemesi yapılacağı ve gelirden 2015 yılı için % 85, 2016 ve 2017 yılları için % 90 mertebesinde bir azalma olacağı öngörülmüştür.

AVM'nin halihazır doluluk oranı % 97 mertebesinde olup 2015 yılı ve sonrası için doluluk oranı varsayımları İNA tablosunda mevcuttur.

Nakit Ödenen Vergiler :

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 41'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere Akbatı Alışveriş Merkezi'nin bugünkü finansal değeri yaklaşık **627.680.000,-TL** olarak bulunmuştur.

14. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRMESİ

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

Görüleceği üzere kullanılması mümkün olan üç yöntemle bulunan değerler birbirlerinden farklıdır.

AKBATI AVM İÇİN FARKLI DEĞERLEME YÖNTEMLERİ İLE HESAPLANMIŞ DEĞERLERİN KARŞILAŞTIRMASI	
KULLANILAN YÖNTEMLER	TOPLAM DEĞER (TL)
İKAME MALİYET YÖNTEMİ	495.240.000
EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ	505.660.000
İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLAR YÖNTEMİ	627.680.000

Bu sebeple tesisin sürekli gelir getirici bir ticari işletme olması da dikkate alınarak nihai değer için gelir yöntemiyle bulunan bedelin alınması uygun görülmüş ve tesisin değeri 627.680.000,-TL olarak belirlenmiştir.

14.2. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Gelir yönteminde de belirtildiği üzere AVM'nin ortalama m² gelirleri 2015 yılı için 35,53 USD/m²'dir. Toplam kiralanabilir alan yaklaşık 65.500 m² ve doluluk oranı % 95 mertebesinde olup toplam kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BÖLÜM ADI	KİRALAMAYA ESAS ALANI (m ²)	DOLULUK ORANI	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (USD)	AYLIK TOPLAM KİRA BEDELİ (USD)	YILLIK TOPLAM KİRA BEDELİ (USD)
Alışveriş Merkezi	65.500	95%	35,53	2.210.854 (5.135.814 TL)	26.530.250 (~ 61.630.000 TL)

Ancak kurdaki artış sebebiyle 2015 yılı için % 85 mertebesinde kur fiksleme etkisi olacağı dikkate alınarak AVM'nin 2015 yılı aylık kira değeri (5.135.000 x 0,85) ~ **4.365.000,-TL olarak belirlenmiştir.**

(AVM'nin % 100 doluluk oranına göre aylık toplam kira değeri 2.327.215,-USD ; yıllık toplam kira değeri ise 27.926.580,-USD mertebesindedir.)

14.3. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların herhangi bir hukuki soru bulunmamaktadır.

14.4. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

14.5. Asgari Bilgilerden Raporda Verilmeyenlerin Neden Verilmediklerinin Gerekçeleri

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

14.6. Müşterek veya bölünmüş kısımların değerleme analizi

Değerlemeye konu taşınmaz 487 bağımsız bölümden oluşan Akbatı AVM olup değerlemede taşınmazın ortak alanlar dahil ruhsata esas toplam kullanım alanı dikkate alınmıştır. Taşınmaz bir bütün olarak değerlendirilmiştir.

14.7. Hasılat Paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

14.8. Yasal Gereklilerin yerinde getirilip getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı

Akbatı Alışveriş Merkezi tamamlanmış ve 08.10.2012 tarihi itibarıyla kat mülkiyetine geçmiştir. Taşınmazın yapı kullanma izin belgesi mevcut olup kat mülkiyeti kurulmuştur.

14.9. Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerlemesi yapılan gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır.

Bağımsız bölümler üzerinde yer alan ipotekler, Mayıs 2013 tarihli GYO tebliğinin 30. Maddesi uyarınca, yatırım için kredi temini amacıyla kullanılmış olduğundan kanaatimizce portföyde yer almasında herhangi bir engel teşkil etmemektedir.

AKBATI AVM

(USD) 2015 2016 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024

Kiralabilir Alan (m ²)	65.500
2015 Yılı Ortalama Aylık m ² Kira Geliri (USD)	35,53
2016 Yılı Ortalama Aylık m ² Kira Geliri (USD)	36,60
2017 Yılı Ortalama Aylık m ² Kira Geliri (USD)	37,70
2017 sonrası yıllık kira artışı	3%
Ortalama Aylık m ² Gider (USD)	9,71
Ortalama Aylık Kira Geliri (USD)	
Doluluk Oranı	

2.327.305	2.397.124	2.469.038	2.543.109	2.619.403	2.697.985	2.778.924	2.862.292	2.948.161	3.036.605
95,0%	95,0%	95,0%	97,0%	97,0%	97,0%	97,0%	98,0%	98,0%	98,0%

31/12/2014 USD/TL	2,323
Reel İskonto Oranı	10,25%

Reel İskonto Oranı	10,25%	10,25%	10,25%	10,25%	10,25%	10,25%	10,25%	10,25%	10,25%
1 / İskonto Faktörü	1,05	1,16	1,28	1,41	1,55	1,71	1,89	2,08	2,29
									2,53

Etkin Vergi Oranı 0%

Kontratlı Kira Tutarı	26.531.279	27.327.218	28.147.034	29.601.792	30.489.845	31.404.541	32.346.677	33.660.552	34.670.369	35.710.480
Kur Fikisleme Etkisi	85%	90%	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Yıllık Kira Gelirleri	22.551.588	24.594.496	25.332.331	29.601.792	30.489.845	31.404.541	32.346.677	33.660.552	34.670.369	35.710.480
Yıllık İşletme Gideri	7.632.744	7.861.726	8.097.578	8.340.505	8.590.721	8.848.442	9.113.895	9.387.312	9.668.932	9.959.000
Serbest Nakit Akımı	14.918.844	16.732.770	17.234.753	21.261.286	21.899.125	22.556.099	23.232.782	24.273.240	25.001.437	25.751.480
Uç Değer										355.192.832
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	14.206.523	14.452.464	13.502.075	15.107.980	14.114.484	13.186.321	12.319.193	11.674.283	10.906.586	10.189.373
Uç Değerin Bugünkü Değeri										140.543.077

31/12/2014 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	270.202.359
31/12/2014 İtibarı İle Toplam Değer (TL)	627.680.080



15. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen ve **487 adet bağımsız bölümden oluşan Akbatı 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,

A. Bir bütün olarak (arsa payı dahil) toplam değeri için,

627.680.000,-TL (Altıyüzyirmiyedimilyonaltıyüzseksenbin Türk Lirası)

(627.680.000,-TL ÷ 2,323 TL/USD (*) ≅ **270.202.000,-USD**)

(627.680.000,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (*) ≅ **222.109.000,-Euro**)

B. Aylık kira değerleri toplamı (% 95 doluluk oranı ve kur fiksleme halinde) için,

4.365.000,-TL (Dörtmilyonüçyüzaltmışbeşbin Türk Lirası) kıymet hesap ve takdir edilmiştir.

(4.365.000,-TL ÷ 2,323 TL/USD (*) ≅ **1.879.000,-USD**)

(4.365.000,-TL ÷ 2,826 TL/Euro (*) ≅ **1.545.000,-Euro**)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1 USD = 2,323 TL; 1 Euro = 2,826 TL'dir.

Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Taşınmazın KDV dahil (%18) değeri 740.662.400,-TL; KDV dahil (%18) toplam kira değeri ise 5.150.700,-TL dir.

Rapor konusu taşınmazın Sermaye Piyasası Kurulu hükümlerince GYO portföyünde "Bina" başlığı altında yer almasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İşbu rapor, **AKİŞ Gayrimenkul ve Yatırım Ortaklığı A.Ş.**'nin talebi üzerine ve 2 (iki) orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 25 Aralık 2014)

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

Eki:

- Uydu Fotoğrafları
- Fotoğraflar
- Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi
- Proje resimleri
- İmar durumu yazısı
- AKİŞ GYO yazısı
- Tapu suretleri (3 adet örnek olarak- tamamı klasör halinde)
- Tapu kayıt yazısı (Bağımsız bölümlerin tamamı için Tapu Müdürlüğü onaylı)
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgileri
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)

Engin AKDENİZ
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 403030)