



AKİŞ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

AKBATI AVM_Esenyurt / İSTANBUL
2016/AKİŞGYO/004

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

Değerlemeyi Talep Eden	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	: 17 Ekim 2016 tarih ve 004 kayıt no'lu
Değerleme Tarihi	: 27 Aralık 2016
Rapor Tarihi	: 31 Aralık 2016
Raporlama Süresi	: 3 iş günü
Rapor No	: 2016/AKİŞGYO/004
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Raporun Türü	: Pazar değeri ve aylık pazar kira değeri tespiti

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

Gayrimenkullerin Adresi	: Koza Mahallesi, 1655. Sokak, No: 6, Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi, 487 adet bağımsız bölüm, Esenyurt/İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Çınar Mahallesi, F21D19D3A pafta, 383 ada, 50.838,04 m ² yüzölçümlü 3 no'lu parselde kayıtlı 487 adet bağımsız bölüm.
Sahibi	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanım	: Bkz. Rapor / 5.4. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri
Tapu İncelemesi	: Taşınmazlar üzerinde takyidat mevcuttur. (Bkz. Rapor / 4.2.1. Tapu Kayıtları İncelemesi)
İmar Durumu	: 1/1000 Uygulama İmar Planı'nda İmar lejandı: "Ticaret + Konut (T3) Alanı", Plan notları: TAKS (Taban Alanı Katsayısı): 0,30 ve KAKS (Katlar Alanı Katsayısı): 2,50
En Verimli ve En İyi Kullanımı	: Alışveriş merkezi

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Toplam Aylık Pazar Kira Değeri	Toplam Pazar Değeri
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi	6.664.600,-TL	893.721.000,-TL
Maliyet Yaklaşımı Yöntemi	---	---
Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi	---	894.898.000,-TL
Nihai Değer Takdiri	6.664.600,-TL	893.721.000,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Batuhan BAŞ (SPK Lisans Belge No: 403692)
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	18
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	18
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	18
4.2.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ	19
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER	19
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ	19
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ	20
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ	20
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	20
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	20
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER	20
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER	20
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER	21
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ	21
5.2.	BİNANIN (A BLOK) TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	22
5.3.	BİNANIN (A BLOK) GENEL ÖZELLİKLERİ	23
5.4.	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	23
5.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ	37
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	37
6.1.	MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ.....	37
6.2.	TÜRKİYE PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ	39
6.3.	BÖLGE ANALİZİ	43
6.4.	PİYASA BİLGİLERİ.....	43
6.5.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	45
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	46
7.1.	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	46
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ	46
8. BÖLÜM	AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ	47
8.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	47
9. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	48
9.1.	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	48
9.2.	GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	50
10. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	52
10.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ	52
11. BÖLÜM	SONUÇ	53

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Koza Mahallesi, 1655. Sokak, No: 6, Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi, 487 adet bağımsız bölüm, Esenyurt/İSTANBUL
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 17 Ekim 2016 tarih ve 004 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 27 Aralık 2016
- RAPORUN TARİHİ** : 31 Aralık 2016
- RAPORUN NUMARASI** : 2016/AKİŞGYO/004
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların pazar değeri ve aylık pazar kira değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Batuhan BAŞ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 216 18 88
FAKS NO	: +90 (212) 216 19 99
KURULUŞ TARİHİ	: 13 Ağustos 2014
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 350.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 934372
SPK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır.
BDDK LİSANS TARİHİ	: Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Miralay Şefik Bey Sokak, No: 11, Kat: 5-6, 34437, Gümüşsuyu – Taksim / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 393 01 00
FAKS NO	: +90 (212) 393 01 02
TESCİL TARİHİ	: 22 Kasım 2005
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 200.000.000,-TL
KAYITLI SERMAYE TAVANI	: 500.000.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 570679
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak ve esas sözleşmesinde yer alan faaliyet alanları.

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazların pazar değeri ve aylık pazar kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Pazar Değeri: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Pazar Kira Değeri: Bir mülkün veya mülk dahilindeki bir yerin bir istekli kiralayana ile bir istekli kiracı arasında, uygun olarak yapılmış bir pazarlama faaliyeti sonrasında, tarafların her birinin bilinçli, basiretli ve hiçbir zorlama olmaksızın hareket ederek, normalde yüz yüze gerçekleştirdikleri bir işlem neticesinde, ilgili uygun kiralama şartlarına tabi olarak değerlendirme tarihinde kiralanması için tahmin edilen tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı/kiracı ve satıcı/kiralayana makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım/kiralanması işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporla sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporla belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporla belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.
- Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : Akış Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : İstanbul
İLÇESİ : Esenyurt
MAHALLESİ : Çınar (*)
PAFTA NO : F21D19D3A
ADA NO : 383
PARSEL NO : 3
BLOK ADI : A Blok
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : B.A.K. 2 Blok Bina 1 Blok İşyeri ve Arsası (**)
ARSA ALANI : 50.838,04 m²
YEVMIYE NO : 38489
TAPU TARİHİ : 15.10.2012

(*) Tapu suretlerinde taşınmazların mahallesinde "Kapadık" yazmaktadır. Ancak Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre, taşınmazların mahallesinde "Çınar" yazmaktadır.

(**) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnu BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	1	1. bodrum + asma kat	Asma katlı dükkan	215 / 5084	174	17177
2	2	1. bodrum kat	Dükkan	11 / 5084	174	17178
3	3	1. bodrum kat	Dükkan	8 / 5084	174	17179
4	4	1. bodrum kat	Dükkan	87 / 5084	174	17180
5	5	1. bodrum kat	Dükkan	26 / 5084	174	17181
6	6	1. bodrum kat	Dükkan	167 / 5084	174	17182
7	7	1. bodrum kat	Dükkan	16 / 5084	174	17183
8	8	1. bodrum kat	Dükkan	18 / 5084	174	17184
9	9	1. bodrum kat	Dükkan	104 / 5084	174	17185
10	10	1. bodrum kat	Dükkan	75 / 5084	174	17186
11	11	1. bodrum kat	Dükkan	30 / 5084	174	17187
12	12	1. bodrum + asma kat	Asma katlı dükkan	113 / 5084	174	17188
13	13	1. bodrum kat	Dükkan	6 / 5084	174	17189
14	14	1. bodrum kat	Dükkan	4 / 5084	174	17190
15	15	1. bodrum kat	Dükkan	6 / 5084	174	17191
16	16	1. bodrum kat	Dükkan	6 / 5084	174	17192
17	17	1. bodrum kat	Dükkan	4 / 5084	175	17193
18	18	1. bodrum kat	Dükkan	6 / 5084	175	17194
19	19	1. bodrum kat	Dükkan	4 / 5084	175	17195
20	20	1. bodrum kat	Dükkan	9 / 5084	175	17196
21	21	1. bodrum kat	Dükkan	85 / 5084	175	17197

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
22	22	1. bodrum kat	Dükkan	112 / 5084	175	17198
23	23	1. bodrum kat	Dükkan	101 / 5084	175	17199
24	24	1. bodrum kat	Dükkan	2 / 5084	175	17200
25	25	1. bodrum kat	Dükkan	8 / 5084	175	17201
26	26	1. bodrum kat	Dükkan	4 / 5084	175	17202
27	27	1. bodrum kat	Dükkan	6 / 5084	175	17203
28	28	1. bodrum kat	Dükkan	2 / 5084	175	17204
29	29	1. bodrum kat	Dükkan	7 / 5084	175	17205
30	30	1. bodrum kat	Dükkan	5 / 5084	175	17206
31	31	1. bodrum kat	Dükkan	8 / 5084	175	17207
32	32	1. bodrum kat	Dükkan	5 / 5084	175	17208
33	33	1. bodrum kat	Dükkan	9 / 5084	175	17209
34	34	1. bodrum kat	Dükkan	5 / 5084	175	17210
35	35	1. bodrum kat	Dükkan	8 / 5084	175	17211
36	36	1. bodrum kat	Dükkan	5 / 5084	175	17212
37	37	1. bodrum kat	Dükkan	4 / 5084	175	17213
38	38	1. bodrum kat	Dükkan	5 / 5084	175	17214
39	39	1. bodrum kat	Dükkan	8 / 5084	175	17215
40	40	1. bodrum kat	Dükkan	2 / 5084	175	17216
41	41	1. bodrum kat	Dükkan	6 / 5084	175	17217
42	42	1. bodrum kat	Dükkan	5 / 5084	175	17218
43	43	Zemin kat	Dükkan	9 / 5084	175	17219
44	44	Zemin kat	Dükkan	5 / 5084	175	17220
45	45	Zemin kat	Dükkan	6 / 5084	175	17221
46	46	Zemin kat	Dükkan	23 / 5084	175	17222
47	47	Zemin kat	Dükkan	20 / 5084	175	17223
48	48	Zemin kat	Dükkan	6 / 5084	175	17224
49	49	Zemin kat	Dükkan	15 / 5084	175	17225
50	50	Zemin kat	Dükkan	5 / 5084	175	17226
51	51	Zemin kat	Dükkan	7 / 5084	175	17227
52	52	Zemin kat	Dükkan	11 / 5084	175	17228
53	53	Zemin kat	Dükkan	17 / 5084	175	17229
54	54	Zemin kat	Dükkan	9 / 5084	175	17230
55	55	Zemin kat	Dükkan	16 / 5084	175	17231
56	56	Zemin kat	Dükkan	5 / 5084	175	17232
57	57	Zemin kat	Dükkan	2 / 5084	175	17233
58	58	Zemin kat	Dükkan	6 / 5084	175	17234
59	59	Zemin kat	Dükkan	5 / 5084	175	17235
60	60	Zemin kat	Dükkan	36 / 5084	175	17236
61	61	Zemin kat	Dükkan	7 / 5084	175	17237
62	62	Zemin kat	Dükkan	7 / 5084	175	17238
63	63	Zemin kat	Dükkan	13 / 5084	175	17239
64	64	Zemin kat	Dükkan	9 / 5084	175	17240

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
65	65	Zemin kat	Dükkan	11 / 5084	175	17241
66	66	Zemin kat	Dükkan	4 / 5084	175	17242
67	67	Zemin kat	Dükkan	12 / 5084	175	17243
68	68	Zemin kat	Dükkan	4 / 5084	175	17244
69	69	Zemin kat	Dükkan	5 / 5084	175	17245
70	70	Zemin kat	Dükkan	6 / 5084	175	17246
71	71	Zemin kat	Dükkan	4 / 5084	175	17247
72	72	Zemin kat	Dükkan	5 / 5084	175	17248
73	73	Zemin kat	Dükkan	4 / 5084	175	17249
74	74	Zemin kat	Dükkan	3 / 5084	175	17250
75	75	Zemin kat	Dükkan	14 / 5084	175	17251
76	76	Zemin kat	Dükkan	13 / 5084	175	17252
77	77	Zemin kat	Dükkan	3 / 5084	175	17253
78	78	Zemin kat	Dükkan	19 / 5084	175	17254
79	79	Zemin kat	Dükkan	105 / 5084	175	17255
80	80	Zemin kat	Dükkan	10 / 5084	175	17256
81	81	Zemin kat	Dükkan	13 / 5084	175	17257
82	82	Zemin kat	Dükkan	13 / 5084	175	17258
83	83	Zemin kat	Dükkan	9 / 5084	175	17259
84	84	Zemin kat	Dükkan	10 / 5084	175	17260
85	85	Zemin kat	Dükkan	9 / 5084	175	17261
86	86	Zemin kat	Dükkan	9 / 5084	175	17262
87	87	Zemin kat	Dükkan	9 / 5084	175	17263
88	88	Zemin kat	Dükkan	11 / 5084	175	17264
89	89	Zemin kat	Dükkan	6 / 5084	175	17265
90	90	Zemin kat	Dükkan	5 / 5084	175	17266
91	91	Zemin kat	Dükkan	10 / 5084	175	17267
92	92	Zemin kat	Dükkan	12 / 5084	175	17268
93	93	Zemin kat	Dükkan	43 / 5084	175	17269
94	94	Zemin kat	Dükkan	43 / 5084	175	17270
95	95	Zemin kat	Dükkan	12 / 5084	175	17271
96	96	Zemin kat	Dükkan	9 / 5084	175	17272
97	97	Zemin kat	Dükkan	8 / 5084	175	17273
98	98	Zemin kat	Dükkan	10 / 5084	175	17274
99	99	Zemin kat	Dükkan	16 / 5084	175	17275
100	100	Zemin kat	Dükkan	5 / 5084	175	17276
101	101	Zemin kat	Dükkan	5 / 5084	175	17277
102	102	Zemin kat	Dükkan	50 / 5084	175	17278
103	103	Zemin kat	Dükkan	84 / 5084	175	17279
104	104	Zemin kat	Dükkan	2 / 5084	175	17280
105	105	Zemin kat	Dükkan	2 / 5084	175	17281
106	106	Zemin kat	Dükkan	5 / 5084	175	17282
107	107	Zemin kat	Dükkan	11 / 5084	175	17283

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
108	108	Zemin kat	Dükkan	14 / 5084	175	17284
109	109	Zemin kat	Dükkan	5 / 5084	175	17285
110	110	Zemin kat	Dükkan	2 / 5084	175	17286
111	111	Zemin kat	Dükkan	4 / 5084	175	17287
112	112	Zemin kat	Dükkan	3 / 5084	175	17288
113	113	Zemin kat	Dükkan	8 / 5084	175	17289
114	114	Zemin kat	Dükkan	2 / 5084	175	17290
115	115	Zemin kat	Dükkan	4 / 5084	175	17291
116	116	Zemin kat	Dükkan	7 / 5084	176	17292
117	117	Zemin kat	Dükkan	3 / 5084	176	17293
118	118	Zemin kat	Dükkan	5 / 5084	176	17294
119	119	Zemin kat	Dükkan	2 / 5084	176	17295
120	120	Zemin kat	Dükkan	7 / 5084	176	17296
121	121	Zemin kat	Dükkan	9 / 5084	176	17297
122	122	Zemin kat	Dükkan	8 / 5084	176	17298
123	123	Zemin kat	Dükkan	2 / 5084	176	17299
124	124	Zemin kat	Dükkan	2 / 5084	176	17300
125	125	Zemin kat	Dükkan	2 / 5084	176	17301
126	126	Zemin kat	Dükkan	4 / 5084	176	17302
127	127	Zemin kat	Dükkan	5 / 5084	176	17303
128	128	Zemin kat	Dükkan	2 / 5084	176	17304
129	129	Zemin kat	Dükkan	2 / 5084	176	17305
130	130	Zemin kat	Dükkan	10 / 5084	176	17306
131	131	Zemin kat	Dükkan	7 / 5084	176	17307
132	132	Zemin kat	Dükkan	2 / 5084	176	17308
133	133	Zemin kat	Dükkan	5 / 5084	176	17309
134	134	Zemin kat	Dükkan	4 / 5084	176	17310
135	135	Zemin kat	Dükkan	2 / 5084	176	17311
136	136	Zemin kat	Dükkan	3 / 5084	176	17312
137	137	Zemin kat	Dükkan	9 / 5084	176	17313
138	138	Zemin kat	Dükkan	5 / 5084	176	17314
139	139	Zemin kat	Dükkan	8 / 5084	176	17315
140	140	Zemin kat	Dükkan	1 / 5084	176	17316
141	141	Zemin kat	Dükkan	9 / 5084	176	17317
142	142	Zemin kat	Dükkan	2 / 5084	176	17318
143	143	1. kat	Dükkan	26 / 5084	176	17319
144	144	1. kat	Dükkan	65 / 5084	176	17320
145	145	1. kat	Dükkan	5 / 5084	176	17321
146	146	1. kat	Dükkan	6 / 5084	176	17322
147	147	1. kat	Dükkan	5 / 5084	176	17323
148	148	1. kat	Dükkan	21 / 5084	176	17324
149	149	1. kat	Dükkan	5 / 5084	176	17325
150	150	1. kat	Dükkan	7 / 5084	176	17326

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
151	151	1. kat	Dükkan	11 / 5084	176	17327
152	152	1. kat	Dükkan	54 / 5084	176	17328
153	153	1. kat	Dükkan	9 / 5084	176	17329
154	154	1. kat	Dükkan	14 / 5084	176	17330
155	155	1. kat	Dükkan	36 / 5084	176	17331
156	156	1. kat	Dükkan	16 / 5084	176	17332
157	157	1. kat	Dükkan	10 / 5084	176	17333
158	158	1. kat	Dükkan	38 / 5084	176	17334
159	159	1. kat	Dükkan	7 / 5084	176	17335
160	160	1. kat	Dükkan	12 / 5084	176	17336
161	161	1. kat	Dükkan	23 / 5084	176	17337
162	162	1. kat	Dükkan	43 / 5084	176	17338
163	163	1. kat	Dükkan	4 / 5084	176	17339
164	164	1. kat	Dükkan	4 / 5084	176	17340
165	165	1. kat	Dükkan	4 / 5084	176	17341
166	166	1. kat	Dükkan	8 / 5084	176	17342
167	167	1. kat	Dükkan	8 / 5084	176	17343
168	168	1. kat	Dükkan	4 / 5084	176	17344
169	169	1. kat	Dükkan	10 / 5084	176	17345
170	170	1. kat	Dükkan	4 / 5084	176	17346
171	171	1. kat	Dükkan	9 / 5084	176	17347
172	172	1. kat	Dükkan	9 / 5084	176	17348
173	173	1. kat	Dükkan	9 / 5084	176	17349
174	174	1. kat	Dükkan	9 / 5084	176	17350
175	175	1. kat	Dükkan	9 / 5084	176	17351
176	176	1. kat	Dükkan	7 / 5084	176	17352
177	177	1. kat	Dükkan	4 / 5084	176	17353
178	178	1. kat	Dükkan	10 / 5084	176	17354
179	179	1. kat	Dükkan	16 / 5084	176	17355
180	180	1. kat	Dükkan	3 / 5084	176	17356
181	181	1. kat	Dükkan	2 / 5084	176	17357
182	182	1. kat	Dükkan	2 / 5084	176	17358
183	183	1. kat	Dükkan	4 / 5084	176	17359
184	184	1. kat	Dükkan	2 / 5084	176	17360
185	185	1. kat	Dükkan	4 / 5084	176	17361
186	186	1. kat	Dükkan	2 / 5084	176	17362
187	187	1. kat	Dükkan	2 / 5084	176	17363
188	188	1. kat	Dükkan	3 / 5084	176	17364
189	189	1. kat	Dükkan	2 / 5084	176	17365
190	190	1. kat	Dükkan	16 / 5084	176	17366
191	191	1. kat	Dükkan	9 / 5084	176	17367
192	192	1. kat	Dükkan	8 / 5084	176	17368
193	193	1. kat	Dükkan	9 / 5084	176	17369

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
194	194	1. kat	Dükkan	11 / 5084	176	17370
195	195	1. kat	Dükkan	4 / 5084	176	17371
196	196	1. kat	Dükkan	4 / 5084	176	17372
197	197	1. kat	Dükkan	43 / 5084	176	17373
198	198	1. kat	Dükkan	11 / 5084	176	17374
199	199	1. kat	Dükkan	10 / 5084	176	17375
200	200	1. kat	Dükkan	4 / 5084	176	17376
201	201	1. kat	Dükkan	3 / 5084	176	17377
202	202	1. kat	Dükkan	2 / 5084	176	17378
203	203	1. kat	Dükkan	6 / 5084	176	17379
204	204	1. kat	Dükkan	4 / 5084	176	17380
205	205	1. kat	Dükkan	6 / 5084	176	17381
206	206	1. kat	Dükkan	8 / 5084	176	17382
207	207	1. kat	Dükkan	10 / 5084	176	17383
208	208	1. kat	Dükkan	6 / 5084	176	17384
209	209	1. kat	Dükkan	6 / 5084	176	17385
210	210	1. kat	Dükkan	2 / 5084	176	17386
211	211	1. kat	Dükkan	4 / 5084	176	17387
212	212	1. kat	Dükkan	4 / 5084	176	17388
213	213	1. kat	Dükkan	8 / 5084	176	17389
214	214	1. kat	Dükkan	13 / 5084	176	17390
215	215	1. kat	Dükkan	9 / 5084	177	17391
216	216	1. kat	Dükkan	5 / 5084	177	17392
217	217	1. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17393
218	218	1. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17394
219	219	1. kat	Dükkan	10 / 5084	177	17395
220	220	1. kat	Dükkan	7 / 5084	177	17396
221	221	1. kat	Dükkan	1 / 5084	177	17397
222	222	1. kat	Dükkan	4 / 5084	177	17398
223	223	1. kat	Dükkan	7 / 5084	177	17399
224	224	1. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17400
225	225	1. kat	Dükkan	4 / 5084	177	17401
226	226	1. kat	Dükkan	3 / 5084	177	17402
227	227	1. kat	Dükkan	9 / 5084	177	17403
228	228	1. kat	Dükkan	18 / 5084	177	17404
229	229	1. kat	Dükkan	7 / 5084	177	17405
230	230	1. kat	Dükkan	6 / 5084	177	17406
231	231	1. kat	Dükkan	1 / 5084	177	17407
232	232	1. kat	Dükkan	27 / 5084	177	17408
233	233	2. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17409
234	234	2. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17410
235	235	2. kat	Dükkan	1 / 5084	177	17411
236	236	2. kat	Dükkan	221 / 5084	177	17412

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
237	237	2. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17413
238	238	2. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17414
239	239	2. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17415
240	240	2. kat	Dükkan	3 / 5084	177	17416
241	241	2. kat	Dükkan	5 / 5084	177	17417
242	242	2. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17418
243	243	2. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17419
244	244	2. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17420
245	245	2. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17421
246	246	2. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17422
247	247	2. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17423
248	248	2. kat	Dükkan	3 / 5084	177	17424
249	249	2. kat	Dükkan	3 / 5084	177	17425
250	250	2. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17426
251	251	2. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17427
252	252	2. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17428
253	253	2. kat	Dükkan	10 / 5084	177	17429
254	254	2. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17430
255	255	2. kat	Dükkan	3 / 5084	177	17431
256	256	2. kat	Dükkan	3 / 5084	177	17432
257	257	2. kat	Dükkan	3 / 5084	177	17433
258	258	2. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17434
259	259	2. kat	Dükkan	3 / 5084	177	17435
260	260	2. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17436
261	261	2. kat	Dükkan	2 / 5084	177	17437
262	262	3. kat	Dükkan	69 / 5084	177	17438
263	263	2. bodrum kat	Dükkan	3 / 5084	177	17439
264	264	2. bodrum kat	Dükkan	21 / 5084	177	17440
265	265	2. bodrum kat	Dükkan	8 / 5084	177	17441
266	266	2. bodrum kat	Dükkan	15 / 5084	177	17442
267	267	2. bodrum kat	Dükkan	9 / 5084	177	17443
268	268	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17444
269	269	2. bodrum kat	Depo	18 / 5084	177	17445
270	270	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17446
271	271	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17447
272	272	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17448
273	273	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17449
274	274	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17450
275	275	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17451
276	276	2. bodrum kat	Depo	2 / 5084	177	17452
277	277	2. bodrum kat	Depo	2 / 5084	177	17453
278	278	2. bodrum kat	Depo	2 / 5084	177	17454
279	279	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17455

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
280	280	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17456
281	281	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17457
282	282	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17458
283	283	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17459
284	284	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17460
285	285	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17461
286	286	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17462
287	287	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17463
288	288	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17464
289	289	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17465
290	290	2. bodrum kat	Depo	3 / 5084	177	17466
291	291	2. bodrum kat	Depo	20 / 5084	177	17467
292	292	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17468
293	293	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17469
294	294	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17470
295	295	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17471
296	296	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17472
297	297	2. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17473
298	298	2. bodrum kat	Dükkan	2 / 5084	177	17474
299	299	2. bodrum kat	Dükkan	4 / 5084	177	17475
300	300	2. bodrum kat	Dükkan	6 / 5084	177	17476
301	301	2. bodrum kat	Dükkan	3 / 5084	177	17477
302	302	2. bodrum kat	Dükkan	3 / 5084	177	17478
303	303	2. bodrum kat	Dükkan	3 / 5084	177	17479
304	304	3. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17480
305	305	3. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17481
306	306	3. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17482
307	307	3. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17483
308	308	3. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17484
309	309	3. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17485
310	310	3. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17486
311	311	3. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17487
312	312	3. bodrum kat	Depo	1 / 5084	177	17488
313	313	3. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17489
314	314	3. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17490
315	315	3. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17491
316	316	3. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17492
317	317	3. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17493
318	318	3. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17494
319	319	3. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17495
320	320	3. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17496
321	321	3. bodrum kat	Depo	2 / 5084	178	17497
322	322	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17498

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
323	323	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17499
324	324	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17500
325	325	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17501
326	326	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17502
327	327	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17503
328	328	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17504
329	329	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17505
330	330	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17506
331	331	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17507
332	332	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17508
333	333	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17509
334	334	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17510
335	335	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17511
336	336	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17512
337	337	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17513
338	338	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17514
339	339	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17515
340	340	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17516
341	341	4. bodrum kat	Depo	2 / 5084	178	17517
342	342	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17518
343	343	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17519
344	344	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17520
345	345	4. bodrum kat	Depo	2 / 5084	178	17521
346	346	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17522
347	347	4. bodrum kat	Depo	3 / 5084	178	17523
348	348	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17524
349	349	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17525
350	350	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17526
351	351	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17527
352	352	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17528
353	353	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17529
354	354	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17530
355	355	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17531
356	356	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17532
357	357	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17533
358	358	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17534
359	359	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17535
360	360	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17536
361	361	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17537
362	362	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17538
363	363	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17539
364	364	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17540
365	365	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17541

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
366	366	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17542
367	367	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17543
368	368	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17544
369	369	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17545
370	370	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17546
371	371	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17547
372	372	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17548
373	373	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17549
374	374	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17550
375	375	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17551
376	376	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17552
377	377	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17553
378	378	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17554
379	379	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17555
380	380	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17556
381	381	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17557
382	382	4. bodrum kat	Depo	2 / 5084	178	17558
383	383	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17559
384	384	4. bodrum kat	Depo	2 / 5084	178	17560
385	385	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17561
386	386	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17562
387	387	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17563
388	388	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17564
389	389	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17565
390	390	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17566
391	391	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17567
392	392	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17568
393	393	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17569
394	394	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17570
395	395	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17571
396	396	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17572
397	397	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17573
398	398	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17574
399	399	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17575
400	400	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17576
401	401	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17577
402	402	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17578
403	403	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17579
404	404	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17580
405	405	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17581
406	406	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17582
407	407	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17583
408	408	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17584

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
409	409	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17585
410	410	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17586
411	411	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	178	17587
412	412	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17588
413	413	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17589
414	414	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17590
415	415	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17591
416	416	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17592
417	417	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17593
418	418	4. bodrum kat	Depo	2 / 5084	179	17594
419	419	4. bodrum kat	Depo	2 / 5084	179	17595
420	420	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17596
421	421	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17597
422	422	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17598
423	423	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17599
424	424	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17600
425	425	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17601
426	426	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17602
427	427	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17603
428	428	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17604
429	429	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17605
430	430	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17606
431	431	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17607
432	432	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17608
433	433	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17609
434	434	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17610
435	435	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17611
436	436	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17612
437	437	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17613
438	438	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17614
439	439	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17615
440	440	4. bodrum kat	Depo	2 / 5084	179	17616
441	441	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17617
442	442	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17618
443	443	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17619
444	444	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17620
445	445	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17621
446	446	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17622
447	447	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17623
448	448	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17624
449	449	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17625
450	450	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17626
451	451	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17627

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
452	452	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17628
453	453	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17629
454	454	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17630
455	455	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17631
456	456	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17632
457	457	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17633
458	458	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17634
459	459	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17635
460	460	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17636
461	461	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17637
462	462	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17638
463	463	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17639
464	464	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17640
465	465	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17641
466	466	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17642
467	467	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17643
468	468	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17644
469	469	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17645
470	470	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17646
471	471	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17647
472	472	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17648
473	473	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17649
474	474	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17650
475	475	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17651
476	476	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17652
477	477	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17653
478	478	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17654
479	479	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17655
480	480	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17656
481	481	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17657
482	482	4. bodrum kat	Depo	1 / 5084	179	17658
483	483	1. bodrum kat	Dükkan	49 / 5084	179	17659
484	484	1. bodrum + asma kat	Asma katlı dükkan	25 / 5084	179	17660
485	485	1. bodrum kat	Dükkan	5 / 5084	179	17661
486	486	1. kat	Dükkan	58 / 5084	179	17662
487	487	1. bodrum kat	Enerji Dağıtım Merkezi	1 / 5084	179	17663

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

Esenyurt Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nden temin edilen 09.12.2016 tarih ve 57150610-102.06 sayılı "Tapu Kaydı" yazısına ve tarafımızca 27.12.2016 tarih ve saat 17:57 itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden değerlemeye konu taşınmazlara örnek teşkil etmesi için temin edilen A Blok, 1 no'lu bağımsız bölüme ait "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesine göre, değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 08.09.2011 tarihli. (08.09.2011 tarih ve 28253 yevmiye no ile)
- Kat mülkiyetine çevrilmiştir. (15.03.2012 tarih ve 8547 yevmiye no ile)
- Yönetim planı değişikliği: 08.11.2012 tarihli. (27.11.2012 tarih ve 44687 yevmiye no ile)

Rehinler Bölümü:

- Akbank T.A.Ş. lehine 1. dereceden 50.000.000,-USD bedelle ipotek şerhi. (30.03.2007 tarih ve 3670 yevmiye no ile)
- Ak Finansal Kiralama A.Ş. lehine 2. dereceden 15.000.000,-USD bedelle ipotek şerhi. (26.10.2010 tarih ve 29000 yevmiye no ile)
- Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. lehine 3. dereceden 62.140.000,-USD bedelle ipotek şerhi. (22.10.2015 tarih ve 65122 yevmiye no ile)

1, 21, 22 ve 23 No'lu Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Şerhler Bölümü:

- Migros Ticaret A.Ş. lehine 36.690.880,-TL bedel karşılığında 20 yıl süreli kira sözleşmesi vardır. (01.07.2011 tarih ve 21339 yevmiye no ile)

Not: Müşteri tarafından temin edilen; Esenyurt Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü'nden alınan 19.09.2016 tarih ve 57150610-102.06 sayılı "Tapu Kaydı" yazısında takyidatların tarih ve yevmiye numaraları yazmadığından; tarafımızca 27.12.2016 tarih ve saat 17:57 itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden değerlemeye konu taşınmazlara örnek teşkil etmesi için A Blok, 1 no'lu bağımsız bölüme ait "Taşınmaza Ait Tapu Kaydı" belgesi alınmıştır.

4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı ve kira şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri bulunmamakta olup, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Rehinler bölümünde bulunan ipotekler, değerlemeye konu taşınmazların inşaatının finansmanı için alınmış olan kredinin teminatı olarak konulmuştur. (Bkz. Ekler / İpoteğe İlişkin Müşteri Açıklama Yazısı)

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "İpotek, rehin ve sınırlı aynı hak tesisi" başlıklı 30. maddesinin birinci fıkrasında belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmaz üzerinde yer alan ipotek şerhlerinin kısıtlayıcı özelliği bulunmamakta olup, taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmazların tapudaki niteliği ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.2.3. MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Esenyurt Tapu Müdürlüğü arşivinde kat irtifakına esas 09.05.2011 tarih ve 4682 numaralı mimari proje bulunmaktadır.

4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibari ile yapılan incelemeye göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 15.05.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Kuzeyi 2. Etap Uygulama İmar Planı'nda "**Ticaret + Konut (T3) Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **TAKS (Taban Alanı Katsayısı):** 0,30
- **KAKS (Katlar Alanı Katsayısı):** 2,50
- Yeni oluşacak parsel büyüklüğü minimum 1.000 m²'dir.
- Bu alanlarda; konut, ticaret ve sosyal-teknik donatı alanları yer alacaktır.
- 15 m. ve üstü yoldan cephe alan veya 15 m. ve üstü yollara bakan ilk sıra parsellerde ticaret uygulaması yapılabilir. Bu alanlarda zemin katta ticaret olmak kaydıyla üst katlarda konut fonksiyonu yer alacaktır. Bu parseller, içinde bulunduğu yapı adasının yapılaşma şartlarına tabidir. Plan sınırları içerisinde 15 m. ve üzeri yola cephe olan Konut + Ticaret Alanları'nda kalan 500 m²'den büyük parsellerde belediyesinde uygun görülen yerlerde normal katlar da ticaret olarak kullanılabilir.

Not: Taban Alanı Katsayısı (TAKS): Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.

Katlar Alanı Katsayısı (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.

4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Esenyurt Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibarı ile değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait arşiv dosyası içerisinde; 17.11.2009 tarih ve 2009/26165 sayılı ilk yapı ruhsatı, 09.05.2011 tarih ve 4682 sayılı tadilat projesi, 22.06.2011 tarih ve 2011/14800 sayılı tadilat yapı ruhsatı ve bila tarih ve 2011/24643 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

Ayrıca arşiv dosyasında; değerlendirme konusu taşınmazlar ve konumlandıkları yapı için düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibarıyla rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Esenyurt Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 15.05.2015 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Kuzeyi 2. Etap Uygulama İmar Planı'ndan önce; 12.11.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Esenyurt TEM Kuzeyi 2. Etap Uygulama İmar Planı'nda kaldığı ve mevcut yapılaşma şartlarının aynı olduğu şifahi öğrenilmiştir.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce hazırlanan bir adet değerlendirme raporu mevcut olup, rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

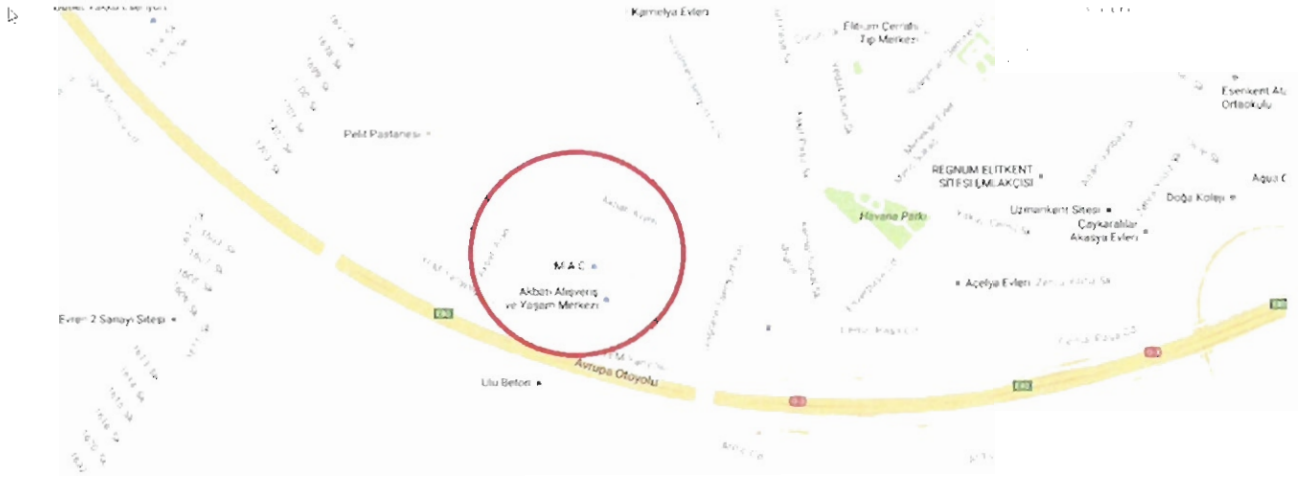
Değerlemeye konu taşınmazlar; İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Koza Mahallesi, 1655. Sokak üzerinde, 6 kapı numaralı yerde konumlu Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi bünyesinde bulunan 1 ila 487 no'lu bağımsız bölümlerdir.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi'ne ulaşım İstanbul'un en önemli ana arterlerinden birisi olan TEM Otoyolu üzerinden sağlanabilmektedir. Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi; TEM Otoyolu'nda Başakşehir Büyükçekmece istikameti takip edilerek ulaşılan TEM Otoyolu Kuzey Yanyolu üzerinde Esenyurt Gişeleri'ni geçtikten sonra sağda bulunan 1655. Sokak üzerinde gidiş istikametine göre sol tarafta konumlanmaktadır.

Bitişğinde Akkoza Evleri Sitesi bulunan Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin yakın çevresinde; Garanti Koza Arena Tenis Kompleksi, Kozapark Sitesi, Evren Oto Sanayi sitesi ve çok sayıda konut sitesi bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer alması, çevrenin yüksek ticari potansiyeli ve tamamlanmış altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Esenyurt Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. BİNANIN (A BLOK) TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

YAPI TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık (Blok)
YAPININ YAŞI	~ 5
KAT ADEDİ	9 (4 bodrum, 1. bodrum asma, zemin ve 3 normal kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	185.032 m ²
KİRALANABİLİR ALAN (*)	71.206 m ²
ELEKTRİK	Şebeke
TRAFO	ABB marka, 5 adet 2.000 kVA, 5 adet 1.600 kVA ve 7 adet 2.000 kVA kapasiteli
JENERATÖR	AKSA marka, 7 adet 2.250 kVA kapasiteli
SU	Şebeke
SU DEPOSU	5 Adet 2.000 ton kapasiteli
HİDROFOR	Grundfos marka, 1 adet 50 m ³ /saat, 1 adet 30 m ³ /saat kapasiteli
KANALİZASYON	Şebeke
ARITMA	Aquamatch marka, 40 m ³ /saat kapasiteli
ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ	Macquay Chiller marka, 2 adet 2.000 KW, 1 adet 1.000 KW kapasiteli
SICAK SU KAZANI	Viessman ve Vitoplex 200 marka, 2 adet 2.000 KW, 1 adet 1.500 KW kapasiteli
KLİMA SANTRALLERİ	Airfel marka, 49 adet 1.223.000 m ³ /saat kapasiteli
ASANSÖR	Otis marka, 1 adet 2.000 kg., 9 adet 1.600 kg., 1 adet 1.275 kg. ve 2 adet 1.000 kg. kapasiteli
YÜRÜYEN MERDİVEN	Otis marka 38 adet
YÜRÜYEN BANT	Otis marka 6 adet
PARATONER	2 adet
YANGIN TESİSATI	Sprinkler tesisatı, yangın alarmı, ısı ve duman detektörleri, yangın dolapları ve yangın merdiveni
YANGIN MERDİVENİ	19 adet (2 adet çelik ve 17 adet betonarme prekast)
GÜVENLİK	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcuttur.
OTOMASYON SİSTEMİ	Bina otomasyonu BAS sistemi ile sağlanmaktadır.
OTOPARK	4., 3. ve 2. bodrum katlarda toplam 2.094 araç kapasiteli otopark alanı ve bahçede açık otopark alanı mevcuttur.
SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ	Değerlemeye konu bağımsız bölümler satılabilir/kiralanabilir özelliğine sahiptirler.

(*) Değerlemeye konu taşınmazların eklentili brüt alan bilgileri; Ak Yön Yönetim ve Bakım Hizmetleri A.Ş.'nin tarafımıza vermiş olduğu kiralanılan mağaza alanları tablosundan edinilmiştir. Bu alanın 4.146 m²'sini; depolar ve enerji dağıtım merkezi, 67.060 m²'sini ise; dükkanlar oluşturmaktadır.

5.3. BİNANIN (A BLOK) GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin (A Blok) katlara göre bağımsız bölüm dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KAT NO	BAĞ. BÖL. NO	DEPO	DÜKKAN	ENERJİ DAĞITIM MERKEZİ	TOPLAM BAĞ. BÖL.
4. Bodrum	322 - 482	161	0	0	161
3. Bodrum	304 - 321	18	0	0	18
2. Bodrum	263 - 303	30	11	0	41
1. Bodrum	2 - 11, 13 - 42, 483, 485, 487	0	42	1	43
1. bodrum ve 1. bodrum asma	1, 12, 484	0	3	0	3
Zemin	43 - 142	0	100	0	100
1. Normal	143 - 232, 486	0	91	0	91
2. Normal	233 - 261	0	29	0	29
3. Normal	262	0	1	0	1
TOPLAM		209	277	1	487

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı tesis; 1 adet alışveriş merkezi ve 2 adet mavi ve yeşil konut bloğu olmak üzere 3 bloktan oluşmaktadır.
- Değerlemeye konu Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin (A Blok) bağımsız bölüm kullanımları haricinde; 4. bodrum ile 2. bodrum katları arasında; kapalı otopark ve teknik hacimler bulunmaktadır.
- Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi; değerlemeye konu 487 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- 15.09.2011 tarihinde açılmıştır.
- Akbatı Alışveriş ve Yaşam Merkezi'nin otopark bölümlerinden; 3 adet, 1. bodrum katından; 1 adet, zemin katından; 2 adet, 1. normal katından ise; 1 adet giriş olmak üzere toplam 7 adet girişi bulunmaktadır.
- Batı çıkışında Festival Park (anfi tiyatro ve etkinlik alanı) bulunmaktadır.
- Açık alanlar; kilit taşı veya asfalt kaplıdır.
- Yönetim, bakım, onarım, güvenlik, işletim vb. hizmetleri; Ak Yön Yönetim ve Bakım Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanmaktadır.
- Alışveriş merkezi yönetiminden temin edilen bilgilere göre; değerlendirme tarihi itibarı ile alışveriş merkezinin kiralanabilir mağaza alanı üzerinden; mağazaların doluluk oranı yaklaşık % 98,85, kiralanabilir depo alanı üzerinden; depoların doluluk oranı yaklaşık % 43,95'dir.

5.4. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Bağımsız bölümler kiracılara ince inşaat işleri natamam (zeminler şap, duvar ve tavanlar sıvalı) haliyle teslim edilmekte olup her kiracı; mağazalar içerisinde, tesisin mimarisine uygun olma ve Ak Yön Yönetim ve Bakım Hizmetleri A.Ş.'nin izni doğrultusunda kendi ticari faaliyetine uygun biçimde dekorasyon ve tadilat yapabilmektedir.
- Her türlü sökülebilir dekorasyon malzemesi kiracı tarafından yapılmaktadır.

- Değerlemeye konu gayrimenkuller; kiralayan firmanın isteği doğrultusunda bölünerek veya birleştirilerek iç mekan bölümlendirmeleri kiracı tarafından yapılarak kiraya verilebilmektedir. İç mekanlarda yapılan bu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu imalatlar sadece taşınmazları kiralamak amacıyla yapılmış olup kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebilir niteliktedir.
- Bağımsız bölümler halihazırda mimari projelerinin haricinde eklentili brüt alanları ile kiraya sunulmaktadır. Değerlemeye konu gayrimenkullerin sözleşmeye esas toplam kiralanabilir alanı brüt **71.206 m²**'dir. Bu alanın **4.146 m²**'sini; depolar ve enerji dağıtım merkezi, **67.060 m²**'sini ise; dükkanlar oluşturmaktadır.
- Alışveriş merkezi yönetiminden temin edilen bilgilere göre; değerlemeye konu dükkanların; bağımsız bölüm no'ları, mağaza adları, firma unvanları ve kira sözleşmelerine esas alanları aşağıdaki şekildedir.

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	MAĞAZA ADI	FİRMA UNVANI	SÖZLEŞMEYE ESAS ALAN (M ²)
1	1, 21, 22 ve 23	MİGROS	MİGROS TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	8.305
2	2	KRC	KARACA ZÜC. SAN. TİC. A.Ş.	191
3	3	MADAME COCO	DEHA MAĞAZACILIK EV TEKSTİL EV TEKSTİL ÜRÜN. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	135
4	4	YATAŞ	YATAŞ YATAK VE YORGAN SANAYİ TİCARET A.Ş.	1.291
5	5	ARÇELİK	ÇETİNLER DAYANIKLI TÜKETİM MAL.SAN.TİC.A.Ş.	670
6	6	TEKNOSA	TEKNOSA İÇ VE DIŞ TİC. A.Ş.	3.010
7	7	BOSCH	AGE EV GEREÇLERİ GIDA SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	249
8	8	YATSAN	İNCİ MOBİLYA MALZEMELERİ TİCARET VE SANAYİ A.Ş.	351
9	9, 10, 11, 12 ve 264	KOÇTAŞ	KOÇTAŞ YAPI MARKETLERİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	5.955
10	13	KOMŞU FIRIN	DORUK UNLU MAMÜLLER SAN. VE PERAKENDE HİZ. A.Ş.	106
11	14	VODAFONE	VODAFONE TELEKOMİNİKASYON A.Ş.	66
12	15	TURKCELL	TURKCELL İLETİŞİM HİZMETLERİ A.Ş.	109
13	16 ve 17	OPMAR OPTİK	DERİGO VE OPMAR OPTİK TİC. A.Ş.	175
14	18	ÖZSÜT	STP GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.	106
15	19 ve 485	AKBATI ECZANESİ	HALE ELMAS SIĞIRCI	147

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	MAĞAZA ADI	FİRMA UNVANI	SÖZLEŞMEYE ESAS ALAN (M ²)
16	20	ENGLISH HOME	EHM MAĞAZACILIK SAN. VE TİC. A.Ş.	163
17	24	MALATYA PAZARI (ARAF)	ARAF YEDİTEPE GIDA BİLG. BİL. SİS. YAZ. VE DON. HİZ. SAN. VE TİC. A.Ş.	37
18	25	AKBATI GREEN LOUNGE	AKBATI GREEN LOUNGE	134
19	26 ve 27	SAMSUNG	DOĞAN DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI PAZ.TİC.LTD.ŞTİ.	164
20	28	FLORMAR	KOSAN KOZMETİK PAZARLAMA VE TİCARET A.Ş.	44
21	29	HOME SWEET HOME (KERVAN)	KERVAN TEKSTİL SAN. VE DİŞ TİC. A.Ş.	110
22	30 ve 31	ESSE	ESSE EV ÜRÜNLERİ PAZSAN.VE TİC.A.S.	234
23	32	ODEA BANK	ODEA BANK A.Ş.	88
24	33	WATSONS	A.S. WATSON GÜZELLİK VE BAKIM ÜRÜNLERİ TİC. A.Ş.	152
25	34	KARACA HOME (HOME)	KARACA HOME COLLECTION TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş.	81
26	35	BERNARDO	BERNARDO PAZARLAMA SANAYİ VE DİŞ TİC.LTD.ŞTİ.	141
27	36	PENELOPE	MAYA TEKSTİL SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	90
28	37	AVEA	AVEA İLETİŞİM HİZMETLERİ A.Ş.	74
29	38	TEFAL (GROUPE)	GROUPE SEB İSTANBUL EV ALETLERİ TİC. A.Ş.	82
30	39	BOŞ	BOŞ	134
31	40	JUMBO	JUMBO EV GEREÇLERİ SAN. TİC. A.Ş.	42
32	41	ENPLUS	ENKAY MAĞAZA İŞLETMECİLİĞİ TİC. A.Ş.	112
33	42	HİSAR	HİSAR ÇATAL KAŞIK VE PASLANMAZ MADENİ EŞYA SAN. VE TİC.A.Ş.	88
34	43	RAMSEY	GÜRMEYEN GİYİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	150
35	44	FRED PERRY	BİLSAR TEKSTİL SANAYİ VE DİŞ TİC. A.Ş.	85
36	45	İNCİ	İNCİ DERİ MAMULLERİ SAN. VE TİC. A.Ş.	107
37	46 ve 47	M&S	MARKA MAĞAZACILIK A.Ş.	760
38	48	KİKO	KİKO KOZMETİK ÜRÜNLERİ TİC. A.Ş.	106
39	49 ve 50	MANGO	MANGO TR TEKSTİL TİC. LTD. ŞTİ.	353
40	51	MAC	ELCA KOZMETİK LTD ŞTİ.	127

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	MAĞAZA ADI	FİRMA UNVANI	SÖZLEŞMEYE ESAS ALAN (M ²)
41	52 ve 53	MASSIMO DUTTI	MASSIMO DUTTI GİYİM İTHALAT İHRACAT VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	498
42	54	TOMMY HILFIGER	YÜCELTEKS KONFEKSİYON SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ.	150
43	55	HUGO BOSS	HUGO BOSS MAĞAZACILIK LİMİTED ŞİRKEETİ	286
44	56	NEW BALANCE	VEPA AKTİF SPOR GİYİM A.Ş.	93
45	57	CAMPER	SANTANYİ AYAKKABI TİC. LTD. ŞTİ.	34
46	58	CK KUAFÖR - CAVİDE KARAKÜLAH	CK KUAFÖR CAVİDE KARAKÜLAH	106
47	59	NINE WEST	LANDMARK INTERNATIONAL TEKSTİL TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	81
48	60, 61, 62, 67, 143, 156 ve 232	H&M	H&M HENNES & MAURITZ TEKSTİL LİMİTED ŞİRKETİ	2.297
49	63	YEMEK KULÜBÜ	KAHVECİ GIDA SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	236
50	64	STARBUCKS	SHAYA KAHVE SAN. VE TİC. A.Ş.	244
51	65, 69 ve 70	D&R	DOĞAN MÜZİK KİTAP MAĞAZACILIK PAZARLAMA A.Ş.	392
52	66	CHAKRA (CHAKRA)	CHAKRA MAĞAZACILIK TİC. VE A.Ş.	78
53	68	CHAKRA (CHAKRA)	CHAKRA MAĞAZACILIK TİC. VE A.Ş.	76
54	71, 72, 75, 76, 81, 82, 157, 158 ve 159	LCW	LC WAİKİKİ MAĞAZACILIK HİZMETLERİ TİC. A.Ş.	2.071
55	73 ve 74	YARGICI	YARGICI KONFEKSİYON İHRACAT VE TİC.AŞ	129
56	77	SATIŞ OFİSİ	SATIŞ OFİSİ	56
57	78	HAPPYMOONS	EBY GIDA İNŞAAT TURİZM SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	337
58	79 ve 83	KOTON	KOTON MAĞAZACILIK TEKSTİL SAN.VE TİC.A.Ş.	2.085
59	80, 125 ve 126	ZARA HOME	ZARA HOME EV TEKSTİL AKSESUARLARI MOBİLYA VE DEKORASYON MALZEMELERİ İTHALAT VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	289
60	84	GUESS JEANS	DEMSA İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.	176
61	85	DESA	DESA DERİ SAN.VE TİC.A.Ş.(DESA)	166
62	86	SEVİL PARFÜMERİ	SEVİL PARFÜMERİ KOZMETİK TİC. VE SAN. A.Ş.	166

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	MAĞAZA ADI	FİRMA UNVANI	SÖZLEŞMEYE ESAS ALAN (M ²)
63	87	SARAR	SARAR BÜYÜK MAĞAZACILIK TİC.A.Ş.	166
64	88	DAMAT	ORKA TEKSTİL SANAYİ VE TURİZM TİCARET A.Ş.	200
65	89 ve 90	VEPA 62	VEPA AKTİF SPOR GİYİM A.Ş.	190
66	91	ALTINYILDIZ	BR MAĞAZACILIK TİC. A.Ş.	174
67	92, 93, 94, 95 ve 96	ZARA	ZA GİYİM İTHALAT İHRACAT VE TİC.LTD.ŞTİ.	2.082
68	97 ve 98	GAP	GAP MAĞAZACILIK A.Ş.	538
69	99	PENTİ	PENTİ GİYİM TİC.A.Ş.	84
70	100	KONYALI SAAT	KONYALI-ERSA MAĞ. TİC. A.Ş.	85
71	101	MATRAŞ	MATRAŞ DERİ MAMÜLLERİ SAN. CE TİC. A.Ş.	81
72	102, 103, 144, 197, 198 ve 199	BOYNER	BOYNER BÜYÜK MAĞAZACILIK A.Ş.	4.646
73	104 ve 142	ALTINBAŞ	ALTINBAŞ PERAKENDE MAĞAZACILIK HİZMETLERİ A.Ş.	77
74	105	KIEHL'S	L'OREAL TÜRKİYE KOZMETİK SAN. VE TİC. A.Ş.	41
75	106	SUWEN	EKOFER TEKSTİL VE PARFÜMERİ SAN. PAZ. A.Ş.	89
76	107 ve 108	PAŞABAHÇE	PAŞABAHÇE MAĞAZALARI A.Ş.	444
77	109 ve 110	PINK BERRY	SHAYA MAĞAZACILIK A.Ş.(PINK PERRY)	130
78	111	BOŞ	BOŞ	73
79	112	SWAROVSKI	GÜNKUT TÜKETİM MALLARI SAN. TİC. LTD. ŞTİ	50
80	113, 114 ve 115	OYSHO	OYSHO GİYİM İTHALAT İHRACAT VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	261
81	116	HOTİÇ	HOTİÇ AYAKKABI SAN.VE TİC.A.Ş.	121
82	117	ATASAY	ATASAY KUYUMCULUK SAN. VE TİC.A.Ş.	45
83	118	DIVARESE	AYMARKA MAĞAZACILIK A.Ş.(DIVARESE)	90
84	119	L'OCCITANE	PALMIYE KOZMETİK ÜRÜN.SAN.TİC.A.Ş.	32
85	120, 121, 122, 123 ve 124	NETWORK-FABRİKA	AY MARKA MAĞAZACILIK A.Ş.	471
86	127	QUE	AY MARKA MAĞAZACILIK A.Ş.	94
87	128, 129 ve 130	BEYMEN CLUB	BEYMEN MAĞAZACILIK ANONİM ŞİRKETİ	246
88	131 ve 132	LACOSTE	EREN PERAKENDE SATIŞ VE MAĞ. A.Ş.	157

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	MAĞAZA ADI	FİRMA UNVANI	SÖZLEŞMEYE ESAS ALAN (M ²)
89	133	NAUTICA	EREN PERAKENDE SATIŞ VE MAĞ. A.Ş.	83
90	134 ve 137	JEANSLAB-SHOESLAB	ÖZLENİR GİYİM SAN.VE TİC.A.Ş.	231
91	135 ve 136	KENT OPTİK	KENT OPTİK TİCARET A.Ş.	94
92	138	SAMSONITE	DESA DERİ SAN. VE TİC. A.Ş.(SAMSONITE)	82
93	139	CACHAREL	AYDINLI HAZIR GİYİM SAN. VE TİC. A.Ş.	147
94	140	TOBACCO SHOP	KORAY TÜTÜN MAMULLERİ VE HEDİYELİK EŞYA TİC. LTD. ŞTİ.	18
95	141	BODY SHOP	SHAYA MAĞAZACILIK A.Ş.(THE BODY SHOP)	40
96	145 ve 146	VAKKO	VAKKO TEKSTİL VE HAZIR GİYİM SAN. İŞL. A.Ş.	193
97	147	AVVA	AVVA MAĞAZACILIK A.Ş.	94
98	148 ve 149	MAVİ JEANS	MAVİ GİYİM SAN.VE TİC.A.Ş.	457
99	150	MARKA PARK (A.Ş.)	MARKA PARK MAĞAZACILIK VE PAZARLAMA A.Ş.	119
100	151	SUPERSTEP	EREN PERAKENDE SATIŞ VE MAĞAZACILIK A.Ş.	187
101	152	FLO	ZIYLAN MAĞAZACILIK VE PAZARLAMA A.Ş.	936
102	153 ve 154	NEZİH	NEZİH KİTAP KIRTASIYE SAN. VE TİC. A.Ş.	399
103	155 ve 226	BERSHKA	BERSHKA GİYİM İTHALAT İHRACAT VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	694
104	160 ve 161	MUDO	MUDO SATIŞ MAĞAZALARI A.Ş.	613
105	162 ve 169	INTERSPORT	INTERSPORT ATLETİK MAĞAZACILIK VE DIŞ TİCARET A.Ş.	925
106	163	ATASUN OPTİK	ATASUN OPTİK PERAKENDE TİC.A.Ş.	74
107	164	GS STORE	GALATASARAY MAĞAZACILIK VE PERAKENDECİLİK A.Ş.	74
108	165 ve 166	B&G	ARNE TEKSTİL SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	206
109	167	THE ATHLETE'S FOOT	INTERSPORT ATLETİK MAĞAZACILIK VE DIŞ TİC. A.Ş.	138
110	168, 224 ve 227	U.S.POLO	AYDINLI HAZIR GİYİM SAN. VE TİC. A.Ş.	277
111	170	URBAN GRIND	5A GRUP MAĞAZACILIK BİLİŞİM TEKNOLOJİ VE DANIŞMANLIK A.Ş.	65

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	MAĞAZA ADI	FİRMA UNVANI	SÖZLEŞMEYE ESAS ALAN (M ²)
112	171 ve 172	ADİDAS	ADİDAS SPOR MALZEMELERİ SATIŞ VE PAZARLAMA A.Ş.	319
113	173	BOŞ	BOŞ	155
114	174 ve 175	NIKE	PERFORMANS GİYİM SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ.	312
115	176	ROOKIE	PERFORMANS GİYİM SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	123
116	177	MİNİMEN	MİNİMEN ORTOPEDİK AYAKKABI SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	77
117	178	MOTHERCARE	DEMSA İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.(MOTHERCARE)	171
118	179 ve 184	BENETTON	BENETTON GİYİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	307
119	180 ve 181	BOŞ	BOŞ	88
120	182 ve 183	BOŞ	BOŞ	99
121	185, 186, 187, 188, 189 ve 190	TOYZZ SHOP	TOYPA MAĞAZACILIK TİC. A.Ş.	504
122	191	NOTEBOOK	ONUR DIŞ TİCARET VE KIRTASIYECİLİK LİMİTED ŞİRKETİ	154
123	192	PANÇO	PANÇO GİYİM SAN. VE TİC. A.Ş.	138
124	193	İPEKYOL	İPEKYOL GİYİM SANAYİ PAZARLAMA VE TİCARET A.Ş.	166
125	194	GRATİS	GRATİS İÇ VE DIŞ TİC. A.Ş.	188
126	195	FINSPOR	FINSPOR DIŞ TİC. LTD. ŞTİ.	74
127	196	GNC	BAKARA İLAÇ VE TIBBİ MALZEME PAZARLAMA DIŞ TİCARET A.Ş.	70
128	200	ONİKS OPTİK	ONİKS OPTİK DIŞ TİC. LTD. ŞTİ.	74
129	201	SAAT&SAAT	SAAT VE SAAT MAĞAZACILIK A.Ş.	54
130	202	LIFESTYLE NUTRITIONS	SPORTONE KOZMETİK VE SAĞ.ÜR. GIDA SAN. VE LTD.ŞTİ.	39
131	203	INTIMISSIMI	CALZEDONIA TK DIŞ TİC.LTD.ŞTİ (INTIMISSIMI)	112
132	204	CALZEDONIA	CALZEDONIA TK DIŞ TİCARET LTD.ŞTİ.	71
133	205	BAMBİ (DERİ)	BAMBİ DERİ MAMULLERİ LTD. ŞTİ.	108
134	206	FAİK SÖNMEZ	FAİK SÖNMEZ TEKSTİL SAN.VE TİC.A.Ş.	148
135	207	ROMAN	ROMAN HAZIR GİYİM TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş.	181

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	MAĞAZA ADI	FİRMA UNVANI	SÖZLEŞMEYE ESAS ALAN (M ²)
136	208	CLARKS (CJ)	CJ CLARKS TİC. VE PAZ. A.Ş.	110
137	209	IMAGINARIUM-IMG	IMG ÇOCUK ÜRÜN VE HİZ. SAN. VE TİC. A.Ş.	100
138	210 ve 211	BALON EVİ	BALONEVİ SAN. VE TİC. A.Ş.	100
139	212	BOŞ	BOŞ	70
140	213, 214 ve 215	PULL&BEAR	PULL&BEAR GİYİM İTHALAT İHRACAT VE TİC.LTD.ŞTİ.	520
141	216	COLD STONE	EFE CO GIDA İNŞ. ENERJİ SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	83
142	217	CASIO	ERSA İTHALAT VE TİC. A.Ş.	28
143	218 ve 223	MANGO KIDS	MANGO TR TEKSTİL TİC. LTD. ŞTİ.	160
144	219 ve 220	STRADIVARIOUS	STRADIVARIUS GİYİM İTHALAT İHRACAT VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	307
145	221	SO CHIC	SO CHIC MAGAZACILIK SAN VE TİC A.Ş	26
146	222	KIPLING-BIRKENSTOCK	MEB DERİ EŞYA SAN. VE TİC. A.Ş.	75
147	225	CARTER'S & OSHKOSH	GAMİ GİYİM TİC. A.Ş.	79
148	228	MACERA ADASI	KONSEPT İST.GIDA VE EĞL.MERKEZİ YATIRIM İŞL.TİC.LTD.ŞTİ(228)	317
149	229	GREYDER	KAVSAN AYAKKABI SAN. TİC. A.Ş.	120
150	230	WOODY (A.Ş.)	BELLA TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş.	122
151	231	BY MILO	RAHMİ AKTAŞ	14
152	233 ve 255	GÜNAYDIN	GÜNAYDIN İSTANBUL MERKEZ GIDA TURZ. TİC. A.Ş.	80
153	234	BİLAKİS	PAR TURİZM RESTORANT VE KAFE İŞLETMELERİ TİC. LTD. ŞTİ.	28
154	235 ve 236	CINEMAXIMUM	MARS SİNEMA TURİZM VE SPOR TİF TESİSLER İŞLETMECİLİĞİ AŞ.	3.867
155	237	TAVUK DÜNYASI (A.Ş.)	TAVUK DÜNYASI GIDA SANAYİ VE TİC. A.Ş.	35
156	238	SBARRO	TAB GIDA DAN.VE TİC.A.Ş.(SBARRO)	45
157	239 ve 256	POPEYES	TAB GIDA SAN.VE TİC.A.Ş.(POPEYES)	87
158	240 ve 257	BURGER KING	TAB GIDA DAN.VE TİC.A.Ş.	95
159	241	EDİRNE KIRKPINAR KÖFTECİSİ	GRUPPO TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	96
160	242	ATOM TOST	ATOM GIDA SAN.VE TİC.A.Ş.	28

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	MAĞAZA ADI	FİRMA UNVANI	SÖZLEŞMEYE ESAS ALAN (M ²)
161	243 ve 244	KÖFTECİ RAMİZ	RAMİZ GIDA VE TURİZM SAN.VE TİC.LTD.ŞTİ.	72
162	245	BEREKET DÖNER	BEREKET DÖNER SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	40
163	246	BOŞ	BOŞ	36
164	247	PİDEM	PİDEM RESTAURANT İŞLETMELERİ GIDA TURİZM İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş.	36
165	248	FRESHIUM SALADS	FRESHIUM GIDA PAZ. VE SAN. TİC. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.	54
166	249, 250 ve 251	BURSA KEBAP EVİ	ACES GRUP GIDA PAZARLAMA SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	127
167	252	DİYAR LAHMACUN	DİYAR LAHMACUN GIDA ÜRÜNLERİ VE TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKEETİ	36
168	253	HD İSKENDER	HD RESTAURANT İŞLETMELERİ GIDA TUR. İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş.	136
169	254 ve 261	ARBYS	TAB GIDA DAN.VE TİC.A.Ş.(ARBY'S)	80
170	258 ve 259	MC DONALDS	ANADOLU RESTORAN İŞLETMELERİ LTD. ŞTİ.	93
171	260	WAFFLE STOP	TOP GIDA PAZ. A.Ş.	28
172	262	MACERA ADASI	KONSEPT İST.GIDA VE EĞL.MERKEZİ YATIRIM İŞL.TİC.LTD.ŞTİ(228)	1.262
173	263	BOŞ	BOŞ	45
174	265, 266 ve 267	CAR WAX	MASEL OTOMOTİV TİC. LTD. ŞTİ.	580
175	298	RÖLEVE TERZİ	KADİR KARAKOYUN	40
176	299	SAYGI LOSTRA	ABDURRAHMAN SEZGİN (TC NO.:18560875358)	77
177	300	PETBOX	TROPİK EVCİL HAYVAN DÜNYASI VE HAYVAN ÜRÜNLERİ TİC. LTD. ŞTİ.	103
178	301	ADAPAZARI DÖVİZ	ADAPAZARI DÖVİZ VE ALTIN TİCARET A.Ş.	48
179	302	DRY CORNER	ÇETİN TEKSTİL KURU TEMİZLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	47
180	303	JOLLY TUR	CLUB JOLLY TURİZM VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	47
181	486	MAC FIT	MARS SPORİF TESİSLER İŞLETMECİLİĞİ A.Ş.	1.022
182	483	YÖNETİM OFİSİ	AK YÖN YÖNETİM VE BAKIM HİZMETLERİ A.Ş.	901
183	484	YÖNETİM OFİSİ	AK YÖN YÖNETİM VE BAKIM HİZMETLERİ A.Ş.	443

- Alışveriş merkezi yönetiminden temin edilen bilgilere göre; değerlemeye konu depolar ve enerji dağıtım merkezi; bağımsız bölüm no'ları, mağaza adları, firma unvanları ve kira sözleşmelerine esas alanları aşağıdaki şekildedir.

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	DEPO ADI	FİRMA UNVANI	SÖZLEŞMEYE ESAS ALAN (M ²)
1	268	BOŞ	BOŞ	20
2	269	BOŞ	BOŞ	375
3	270	HOME SWEET HOME (KERVAN)	KERVAN TEKSTİL SAN. VE DİŞ TİC. A.Ş.	15
4	271	MALATYA PAZARI (ARAF)	ARAF YEDİTEPE GIDA BİLG. BİL. SİS. YAZ. VE DON. HİZ. SAN. VE TİC. A.Ş.	14
5	272	BOŞ	BOŞ	14
6	273	ÖZSÜT	STP GIDA SAN. VE TİC. A.Ş.	14
7	274	BOŞ	BOŞ	14
8	275	TEFAL (GROUPE)	GROUPE SEB İSTANBUL EV ALETLERİ TİC. A.Ş.	12
9	276	HAPPYMOONS	EBY GIDA İNŞAAT TURİZM SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	34
10	277	MARKA PARK (A.Ş.)	MARKA PARK MAĞAZACILIK VE PAZARLAMA A.Ş.	33
11	278	YEMEK KULÜBÜ	KAHVECİ GIDA SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	34
12	279	DESA	DESA DERİ SAN.VE TİC.A.Ş.(DESA)	12
13	280	DIVARESE	AYMARKA MAĞAZACILIK A.Ş.(DIVARESE)	14
14	281	BOŞ	BOŞ	14
15	282	SAMSUNG	DOĞAN DAYANIKLI TÜKETİM MALLARI PAZ.TİC.LTD.ŞTİ.	15
16	283	HİSAR	HİSAR ÇATAL KAŞIK VE PASLANMAZ MADENİ EŞYA SAN. VE TİC.A.Ş.	14
17	284	NINE WEST	LANDMARK INTERNATIONAL TEKSTİL TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	24
18	285	MADAME COCO	DEHA MAĞAZACILIK EV TEKSTİL ÜRÜN. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	20
19	286	KARACA HOME (HOME)	KARACA HOME COLLECTION TEKSTİL SAN. VE TİC. A.Ş.	19
20	287	JUMBO	JUMBO EV GEREÇLERİ SAN. TİC. A.Ş.	19
21	288,289	MC DONALDS	ANADOLU RESTORAN İŞLETMELERİ LTD. ŞTİ.	45
22	290	POPEYES	TAB GIDA SAN.VE TİC.A.Ş.(POPEYES)	46
23	291	BOYNER	BOYNER BÜYÜK MAĞAZACILIK A.Ş.	365

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	DEPO ADI	FİRMA UNVANI	SÖZLEŞMEYE ESAS ALAN (M ²)
24	292	BOŞ	BOŞ	23
25	293	BOŞ	BOŞ	22
26	294; 295; 296	BOŞ	BOŞ	47
27	297	BOŞ	BOŞ	37
28	304	BOŞ	BOŞ	16
29	305	BOŞ	BOŞ	15
30	306	BOŞ	BOŞ	15
31	307	BOŞ	BOŞ	14
32	308	BOŞ	BOŞ	14
33	309	BOŞ	BOŞ	13
34	310	BOŞ	BOŞ	15
35	311	BOŞ	BOŞ	15
36	312	BOŞ	BOŞ	14
37	313	BOŞ	BOŞ	23
38	314	BOŞ	BOŞ	23
39	315,316,317	PAŞABAHÇE	PAŞABAHÇE MAĞAZALARI A.Ş.	49
40	318	BOŞ	BOŞ	15
41	319	BOŞ	BOŞ	13
42	320	BOŞ	BOŞ	15
43	321	BOŞ	BOŞ	39
44	322	BOŞ	BOŞ	12
45	323	BOŞ	BOŞ	14
46	324	BOŞ	BOŞ	15
47	325	BOŞ	BOŞ	14
48	326	BOŞ	BOŞ	19
49	327	BOŞ	BOŞ	15
50	328	BOŞ	BOŞ	14
51	329	BOŞ	BOŞ	18
52	330	BOŞ	BOŞ	10
53	331	BOŞ	BOŞ	16
54	332	BOŞ	BOŞ	16
55	333	BOŞ	BOŞ	31
56	334	BİLAKİS	PAR TURİZM RESTORANT VE KAFE İŞLETMELERİ TİC. LTD. ŞTİ.	12
57	335	BOŞ	BOŞ	12
58	336	BOŞ	BOŞ	12
59	337	BOŞ	BOŞ	15
60	338; 339; 340; 341; 342; 343; 344; 345	MANGO	MANGO TR TEKSTİL TİC. LTD. ŞTİ.	108
61	346	BOŞ	BOŞ	17
62	347	BOŞ	BOŞ	45
63	348	BOŞ	BOŞ	17
64	349	BOŞ	BOŞ	14
65	350	BOŞ	BOŞ	14
66	351	BOŞ	BOŞ	14
67	352	BOŞ	BOŞ	14
68	353	BOŞ	BOŞ	14
69	354	BOŞ	BOŞ	13
70	355	BOŞ	BOŞ	13

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	DEPO ADI	FİRMA UNVANI	SÖZLEŞMEYE ESAS ALAN (M ²)
71	356	BOŞ	BOŞ	13
72	357	BOŞ	BOŞ	13
73	358	BOŞ	BOŞ	12
74	359	BOŞ	BOŞ	10
75	360	BOŞ	BOŞ	11
76	361	BOŞ	BOŞ	11
77	362	BOŞ	BOŞ	11
78	363	BOŞ	BOŞ	12
79	364	BOŞ	BOŞ	11
80	365	BOŞ	BOŞ	12
81	366	BOŞ	BOŞ	12
82	367	BOŞ	BOŞ	11
83	368	BOŞ	BOŞ	10
84	369	BOŞ	BOŞ	13
85	370	BOŞ	BOŞ	14
86	371	BOŞ	BOŞ	22
87	372	BOŞ	BOŞ	19
88	373	BOŞ	BOŞ	19
89	374	BOŞ	BOŞ	15
90	375	MANGO KIDS	MANGO TR TEKSTİL TİC. LTD. ŞTİ.	25
91	376	BOŞ	BOŞ	14
92	377	BOŞ	BOŞ	13
93	378	BOŞ	BOŞ	23
94	379	BOŞ	BOŞ	15
95	380	BOŞ	BOŞ	22
96	381	BOŞ	BOŞ	21
97	382	BOŞ	BOŞ	27
98	383	BOŞ	BOŞ	23
99	384	BOŞ	BOŞ	30
100	385	BOŞ	BOŞ	16
101	386	BOŞ	BOŞ	19
102	387	BOŞ	BOŞ	18
103	388	BOŞ	BOŞ	17
104	389	BOŞ	BOŞ	17
105	390; 391; 392; 393; 394; 395; 396; 397; 398	TEKNOSA	TEKNOSA İÇ VE DIŞ TİC. A.Ş.	111
106	399	NETWORK-FABRİKA	AY MARKA MAĞAZACILIK A.Ş.	14
107	400	NETWORK-FABRİKA	AY MARKA MAĞAZACILIK A.Ş.	14
108	401	QUE	AY MARKA MAĞAZACILIK A.Ş.	14
109	402, 403	BOŞ	BOŞ	28
110	404	BOŞ	BOŞ	14
111	405	MOTHERCARE	DEMSA İÇ VE DIŞ TİCARET A.Ş.(MOTHERCARE)	14
112	406	BOŞ	BOŞ	13
113	407	GS STORE	GALATASARAY MAĞAZACILIK VE PERAKENDECİLİK A.Ş.	14

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	DEPO ADI	FİRMA UNVANI	SÖZLEŞMEYE ESAS ALAN (M ²)
114	408	KRC	KARACA ZÜC. SAN. TİC. A.Ş.	18
115	409	KRC	KARACA ZÜC. SAN. TİC. A.Ş.	14
116	410	BERNARDO	BERNARDO PAZARLAMA SANAYİ VE DIŞ TİC.LTD.ŞTİ.	17
117	411	NEW BALANCE	VEPA AKTİF SPOR GİYİM A.Ş.	17
118	412	CHAKRA (CHAKRA)	CHAKRA MAĞAZACILIK TİC. VE A.Ş.	21
119	413	NAUTICA	EREN PERAKENDE SATIŞ VE MAĞ. A.Ş.	22
120	414	CAMPER	SANTANYİ AYAKKABI TİC. LTD. ŞTİ.	15
121	415	GREYDER	KAVSAN AYAKKABI SAN. TİC. A.Ş.	17
122	416	BOŞ	BOŞ	16
123	417	LACOSTE	EREN PERAKENDE SATIŞ VE MAĞ. A.Ş.	15
124	418	MATRAŞ	MATRAŞ DERİ MAMÜLLERİ SAN. CE TİC. A.Ş.	31
125	419	ENPLUS	ENKAY MAĞAZA İŞLETMELERİ TİC. A.Ş.	27
126	420	PENTİ	PENTİ GİYİM TİC.A.Ş.	21
127	421	AKBATI ECZANESİ	HALE ELMAS SIĞIRCI	18
128	422	AKBATI ECZANESİ	HALE ELMAS SIĞIRCI	14
129	423	TAVUK DÜNYASI (A.Ş.)	TAVUK DÜNYASI GIDA SANAYİ VE TİC. A.Ş.	18
130	424	BOŞ	BOŞ	17
131	425	ESSE	ESSE EV ÜRÜNLERİ PAZAN.VE TİC.A.S.	17
132	426	GÜNAYDIN	GÜNAYDIN İSTANBUL MERKEZ GIDA TURZ. TİC. A.Ş.	15
133	427	PİDEM	PİDEM RESTAURANT İŞLETMELERİ GIDA TURİZM İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş.	17
134	428	BURSA KEBAP EVİ	ACES GRUP GIDA PAZARLAMA SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	16
135	429; 444; 445; 467; 468; 469	SBARRO	TAB GIDA DAN.VE TİC.A.Ş.(SBARRO)	66
136	430	BOŞ	BOŞ	14
137	431	HD İSKENDER	HD RESTAURANT İŞLETMELERİ GIDA TUR. İNŞ. TİC. VE SAN. A.Ş.	20
138	432	BURGER KING	TAB GIDA DAN.VE TİC.A.Ş.	17
139	433	BOŞ	BOŞ	20
140	434	BOŞ	BOŞ	17

SIRA NO	BAĞ. BÖL. NO	DEPO ADI	FİRMA UNVANI	SÖZLEŞMEYE ESAS ALAN (M ²)
141	435	BOŞ	BOŞ	21
142	436; 437; 438	SARAR	SARAR BÜYÜK MAĞAZACILIK TİC.A.Ş.	40
143	439	BOŞ	BOŞ	13
144	440	BOŞ	BOŞ	32
145	441	BOŞ	BOŞ	14
146	442	BOŞ	BOŞ	14
147	443	BOŞ	BOŞ	16
148	446; 447	EDİRNE KIRKPINAR KÖFTECİSİ	GRUPPO TURİZM İŞLETMELERİ A.Ş.	28
149	448	BOŞ	BOŞ	7
150	449	BOŞ	BOŞ	13
151	450	BOŞ	BOŞ	7
152	451	BOŞ	BOŞ	7
153	452	BOŞ	BOŞ	17
154	453; 454; 455; 456; 457; 458; 459	STRADIVARIOUS	STRADIVARIUS GİYİM İTHALAT İHRACAT VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	81
155	460; 461	DİYAR LAHMACUN	DİYAR LAHMACUN GIDA ÜRÜNLERİ VE TURİZM TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ	18
156	462	BOŞ	BOŞ	7
157	463	BOŞ	BOŞ	13
158	464	BOŞ	BOŞ	7
159	465	BOŞ	BOŞ	7
160	466	BOŞ	BOŞ	15
161	470	BOŞ	BOŞ	20
162	471	BOŞ	BOŞ	15
163	472	RAMSEY	GÜRMEYEN GİYİM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.	10
164	473	BOŞ	BOŞ	29
165	474	U.S.POLO	AYDINLI HAZIR GİYİM SAN. VE TİC. A.Ş.	18
166	475	BOŞ	BOŞ	24
167	476	BOŞ	BOŞ	20
168	477	BOŞ	BOŞ	19
169	478	BOŞ	BOŞ	19
170	479	BOŞ	BOŞ	20
171	480	BOŞ	BOŞ	13
172	481	BOŞ	BOŞ	15
173	482	BOŞ	BOŞ	12
174	487	BEDAŞ TRAFO ALANI	BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	60

5.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı En Verimli ve En İyi Kullanımdır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin bir bütün halinde "**alışveriş merkezi**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. MEVCUT EKONOMİK VERİLER VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin (GYODER) yayınlamış olduğu "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 2. Çeyrek Raporu ve Yıl Değerlendirmesi" raporuna göre; 2008'de tüm dünyayı etkileyen ve halihazırda farklı bir evresini yaşadığımız olguda belki de en çok tartışılan unsurlardan biriside "İnşaat ile özelinde gayrimenkul" sektörü olmuştur. Konut ve buna bağlı finansal türevlerin yarattığı etkinin tüm dünyaya yayılması başta finans sektörü olmak üzere reel sektörü de olumsuz yönde etkilemiştir. Küresel krizde yara alan finans ve inşaat sektörleri toparlanma eğilimine girmiştir.

2014 sonrası hem gelişmiş ülkelerde devam eden düşük büyüme hızı, hem de gelişmekte olan ülkelerde küresel talep azlığına bağlı olarak büyüme kayıpları görülmüştür. Ardından emtia fiyatlarında başta küresel büyüme kaygıları ve arzın korunması nedeniyle yaşanan gelişmeler sorunları daha da artırmıştır. Ancak küresel anlamda yaşanan ekonomik ve diğer risklere rağmen 2016 yılı ikinci çeyrek dönem içerisinde açıklanan ilk dönem büyüme verileri irdelendiğinde inşaat sektörü açısından olumlu tablonun devam ettiğini söylemek mümkündür. Yüzde 4,8'lik gayrisafi yurtiçi hasıla büyüme oranına kıyasla yüzde 6,6'lık inşaat sektörü büyüme oranının gerçekleşmesi 2016 yılının devamı ve gayrimenkul sektörüne duyulan güveni artırmıştır.

Gayrimenkul yatırımlarında getiri maliyet yapılarının şekillenmesinde kredi riskinden kur riskine, faiz oranı riskinden politik/jeopolitik riske, faaliyet riskinden finansman riskine, yönetim riskinden satın alma gücü riskine kadar pek çok risk unsuru etkili olmaktadır. 2016 yılı 2. çeyrek dönem verileri incelendiğinde özellikle tüketici güven endeksi ve inşaat sektörü güven endeksi verilerinin olumlu anlamda geçen yılın aynı dönemine kıyasla ayrılmaktadır.

Tüm varlık fiyatlarında olduğu gibi konut fiyatları üzerinde ilk etki, arz ve talepteki değişime bağlı olarak şekillenmektedir. Konut fiyatlarında talebin değişimi ve yapısı arzı doğrudan etkilemekte olup, inşaat sektöründe arz değişimi talebe göre biraz daha yavaş gerçekleşmektedir. Ancak 2001 yılından bu yana baktığımızda gerek iç gerekse dış pek çok şoku yaşayan konut sektörü aktörleri oldukça elastik bir yapı sergileyerek içinde bulunulan şartlara uyum sağlamaktadır. İnşaat şirketlerinin giderek kurumsallaşıp, daha etkin bir finansman yönetimi yapmaları, talep sahiplerinin taleplerinde daha rasyonel davranmaları giderek konut ve inşaat piyasasının etkinliğini artırmaktadır.

Diğer taraftan ilgili dönem içerisinde bireysel ve kurumsal gayrimenkul yatırım kararlarında etkin olan kur ve faiz oranı cephesindeki gelişmelerin de dikkatle izlenmesi gerekmektedir. Nisan-Haziran döneminde dolar kurunun 2,8954 TL olması ve geçmiş dönemlere kıyasla kurda yaşanan görece geri çekilme yatırım kararlarına olumlu yansırken, özellikle konut kredi maliyetlerinin aylık % 1,15 - % 1,20 bandında olması ve burada beklenen azalmanın olmaması ise yatırım tercihleri açısından olumsuzluk yaratmıştır. Buna rağmen, 2016 yılı 2. çeyrek dönem itibarıyla gelinen noktada bankacılık sektörü tarafından kullanılan toplam konut kredisi hacmi geçen yıla göre %10 oranında artış göstermiştir ve buna karşılık takibe dönüşüm oranının %0,5'in altında oluşması kredi tarafında sağlıklı bir büyümeyi işaret etmektedir. Bu noktada konut kredilerinin bankacılık kesimi açısından önem taşımaya devam ettiği de mutlak şekilde söylenebilir.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık 1.000.000 adet civarında konut el değiştirmekte olup, yıllık 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı % 60,9 iken 2013 yılında ise oran % 61 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre Türkiye nüfusu 78.741.053 kişi olmuştur. Yıllık artış hızı ise binde 13,4 olarak gerçekleşmiştir. 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında, bir önceki yılda olduğu gibi % 67,8 (53.359.594 kişi) olarak gerçekleşmiştir. Çocuk yaş grubundaki (0-14) nüfusun oranı ise %24'e (18.886.220 kişi) gerilerken, 65 ve daha yukarı yaştaki nüfusun oranı da %8,2'ye (6.495.239 kişi) yükselmiştir. Bu bağlamda nüfus artışından kaynaklı doğal bir konut talebinin olduğu gözden kaçmamalıdır.

Türk konut sektöründe orta ve orta-alt gruba ait konut ihtiyacı oldukça yoğun olarak sürmektedir. Orta-üst ve lüks segmente ise talebin orta-alt segmente göre biraz yavaşlamakta olduğu söylenebilir. Ancak yatırım amacıyla hareket eden gerçek ve tüzel kişilerin (yerli-yabancı) markalı, belli standartların üstündeki lüks konut talebi de bu segmenti canlı tutmaktadır. Ticari konut pazarı ise ekonomideki gelişmelerden ve ticari hayattan daha fazla etkilenir bir tutum sergilemekle birlikte, gerek demografik etkenler gerekse sağlanan belli bir büyüme hızı neticesinde canlı kalabilmektedir.

15 Temmuz sürecinin; alınan ve alınacak tedbirler sayesinde Türkiye ekonomisine etkilerinin tahmin edilenden daha sınırlı olacağı beklenmektedir. Bu süreçten sonra alınan ekonomik tedbirler sayesinde; finansal piyasalar makul dalgalanma göstermiştir. Orta vadede inşaat ve konut sektörünün olumsuz etkilere karşı dayanıklılığının artması amacı ile sektöre özel teşvik programlarının uygulanması hem istihdama hem de tüm ekonomiye olumlu etkide bulunacağı düşünülmektedir.

Türkiye için; inşaat ve konut sektörü lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edeceği düşünülmektedir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alındığında ve dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülmektedir.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi değeri; 2016 yılı 4. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre %27,7 azalışla 87,7 (Kısmen Kötümser) olarak ölçülmüştür.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Fiyat Beklenti Endeksi değeri, 2016 yılı 4. çeyrek döneminde geçen çeyrek döneme göre % 28,2 azalışla 92,8 olarak ölçülmüştür.

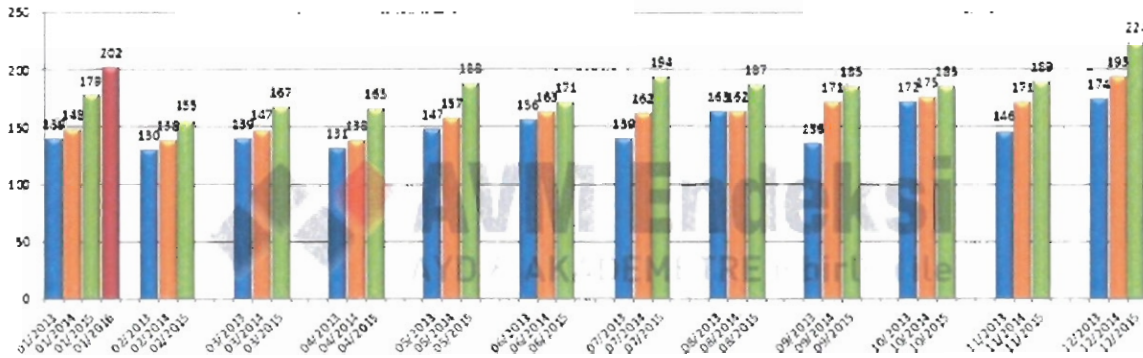
Buna göre, gayrimenkul fiyatlarında geçmiş üç aylık döneme göre, önümüzdeki üç aylık dönemde fiyat artış beklentisi azalmıştır.

REIDIN Türkiye Gayrimenkul Sektörü Güven Endeksi 2016 yılı 4. çeyrek döneminde, geçen çeyrek dönemine göre; bankalar ve finansal kurumlar için % 33,9 azalışla 77,6 (kısmen kötümser), gayrimenkul danışmanları için % 25,8 azalışla 93,5 (kısmen kötümser), gayrimenkul değerlendirme uzmanları için % 6,9 azalışla 90,3 (kısmen kötümser), gayrimenkul geliştiricileri için ise; % 29,5 azalışla 90,8 (kısmen kötümser) olarak ölçülmüştür.

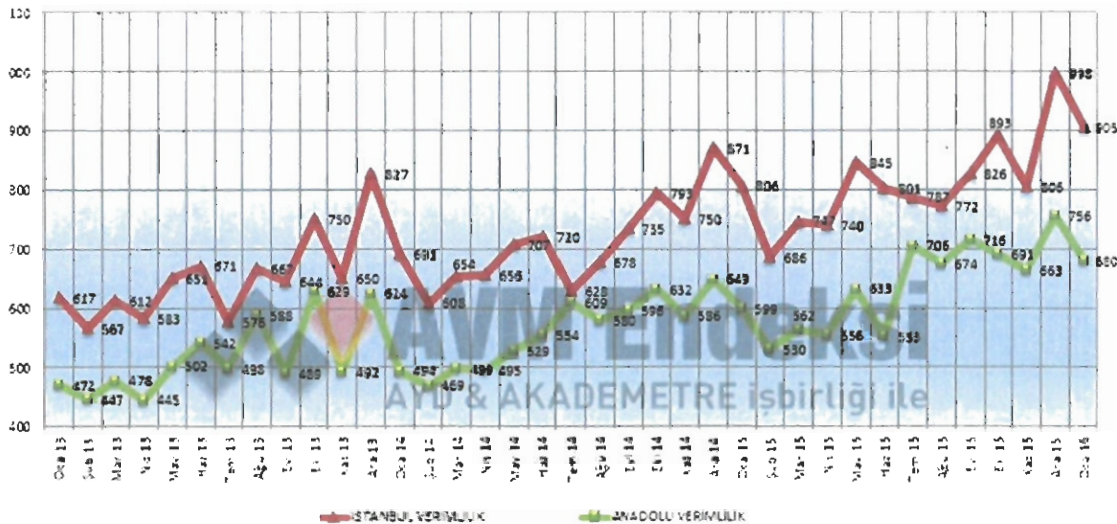
6.2. TÜRKİYE PERAKENDE PAZARI VE ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği (AYD) ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Endeksi'nin Ocak ayı sonuçlarına göre; ciro endeksi Ocak 2016 döneminde 2015 Ocak ayı ile karşılaştırıldığında yüzde 12,8'lik bir artışla 202 puana ulaşmıştır.

En son 14 Mart 2016 tarihinde güncellenen Türkiye Geneli Ciro Endeksi tablosu aşağıdaki gibidir.

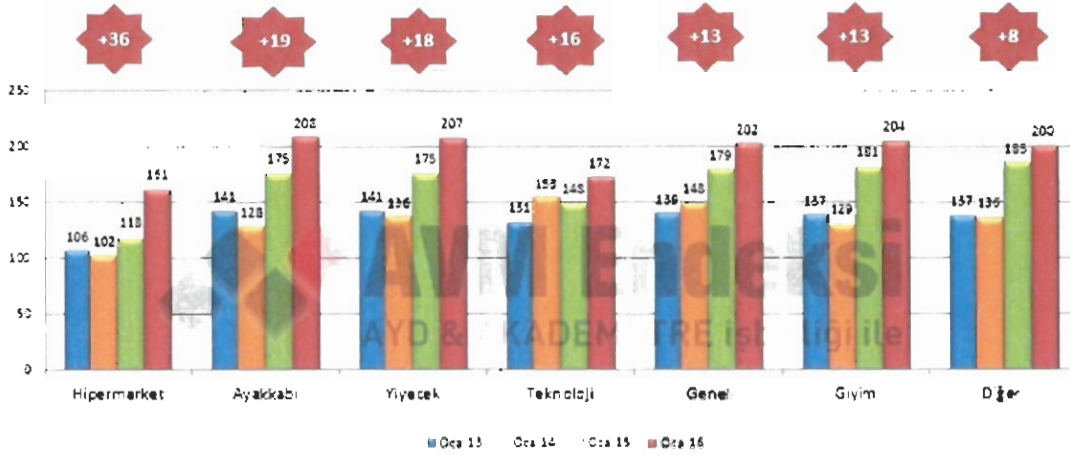


En son 14 Mart 2016 tarihinde güncellenen Ciro Verimlilik Endeksi tablosu aşağıdaki gibidir.



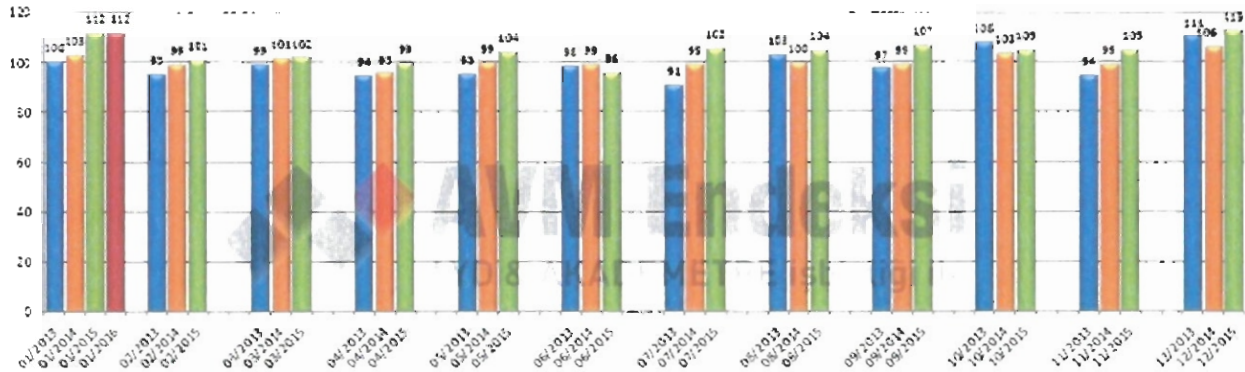
AVM'lerdeki kiralanabilir alan (m²) başına düşen cirolar Ocak 2016'da bir önceki yılın aynı ayına göre 23 puan artmış ve verimlilik m² başına 770,-TL'ye ulaşmıştır. Verimlilik, İstanbul'da 905,-TL, Anadolu'da 680,-TL olarak gerçekleşmiştir.

En son 14 Mart 2016 tarihinde güncellenen Kategoriler Bazında Ciro Endeksi tablosu aşağıdaki gibidir.



Ocak ayında en yüksek ciro artışı hipermarket kategorilerinde oluşur. Geçtiğimiz yılın Ocak ayı ile karşılaştırıldığında 2016 Ocak döneminde kategoriler bazında endeks yüzde 13'lük bir artış göstermiştir. En yüksek ciro artışı ise hipermarket kategorisinde yüzde 36'lık artışla yaşanmıştır. Geçtiğimiz yılın Ocak ayı ile karşılaştırıldığında Ocak 2016'da ayakkabı-çanta kategorisi yüzde 19, yiyecek kategorisi yüzde 18, teknoloji hipermarket kategorisi yüzde 16, giyim kategorisi yüzde 13 AVM'lerdeki diğer alan ciroları yüzde 8 artış kaydetmiştir.

En son 14 Mart 2016 tarihinde güncellenen Ziyaret Sayısı Endeksi tablosu aşağıdaki gibidir.



Ocak 2016 verileri bir önceki dönemin aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde bir değişim yaşanmadığı gözlenmiştir.

Ocak ayı perakende sektöründe indirim kampanyalarının başladığı bir dönemdir. Ayrıca yine Ocak ayındaki sömestr tatili de endeks verilerine olumlu yansımıştır. Kategoriler bazında ise geçtiğimiz yıl düşüşler yaşayan hipermarket ve teknoloji kategorilerindeki toparlanma ağırlıklı yükselişler olumlu bir gelişmedir.

Uluslararası Alışveriş Merkezleri Konseyi tarafından oluşturulan ve Alışveriş Merkezleri ve Perakendeciler Derneği tarafından da kabul gören ve uygulanan standartlar ve bu standartlara uygun alışveriş merkezleri aşağıdaki tabloda sunulmaktadır.

ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ STANDARTLARI		
AVM TİPİ	BÜYÜKLÜĞÜ	KİRALANABİLİR ALAN (M ²)
GELENEKSEL	ÇOK BÜYÜK	80.000 ve Üstü
	BÜYÜK	40.000-79.999
	ORTA	20.000-39.999
	KÜÇÜK	5.000-19.999
ÖZELLİKLİ	PERAKENDE PARKI BÜYÜK	20.000 ve Üstü
	PERAKENDE PARKI ORTA	10.000-19.999
	PERAKENDE PARKI KÜÇÜK	5.000-9.999
	OUTLET	5.000 ve Üstü
	TEMALİ (EĞLENCE ODAKLI)	5.000 ve Üstü
	MERKEZ (EĞLENCE ODAKLI OLMAYAN)	5.000 ve Üstü

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER)'in yayınlanmış olduğu "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2015 4. Çeyrek Raporu ve Yıl Değerlendirmesi" raporuna göre; Modern anlamda AVM'lerin Türkiye'ye girişi 1988 yılında Galleria ile olmuştur. O tarihten bugüne ve özellikle 2000'li yıllarda açılan AVM'lerde geleneksel perakendede karşılığını tam anlamıyla bulamadığı fiyat, kalite ve hizmet standardizasyonu AVM'lerin konsept olarak başarısında en önemli etkenlerdendir. Tüketiciler AVM'lerde mevsim şartlarından etkilenmeden, istediği her şeyi bir arada bularak alışverişlerini yapmakta ve bu tür mekanlar açıldıkça da benimsenmektedir. Perakende sektöründeki büyüme ivmesi de sektöre yatırım yapılmasını ve farklı yapılarda, tematik AVM'lerin hizmete girmesini sağlamaktadır. Kısacası alışveriş merkezleri sektörü büyümeye devam etmektedir.

2015 yılı da alışveriş merkezleri açısından beklentileri aşan şekilde çok verimli bir yıl olmuştur. Bunu hem yeni açılan AVM sayısı bazında hem de sektörün 2015 yılında ulaştığı ciro rakamları bazında görmek mümkündür. 2015 yılında yeni açılan 20 AVM ile birlikte Türkiye'deki toplam alışveriş merkezi sayısı 360'a; toplam kiralanabilir alan da 10,5 milyon metrekareye ulaşmıştır. Erzincan'da yeni açılan alışveriş merkezi ile birlikte Türkiye'de alışveriş merkezi olan il sayısı da 57'den 58'e çıkmıştır. Sektör 2015 yılında ortalama 95 milyar TL ciro miktarına ulaşmıştır.

2015 yılının oldukça verimli rakamlarla kapatılıyor olması; 2016 hedefleri için hem çitanın yükselmesine olanak sağlamak hem de daha temkinli ve planlı yaklaşımlar sergilenmesi noktasında uyarı niteliği taşımaktadır. 2016 yılında perakende sektöründe cirolarda artışın devam edeceği düşünülmektedir. Yabancı yatırımlar açısından bakıldığında da yabancı yatırımcı ilgisinin devam edeceği öngörülmektedir.

İstanbul'da yer alan bazı alışveriş merkezlerine ait bilgiler aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

ALIŞVERİŞ MERKEZİ	MAĞAZA SAYISI	AÇILIŞ TARİHİ	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m ²)	STANDARTLARINA GÖRE PROJE TİPİ
Marmara Forum	320	31.03.2011	135.000	Çok geniş
İstanbul Cevahir AVM	330	15.10.2005	117.972	Çok geniş
Marmara Park	250	18.10.2012	100.000	Çok geniş
İstinye Park	279	21.09.2007	86.026	Çok geniş
Meydan	50	15.08.2007	70.000	Geniş
Zorlu Center AVM	185	26.10.2013	66.600	Geniş
Tepe Nautilus	117	24.09.2002	51.776	Geniş
CarrefourSA İçerenköy	129	01.04.1996	47.250	Geniş
Maxi City - Silivri	36	14.07.1998	45.000	Geniş
Aqua Florya	140	04.10.2012	45.000	Geniş
Galleria	149	14.07.1988	42.974	Geniş
M1 Tepe Kartal	42	06.07.2000	41.000	Geniş
Profilo AVM	207	09.05.1998	40.800	Geniş
Kanyon	160	01.05.2006	40.600	Orta
Nişantaşı City's	126	18.01.2008	36.800	Orta
Palladium	233	25.09.2008	35.809	Orta
Akmerkez	246	18.12.1993	34.600	Orta
Migros Beylikdüzü	105	13.12.1997	33.000	Orta
Metrocity	141	30.04.2003	32.638	Orta
Capitol	158	18.09.1993	31.000	Orta
CarrefourSA Maltepe	106	01.06.2005	30.500	Orta
Sapphire	245	04.03.2011	27.000	Orta
CarrefourSA Bayrampaşa	73	01.06.2003	25.030	Orta
Astoria	110	23.01.2008	25.000	Orta
Carousel	117	29.01.1995	24.400	Orta
Beylicium	128	01.06.2006	20.000	Orta
CarrefourSA Haramidere	60	01.10.2001	17.831	Küçük
MKM	21	24.09.2005	15.000	Küçük
Atrium	193	12.08.1989	11.232	Küçük
Atirus	80	17.12.2005	11.000	Küçük
Maxi City İstinye	19	11.09.2003	11.000	Küçük

6.3. BÖLGE ANALİZİ

6.3.1. ESENYURT İLÇESİ

Esenyurt 22.03.2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 06/03/2008 tarih ve 5747 nolu Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanuna göre ilçe olmuştur.

İlçenin doğusunda Avcılar ilçesi, batısında Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ve Arnavutköy ilçesi, güneyinde Beylikdüzü ilçesi ile sınırlıdır. Arazi az engebeli olup, ilçe hudutlarında orman mevcut değildir.

Esenyurt İlçesi; doğusunda Küçükçekmece Gölü, batısında TEM Otoyolu – D100 (E-5) Bağlantı Yolu, Büyükçekmece ilçesi, kuzeyinde TEM Otoyolu, güneyinde D100 (E-5) Karayolu bulunmaktadır. D100 (E-5) karayolu ve TEM Otoyolu'nu bağlayan bir bağlantı yolu Esenyurt ilçesinin ortasından geçerek ikiye ayırmaktadır.

İlçede sanayi önemli yer tutmaktadır. İlçe sınırları içerisinde; Evren 1. Oto Sanayi Sitesi, Evren 2. Oto Sanayi Sitesi, Fatih Oto Sanayi Sitesi, Alkop Sanayi Sitesi, Isıso Sanayi Sitesi ve Mimsan Sanayi Sitesi bulunmaktadır.

Mahalle başına çok fazla nüfus yoğunluğunun yaşanması ve yerel yönetimlerin sunduğu hizmetlerin pratikliğinin artırılması amacıyla büyük mahalleler bölünerek yeni mahalleler oluşturulmuş ve 20 olan Mahalle sayısı 43'e çıkartılmıştır.

Esenyurtun en büyük mahallesi olan İstiklal Mahallesi, istiklal, battal gazi ve şehitler mahallesi olarak üçe ayrılmış.

2015 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne (ADNKS) göre nüfusu 742.810 kişidir.

6.4. PİYASA BİLGİLERİ

6.4.1. AVM KİRA DEĞERLERİ

İstanbul'da bulunan bazı alışveriş merkezlerinin kira bilgileri aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

ALIŞVERİŞ MERKEZİ	LOKASYON	MAĞAZA KİRA FİYATI (USD/M ² /AY)	YEMEK ALANLARI KİRA FİYATI (USD/M ² /AY)
Kanyon	Levent	25 - 145	55 - 120
Metrocity	Levent	25 - 110	50 - 125
Özdilek Park	Levent	25 - 70	50 - 140
Profilo	Mecidiyeköy	20 - 110	50 - 80
Sapphire	Kağıthane	25 - 65	50 - 100
Zorlu Center	Zincirlikuyu	50 - 170	150 - 250
Akmerkez	Levent	50 - 220	40 - 300
Cevahir	Mecidiyeköy	30 - 100	50 - 125
Astoria	Esentepe	30 - 100	50 - 150

Not: Yukarıdaki tabloda yer alan mağaza kira bedelleri; 100 m² ila 500 m² alanlı mağazalar, yemek alanları kira bedelleri ise 20 m² ila 200 m² alanlı mağazalar göz önünde bulundurularak yazılmıştır. Bu kira bedellerine kira haricine ödenecek ciro bedelleri, toplu mağaza kiralamalarındaki iskontolar ve sektörel çapa kiracı bilgileri dahil değildir.

6.4.2. KİRALIK DÜKKANLAR

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı sitede konumlu bir binanın, bodrum (80 m²), zemin (180 m²) ve asma (80 m²) katında bulunan, toplam 340 m² olarak pazarlanmakta olan, depolu asma katlı dükkân aylık 32.000,-TL bedelle kiralıktır. (Bodrum katın 1/4'ü, asma katın ise 1/2'si zemin kat alanına indirgenmiş olup, dükkânın zemin kata indirgenmiş alanı yaklaşık 240 m²'dir.)
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 133,30 TL)
Lotus Gayrimenkul: 0530 422 47 29
- 2) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı sitede konumlu bir binanın, bodrum (52 m²), zemin (57 m²) ve asma (36 m²) katında bulunan, toplam 145 m² olarak pazarlanmakta olan, depolu asma katlı dükkân aylık 10.000,-TL bedelle kiralıktır. (Bodrum katın 1/4'ü, asma katın ise 1/2'si zemin kat alanına indirgenmiş olup, dükkânın zemin kata indirgenmiş alanı yaklaşık 88 m²'dir.)
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 113,60 TL)
Sahibinden: 0544 411 83 23
- 3) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı sitede konumlu bir binanın, bodrum (35 m²) ve zemin (35 m²) katında bulunan, toplam 70 m² olarak pazarlanmakta olan, depolu dükkân aylık 7.000,-TL bedelle kiralıktır. (Bodrum katın 1/4'ü zemin kat alanına indirgenmiş olup, dükkânın zemin kata indirgenmiş alanı yaklaşık 44 m²'dir.)
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 159,10 TL)
Huris Kart Emlak: 0212 669 20 75
- 4) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı sitede konumlu bir binanın, bodrum (60 m²), zemin (103 m²) ve asma (42 m²) katında bulunan, toplam 205 m² olarak pazarlanmakta olan, depolu asma katlı dükkân aylık 15.000,-TL bedelle kiralıktır. (Bodrum katın 1/4'ü, asma katın ise 1/2'si zemin kat alanına indirgenmiş olup, dükkânın zemin kata indirgenmiş alanı yaklaşık 139 m²'dir.)
(Aylık m² birim kira fiyatı ~ 107,90 TL)
Realty World: 0212 672 00 30

6.4.3. SATILIK DÜKKANLAR

Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı sitede konumlu bir binanın, bodrum (80 m²), zemin (108 m²) ve asma (50 m²) katında bulunan, toplam 238 m² olarak pazarlanmakta olan, depolu asma katlı dükkân 3.150.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın aylık kirası 16.500,-TL'dir. (Bodrum katın 1/4'ü, asma katın ise 1/2'si zemin kat alanına indirgenmiş olup, dükkânın zemin kata indirgenmiş alanı yaklaşık 153 m²'dir.)
(m² birim satış fiyatı ~ 20.590,-TL)
Acro Yatırım: 0212 669 59 54

- 2) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı sitede konumlu bir binanın, bodrum (88 m²), zemin (124 m²) ve asma (72 m²) katında bulunan, toplam 284 m² olarak pazarlanmakta olan, depolu asma katlı dükkan 3.975.000,-TL bedelle satılıktır. Taşınmazın aylık kirası 20.000,-TL'dir. (Bodrum katın 1/4'ü, asma katın ise 1/2'si zemin kat alanına indirgenmiş olup, dükkanın zemin kata indirgenmiş alanı yaklaşık 182 m²'dir.)
(m² birim satış fiyatı ~ 21.840,-TL)
Acro Yatırım: 0212 669 59 54
- 3) Değerlemeye konu taşınmazlarla aynı sitede konumlu bir binanın, bodrum (60 m²), zemin (162 m²) ve asma (28 m²) katında bulunan, toplam 250 m² olarak pazarlanmakta olan, depolu asma katlı dükkan 4.950.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum katın 1/4'ü, asma katın ise 1/2'si zemin kat alanına indirgenmiş olup, dükkanın zemin kata indirgenmiş alanı yaklaşık 191 m²'dir.)
(m² birim satış fiyatı ~ 25.920,-TL)
Umman Gayrimenkul: 0212 777 98 85
- 4) Değerlemeye konu taşınmazlara yakın konumda Babacan Crown projesindeki binanın, bodrum (71 m²), zemin (90 m²) ve asma (68 m²) katında bulunan, toplam 229 m² olarak pazarlanmakta olan, depolu asma katlı dükkan 3.500.000,-TL bedelle satılıktır. (Bodrum katın 1/4'ü, asma katın ise 1/2'si zemin kat alanına indirgenmiş olup, dükkanın zemin kata indirgenmiş alanı yaklaşık 142 m²'dir.)
(m² birim satış fiyatı ~ 24.650,-TL)
Remax: 0212 858 04 36

6.5. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyetleri,
- Müşteri celbi,
- Kentsel rantın yüksek olduğu bir bölge içerisinde yer almaları,
- Çevrenin yüksek ticaret potansiyeli,
- Alışveriş merkezi içerisinde konumlanmaları,
- Otoparkının olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktör:

- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemi kullanılır. Bu yöntemin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

7.1.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdiri yapar. Genel olarak değerlendirme yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Bu yöntemde kullanılan veri kaynakları arasında en sık kullanılan ikisi; yayınlanan müzayede sonuçları ve benzer mal varlıklarının ticaretini düzenli olarak gerçekleştiren firmaların bildirdiği işlemlerdir. Emsal karşılaştırma yaklaşımında, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirme konusu mülklerle aynı pazarda alım satımı yapılmalı veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır.

7.1.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, hasıla veya iskonto oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI YÖNTEMİ

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Taşınmazların aylık pazar kira değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır. Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde ise **emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi** ve **gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve rapora konu taşınmazların ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölümler olması nedeniyle değerlemede maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

8. BÖLÜM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

8.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için aylık m² birim kira değerleri belirlenmiştir.

Taşınmazların aylık pazar kira değerlerinin tespitinde; alışveriş merkezi yönetimi ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsaller; değerlemeye konu A Blok, 63 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Diğer bağımsız bölümler ise; kat, kattaki konum, kullanım alanı ve cephe şerefiye kriterlerinin haricinde, alışveriş merkezi bünyesinde yer alan; birden fazla mağaza kiralayan firmalar, birleştirilerek kullanılan büyük mağazalar, çapa kiracı (alışveriş merkezlerindeki ana kiracı) firmalar ve sektörel kiralamarlar göz önünde bulundurularak; A Blok, 63 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	133	20%	0%	15%	0%	-5%	173
Emsal 2	114	50%	0%	15%	-10%	-5%	171
Emsal 3	159	20%	0%	15%	-15%	-5%	183
Emsal 4	108	50%	0%	15%	-5%	-5%	167
						Ortalama	174

Bu değerlendirme çalışmasında; değerlemeye konu taşınmazların mevcut kullanım fonksiyonları dikkate alınarak kiralamaya esas eklentili brüt alanlarına göre pazar kira değerlerinin tespiti yapılmıştır. Piyasa bilgileri başlığı altında yazan AVM kira değerleri tablosundaki alışveriş merkezlerinin kira fiyatları; uzun vadeli kiralamalara, birden fazla mağaza kiralayan firmalara, birleştirilerek kullanılan büyük mağazalara, çapa kiracı (alışveriş merkezlerindeki ana kiracı) firmalara ve sektörel kiralamalara göre büyük değişiklik göstermektedir. Bu nedenle AVM'ler kendi içlerinde birbirleri ile uyumsuz çok farklı bir kiralama stratejisi ile kiralanmaktadır.

Şerefiye çalışmasında; alışveriş merkezi bünyesindeki mağazaların mevcut kira sözleşmelerinde yazan sözleşme tarihi ve miktarı göz önünde bulundurulmuş olup, kat, kattaki konum, kullanım alanı ve cephe şerefiye kriterlerinin haricinde, alışveriş merkezi bünyesinde yer alan; birden fazla mağaza kiralayan firmalar, birleştirilerek kullanılan büyük mağazalar, çapa kiracı (alışveriş merkezlerindeki ana kiracı) firmalar ve sektörel kiralamarlar da göz önünde bulundurulmuştur. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Yapılan şerefiye çalışmasında mağaza alanlarının ortalama m² birim pazar kira değeri **97,45 TL**, depo alanlarının ortalama m² birim pazar kira değeri ise; **31,25 TL** olarak hesaplanmıştır.

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri ve mevcut kullanım fonksiyonları dikkate alınarak; değerlemeye konu bağımsız bölümlerin arsa payları dahil sözleşmeye esas toplam kiralanabilir alanları üzerinden bir bütün halindeki aylık ortalama m² birim pazar kira değeri ile aylık toplam pazar kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bağımsız Bölümler	Sözleşmeye Esas Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Aylık Ortalama M ² Birim Kira Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Aylık Pazar Kira Değeri (TL)
Mağazalar	67.060	97,45	6.535.000
Depolar	4.146	31,25	129.600
TOPLAM			6.664.600

Bulunan bu değer; yalnızca bağımsız bölümlerin bir bütün halindeki aylık pazar kira değerini yansıtmaktadır. Değerlemede diğer gelirleri oluşturan; ciro farkı kira geliri, baz istasyonu kira geliri, kiosk kira geliri, stant kira geliri, ATM kira geliri, vitrin kira geliri, reklam geliri, vale hizmet geliri, taksi hizmet geliri ve diğer hizmet gelirleri dikkate alınmamıştır.

9. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

9.1. EMSAL KARŞILAŞTIRMA YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m² birim değerleri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; alışveriş merkezi yönetimi ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

9.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsaller; değerlemeye konu A Blok, 63 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış aylık m² birim pazar kira değeri hesaplanmıştır. Diğer bağımsız bölümler ise; kat, kattaki konum, kullanım alanı ve cephe şerefiye kriterlerinin haricinde, alışveriş merkezi bünyesinde yer alan; birden fazla mağaza kiralayan firmalar, birleştirilerek kullanılan büyük mağazalar, çapa kiracı (alışveriş merkezlerindeki ana kiracı) firmalar ve sektörel kiralamarlar göz önünde bulundurularak; A Blok, 63 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

PAZAR DEĞERİ ŞEREFIYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M ² Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	20.590	10%	0%	15%	-5%	-5%	23.680
Emsal 2	21.840	-5%	0%	15%	0%	-5%	22.930
Emsal 3	25.920	-20%	0%	15%	0%	-5%	23.330
Emsal 4	24.650	-10%	0%	15%	-5%	-5%	23.420
						Ortalama	23.340

Bu değerlendirme çalışmasında; değerlemeye konu taşınmazların mevcut kullanım fonksiyonları dikkate alınarak kiralamaya esas eklentili brüt alanlarına göre pazar değerlerinin tespiti yapılmıştır. Piyasa bilgileri başlığı altında yazan AVM kira değerleri tablosundaki alışveriş merkezlerinin kira fiyatları; uzun vadeli kiralamalara, birden fazla mağaza kiralayan firmalara, birleştirilerek kullanılan büyük mağazalara, çapa kiracı (alışveriş merkezlerindeki ana kiracı) firmalara ve sektörel kiralamalara göre büyük değişiklik göstermektedir. Bu nedenle AVM'ler kendi içlerinde birbirleri ile uyuşmayan çok farklı bir kiralama stratejisi ile kiralanmaktadır.

Şerefiye çalışmasında; alışveriş merkezi bünyesindeki mağazaların mevcut kira sözleşmelerinde yazan sözleşme tarihi ve miktarı göz önünde bulundurulmuş olup, kat, kattaki konum, kullanım alanı ve cephe şerefiye kriterlerinin haricinde, alışveriş merkezi bünyesinde yer alan; birden fazla mağaza kiralayan firmalar, birleştirilerek kullanılan büyük mağazalar, çapa kiracı (alışveriş merkezlerindeki ana kiracı) firmalar ve sektörel kiralamarlar da göz önünde bulundurulmuştur. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

Yapılan şerefiye çalışmasında mağaza alanlarının ortalama m² birim pazar değeri **13.070,-TL**, depo alanlarının ortalama m² birim pazar değeri ise; **4.160,-TL** olarak hesaplanmıştır.

9.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri ve mevcut kullanım fonksiyonları dikkate alınarak; değerlemeye konu bağımsız bölümlerin arsa payları dahil sözleşmeye esas toplam kiralanabilir alanları üzerinden bir bütün halindeki ortalama m² birim pazar değeri ile toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

Bağımsız Bölümler	Sözleşmeye Esas Brüt Kullanım Alanı (m ²)	Ortalama M ² Birim Değeri (TL)	Yuvarlatılmış Toplam Pazar Değeri (TL)
Mağazalar	67.060	13.070	876.474.000
Depolar	4.146	4.160	17.247.000
TOPLAM			893.721.000

Bulunan bu değer; yalnızca bağımsız bölümlerin bir bütün halindeki pazar değerlerini yansıtmaktadır. Değerlemede diğer gelirleri oluşturan; ciro farkı kira geliri, baz istasyonu kira geliri, kiosk kira geliri, stant kira geliri, ATM kira geliri, vitrin kira geliri, reklam geliri, vale hizmet geliri, taksi hizmet geliri ve diğer hizmet gelirleri dikkate alınmamıştır.

9.2. GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir indirgeme yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir.

Değerlemede "Net Bugünkü Değer" in tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır. Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkullerin toplam değeri hesaplanmıştır. Bu toplam değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

9.2.1. VARSAYIMLAR VE KABULLER

- Bağımsız bölümler halihazırda mimari projelerinin haricinde eklentili brüt alanları ile kiraya sunulmaktadır. Değerlemeye konu gayrimenkullerin sözleşmeye esas toplam kiralanabilir alanı brüt **71.206 m²**'dir. Bu alanın **4.146 m²**'sini; depolar ve enerji dağıtım merkezi, **67.060 m²**'sini ise; dükkanlar oluşturmaktadır.
- Mal sahibi firma yetkililerinden temin edilen taşınmazların güncel aylık pazar kira gelirleri üzerinde yapılan inceleme sonucu değerlemeye konu dükkanların toplam yıllık pazar kira geliri yaklaşık **25.104.545,-USD**, depolar ve enerji dağıtım merkezinin toplam yıllık pazar kira geliri ise yaklaşık **166.808,-USD** olarak takdir olunmuştur.
- Kira gelirleri haricinde gayrimenkullerden elde edilebilecek diğer gelirlerin toplam kira gelirlerinin yaklaşık %4'ü oranında olabileceği öngörülmüştür.
- Mal sahibi firma yetkililerinden alınan bilgi doğrultusunda; yıllık işletme giderlerinin toplam kira gelirine oranının yaklaşık % 28 oranında olacağı varsayılmıştır.
- Kira gelirleri dolu olan gayrimenkullerden tahsil edildiği için tabloda doluluk oranı kullanılmamıştır.
- Son zamanlardaki döviz kurlarındaki artıştan dolayı, AVM yönetimi kur sabitleme yapmış olup, 2017 ve sonrasında dönemlerde yapılacak kur sabitleme endeksi oranı ekteki indirgenmiş nakit akım tablosunda yer almaktadır.
- Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır. Risksiz getiri oranı, projeksiyon süre bitim yılı esas alınarak belirlenmiş olup, 14.04.2026 vadeli USD para cinsinden getiri oranı % 5,41'dir. Pazar riski; kur, ekonomik, politik, jeopolitik, piyasa ve finansal riskler gibi risk bileşenlerinden oluşmaktadır. Rasyonel bir yatırımcının risk primi olarak risksiz getiri oranına yakın bir oranda risk primi alacağı kabul edilmiş olup, nominal iskonto oranının % 10,50 olarak alınması uygun görülmüştür.
- Taşınmazların toplam değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer; (Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Söz konusu gayrimenkulün konumu, yaşı, bölgedeki konut yoğunluğu, devam etmekte olan konut arzı v.b. etkenler göz önünde bulundurulduğunda ilerleyen dönemlerde de cazibe merkezi olacağı göz önünde bulundurulmuştur. Bu nedenle; projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı kira artış oranı olan %3 olarak varsayılmıştır.

9.2.2. ULAŞILAN SONUÇ

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akış tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazların toplam hasılatının bugünkü finansal değeri ~ **894.898.000,-TL (254.290.215,-USD)** olarak bulunmuştur.

Not: 30.12.2016 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,5192 TL'dir.

10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Taşınmazların emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam aylık pazar kira değeri **6.664.600,-TL**, emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam pazar değeri **893.721.000,-TL**, gelir indirgeme yaklaşımı ile ulaşılan toplam pazar değeri ise **894.898.000,-TL**'dir.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonomide çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu; Seri: VIII, No: 45 sayılı "Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" in Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.1 Taşınmaz Mülk (Gayrimenkul) Değerlemesi bölümünün 5.11 maddesinde "Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar Değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır. Uygulanan karşılaştırmalı süreçler, Değerleme Süreci'nin temelini oluşturur.", 5.11.1. maddesinde ise "Veriler mevcut olduğunda emsal karşılaştırma yaklaşımı değer takdirinde kullanılan en doğrudan ve sistematik yaklaşımdır." yazmaktadır.

Bu görüşlerden hareketle nihai değer olarak emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile bulunan değerlerinin kabul edilmesi tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri **6.664.600,-TL (Altı milyon altı yüz altmış dört bin altı yüz Türk Lirası)**, toplam pazar değeri ise; **893.721.000,-TL (Sekizyüzdoksanüç milyonyedi yüz yirmibir bin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

11. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarıyla bir bütün halindeki aylık pazar kira değeri ile pazar değeri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

	TL	USD	EUR
TOPLAM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ	6.664.600	1.890.400	1.793.200
TOPLAM PAZAR DEĞERİ	893.721.000	253.502.000	240.467.000

Not: 30.12.2016 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,5255 TL ve 1,-EURO = 3,7166'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam aylık pazar kira değeri 7.864.228,-TL, KDV dahil toplam pazar değeri ise; 1.054.590.780,-TL'dir.

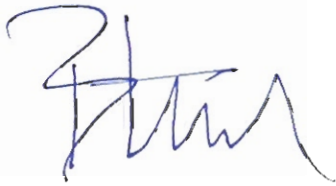
Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Aralık 2016

(Değerleme tarihi: 27 Aralık 2016)

Saygılarımızla,



Batuhan BAŞ
 Şehir Plancısı
 Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
 Jeoloji Mühendisi
 Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- İndirgenmiş Nakit Akım Tablosu
- Fotoğraflar
- Kat Planları
- İmar Planı Örneği
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- İpoteğe İlişkin Müşteri Açıklama Yazısı
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri
- Tapu Suretleri
- Taşınmazlara Ait Tapu Kaydı Belgeleri