

**TORUNLAR  
GAYRİMENKUL YATIRIM  
ORTAKLIĞI A.Ş.**

**MALL OF İSTANBUL AVM  
BAŞAKŞEHİR/İSTANBUL**

**DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR NO: 2020/4557**

## İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM	RAPOR ÖZETİ .....	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.	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR.....	7
3.3.	UYGUNLUK BEYANI.....	7
4.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	8
4.1.	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU .....	8
4.1.1.	TAPU KAYITLARI .....	8
4.2.	TAKYİDAT İNCELEMESİ.....	22
4.2.1.	TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ .....	22
4.2.2.	GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ.....	23
4.3.	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER.....	23
4.3.1.	SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER.....	25
4.3.2.	BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER .....	25
4.3.3.	YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER .....	25
4.3.4.	ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ.....	26
4.3.5.	RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ .....	26
4.3.6.	MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	26
4.4.	SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	26
4.4.1.	TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ .....	26
4.4.2.	HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ .....	26
4.5.	YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER.....	26
5.BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ .....	27
5.1.	GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ .....	27
5.2.	GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR .....	27
5.3.	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER .....	30
5.4.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	30
6.BÖLÜM	GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	31
6.1.	MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER.....	31
6.2.	TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER.....	32



<b>6.3.</b>	<b>BÖLGE ANALİZİ .....</b>	<b>33</b>
<b>6.3.1.</b>	<b>İSTANBUL İLİ .....</b>	<b>33</b>
<b>6.3.2.</b>	<b>BAŞAKŞEHİR İLÇESİ .....</b>	<b>33</b>
<b>6.4.</b>	<b>GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER.....</b>	<b>34</b>
<b>6.5.</b>	<b>EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI .....</b>	<b>35</b>
<b>7.BÖLÜM</b>	<b>GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ .....</b>	<b>36</b>
<b>7.1.</b>	<b>GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ .....</b>	<b>36</b>
<b>8.BÖLÜM</b>	<b>GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ .....</b>	<b>37</b>
<b>8.1.</b>	<b>PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....</b>	<b>37</b>
<b>8.2.</b>	<b>MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....</b>	<b>37</b>
<b>8.2.1.</b>	<b>PARSELİN DEĞER ANALİZİ .....</b>	<b>37</b>
<b>8.2.2.</b>	<b>İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ .....</b>	<b>39</b>
<b>8.2.3.</b>	<b>ULAŞILAN SONUÇ .....</b>	<b>39</b>
<b>8.3.</b>	<b>GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ .....</b>	<b>40</b>
<b>8.4.</b>	<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....</b>	<b>44</b>
<b>8.4.1.</b>	<b>BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR .</b>	<b>45</b>
<b>8.4.2.</b>	<b>ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ .....</b>	<b>45</b>
<b>8.4.3.</b>	<b>MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ .....</b>	<b>45</b>
<b>8.4.4.</b>	<b>HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI.....</b>	<b>45</b>
<b>8.4.5.</b>	<b>KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER .....</b>	<b>45</b>
<b>9.BÖLÜM</b>	<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI .....</b>	<b>45</b>
<b>10.BÖLÜM</b>	<b>NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ.....</b>	<b>46</b>
<b>11.BÖLÜM</b>	<b>GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI .....</b>	<b>46</b>

## 1.BÖLÜM RAPOR ÖZETİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi</b>	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Invest Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşme Tarihi</b>	: 27 Kasım 2020
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam Mülkiyet
<b>Ekspertiz Tarihi</b>	: 31 Aralık 2020
<b>Rapor Tarihi</b>	: 07 Ocak 2021
<b>Raporun Türü:</b>	: Gayrimenkul Değerleme Raporu
<b>Müşteri / Rapor No</b>	: 590 - 2020/4557
<b>Değerleme Konusu</b>	: Ziya Gökalp Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, Mall Of İstanbul AVM
<b>Gayrimenkulün Adresi</b>	: Başakşehir / İSTANBUL
<b>Tapu Bilgileri Özeti</b>	: İstanbul ili, Başakşehir İlçesi, İkitelli Mahallesi, 858 ada, 4 parselde, 586 adet bağımsız bölüm (Bkz. Tapu Kayıtları)
<b>İmar Durumu</b>	: 858 ada, 4 parsel "Ticaret+Hizmet Alanı" (KAKS: 2,00) olarak belirlenen alanda kalmaktadır. (Bkz. İmar Durumu)
<b>Raporun Konusu</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen ve 586 adet bağımsız bölümden oluşan Mall Of İstanbul Alışveriş Merkezi'nin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. <sup>1</sup>

MALL OF İSTANBUL ALIŞVERİŞ MERKEZİNDE YER ALAN 586 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>3.135.000.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>3.699.300.000,-TL</b>

RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
<i>e-İmzalıdır.</i> Burak ERTAN (SPK Lisans Belge No: 408859)	<i>e-İmzalıdır.</i> Muhammed Mustafa YÜKSEL (SPK Lisans Belge No: 401651)	<i>e-İmzalıdır.</i> Halil Sertaç GÜNDOĞDU (SPK Lisans Belge No: 401865)

<sup>1</sup> Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri ile Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayımlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) esas alınarak hazırlanmıştır.

## 2.BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: INVEST Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: İzzettin Çalışlar Caddesi, Gülay Apartmanı, No: 61/4 Bahçelievler / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0 212 505 35 76 - 77
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Bir ücret veya sözleşmeye dayalı olarak yapılan gayrimenkul danışmanlık ve ekspertiz faaliyetleri - NACE KODU: 68.31.02 (Rev.2)
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 04.10.2011
<b>SERMAYESİ</b>	: 1.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 792227
<b>KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU</b>	: 10 Ekim 2011 / 7917
<b>Not-1 :</b>	Şirket, 16 Şubat 2012 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.
<b>Not-2 :</b>	Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 07.03.2013 tarih ve 6697 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Rüzgarlıbahçe Mah., Özalp Çıkmazı No: 4, 34805 Beykoz/İstanbul
<b>TELEFON NO</b>	: (0216) 425 03 28 / (0216) 425 20 07
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 1.000.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 1.000.000.000,-TL
<b>KURULUŞ TARİHİ</b>	: 20.09.1996
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleriyle belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı Sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu'nun 48'inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur.



### **3.BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI**

#### **3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI**

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen Gayrimenkulün bugünkü pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

##### **Pazar değeri:**

Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması gerekir:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak artırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı



anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirilmeden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkullerin türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkuller ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkullerin satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.



- Gayrimenkullerin alım / satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### **3.2. MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR**

Bu rapor, Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. talebine istinaden, İstanbul İli, Şişli İlçesi 2011 ada 7 no'lu parselde kayıtlı "38 Katlı Betonarme Karkas Ofis İşyeri ve Arsası" nitelikli gayrimenkulün pazar değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3) hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

### **3.3. UYGUNLUK BEYANI**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz 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 mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.





## 4.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

#### 4.1.1.TAPU KAYITLARI

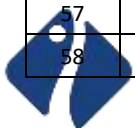
<b>SAHİBİ</b>	:	Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
<b>İLİ</b>	:	İstanbul
<b>İLÇESİ</b>	:	Başakşehir
<b>MAHALLESİ</b>	:	İkitelli-2
<b>ADA</b>	:	858
<b>PARSEL</b>	:	4
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	:	Avm, Konut Ofis Blokları Ve Enerji Merkezinden Oluşan 36 Katlı Betonarme Bina Ve Arsası
<b>YÜZ ÖLÇÜMÜ</b>	:	122.718,62 m <sup>2</sup>
<b>HİSSESİNE DÜŞEN ARSA PAYI</b>	:	94.221,86 m <sup>2</sup> <sup>2</sup>
<b>BLOK</b>	:	AVM
<b>YEVMIYE NO</b>	:	9285
<b>TAPU TARİHİ</b>	:	05.06.2014

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	ARSA PAYI MİKTARI (m <sup>2</sup> )	CİLT NO	SAHİFE NO
1	2. BODRUM KAT	1	DÜKKAN	23326 / 12271862	233,26	441	43676
2	2. BODRUM KAT	2	DÜKKAN	4337 / 12271862	43,37	441	43677
3	2. BODRUM KAT	3	DÜKKAN	1705 / 12271862	17,05	441	43678
4	2. BODRUM KAT	4	DÜKKAN	1733 / 12271862	17,33	441	43679
5	2. BODRUM KAT	5	DÜKKAN	19789 / 12271862	197,89	441	43680
6	2. BODRUM KAT	6	DÜKKAN	5882 / 12271862	58,82	441	43681
7	2. BODRUM KAT	7	DÜKKAN	4968 / 12271862	49,68	441	43682
8	2. BODRUM KAT	8	DÜKKAN	2284 / 12271862	22,84	442	43683
9	2. BODRUM KAT	9	DÜKKAN	6210 / 12271862	62,1	442	43684
10	2. BODRUM KAT	10	DÜKKAN	3138 / 12271862	31,38	442	43685
11	2. BODRUM KAT	11	DÜKKAN	2743 / 12271862	27,43	442	43686
12	2. BODRUM KAT	12	DÜKKAN	2714 / 12271862	27,14	442	43687
13	2. BODRUM KAT	13	DÜKKAN	2792 / 12271862	27,92	442	43688
14	2. BODRUM KAT	14	DÜKKAN	1940 / 12271862	19,4	442	43689

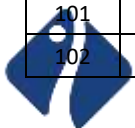


<sup>2</sup> AVM Blokta yer alan toplam 586 adet bağımsız bölüme ait arsa payları toplamıdır.

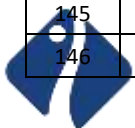
15	2. BODRUM KAT	15	DÜKKAN	1122 / 12271862	11,22	442	43690
16	2. BODRUM KAT	16	DÜKKAN	1246 / 12271862	12,46	442	43691
17	2. BODRUM KAT	17	DÜKKAN	1245 / 12271862	12,45	442	43692
18	2. BODRUM KAT	18	DÜKKAN	1121 / 12271862	11,21	442	43693
19	2. BODRUM KAT	19	DÜKKAN	2070 / 12271862	20,7	442	43694
20	2. BODRUM KAT	20	DÜKKAN	1776 / 12271862	17,76	442	43695
21	2. BODRUM KAT	21	DÜKKAN	1869 / 12271862	18,69	442	43696
22	2. BODRUM KAT	22	DÜKKAN	1869 / 12271862	18,69	442	43697
23	2. BODRUM KAT	23	DÜKKAN	1764 / 12271862	17,64	442	43698
24	2. BODRUM KAT	24	DÜKKAN	2666 / 12271862	26,66	442	43699
25	2. BODRUM KAT	25	DÜKKAN	1881 / 12271862	18,81	442	43700
26	2. BODRUM KAT	26	DÜKKAN	1574 / 12271862	15,74	442	43701
27	2. BODRUM KAT	27	DÜKKAN	3161 / 12271862	31,61	442	43702
28	2. BODRUM KAT	28	DÜKKAN	1897 / 12271862	18,97	442	43703
29	2. BODRUM KAT	29	DÜKKAN	7489 / 12271862	74,89	442	43704
30	2. BODRUM KAT	30	DÜKKAN	1801 / 12271862	18,01	442	43705
31	2. BODRUM KAT	31	DÜKKAN	1063 / 12271862	10,63	442	43706
32	2. BODRUM KAT	32	DÜKKAN	5623 / 12271862	56,23	442	43707
33	2. BODRUM KAT	33	DÜKKAN	14971 / 12271862	149,71	442	43708
34	2. BODRUM KAT	34	DÜKKAN	112589 / 12271862	1125,89	442	43709
35	2. BODRUM KAT	35	DÜKKAN	20395 / 12271862	203,95	442	43710
36	2. BODRUM KAT	36	DÜKKAN	5576 / 12271862	55,76	442	43711
37	2. BODRUM KAT	37	DÜKKAN	1796 / 12271862	17,96	442	43712
38	2. BODRUM KAT	38	DÜKKAN	2531 / 12271862	25,31	442	43713
39	2. BODRUM KAT	39	DÜKKAN	2259 / 12271862	22,59	442	43714
40	1. BODRUM KAT	40	DÜKKAN	46309 / 12271862	463,09	442	43715
41	1. BODRUM KAT	41	DÜKKAN	37553 / 12271862	375,53	442	43716
42	1. BODRUM KAT	42	DÜKKAN	4352 / 12271862	43,52	442	43717
43	1. BODRUM KAT	43	DÜKKAN	10698 / 12271862	106,98	442	43718
44	1. BODRUM KAT	44	DÜKKAN	93781 / 12271862	937,81	442	43719
45	1. BODRUM KAT	45	DÜKKAN	10186 / 12271862	101,86	442	43720
46	1. BODRUM KAT	46	DÜKKAN	276951 / 12271862	2769,51	442	43721
47	1. BODRUM KAT	47	DÜKKAN	46047 / 12271862	460,47	442	43722
48	1. BODRUM KAT	48	DÜKKAN	4879 / 12271862	48,79	442	43723
49	1. BODRUM KAT	49	DÜKKAN	10704 / 12271862	107,04	442	43724
50	1. BODRUM KAT	50	DÜKKAN	294226 / 12271862	2942,26	442	43725
51	1. BODRUM KAT	51	DÜKKAN	11934 / 12271862	119,34	442	43726
52	1. BODRUM KAT	52	DÜKKAN	570209 / 12271862	5702,09	442	43727
53	1. BODRUM KAT	53	DÜKKAN	91164 / 12271862	911,64	442	43728
54	1. BODRUM KAT	54	DÜKKAN	61143 / 12271862	611,43	442	43729
55	1. BODRUM KAT	55	DÜKKAN	20267 / 12271862	202,67	442	43730
56	1. BODRUM KAT	56	DÜKKAN	5909 / 12271862	59,09	442	43731
57	1. BODRUM KAT	57	DÜKKAN	4802 / 12271862	48,02	442	43732
58	1. BODRUM KAT	58	DÜKKAN	57853 / 12271862	578,53	442	43733



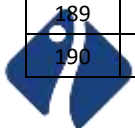
59	1. BODRUM KAT	59	DÜKKAN	4399 / 12271862	43,99	442	43734
60	1. BODRUM KAT	60	DÜKKAN	5382 / 12271862	53,82	442	43735
61	1. BODRUM KAT	61	DÜKKAN	1739 / 12271862	17,39	442	43736
62	1. BODRUM KAT	62	DÜKKAN	2017 / 12271862	20,17	442	43737
63	1. BODRUM KAT	63	DÜKKAN	113566 / 12271862	1135,66	442	43738
64	1. BODRUM KAT	64	DÜKKAN	93659 / 12271862	936,59	442	43739
65	1. BODRUM KAT	65	DÜKKAN	195552 / 12271862	1955,52	442	43740
66	1. BODRUM KAT	66	DÜKKAN	1834 / 12271862	18,34	442	43741
67	1. BODRUM KAT	67	DÜKKAN	4539 / 12271862	45,39	442	43742
68	1. BODRUM KAT	68	DÜKKAN	30502 / 12271862	305,02	442	43743
69	1. BODRUM KAT	69	DÜKKAN	9557 / 12271862	95,57	442	43744
70	1. BODRUM KAT	70	DÜKKAN	10199 / 12271862	101,99	442	43745
71	1. BODRUM KAT	71	DÜKKAN	4067 / 12271862	40,67	442	43746
72	1. BODRUM KAT	72	DÜKKAN	6045 / 12271862	60,45	442	43747
73	1. BODRUM KAT	73	DÜKKAN	5136 / 12271862	51,36	442	43748
74	1. BODRUM KAT	74	DÜKKAN	10246 / 12271862	102,46	442	43749
75	1. BODRUM KAT	75	DÜKKAN	10117 / 12271862	101,17	442	43750
76	1. BODRUM KAT	76	DÜKKAN	15107 / 12271862	151,07	442	43751
77	1. BODRUM KAT	77	DÜKKAN	15216 / 12271862	152,16	442	43752
78	1. BODRUM KAT	78	DÜKKAN	35700 / 12271862	357	442	43753
79	1. BODRUM KAT	79	DÜKKAN	9593 / 12271862	95,93	442	43754
80	1. BODRUM KAT	80	DÜKKAN	213479 / 12271862	2134,79	442	43755
81	1. BODRUM KAT	81	DÜKKAN	112023 / 12271862	1120,23	442	43756
82	1. BODRUM KAT	82	DÜKKAN	184818 / 12271862	1848,18	442	43757
83	1. BODRUM KAT	83	DÜKKAN	10971 / 12271862	109,71	442	43758
84	1. BODRUM KAT	84	DÜKKAN	8771 / 12271862	87,71	442	43759
85	1. BODRUM KAT	85	DÜKKAN	5915 / 12271862	59,15	442	43760
86	1. BODRUM KAT	86	DÜKKAN	7967 / 12271862	79,67	442	43761
87	1. BODRUM KAT	87	DÜKKAN	5256 / 12271862	52,56	442	43762
88	1. BODRUM KAT	88	DÜKKAN	2019 / 12271862	20,19	442	43763
89	1. BODRUM KAT	89	DÜKKAN	1712 / 12271862	17,12	442	43764
90	1. BODRUM KAT	90	DÜKKAN	1971 / 12271862	19,71	442	43765
91	1. BODRUM KAT	91	DÜKKAN	5810 / 12271862	58,1	442	43766
92	1. BODRUM KAT	92	DÜKKAN	11505 / 12271862	115,05	442	43767
93	1. BODRUM KAT	93	DÜKKAN	11739 / 12271862	117,39	442	43768
94	1. BODRUM KAT	94	DÜKKAN	9446 / 12271862	94,46	442	43769
95	1. BODRUM KAT	95	DÜKKAN	8878 / 12271862	88,78	442	43770
96	1. BODRUM KAT	96	DÜKKAN	8680 / 12271862	86,8	442	43771
97	1. BODRUM KAT	97	DÜKKAN	8634 / 12271862	86,34	442	43772
98	1. BODRUM KAT	98	DÜKKAN	7809 / 12271862	78,09	442	43773
99	1. BODRUM KAT	99	DÜKKAN	6895 / 12271862	68,95	442	43774
100	1. BODRUM KAT	100	DÜKKAN	6668 / 12271862	66,68	442	43775
101	1. BODRUM KAT	101	DÜKKAN	20122 / 12271862	201,22	442	43776
102	1. BODRUM KAT	102	DÜKKAN	7406 / 12271862	74,06	442	43777



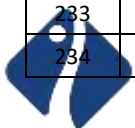
103	1. BODRUM KAT	103	DÜKKAN	5707 / 12271862	57,07	442	43778
104	1. BODRUM KAT	104	DÜKKAN	2074 / 12271862	20,74	442	43779
105	1. BODRUM KAT	105	DÜKKAN	7910 / 12271862	79,1	442	43780
106	1. BODRUM KAT	106	DÜKKAN	4402 / 12271862	44,02	442	43781
107	1. BODRUM KAT	107	DÜKKAN	11472 / 12271862	114,72	443	43782
108	1. BODRUM KAT	108	DÜKKAN	13730 / 12271862	137,3	443	43783
109	1. BODRUM KAT	109	DÜKKAN	13096 / 12271862	130,96	443	43784
110	1. BODRUM KAT	110	DÜKKAN	22628 / 12271862	226,28	443	43785
111	1. BODRUM KAT	111	DÜKKAN	9170 / 12271862	91,7	443	43786
112	1. BODRUM KAT	112	DÜKKAN	9716 / 12271862	97,16	443	43787
113	1. BODRUM KAT	113	DÜKKAN	5304 / 12271862	53,04	443	43788
114	1. BODRUM KAT	114	DÜKKAN	1791 / 12271862	17,91	443	43789
115	1. BODRUM KAT	115	DÜKKAN	14851 / 12271862	148,51	443	43790
116	1. BODRUM KAT	116	DÜKKAN	7352 / 12271862	73,52	443	43791
117	1. BODRUM KAT	117	DÜKKAN	7352 / 12271862	73,52	443	43792
118	1. BODRUM KAT	118	DÜKKAN	19519 / 12271862	195,19	443	43793
119	1. BODRUM KAT	119	DÜKKAN	8829 / 12271862	88,29	443	43794
120	1. BODRUM KAT	120	DÜKKAN	12482 / 12271862	124,82	443	43795
121	1. BODRUM KAT	121	DÜKKAN	12262 / 12271862	122,62	443	43796
122	1. BODRUM KAT	122	DÜKKAN	13324 / 12271862	133,24	443	43797
123	1. BODRUM KAT	123	DÜKKAN	6275 / 12271862	62,75	443	43798
124	1. BODRUM KAT	124	DÜKKAN	13323 / 12271862	133,23	443	43799
125	1. BODRUM KAT	125	DÜKKAN	7883 / 12271862	78,83	443	43800
126	1. BODRUM KAT	126	DÜKKAN	20205 / 12271862	202,05	443	43801
127	1. BODRUM KAT	127	DÜKKAN	5275 / 12271862	52,75	443	43802
128	1. BODRUM KAT	128	DÜKKAN	3137 / 12271862	31,37	443	43803
129	1. BODRUM KAT	129	DÜKKAN	9022 / 12271862	90,22	443	43804
130	1. BODRUM KAT	130	DÜKKAN	5177 / 12271862	51,77	443	43805
131	1. BODRUM KAT	131	DÜKKAN	13825 / 12271862	138,25	443	43806
132	1. BODRUM KAT	132	DÜKKAN	9422 / 12271862	94,22	443	43807
133	1. BODRUM KAT	133	DÜKKAN	5612 / 12271862	56,12	443	43808
134	1. BODRUM KAT	134	DÜKKAN	17016 / 12271862	170,16	443	43809
135	1. BODRUM KAT	135	DÜKKAN	13104 / 12271862	131,04	443	43810
136	1. BODRUM KAT	136	DÜKKAN	13720 / 12271862	137,2	443	43811
137	1. BODRUM KAT	137	DÜKKAN	12510 / 12271862	125,1	443	43812
138	1. BODRUM KAT	138	DÜKKAN	6809 / 12271862	68,09	443	43813
139	1. BODRUM KAT	139	DÜKKAN	7805 / 12271862	78,05	443	43814
140	1. BODRUM KAT	140	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	443	43815
141	1. BODRUM KAT	141	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	443	43816
142	1. BODRUM KAT	142	DÜKKAN	1001 / 12271862	10,01	443	43817
143	1. BODRUM KAT	143	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	443	43818
144	1. BODRUM KAT	144	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	443	43819
145	1. BODRUM KAT	145	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	443	43820
146	1. BODRUM KAT	146	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	443	43821



147	1. BODRUM KAT	147	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	443	43822
148	1. BODRUM KAT	148	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	443	43823
149	1. BODRUM KAT	149	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	443	43824
150	1. BODRUM KAT	150	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	443	43825
151	1. BODRUM KAT	151	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	443	43826
152	1. BODRUM KAT	152	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	443	43827
153	1. BODRUM KAT	153	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	443	43828
154	1. BODRUM KAT	154	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	443	43829
155	1. BODRUM KAT	155	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	443	43830
156	1. BODRUM KAT	156	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	443	43831
157	1. BODRUM KAT	157	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	443	43832
158	1. BODRUM KAT	158	DÜKKAN	6350 / 12271862	63,5	443	43833
159	1. BODRUM KAT	159	DÜKKAN	1178 / 12271862	11,78	443	43834
160	1. BODRUM KAT	160	DÜKKAN	384698 / 12271862	3846,98	443	43835
161	1. BODRUM KAT	161	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	443	43836
162	1. BODRUM KAT	162	DÜKKAN	15768 / 12271862	157,68	443	43837
163	1. BODRUM KAT (-4 KOTU)	163	DÜKKAN	1394 / 12271862	13,94	443	43838
164	1. BODRUM KAT (-4 KOTU)	164	DÜKKAN	2904 / 12271862	29,04	443	43839
165	1. BODRUM KAT (-4 KOTU)	165	DÜKKAN	1220 / 12271862	12,2	443	43840
166	1. BODRUM KAT (-4 KOTU)	166	DÜKKAN	1986 / 12271862	19,86	443	43841
167	1. BODRUM KAT (-4 KOTU)	167	DÜKKAN	3484 / 12271862	34,84	443	43842
168	1. BODRUM KAT (-4 KOTU)	168	DÜKKAN	732 / 12271862	7,32	443	43843
169	1. BODRUM KAT (-4 KOTU)	169	DÜKKAN	3089 / 12271862	30,89	443	43844
170	1. BODRUM KAT (-4 KOTU)	170	DÜKKAN	1754 / 12271862	17,54	443	43845
171	1. BODRUM KAT (-4 KOTU)	171	DÜKKAN	4454 / 12271862	44,54	443	43846
172	1. BODRUM KAT (-4 KOTU)	172	DÜKKAN	5829 / 12271862	58,29	443	43847
173	1. BODRUM KAT (-4 KOTU)	173	DÜKKAN	48384 / 12271862	483,84	443	43848
174	ZEMİN KAT	174	DÜKKAN	19531 / 12271862	195,31	443	43849
175	ZEMİN KAT	175	DÜKKAN	12012 / 12271862	120,12	443	43850
176	ZEMİN KAT	176	DÜKKAN	18120 / 12271862	181,2	443	43851
177	ZEMİN KAT	177	DÜKKAN	10278 / 12271862	102,78	443	43852
178	ZEMİN KAT	178	DÜKKAN	3563 / 12271862	35,63	443	43853
179	ZEMİN KAT	179	DÜKKAN	3682 / 12271862	36,82	443	43854
180	ZEMİN KAT	180	DÜKKAN	4469 / 12271862	44,69	443	43855
181	ZEMİN KAT	181	DÜKKAN	16270 / 12271862	162,7	443	43856
182	ZEMİN KAT	182	DÜKKAN	3730 / 12271862	37,3	443	43857
183	ZEMİN KAT	183	DÜKKAN	5987 / 12271862	59,87	443	43858
184	ZEMİN KAT	184	DÜKKAN	29931 / 12271862	299,31	443	43859
185	ZEMİN KAT	185	DÜKKAN	11254 / 12271862	112,54	443	43860
186	ZEMİN KAT	186	DÜKKAN	4729 / 12271862	47,29	443	43861
187	ZEMİN KAT	187	DÜKKAN	6840 / 12271862	68,4	443	43862
188	ZEMİN KAT	188	DÜKKAN	13098 / 12271862	130,98	443	43863
189	ZEMİN KAT	189	DÜKKAN	26181 / 12271862	261,81	443	43864
190	ZEMİN KAT	190	DÜKKAN	15561 / 12271862	155,61	443	43865



191	ZEMİN KAT	191	DÜKKAN	21271 / 12271862	212,71	443	43866
192	ZEMİN KAT	192	DÜKKAN	4160 / 12271862	41,6	443	43867
193	ZEMİN KAT	193	DÜKKAN	11650 / 12271862	116,5	443	43868
194	ZEMİN KAT	194	DÜKKAN	16044 / 12271862	160,44	443	43869
195	ZEMİN KAT	195	DÜKKAN	4052 / 12271862	40,52	443	43870
196	ZEMİN KAT	196	DÜKKAN	4365 / 12271862	43,65	443	43871
197	ZEMİN KAT	197	DÜKKAN	9533 / 12271862	95,33	443	43872
198	ZEMİN KAT	198	DÜKKAN	8294 / 12271862	82,94	443	43873
199	ZEMİN KAT	199	DÜKKAN	4888 / 12271862	48,88	443	43874
200	ZEMİN KAT	200	DÜKKAN	5568 / 12271862	55,68	443	43875
201	ZEMİN KAT	201	DÜKKAN	6502 / 12271862	65,02	443	43876
202	ZEMİN KAT	202	DÜKKAN	11030 / 12271862	110,3	443	43877
203	ZEMİN KAT	203	DÜKKAN	18481 / 12271862	184,81	443	43878
204	ZEMİN KAT	204	DÜKKAN	28012 / 12271862	280,12	443	43879
205	ZEMİN KAT	205	DÜKKAN	18657 / 12271862	186,57	443	43880
206	ZEMİN KAT	206	DÜKKAN	7572 / 12271862	75,72	444	43881
207	ZEMİN KAT	207	DÜKKAN	6170 / 12271862	61,7	444	43882
208	ZEMİN KAT	208	DÜKKAN	32480 / 12271862	324,8	444	43883
209	ZEMİN KAT	209	DÜKKAN	53111 / 12271862	531,11	444	43884
210	ZEMİN KAT	210	DÜKKAN	81902 / 12271862	819,02	444	43885
211	ZEMİN KAT	211	DÜKKAN	128411 / 12271862	1284,11	444	43886
212	ZEMİN KAT	212	DÜKKAN	37731 / 12271862	377,31	444	43887
213	ZEMİN KAT	213	DÜKKAN	9392 / 12271862	93,92	444	43888
214	ZEMİN KAT	214	DÜKKAN	9921 / 12271862	99,21	444	43889
215	ZEMİN KAT	215	DÜKKAN	132779 / 12271862	1327,79	444	43890
216	ZEMİN KAT	216	DÜKKAN	14660 / 12271862	146,6	444	43891
217	ZEMİN KAT	217	DÜKKAN	9631 / 12271862	96,31	444	43892
218	ZEMİN KAT	218	DÜKKAN	36705 / 12271862	367,05	444	43893
219	ZEMİN KAT	219	DÜKKAN	8724 / 12271862	87,24	444	43894
220	ZEMİN KAT	220	DÜKKAN	13855 / 12271862	138,55	444	43895
221	ZEMİN KAT	221	DÜKKAN	160594 / 12271862	1605,94	444	43896
222	ZEMİN KAT	222	DÜKKAN	105276 / 12271862	1052,76	444	43897
223	ZEMİN KAT	223	DÜKKAN	1427 / 12271862	14,27	444	43898
224	ZEMİN KAT	224	DÜKKAN	1453 / 12271862	14,53	444	43899
225	ZEMİN KAT	225	DÜKKAN	1604 / 12271862	16,04	444	43900
226	ZEMİN KAT	226	DÜKKAN	1567 / 12271862	15,67	444	43901
227	ZEMİN KAT	227	DÜKKAN	1567 / 12271862	15,67	444	43902
228	ZEMİN KAT	228	DÜKKAN	1604 / 12271862	16,04	444	43903
229	ZEMİN KAT	229	DÜKKAN	3171 / 12271862	31,71	444	43904
230	ZEMİN KAT	230	DÜKKAN	1849 / 12271862	18,49	444	43905
231	ZEMİN KAT	231	DÜKKAN	1850 / 12271862	18,5	444	43906
232	ZEMİN KAT	232	DÜKKAN	3171 / 12271862	31,71	444	43907
233	ZEMİN KAT	233	DÜKKAN	1604 / 12271862	16,04	444	43908
234	ZEMİN KAT	234	DÜKKAN	1568 / 12271862	15,68	444	43909



235	ZEMİN KAT	235	DÜKKAN	3171 / 12271862	31,71	444	43910
236	ZEMİN KAT	236	DÜKKAN	2880 / 12271862	28,8	444	43911
237	ZEMİN KAT	237	DÜKKAN	5773 / 12271862	57,73	444	43912
238	ZEMİN KAT	238	DÜKKAN	4787 / 12271862	47,87	444	43913
239	ZEMİN KAT	239	DÜKKAN	2039 / 12271862	20,39	444	43914
240	ZEMİN KAT	240	DÜKKAN	3766 / 12271862	37,66	444	43915
241	ZEMİN KAT	241	DÜKKAN	3761 / 12271862	37,61	444	43916
242	ZEMİN KAT	242	DÜKKAN	5730 / 12271862	57,3	444	43917
243	ZEMİN KAT	243	DÜKKAN	6691 / 12271862	66,91	444	43918
244	ZEMİN KAT	244	DÜKKAN	4347 / 12271862	43,47	444	43919
245	ZEMİN KAT	245	DÜKKAN	80366 / 12271862	803,66	444	43920
246	ZEMİN KAT	246	DÜKKAN	1410 / 12271862	14,1	444	43921
247	ZEMİN KAT	247	DÜKKAN	3440 / 12271862	34,4	444	43922
248	ZEMİN KAT	248	DÜKKAN	3439 / 12271862	34,39	444	43923
249	ZEMİN KAT	249	DÜKKAN	2220 / 12271862	22,2	444	43924
250	ZEMİN KAT	250	DÜKKAN	49871 / 12271862	498,71	444	43925
251	ZEMİN KAT	251	DÜKKAN	8759 / 12271862	87,59	444	43926
252	ZEMİN KAT	252	DÜKKAN	4341 / 12271862	43,41	444	43927
253	ZEMİN KAT	253	DÜKKAN	4341 / 12271862	43,41	444	43928
254	ZEMİN KAT	254	DÜKKAN	4342 / 12271862	43,42	444	43929
255	ZEMİN KAT	255	DÜKKAN	4582 / 12271862	45,82	444	43930
256	ZEMİN KAT	256	DÜKKAN	4087 / 12271862	40,87	444	43931
257	ZEMİN KAT	257	DÜKKAN	4726 / 12271862	47,26	444	43932
258	ZEMİN KAT	258	DÜKKAN	20695 / 12271862	206,95	444	43933
259	ZEMİN KAT	259	DÜKKAN	3458 / 12271862	34,58	444	43934
260	ZEMİN KAT	260	DÜKKAN	2882 / 12271862	28,82	444	43935
261	ZEMİN KAT	261	DÜKKAN	5622 / 12271862	56,22	444	43936
262	ZEMİN KAT	262	DÜKKAN	71978 / 12271862	719,78	444	43937
263	ZEMİN KAT	263	DÜKKAN	2815 / 12271862	28,15	444	43938
264	ZEMİN KAT	264	DÜKKAN	4637 / 12271862	46,37	444	43939
265	ZEMİN KAT	265	DÜKKAN	4504 / 12271862	45,04	444	43940
266	ZEMİN KAT	266	DÜKKAN	4160 / 12271862	41,6	444	43941
267	ZEMİN KAT	267	DÜKKAN	9732 / 12271862	97,32	444	43942
268	ZEMİN KAT	268	DÜKKAN	10220 / 12271862	102,2	444	43943
269	ZEMİN KAT	269	DÜKKAN	10758 / 12271862	107,58	444	43944
270	ZEMİN KAT	270	DÜKKAN	11355 / 12271862	113,55	444	43945
271	ZEMİN KAT	271	DÜKKAN	12856 / 12271862	128,56	444	43946
272	ZEMİN KAT	272	DÜKKAN	8969 / 12271862	89,69	444	43947
273	ZEMİN KAT	273	DÜKKAN	9090 / 12271862	90,9	444	43948
274	ZEMİN KAT	274	DÜKKAN	12732 / 12271862	127,32	444	43949
275	ZEMİN KAT	275	DÜKKAN	11359 / 12271862	113,59	444	43950
276	ZEMİN KAT	276	DÜKKAN	10765 / 12271862	107,65	444	43951
277	ZEMİN KAT	277	DÜKKAN	9138 / 12271862	91,38	444	43952
278	ZEMİN KAT	278	DÜKKAN	5739 / 12271862	57,39	444	43953



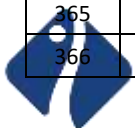


279	ZEMİN KAT	279	DÜKKAN	5334 / 12271862	53,34	444	43954
280	ZEMİN KAT	280	DÜKKAN	6103 / 12271862	61,03	444	43955
281	ZEMİN KAT	281	DÜKKAN	6447 / 12271862	64,47	444	43956
282	ZEMİN KAT	282	DÜKKAN	25256 / 12271862	252,56	444	43957
283	ZEMİN KAT	283	DÜKKAN	8936 / 12271862	89,36	444	43958
284	ZEMİN KAT	284	DÜKKAN	25899 / 12271862	258,99	444	43959
285	ZEMİN KAT	285	DÜKKAN	8693 / 12271862	86,93	444	43960
286	ZEMİN KAT	286	DÜKKAN	21379 / 12271862	213,79	444	43961
287	ZEMİN KAT	287	DÜKKAN	2551 / 12271862	25,51	444	43962
288	ZEMİN KAT	288	DÜKKAN	11812 / 12271862	118,12	444	43963
289	ZEMİN KAT	289	DÜKKAN	16332 / 12271862	163,32	444	43964
290	ZEMİN KAT	290	DÜKKAN	7265 / 12271862	72,65	444	43965
291	ZEMİN KAT	291	DÜKKAN	8796 / 12271862	87,96	444	43966
292	ZEMİN KAT	292	DÜKKAN	12421 / 12271862	124,21	444	43967
293	ZEMİN KAT	293	DÜKKAN	23211 / 12271862	232,11	444	43968
294	ZEMİN KAT	294	DÜKKAN	35713 / 12271862	357,13	444	43969
295	ZEMİN KAT	295	DÜKKAN	2826 / 12271862	28,26	444	43970
296	ZEMİN KAT	296	DÜKKAN	13016 / 12271862	130,16	444	43971
297	ZEMİN KAT	297	DÜKKAN	30065 / 12271862	300,65	444	43972
298	ZEMİN KAT	298	DÜKKAN	6174 / 12271862	61,74	444	43973
299	ZEMİN KAT	299	DÜKKAN	12485 / 12271862	124,85	444	43974
300	ZEMİN KAT	300	DÜKKAN	13118 / 12271862	131,18	444	43975
301	ZEMİN KAT	301	DÜKKAN	13102 / 12271862	131,02	444	43976
302	ZEMİN KAT	302	DÜKKAN	21641 / 12271862	216,41	444	43977
303	ZEMİN KAT	303	DÜKKAN	6702 / 12271862	67,02	444	43978
304	ZEMİN KAT	304	DÜKKAN	5915 / 12271862	59,15	444	43979
305	ZEMİN KAT	305	DÜKKAN	5375 / 12271862	53,75	445	43980
306	ZEMİN KAT	306	DÜKKAN	24748 / 12271862	247,48	445	43981
307	ZEMİN KAT	307	DÜKKAN	14297 / 12271862	142,97	445	43982
308	ZEMİN KAT	308	DÜKKAN	4535 / 12271862	45,35	445	43983
309	ZEMİN KAT	309	DÜKKAN	12746 / 12271862	127,46	445	43984
310	ZEMİN KAT	310	DÜKKAN	53568 / 12271862	535,68	445	43985
311	ZEMİN KAT	311	DÜKKAN	49124 / 12271862	491,24	445	43986
312	ZEMİN KAT	312	DÜKKAN	101763 / 12271862	1017,63	445	43987
313	ZEMİN KAT	313	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	445	43988
314	ZEMİN KAT	314	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	445	43989
315	ZEMİN KAT	315	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	445	43990
316	ZEMİN KAT	316	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	445	43991
317	ZEMİN KAT	317	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	445	43992
318	ZEMİN KAT	318	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	445	43993
319	ZEMİN KAT	319	DÜKKAN	475 / 12271862	4,75	445	43994
320	ZEMİN KAT	320	DÜKKAN	475 / 12271862	4,75	445	43995
321	ZEMİN KAT	321	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	445	43996
322	ZEMİN KAT	322	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	445	43997

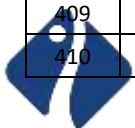




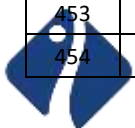
323	ZEMİN KAT	323	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	445	43998
324	ZEMİN KAT	324	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	445	43999
325	ZEMİN KAT	325	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	445	44000
326	ZEMİN KAT	326	DÜKKAN	4197 / 12271862	41,97	445	44001
327	ZEMİN KAT	327	DÜKKAN	4185 / 12271862	41,85	445	44002
328	ZEMİN KAT	328	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	445	44003
329	ZEMİN KAT	329	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	445	44004
330	ZEMİN KAT	330	DÜKKAN	7681 / 12271862	76,81	445	44005
331	ZEMİN KAT	331	DÜKKAN	5278 / 12271862	52,78	445	44006
332	ZEMİN KAT	332	DÜKKAN	6955 / 12271862	69,55	445	44007
333	ZEMİN KAT	333	DÜKKAN	7495 / 12271862	74,95	445	44008
334	ZEMİN KAT	334	DÜKKAN	10384 / 12271862	103,84	445	44009
335	ZEMİN KAT	335	DÜKKAN	19932 / 12271862	199,32	445	44010
336	ZEMİN KAT	336	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	445	44011
337	ZEMİN KAT	337	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	445	44012
338	ZEMİN KAT	338	DÜKKAN	4016 / 12271862	40,16	445	44013
339	ZEMİN KAT	339	DÜKKAN	2438 / 12271862	24,38	445	44014
340	ZEMİN KAT	340	DÜKKAN	2306 / 12271862	23,06	445	44015
341	ZEMİN KAT	341	DÜKKAN	2438 / 12271862	24,38	445	44016
342	ZEMİN KAT	342	DÜKKAN	2340 / 12271862	23,4	445	44017
343	ZEMİN KAT	343	DÜKKAN	3449 / 12271862	34,49	445	44018
344	ZEMİN KAT	344	DÜKKAN	1784 / 12271862	17,84	445	44019
345	ZEMİN KAT	345	DÜKKAN	3884 / 12271862	38,84	445	44020
346	ZEMİN KAT	346	DÜKKAN	3452 / 12271862	34,52	445	44021
347	ZEMİN KAT	347	DÜKKAN	4869 / 12271862	48,69	445	44022
348	ZEMİN KAT	348	DÜKKAN	18974 / 12271862	189,74	445	44023
349	ZEMİN KAT	349	DÜKKAN	2115 / 12271862	21,15	445	44024
350	ZEMİN KAT	350	DÜKKAN	3195 / 12271862	31,95	445	44025
351	ZEMİN KAT	351	DÜKKAN	2034 / 12271862	20,34	445	44026
352	ZEMİN KAT	352	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	445	44027
353	ZEMİN KAT	353	DÜKKAN	2429 / 12271862	24,29	445	44028
354	ZEMİN KAT	354	DÜKKAN	5266 / 12271862	52,66	445	44029
355	ZEMİN KAT	355	DÜKKAN	2783 / 12271862	27,83	445	44030
356	ZEMİN KAT	356	DÜKKAN	1831 / 12271862	18,31	445	44031
357	ZEMİN KAT	357	DÜKKAN	1786 / 12271862	17,86	445	44032
358	ZEMİN KAT	358	DÜKKAN	2062 / 12271862	20,62	445	44033
359	ZEMİN KAT (+2,60 KOTU)	359	DÜKKAN	8483 / 12271862	84,83	445	44034
360	ZEMİN KAT (+2,60 KOTU)	360	DÜKKAN	9760 / 12271862	97,6	445	44035
361	ZEMİN KAT (+2,60 KOTU)	361	DÜKKAN	6674 / 12271862	66,74	445	44036
362	ZEMİN KAT (+2,60 KOTU)	362	DÜKKAN	11909 / 12271862	119,09	445	44037
363	ZEMİN KAT (+2,60 KOTU)	363	DÜKKAN	6279 / 12271862	62,79	445	44038
364	ZEMİN KAT (+2,60 KOTU)	364	DÜKKAN	19767 / 12271862	197,67	445	44039
365	1. KAT	365	DÜKKAN	10845 / 12271862	108,45	445	44040
366	1. KAT	366	DÜKKAN	10549 / 12271862	105,49	445	44041



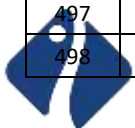
367	1. KAT	367	DÜKKAN	10024 / 12271862	100,24	445	44042
368	1. KAT	368	DÜKKAN	11051 / 12271862	110,51	445	44043
369	1. KAT	369	DÜKKAN	8328 / 12271862	83,28	445	44044
370	1. KAT	370	DÜKKAN	11241 / 12271862	112,41	445	44045
371	1. KAT	371	DÜKKAN	10572 / 12271862	105,72	445	44046
372	1. KAT	372	DÜKKAN	9358 / 12271862	93,58	445	44047
373	1. KAT	373	DÜKKAN	9933 / 12271862	99,33	445	44048
374	1. KAT	374	DÜKKAN	6761 / 12271862	67,61	445	44049
375	1. KAT	375	DÜKKAN	48060 / 12271862	480,6	445	44050
376	1. KAT	376	DÜKKAN	22708 / 12271862	227,08	445	44051
377	1. KAT	377	DÜKKAN	10005 / 12271862	100,05	445	44052
378	1. KAT	378	DÜKKAN	10469 / 12271862	104,69	445	44053
379	1. KAT	379	DÜKKAN	10687 / 12271862	106,87	445	44054
380	1. KAT	380	DÜKKAN	9714 / 12271862	97,14	445	44055
381	1. KAT	381	DÜKKAN	10105 / 12271862	101,05	445	44056
382	1. KAT	382	DÜKKAN	19774 / 12271862	197,74	445	44057
383	1. KAT	383	DÜKKAN	6009 / 12271862	60,09	445	44058
384	1. KAT	384	DÜKKAN	20821 / 12271862	208,21	445	44059
385	1. KAT	385	DÜKKAN	35986 / 12271862	359,86	445	44060
386	1. KAT	386	DÜKKAN	5884 / 12271862	58,84	445	44061
387	1. KAT	387	DÜKKAN	5131 / 12271862	51,31	445	44062
388	1. KAT	388	DÜKKAN	5465 / 12271862	54,65	445	44063
389	1. KAT	389	DÜKKAN	26827 / 12271862	268,27	445	44064
390	1. KAT	390	DÜKKAN	3528 / 12271862	35,28	445	44065
391	1. KAT	391	DÜKKAN	4916 / 12271862	49,16	445	44066
392	1. KAT	392	DÜKKAN	14437 / 12271862	144,37	445	44067
393	1. KAT	393	DÜKKAN	9598 / 12271862	95,98	445	44068
394	1. KAT	394	DÜKKAN	6810 / 12271862	68,1	445	44069
395	1. KAT	395	DÜKKAN	10981 / 12271862	109,81	445	44070
396	1. KAT	396	DÜKKAN	28093 / 12271862	280,93	445	44071
397	1. KAT	397	DÜKKAN	12175 / 12271862	121,75	445	44072
398	1. KAT	398	DÜKKAN	15243 / 12271862	152,43	445	44073
399	1. KAT	399	DÜKKAN	6335 / 12271862	63,35	445	44074
400	1. KAT	400	DÜKKAN	12849 / 12271862	128,49	445	44075
401	1. KAT	401	DÜKKAN	2807 / 12271862	28,07	445	44076
402	1. KAT	402	DÜKKAN	20039 / 12271862	200,39	445	44077
403	1. KAT	403	DÜKKAN	24490 / 12271862	244,9	445	44078
404	1. KAT	404	DÜKKAN	2044 / 12271862	20,44	446	44079
405	1. KAT	405	DÜKKAN	6132 / 12271862	61,32	446	44080
406	1. KAT	406	DÜKKAN	2317 / 12271862	23,17	446	44081
407	1. KAT	407	DÜKKAN	19266 / 12271862	192,66	446	44082
408	1. KAT	408	DÜKKAN	9143 / 12271862	91,43	446	44083
409	1. KAT	409	DÜKKAN	35547 / 12271862	355,47	446	44084
410	1. KAT	410	DÜKKAN	36652 / 12271862	366,52	446	44085



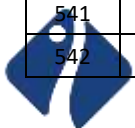
411	1. KAT	411	DÜKKAN	36165 / 12271862	361,65	446	44086
412	1. KAT	412	DÜKKAN	29146 / 12271862	291,46	446	44087
413	1. KAT	413	DÜKKAN	8475 / 12271862	84,75	446	44088
414	1. KAT	414	DÜKKAN	2140 / 12271862	21,4	446	44089
415	1. KAT	415	DÜKKAN	7896 / 12271862	78,96	446	44090
416	1. KAT	416	DÜKKAN	18573 / 12271862	185,73	446	44091
417	1. KAT	417	DÜKKAN	7157 / 12271862	71,57	446	44092
418	1. KAT	418	DÜKKAN	135598 / 12271862	1355,98	446	44093
419	1. KAT	419	DÜKKAN	42970 / 12271862	429,7	446	44094
420	1. KAT	420	DÜKKAN	12183 / 12271862	121,83	446	44095
421	1. KAT	421	DÜKKAN	4366 / 12271862	43,66	446	44096
422	1. KAT	422	DÜKKAN	3283 / 12271862	32,83	446	44097
423	1. KAT	423	DÜKKAN	25022 / 12271862	250,22	446	44098
424	1. KAT	424	DÜKKAN	106033 / 12271862	1060,33	446	44099
425	1. KAT	425	DÜKKAN	58769 / 12271862	587,69	446	44100
426	1. KAT	426	DÜKKAN	48145 / 12271862	481,45	446	44101
427	1. KAT	427	DÜKKAN	4090 / 12271862	40,9	446	44102
428	1. KAT	428	DÜKKAN	23600 / 12271862	236	446	44103
429	1. KAT	429	DÜKKAN	3110 / 12271862	31,1	446	44104
430	1. KAT	430	DÜKKAN	4652 / 12271862	46,52	446	44105
431	1. KAT	431	DÜKKAN	3160 / 12271862	31,6	446	44106
432	1. KAT	432	DÜKKAN	3698 / 12271862	36,98	446	44107
433	1. KAT	433	DÜKKAN	3393 / 12271862	33,93	446	44108
434	1. KAT	434	DÜKKAN	11547 / 12271862	115,47	446	44109
435	1. KAT	435	DÜKKAN	7853 / 12271862	78,53	446	44110
436	1. KAT	436	DÜKKAN	10817 / 12271862	108,17	446	44111
437	1. KAT	437	DÜKKAN	11025 / 12271862	110,25	446	44112
438	1. KAT	438	DÜKKAN	14110 / 12271862	141,1	446	44113
439	1. KAT	439	DÜKKAN	7608 / 12271862	76,08	446	44114
440	1. KAT	440	DÜKKAN	2169 / 12271862	21,69	446	44115
441	1. KAT	441	DÜKKAN	1363 / 12271862	13,63	446	44116
442	1. KAT	442	DÜKKAN	2167 / 12271862	21,67	446	44117
443	1. KAT	443	DÜKKAN	7524 / 12271862	75,24	446	44118
444	1. KAT	444	DÜKKAN	14182 / 12271862	141,82	446	44119
445	1. KAT	445	DÜKKAN	6123 / 12271862	61,23	446	44120
446	1. KAT	446	DÜKKAN	23784 / 12271862	237,84	446	44121
447	1. KAT	447	DÜKKAN	6300 / 12271862	63	446	44122
448	1. KAT	448	DÜKKAN	3167 / 12271862	31,67	446	44123
449	1. KAT	449	DÜKKAN	4072 / 12271862	40,72	446	44124
450	1. KAT	450	DÜKKAN	5767 / 12271862	57,67	446	44125
451	1. KAT	451	DÜKKAN	6448 / 12271862	64,48	446	44126
452	1. KAT	452	DÜKKAN	21942 / 12271862	219,42	446	44127
453	1. KAT	453	DÜKKAN	10538 / 12271862	105,38	446	44128
454	1. KAT	454	DÜKKAN	10501 / 12271862	105,01	446	44129



455	1. KAT	455	DÜKKAN	8740 / 12271862	87,4	446	44130
456	1. KAT	456	DÜKKAN	8657 / 12271862	86,57	446	44131
457	1. KAT	457	DÜKKAN	9072 / 12271862	90,72	446	44132
458	1. KAT	458	DÜKKAN	16441 / 12271862	164,41	446	44133
459	1. KAT	459	DÜKKAN	9131 / 12271862	91,31	446	44134
460	1. KAT	460	DÜKKAN	5746 / 12271862	57,46	446	44135
461	1. KAT	461	DÜKKAN	8900 / 12271862	89	446	44136
462	1. KAT	462	DÜKKAN	11397 / 12271862	113,97	446	44137
463	1. KAT	463	DÜKKAN	16523 / 12271862	165,23	446	44138
464	1. KAT	464	DÜKKAN	3733 / 12271862	37,33	446	44139
465	1. KAT	465	DÜKKAN	2484 / 12271862	24,84	446	44140
466	1. KAT	466	DÜKKAN	3595 / 12271862	35,95	446	44141
467	1. KAT	467	DÜKKAN	16441 / 12271862	164,41	446	44142
468	1. KAT	468	DÜKKAN	26283 / 12271862	262,83	446	44143
469	1. KAT	469	DÜKKAN	10696 / 12271862	106,96	446	44144
470	1. KAT	470	DÜKKAN	10635 / 12271862	106,35	446	44145
471	1. KAT	471	DÜKKAN	10418 / 12271862	104,18	446	44146
472	1. KAT	472	DÜKKAN	9287 / 12271862	92,87	446	44147
473	1. KAT	473	DÜKKAN	11702 / 12271862	117,02	446	44148
474	1. KAT	474	DÜKKAN	12584 / 12271862	125,84	446	44149
475	1. KAT	475	DÜKKAN	13126 / 12271862	131,26	446	44150
476	1. KAT	476	DÜKKAN	9612 / 12271862	96,12	446	44151
477	1. KAT	477	DÜKKAN	38491 / 12271862	384,91	446	44152
478	1. KAT	478	DÜKKAN	8450 / 12271862	84,5	446	44153
479	1. KAT	479	DÜKKAN	15354 / 12271862	153,54	446	44154
480	1. KAT	480	DÜKKAN	10468 / 12271862	104,68	446	44155
481	1. KAT	481	DÜKKAN	15069 / 12271862	150,69	446	44156
482	1. KAT	482	DÜKKAN	6522 / 12271862	65,22	446	44157
483	1. KAT	483	DÜKKAN	7370 / 12271862	73,7	446	44158
484	1. KAT	484	DÜKKAN	3949 / 12271862	39,49	446	44159
485	1. KAT	485	DÜKKAN	19146 / 12271862	191,46	446	44160
486	1. KAT	486	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	446	44161
487	1. KAT	487	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	446	44162
488	1. KAT	488	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	446	44163
489	1. KAT	489	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	446	44164
490	1. KAT	490	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	446	44165
491	1. KAT	491	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	446	44166
492	1. KAT	492	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	446	44167
493	1. KAT	493	DÜKKAN	475 / 12271862	4,75	446	44168
494	1. KAT	494	DÜKKAN	475 / 12271862	4,75	446	44169
495	1. KAT	495	DÜKKAN	1444 / 12271862	14,44	446	44170
496	1. KAT	496	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	446	44171
497	1. KAT	497	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	446	44172
498	1. KAT	498	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	446	44173



499	1. KAT	499	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	446	44174
500	1. KAT	500	DÜKKAN	3271 / 12271862	32,71	446	44175
501	1. KAT	501	DÜKKAN	87029 / 12271862	870,29	446	44176
502	1. KAT	502	DÜKKAN	7028 / 12271862	70,28	446	44177
503	1. KAT	503	DÜKKAN	16845 / 12271862	168,45	447	44178
504	1. KAT	504	DÜKKAN	10574 / 12271862	105,74	447	44179
505	1. KAT	505	DÜKKAN	12482 / 12271862	124,82	447	44180
506	1. KAT	506	DÜKKAN	12616 / 12271862	126,16	447	44181
507	1. KAT	507	DÜKKAN	10195 / 12271862	101,95	447	44182
508	1. KAT	508	DÜKKAN	15444 / 12271862	154,44	447	44183
509	1. KAT	509	DÜKKAN	24726 / 12271862	247,26	447	44184
510	1. KAT	510	DÜKKAN	12460 / 12271862	124,6	447	44185
511	1. KAT	511	DÜKKAN	604 / 12271862	6,04	447	44186
512	1. KAT	512	DÜKKAN	21614 / 12271862	216,14	447	44187
513	1. KAT	513	DÜKKAN	1372 / 12271862	13,72	447	44188
514	1. KAT	514	DÜKKAN	3372 / 12271862	33,72	447	44189
515	1. KAT	515	DÜKKAN	4048 / 12271862	40,48	447	44190
516	1. KAT	516	DÜKKAN	2461 / 12271862	24,61	447	44191
517	2. KAT	517	DÜKKAN	6402 / 12271862	64,02	447	44192
518	2. KAT	518	DÜKKAN	4188 / 12271862	41,88	447	44193
519	2. KAT	519	DÜKKAN	2503 / 12271862	25,03	447	44194
520	2. KAT	520	DÜKKAN	2538 / 12271862	25,38	447	44195
521	2. KAT	521	DÜKKAN	5038 / 12271862	50,38	447	44196
522	2. KAT	522	DÜKKAN	10660 / 12271862	106,6	447	44197
523	2. KAT	523	DÜKKAN	17053 / 12271862	170,53	447	44198
524	2. KAT	524	DÜKKAN	10446 / 12271862	104,46	447	44199
525	2. KAT	525	DÜKKAN	8663 / 12271862	86,63	447	44200
526	2. KAT	526	DÜKKAN	9594 / 12271862	95,94	447	44201
527	2. KAT	527	DÜKKAN	4475 / 12271862	44,75	447	44202
528	2. KAT	528	DÜKKAN	19464 / 12271862	194,64	447	44203
529	2. KAT	529	DÜKKAN	9049 / 12271862	90,49	447	44204
530	2. KAT	530	DÜKKAN	7299 / 12271862	72,99	447	44205
531	2. KAT	531	DÜKKAN	20218 / 12271862	202,18	447	44206
532	2. KAT	532	DÜKKAN	3040 / 12271862	30,4	447	44207
533	2. KAT	533	DÜKKAN	9352 / 12271862	93,52	447	44208
534	2. KAT	534	DÜKKAN	1616 / 12271862	16,16	447	44209
535	2. KAT	535	DÜKKAN	8065 / 12271862	80,65	447	44210
536	2. KAT	536	DÜKKAN	8153 / 12271862	81,53	447	44211
537	2. KAT	537	DÜKKAN	8573 / 12271862	85,73	447	44212
538	2. KAT	538	DÜKKAN	8568 / 12271862	85,68	447	44213
539	2. KAT	539	DÜKKAN	5576 / 12271862	55,76	447	44214
540	2. KAT	540	DÜKKAN	12038 / 12271862	120,38	447	44215
541	2. KAT	541	DÜKKAN	2511 / 12271862	25,11	447	44216
542	2. KAT	542	DÜKKAN	2768 / 12271862	27,68	447	44217



543	2. KAT	543	DÜKKAN	8568 / 12271862	85,68	447	44218
544	2. KAT	544	DÜKKAN	5788 / 12271862	57,88	447	44219
545	2. KAT	545	DÜKKAN	3064 / 12271862	30,64	447	44220
546	2. KAT	546	DÜKKAN	7476 / 12271862	74,76	447	44221
547	2. KAT	547	DÜKKAN	2759 / 12271862	27,59	447	44222
548	2. KAT	548	DÜKKAN	3746 / 12271862	37,46	447	44223
549	2. KAT	549	DÜKKAN	726 / 12271862	7,26	447	44224
550	2. KAT	550	DÜKKAN	30450 / 12271862	304,5	447	44225
551	2. KAT	551	DÜKKAN	103677 / 12271862	1036,77	447	44226
552	2. KAT	552	DÜKKAN	17633 / 12271862	176,33	447	44227
553	2. KAT	553	DÜKKAN	25145 / 12271862	251,45	447	44228
554	2. KAT	554	DÜKKAN	25084 / 12271862	250,84	447	44229
555	2. KAT	555	DÜKKAN	15560 / 12271862	155,6	447	44230
556	2. KAT	556	DÜKKAN	15500 / 12271862	155	447	44231
557	2. KAT	557	DÜKKAN	13658 / 12271862	136,58	447	44232
558	2. KAT	558	DÜKKAN	5406 / 12271862	54,06	447	44233
559	2. KAT	559	DÜKKAN	31073 / 12271862	310,73	447	44234
560	2. KAT	560	DÜKKAN	5571 / 12271862	55,71	447	44235
561	2. KAT	561	DÜKKAN	26611 / 12271862	266,11	447	44236
562	2. KAT	562	DÜKKAN	21883 / 12271862	218,83	447	44237
563	2. KAT	563	DÜKKAN	13400 / 12271862	134	447	44238
564	2. KAT	564	DÜKKAN	1784 / 12271862	17,84	447	44239
565	2. KAT	565	DÜKKAN	12084 / 12271862	120,84	447	44240
566	2. KAT	566	DÜKKAN	2102 / 12271862	21,02	447	44241
567	2. KAT	567	DÜKKAN	1832 / 12271862	18,32	447	44242
568	2. KAT	568	DÜKKAN	10479 / 12271862	104,79	447	44243
569	2. KAT	569	DÜKKAN	3220 / 12271862	32,2	447	44244
570	2. KAT	570	DÜKKAN	9580 / 12271862	95,8	447	44245
571	2. KAT	571	DÜKKAN	3051 / 12271862	30,51	447	44246
572	2. KAT	572	DÜKKAN	3782 / 12271862	37,82	447	44247
573	2. KAT	573	DÜKKAN	3317 / 12271862	33,17	447	44248
574	2. KAT	574	DÜKKAN	12682 / 12271862	126,82	447	44249
575	2. KAT	575	DÜKKAN	1552 / 12271862	15,52	447	44250
576	2. KAT	576	DÜKKAN	6112 / 12271862	61,12	447	44251
577	2. KAT	577	DÜKKAN	1540 / 12271862	15,4	447	44252
578	2. KAT	578	DÜKKAN	1540 / 12271862	15,4	447	44253
579	2. KAT (+16,14 KOTU)	579	DÜKKAN	8039 / 12271862	80,39	447	44254
580	2. KAT (+16,14 KOTU)	580	DÜKKAN	11861 / 12271862	118,61	447	44255
581	3. KAT	581	DÜKKAN	36797 / 12271862	367,97	447	44256
582	3. KAT (+20,80 KOTU)	582	DÜKKAN	14694 / 12271862	146,94	447	44257
583	3. KAT (+20,80 KOTU)	583	DÜKKAN	13410 / 12271862	134,1	447	44258
584	3. KAT (+20,80 KOTU)	584	DÜKKAN	18728 / 12271862	187,28	447	44259
585	3. KAT (+20,80 KOTU)	585	DÜKKAN	20277 / 12271862	202,77	447	44260
586	3. KAT (+20,80 KOTU)	586	DÜKKAN	1001 / 12271862	10,01	447	44261
TOPLAM				9422186 / 12271862	94.221,86		



## 4.2. TAKYİDAT İNCELEMESİ

Başakşehir Tapu Müdürlüğü'nden 30.12.2020 tarih ve 2020/12221 sayı ile temin edilen yazıya istinaden değerlemeye konu Mall Of İstanbul Alışveriş Merkezi'ni oluşturan 586 adet bağımsız bölüm üzerinde aşağıdaki takyidatların müştereken bulunduğu belirtilmiştir. Yanı sıra web tapu üzerinden temin edilen tapu kaydına göre taşınmaz üzerinde aşağıdaki beyan, şerh ve rehinler bulunmaktadır.

Yazının bir sureti ise eklerde sunulmuştur.

### **Beyanlar Hanesinde:**

- Yönetim Planı: 05.05.2014 (05/06/2014 tarih ve 9285 yevmiye no ile)
- KM ne çevrilmiştir. (30/01/2015 tarih ve 1634 yevmiye no ile)

### **Serhler Hanesinde:**

- İrtifak Hakkı vardır. (Özel Koşullar: A İle Gösterilen 468,94 m2'lik (B) İle Gösterilen 6371,45 m2'lik kısımda yol Emniyet ve Bakım Sahası Olarak Kullanılmak Üzere İmar Planına Göre Karayolları Genel Md. lehine 4 Parsel Aleyhine Yola Terk edilmek üzere Daimi İrtifak Hakkı) (15/03/2012 tarih ve 2809 yevmiye no ile)
- 1 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (31210 31211-31212 NOLU T.M. Yeri Ve Kablo Geçiş Güzergâhı 99 Yıllığı 1 TL Bedelle Peşin 99 Yıl Müddetle T.E. Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğüne Kiralanmıştır.) (24.01.2014 tarih ve 1193 yevmiye no ile)

### **Rehinler Hanesinde:**

- Türkiye İş Bankası A.Ş lehine 150.000.000,-USD bedelle 1. dereceden ipotek bulunmaktadır. (31.05.2011 tarih ve 5995 yevmiye no ile)
- Türkiye İş Bankası A.Ş lehine 406.398.976,04,-TL bedelle 2. dereceden ipotek bulunmaktadır. (21.04.2017 tarih ve 8481 yevmiye no ile)
- Türkiye İş Bankası A.Ş lehine 1.500.000.000,-TL bedelle 3. dereceden ipotek bulunmaktadır. (11.12.2020 tarih ve 35961 yevmiye no ile)

### 4.2.1. TAKYİDATLAR HAKKINDA GÖRÜŞ

Taşınmazlar üzerinde yönetim planı, cins değişikliği, yol geçişi ile ilgili irtifak hakkı ve elektrik hattının geçiş güzergahı ile ilgili kira şerhi bulunmaktadır.

Yönetim planı beyanı kat mülkiyeti kanunu kapsamında ve cins değişikliği ise imar kanunu kapsamında konulan beyanlardır.

Şerhler bölümünde yer alan, Yol Emniyet ve Bakım Sahası olarak kullanılmak üzere İmar Planına Göre Karayolları Genel Md. lehine 4 Parsel Aleyhine Yola Terk edilmek üzere bulunan irtifak hakkı taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

Şerhler bölümünde yer alan, "TEDAŞ lehine 99 yıllığı 1,-TL'den Kira şerhi" taşınmazların bulunduğu parselin enerji ihtiyacına yönelik olarak teknik nedenlerle konulan şerhlerden olup taşınmazların alım, satım ve kiralanmasına engel teşkil etmemektedir.

İpotekler ise taşınmazın satışı söz konusu olduğunda terkin edilmelidir.





#### **4.2.2. GAYRİMENKULÜN ÜZERİNDE TAKYİDATLARIN SPK MEVZUATI HÜKÜMLERİNCE GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASINA İLİŞKİN GÖRÜŞ**

Gayrimenkulün üzerinde ipotek harici kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

Taşınmazlar üzerinde yer alan ipotek ise proje finansmanı sağlamak amacıyla kullanılan kredilere istinaden tesis edilmiş olup ilgili bankanın bu husustaki yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

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

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

#### **4.3. İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER**

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan temaslarda rapora konu taşınmazın yer aldığı parsel, 29.08.2008 tasdik tarihli Küçükçekmece İlçesi, İkitelli Tepeüstü Mevkii, 2453-2769-2858-2859-2860-2881-2882-2883-2958-3149 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında “ Ticaret + Hizmet Alanı” olarak belirlenen kısımda kaldığı ve yapılaşma şartlarının; ‘Ayrık nizam, KAKS: 2,00, Hmaks: Serbest’ şeklinde olduğu şifahen öğrenilmiştir.

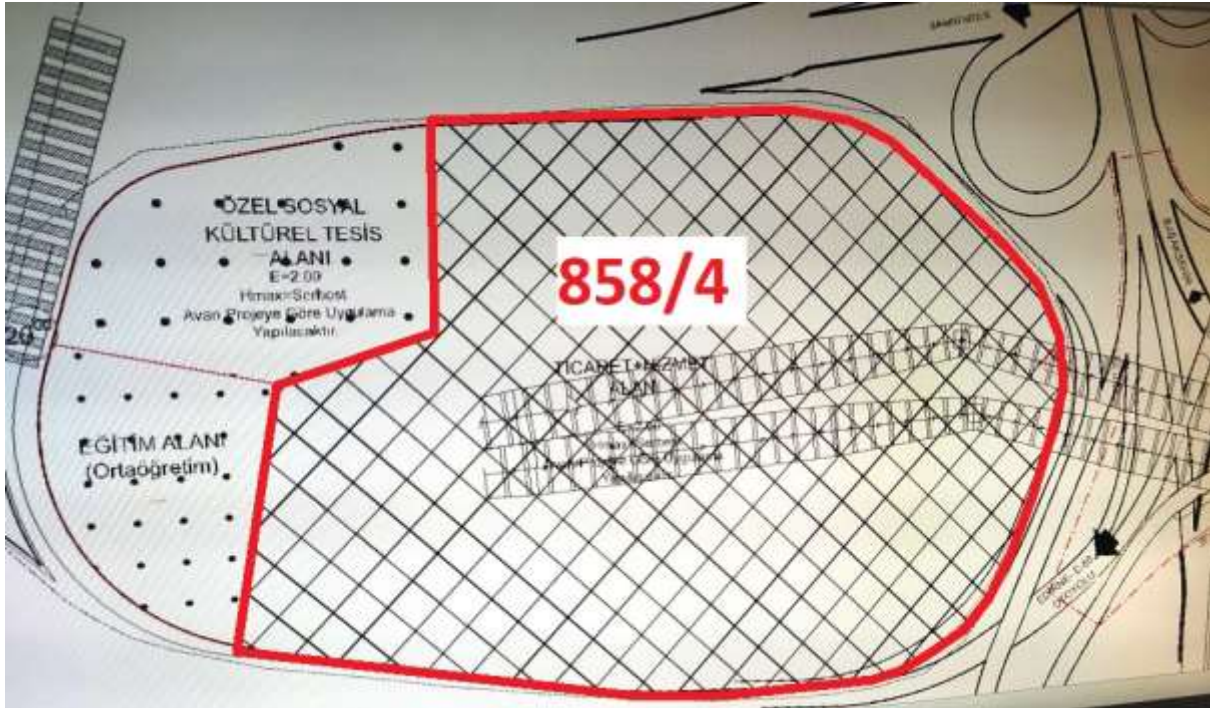
**Taşınmazların yer aldığı parselin içerisinde yer aldığı plana ilişkin plan notları;**

- Planlama Alanı 2453 – 2769 – 2858 - 2859 – 2860 - 2881 – 2882 – 2883 – 2958 – 3149 parsellerini içermektedir.
- Planlama alanında Ticaret + Hizmet, Eğitim, Sosyal – Kültürel Tesis Alanı, Yol Alanları ve Raylı Sistem Metro Hattı İstasyonu yer almaktadır. Ticaret için E:2.00 ve Hmaks: serbest, özel sosyal kültürel tesis alanında E:2.00 ve Hmaks: Serbest olup avan projeye göre uygulama yapılacaktır.





- Ticaret + Hizmet alanlarında, ticaret ve amaçlı yapılar, iş merkezleri, büro, çok katlı mağazalar, katlı otoparklar alışveriş merkezleri, otel, motel, vb. gibi konaklama tesisleri ile rezidans (konut yapıları), sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi kültürel tesisler, gazino, lokanta, restoran, banka ve finans kurumları, yönetim binaları, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınmak koşulu ile özel eğitim ve özel sağlık tesisleri yapılabilir.
- Özel Sosyal-Kültürel Tesis Alanı'nda; sinema, tiyatro, eğlence merkezi, müze, kütüphane, açık ve kapalı sergi salonları, sanat atölyeleri, oditoryum, çok amaçlı kültürel tesis salonları, kapalı ve açık spor tesisleri yapılabilir.
- Planlama alanı sınırları içerisinde mimari proje ile bütünlük ve süreklilik sağlamak amacıyla Ticaret + Hizmet Alanı ile Özel Sosyal - Kültürel Tesis Alanı arasında, yer altında ve/veya yer üstünde fiziki bağlantı yapılabilir. Gerekirse emsal ve fonksiyon dağılım oranları aynı kalmak koşulu ile bu fonksiyonlara ait yapılar birlikte tek bir parsel üzerinde projelendirilebilir. Her durumda toplam inşaat alanı emsal değerini aşamaz.
- Onama sınırı içinde kalan parsellerdeki imar sınırları içerisinde kalmak koşulu ile tesis içi kullanımlara yaya - araç rampaları, yaya üstgeçitleri yapılabilir.
- Belirtilen metro istasyonu ve güzergâhı hazırlanacak uygulama projesine göre uygulanacaktır.



- Metro istasyonuna yönelik olarak planlama alanı içerisindeki parsel alanları içerisinde yaya giriş çıkışlarına yönelik düzenlemeler yapılabilir. Otoparklar ve diğer tesis yapıları ile metro istasyonu ve giriş çıkışları arasında yaya bağlantıları zemin altında veya üstünde oluşturulabilir.

- Diğer hususlarda 13.02.2008 T.T'li 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Küçükçekmece İkitelli Ayazma Gecekondu Dönüşüm ve Kentsel Yenileme Alanı plan notları geçerlidir.

#### **4.3.1. SON 3 YIL İÇERİSİNDE İMAR PLANLARINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİKLER**

Değerleme konusu taşınmaz 29.08.2008 tasdik tarihli plan kapsamında yer almakta olup imar durumunun son üç yıl içerisinde değişmemiş olduğu şifahen öğrenilmiştir.

#### **4.3.2. BELEDİYE İMAR MÜDÜRLÜĞÜ ARŞİVİNDE GAYRİMENKULA AİT ARŞİV DOSYASI ÜZERİNDE YAPILAN İNCELEMELER**

Başakşehir Belediyesi İmar Müdürlüğü incelenen taşınmaza ait dosya içerisindeki, proje ruhsat ve izinlerin listesi ayrıntılı şekilde aşağıda belirtilmiştir.

- 18.03.2011 tarih ve 00102 sayılı AVM Blok, A,B,C,D ve Ofis Blok için düzenlenmiş yeni yapı ruhatı (Başakşehir Belediyesi),
- 10.02.2012 tarih ve 00093 sayılı AVM Blok, A,B,C,D ve Ofis Blok için düzenlenmiş yenileme ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 20.05.2013 tarih ve 00092 sayılı AVM Blok, A,B,C,D ve Ofis Blok için düzenlenmiş tadilat ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 28.03.2014 tarih ve 00191 sayılı AVM Blok, A,B,C,D ve Ofis Blok için düzenlenmiş tadilat ruhsatı (Başakşehir Belediyesi),
- 23.05.2014 tarih ve 00066 sayılı AVM Blok, A,B,C,D ve Ofis Blok için düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesi (Başakşehir Belediyesi),
- 28.03.2014 tarih ve 00191 sayılı AVM Blok, A,B,C,D ve Ofis Bloklarına ait kat irtifakına esas mimari projesi (Başakşehir Tapu Müdürlüğü ve Başakşehir Belediyesi),

Taşınmaz ile ilgili olarak Başakşehir Belediyesi İmar Arşivinde tarafımıza aktarılan dijital arşiv dosyasında yapılan incelemede, tadilat ruhsatları ve iskan belgesi alınmadan önce çeşitli yapı tatil tutanakları ve encümen kararları olduğu görülmüştür.

Ancak değerlendirme konu AVM Blok ve diğer tüm bloklar için bu aykırılıklar ile ilgili olarak tadilat ruhsatları alındığı ve bu ruhsata istinaden yapı kullanma izin belgesine sahip olduğu, kat mülkiyetine geçildiği görülmüştür. Bu nedenlerle satışına engel bir durum olmadığı kanaatine varılmıştır.

#### **4.3.3. YAPI DENETİME İLİŞKİN BİLGİLER**

Değerleme konusu gayrimenkul 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabi olup, inşaat sürecinde yapı denetimi Ayvansaray Mahallesi, Eyüp Sultan Bulvarı, Demirci Sitesi, No:49/1 Eyüp/İstanbul adresinde faaliyet gösteren Aka 2 Yapı Denetim Hizmetleri Ltd. Şti. tarafından gerçekleştirilmiştir.



#### **4.3.4. ENERJİ VERİMLİLİK SERTİFİKASI HAKKINDA BİLGİ**

Gayrimenkullere ait Enerji Kimlik Belgesi bulunmaktadır.

#### **4.3.5. RUHSAT ALINMIŞ YAPILARDA İMAR KANUNU'NUN 21. MADDESİ KAPSAMINDA YENİDEN RUHSAT ALINMASINI GEREKTİRİR DEĞİŞİKLİKLER OLUP OLMADIĞI HAKKINDA BİLGİ**

Değerleme konusu gayrimenkulün iskan belgesi bulunmakta olup yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek bir durum bulunmamaktadır.

#### **4.3.6. MEVZUAT UYARINCA ALINMASI GEREKEN İZİN VE BELGELERİN TAM VE EKSİKSİZ OLARAK MEVCUT OLUP OLMADIĞI HAKKINDA GÖRÜŞ**

İlgili mevzuat uyarınca parsel üzerinde yer alan gayrimenkule ilişkin tüm izinler alınmış olup yasal gerekliliği olan tüm belgeleri mevcuttur.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca yoktur.

#### **4.4. SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Değerlemesi yapılan gayrimenkullere ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere ilişkin bilgi aşağıda belirtilmiştir.

##### **4.4.1. TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ VE KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ İNCELEMESİ**

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde taşınmazların tapu kaydında herhangi bir alım-satım işlemi olmadığı ancak 11.12.2020 tarihinde T. İş Bankası A.Ş. lehine 3. Dereceden ipotek işlendiği görülmüştür.

##### **4.4.2. HUKUKİ DURUM İNCELEMESİ**

Gayrimenkuller için hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

#### **4.5. YAPILMIŞ SÖZLEŞMELERE İLİŞKİN BİLGİLER**

Gayrimenkule ilişkin olarak yapılmış herhangi bir Satış Vaadi Sözleşmesi, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri ile ilgili bir bilgi bulunmamaktadır.

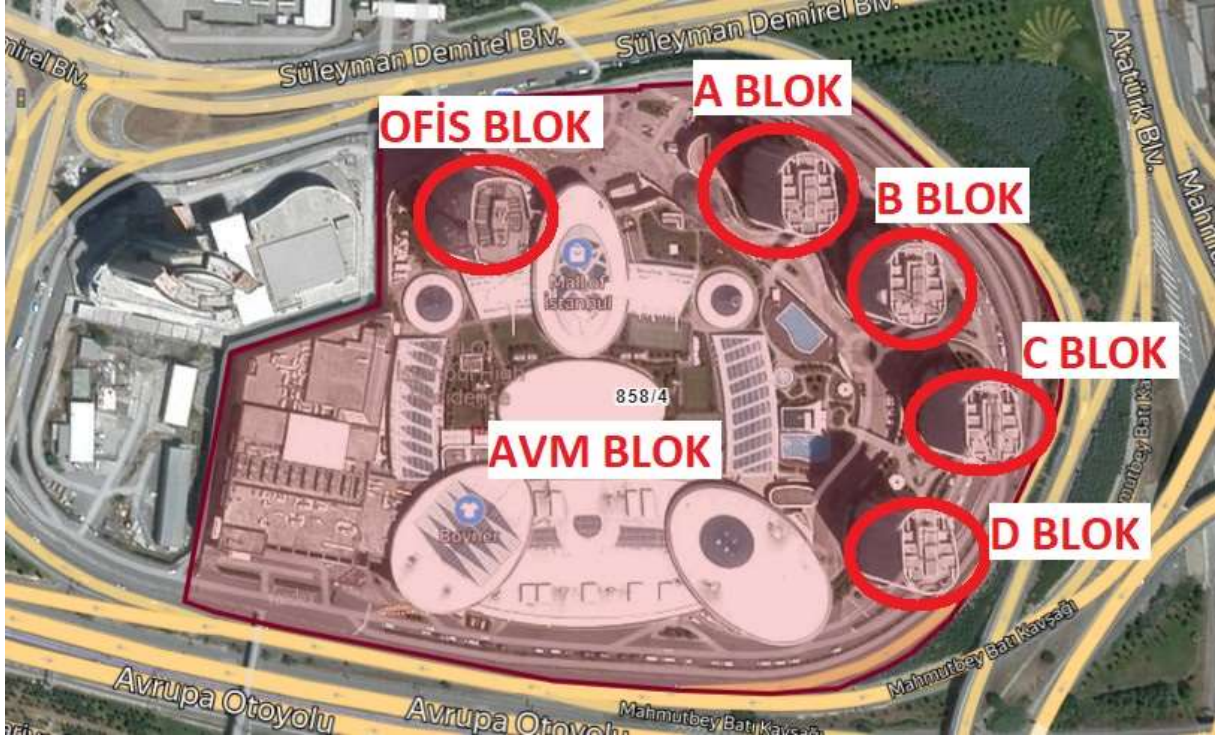




## 5.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

### 5.1. GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, Tem Otoyolu yan yolu ve Süleyman Demirel Bulvarı arasında yer alan 858 ada 4 nolu parsel üzerinde konumlu, 586 adet bağımsız bölümden oluşan Mall Of İstanbul AVM'dir.



Üst gelir düzeyine sahip ailelerin mesken yeri olarak tercih ettiği ve ticari hareketliliğin yoğun olduğu bir projede konumlu olan taşınmazların yakın çevresinde, ticari nitelikli binalar, Ağaoğlu My World Sitesi, Halkalı Toplu Konutları, Masko ve İstoç gibi iş hacminin büyük olduğu merkezler ve organize sanayi siteleri bulunmaktadır.

Taşınmazlara ulaşım için, Atatürk Bulvarı üzerinde Küçükçekmece istikametinden Başakşehir istikametine doğru ilerlenirken yolun sağ tarafındaki sapaktan çıkılarak Süleyman Demirel Bulvarı'na girilir. Bulvarın sonundan 'U' dönüşü yapılarak değerlendirme konusu taşınmazların da konumlu olduğu Mall Of İstanbul AVM girişine ulaşılır.

Taşınmazlar yaklaşık olarak, Atatürk Olimpiyat Stadyumuna 4 km, TEM Otoyolu Mahmutbey Gişelerine 300 m, E-5 Karayoluna 8 km, 4,5 km, mesafededir.

### 5.2. GAYRİMENKUL KULLANIMI İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapora konu taşınmaz, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Ziya Gökalp Mahallesi, Tem Otoyolu yan yolu ve Süleyman Demirel Bulvarı arasındaki kısımda yer alan, 122.718,62 m<sup>2</sup> alana sahip 858 ada 4 parsel üzerinde 586 adet bağımsız bölümden oluşan Mall Of İstanbul AVM'dir.



- Parsel üzerinde konut, dükkan ve ofis kullanımları olan A, B, C, D ve Ofis Bloğu yanı sıra içerisinde çeşitli ticari birimlerin yer aldığı AVM (Alışveriş Merkezi) Bloğu, yanı sıra yürüyüş alanları, yeşil alanları, otopark alanları, spor sahaları, açık yüzme havuzu, sosyal tesis rekreatif alanlar, güvenlik hizmetleri yer almaktadır.
- Proje genelinde iskan belgesi üzerinde tanımlanmış toplam 1.083 adet konut, 586 adet AVM içerisinde dükkan, 217 adet ofis ve 11 adet trafo alanı yer almaktadır.
- Parsel üzerinde yer alan kullanımlar için ortak olarak düzenlenmiş yapı kullanma izin belgesinde yer alan bilgileri gösteren tablo aşağıdaki şekildedir;

<b>NİTELİK</b>	<b>BAĞISIZ BÖLÜM SAYISI</b>	<b>KULLANIM ALANI(M<sup>2</sup>)</b>
AVM BLOK	586	162.679,27
KONUT A BLOK	242	21.856,87
KONUT B BLOK	223	23.814,44
KONUT C BLOK	320	25.228,15
KONUT D BLOK	298	27.276,50
OFİS BLOK	217	30.508
ENERJİ MERKEZİ(TRAFO)	11	393
ORTAK ALAN	-	433.714,45
<b>TOPLAM</b>	<b>1.897</b>	<b>725.471,09</b>

- AVM Blok 4 bodrum, zemin, 3 normal kat ve 4 adet kısmi katlardan oluşmaktadır. Bu kısmi katlar 1.bodrum, zemin, 2 ve 3. normal kata ait kısmi katlardır.
- Projesine göre AVM Blok 3. ve 4. bodrum katlarında depo alanları, teknik hacimler, kapalı otopark alanları ve ortak alanlar; 2. bodrum katta, kapalı otopark alanları ve dükkan vasıflı 39 adet bağımsız bölüm; 1.bodrum katta dükkan ve eğlence merkezi vasıflı 122 adet bağımsız bölüm; 1.bodrum kısmi katında ofis ve seminer odası vasıflı 11 adet bağımsız bölüm; zemin katında dükkan, depo, spor merkezi, eğlence merkezi ve sanat atölyesi vasıflı 186 adet bağımsız bölüm; zemin kısmi katında dükkan ve spor merkezi vasıflı 6 adet bağımsız bölüm; 1.normal katında dükkan, sanat atölyesi vasıflı 152 adet bağımsız bölüm, 2. normal katında dükkan, çok amaçlı salon, sinema vasıflı 61 adet bağımsız bölüm; 2. normal kat kısmi katında sinema vasıflı 2 adet bağımsız bölüm; 3. normal katta ofis vasıflı 1 adet bağımsız bölüm; 3. normal kat kısmi katında sinema ve dükkan vasıflı 5 adet bağımsız bölüm olmak üzere Mall Of İstanbul AVM Bloğunda toplam 586 adet bağımsız bölüm tasarlanmıştır.
- Halihazırda yerinde yapılan tespitler ve AVM yetkilileri ile yapılan görüşmede bazı bağımsız bölümlerin birleştirildiği ve bağımsız bölüm sayısının 586 olduğu ancak kiralanabilir ünite sayısının 350 olduğu bilgisi alınmıştır.
- Proje genelinde AVM alanına ait toplam kapalı alan brüt 495.680 m<sup>2</sup>'dir.
- AVM Bloкта yerinde yapılan tespitlerde 2. bodrum katta otopark alanları, oto yıkama, kuaför, pet shop ve depo alanları; 1. bodrum katta kısmen teknik ve idari ofisler yanı



sıra kiosk alanları, market, elektronik eşya, beyaz eşya, giyim, aksesuar mağazaları ve açık alanlar; zemin katta kiosk alanları, birçok giyim, kozmetik, mücevher mağazaları, spor merkezleri, kafeler ve açık alanlar; 1. normal katında kiosk alanları, giyim, kozmetik, mücevher mağazaları, spor merkezleri, kafeler ve açık alanlar; 2. normal katta kiosk alanları, sinema ve açık tiyatro alanları ve yemek yeme alanları; 3. normal katta AVM yönetim ofisleri, mescit, WC alanları yer almaktadır.

- AVM bünyesinde 3 büyük 2 küçük olmak üzere toplam 5 adet atrium alanı yer almaktadır. AVM'de otopark alanları yer alan 4, 3 ve 2. bodrum katların her birinde 5'er adet giriş, 1.bodrum kat, zemin kat, 2. normal kat ve 3. normal katların her birinde 1'er adet ana giriş kapısı olmak üzere AVM'ye toplam 19 adet giriş noktası yer almaktadır.
- AVM genelinde 72 adet yürüyen merdiven (yürüyen bant'da dahil) 19 adet yük, 13 adet yolcu asansörü olmak üzere toplam 32 adet asansör mevcuttur.
- Yerinde yapılan tespitler ve AVM yetkilileri ile yapılan görüşmede AVM'nin güncel **doluluk oranının %94,30** civarında olduğu bilgisi alınmıştır.
- AVM içerisinde ortalama kiralanabilir toplam alan yetkililerden alınan bilgilere göre **155.000 m<sup>2</sup>** olduğu, %94,30 doluluk oranına göre **146.165 m<sup>2</sup>** kiralanmış alan olduğu hesaplanmıştır.
- Son zamanlarda içerisinde bulunmuş olduğumuz Covid-19 salgını nedeni ile AVM'lere ilginin azaldığı, ancak konu taşınmaz genelinde faaliyetini durduran dükkanın olmadığı (kapalı olması gereken kafeler hariç) bilgisi alınmıştır.
- İçerisinde bulunduğumuz salgın nedeni ile 2020 yılı için yıllık ziyaretçi sayısı analizi yapılmamış olup, 2019 yılı için ortalama ziyaretçi sayısının 15-20 milyon kişi arasında olduğu şifahen öğrenilmiştir.
- AVM içerisinde yapılan incelemede kat holleri, dekorasyon malzemeleri, dükkan dış cephe özellikleri ve AVM içerisinde genel olarak kaliteli yapı malzemelerinin kullanıldığı görülmüştür.
- Dükkan dekorasyonları kiracılar tarafından mağazaların konseptine uygun olarak yapılmıştır.
- İç kısımda ortak alanlar seramik kaplı olup, tavan spotlu asma tavadır.
- Bodrum katta kapalı otoparklarda zemini epoksi kaplamadır.
- Merkezi ısıtma ve soğutma yapılmaktadır.
- Otomasyona bağlı yangın alarmı ve söndürme sistemleri mevcuttur.
- Güvenlik, temizlik ve teknik (elektrik-mekanik) hizmetler ile periyodik bakım, onarım ve yenileme hizmetleri ile peyzaj ve alan düzenleme hizmetleri AVM yönetimi tarafından verilmektedir.
- Jeneratör, su deposu ve trafo mevcuttur.
- AVM bünyesinde yer alan 350 mağazanın yanı sıra 16 salon ve 3.050 koltuk kapasiteli Türkiye'nin en büyük sinema kompleksi 'Cinetech' sinemaları, 700 koltuk kapasiteli MOİ



Sahne ve Avrupa'nın en büyük kapalı eğlence parkı MOİPARK bulunmaktadır. Oyuncakların 5000 yıllık tarihini gözler önüne seren Oyuncak Müzesi, Türkiye'nin yöresel mutfaklarını bir araya getiren GUSTO MOİ; resim, müzik, dans, bale, drama, fotoğrafçılık ve satranç eğitimlerinin verildiği MOİ Club, farklı sergilere ev sahipliği yapan MOİ Sanat Mall of İstanbul'un ana sosyal alanlarını oluşturmaktadır.

- AVM genelinde kiralanabilir alanların büyük kısmı 1. bodrum, zemin ve 1. normal katta yer amaktadır.
- AVM içerisinde yer alan önemli ve bilindik markalar Teknosa, Media Market, Decathlon, Boyner, Migros, LCW, Apple, Mavi, Victoria Secret, Arçelik, H&M olarak sıralanabilir.

### **5.3. DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER**

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

### **5.4. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ**

Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-1. Maddesine göre "en verimli ve en iyi kullanım, katılımcının bakış açısından, bir varlıktan en yüksek değer elde edileceği kullanımdır." şeklindedir.

Ayrıca Uluslararası Değerleme Standartları (2017) 140-5. Maddesi'nde ise "En verimli ve en iyi kullanım belirlenirken:

(a) Bir kullanımın fiziksel olarak mümkün olup olmadığını değerlendirmek için, katılımcılar tarafından makul olarak görülen noktalar,

(b) Yasal olarak izin verilen şartları yansıtmak için, varlığın kullanımıyla ilgili şehir planlamaları/imar durumu gibi tüm kısıtlamalar ve bu kısıtlamaların değişme olasılığı,

(c) Kullanımın finansal karlılık şartı bakımından, fiziksel olarak mümkün olan ve yasal olarak izin verilen alternatif bir kullanımın, tipik bir katılımcıya, varlığın alternatif kullanıma dönüştürme maliyetleri hesaba katıldıktan sonra, mevcut kullanımından elde edeceği getirinin üzerinde yeterli bir getiri üretilip üretmeyeceği dikkate alınır." denilmektedir.

Bu tanım ve detaylardan hareketle taşınmazın lokasyonu, fiziksel özelliği, mevcut imar durumu ve bulunduğu bölgenin gelişim potansiyeli dikkate alındığında mevcut AVM kullanımının devam etmesi gerektiğinin en uygun strateji olduğu görüş ve kanaatindeyiz.



## **6.BÖLÜM GENEL VERİLER, BÖLGE VERİLERİ VE PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER**

### **6.1. MEVCUT EKONOMİK KOŞULLARIN VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ, MEVCUT TRENDLER VE DAYANAK VERİLER**

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

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

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

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

2010 ila 2014 yılları içerisinde ise siyasi ve ekonomik verilerin inşaat sektörü lehine gelişmesiyle birlikte gayrimenkul yatırımlarında daha çok nakit parası olan yerli yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalıştığı bir dönem yaşanmış, ayrıca 2012 ile 2015 yılları arasında ise faizlerin düşük seviyelerde (2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan %5 oranına kadar düşmüştür) olması orta sınıfın konut ihtiyacını karşılamaya yöneldiği ve gayrimenkul fiyatlarının sürekli arttığı bir dönem olmuştur.

2014 yılından sonra faiz oranlarındaki artışla birlikte gayrimenkule olan ilgide azalmalar başlamış, 2016 yılındaki darbe girişimi, dünya piyasasındaki daralma ve diğer jeopolitik gelişmeler ışığında Türkiye ekonomisinde de durağanlık başlamış, ancak ülkedeki gayrimenkulün getirisinin ve faizlerin halen makul düzeyde olması en etken faktör olmak üzere 2016 ve 2017 yıllarındaki satılan konut sayısı bir önceki yıla göre daha yüksek sayıda gerçekleşmiştir.





Yüksek satış oranlarına rağmen oluşan yüksek konut stoğu ile birlikte 2018 yılı başında gerçekleşen döviz hareketliliği Türkiye ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe daralmaya yol açmış ve fazilerin de artması ile birlikte 2018 beklentilerin çok altında başlamış ve yatayda seyretmiştir.

2019 yılı ve 2020 yılının ilk çeyreği de 2018 yılı boyunca süren daralmanın devam ettiği bir dönem olarak geçmiştir. 2020 yılının 2 ve 3. çeyrekleri ise özellikle Haziran ve Temmuz aylarındaki kredi kampanyalarıyla gayrimenkul fiyatlarının daha yüksek bedellerle talep gördüğü ve hatta piyasada oluşan yüksek taleple gayrimenkullerin fiyatlarında artış yaşandığı bir dönem olmuştur.

Geçmiş dönem bize gayrimenkul sektöründe her dönemde ihtiyaca yönelik gayrimenkullerin "erişilebilir fiyatlı" olduğu sürece satılabilmekte mesajını vermektedir. Kısa bir projeksiyonda dış ya da doğal etkenlerin (Ortadoğu'da yaşanan bölgesel savaş, global para politikaları, COVID19 Pandemisi vs.) mevcut piyasa şartlarına etkisinin minimum düzeyde olacağı kabulüyle gayrimenkul piyasasında toparlanmanın başlayacağı düşünülebilir. Ancak 2018 ve 2019 yıllarında gayrimenkul fiyatlarında yaşanan düşüşlerle birlikte piyasada minimum seviyeye kadar gerileyen gayrimenkul fiyatlarının her ne kadar 2020 Haziran ve Temmuz aylarındaki kampanyalarla piyasa normallerine ulaştığı görülmüşse de 2020 yılının kalan döneminde stabil kalacağı ve daha çok nakit parası olan yerli ve yabancı yatırımcıların gayrimenkul portföyü edinmeye çalışacağı bir dönem olacağı öngörülmektedir.

## **6.2. TÜRKİYE GAYRİMENKUL PİYASASINI BEKLEYEN FIRSAT VE TEHDİTLER**

### **Tehditler:**

- FED'in parasal genişleme politikasını yavaşlatarak faiz artırımı sürecine girmesi, bunun sonucu olarak da Türkiye piyasası üzerinde baskı yaratması,
- Türkiye'nin mevcut durumu itibarıyla jeopolitik risklere açık olması sebebiyle mevcut ve gelecekteki yatırımları yavaşlaması ve talebin azalması,
- Son dönemde döviz kurundaki artışın faizler üzerindeki baskıyı artırıyor olması.

### **Fırsatlar:**

- Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa edilmesi,
- Konut alımında devlet desteği gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi.



## 6.3. BÖLGE ANALİZİ

### 6.3.1. İSTANBUL İLİ



İstanbul, 42° K, 29° D koordinatlarında yer alır. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliç'i çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul, batıda Avrupa yakası ve doğuda Asya yakası olmak üzere iki kıta üzerinde kurulu tek metropoldür.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Yıllık yağmur düşüşü 870mm'dir. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7°C ile 9°C civarındadır. Kış aylarında bir iki hafta kar yağabilir. Haziran'dan Eylül'e kadar ortalama sıcaklık 28°C'dir.

Dünyanın en eski şehirlerinden olan İstanbul, 330 - 395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395 - 1204 ile 1261 - 1453 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204 - 1261 arasında Latin İmparatorluğu ve son olarak 1453 - 1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır.

İstanbul'un kuzey ve güneyi denizlerle çevrilidir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Marmara Denizi vardır. Batısında Tekirdağ'ın Çerkezköy, Çorlu, Marmara Ereğlisi ve Saray ilçeleri, doğusunda Kocaeli'nin Gebze, Körfez ve Kandıra ilçeleri bulunur. Boğaziçi'ndeki Fatih Sultan Mehmet, Boğaziçi ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri şehrin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul, idari olarak 39 ilçeden oluşmaktadır. Bu ilçelerin 25'i Avrupa Yakası'nda, 14'ü ise Anadolu Yakası'ndadır. İstanbul'un ilçeleri üç ana bölgeye ayrılmaktadır.

Yaklaşık 15 milyonluk nüfusuyla dünyanın en kalabalık şehirlerinden olan İstanbul'un nüfusu son 25 yılda 4 katına çıkmıştır. İstanbul'da yaşayanların yaklaşık %65'i Avrupa yakasında; %35'si de Anadolu yakasında yaşar. İşsizlik sebebi ile birçok insan İstanbul'a göç etmiş, genelde şehir etrafında gecekondu mahalleleri oluşturmuştur.

İstanbul kent ölçeğinde son yirmi yılda hızlı bir dönüşüm yaşamıştır. Kent merkezinde yaşayan üst gelir gurubu mensupları, Avrupa ve Amerika'daki dönüşüme benzer şekilde kent çeperinde bulunan doğayla iç içe düşük yoğunluklu konut alanlarına taşınmışlardır.

### 6.3.2. BAŞAKŞEHİR İLÇESİ

Başakşehir, 2008 yılında Küçükçekmece, Esenler ve Büyükçekmece ilçelerinden ayrılarak ilçe yapılmıştır. 2018 verilerine göre ilçenin toplam nüfusu 427.835'dir. Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Sultangazi ve Eyüp, doğuda Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar ile batıda Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir.



İlçenin kurulduğu bölgede Osmanlı döneminde devletin barut ihtiyacını karşılamak üzere Azatlı baruthanesi kurulmuş, bölge Azatlık adıyla anılmıştır. İlçede tarihi özelliği bulunan diğer yapılar, Resneli Niyazi Bey'e ait Resneli çiftliği ve İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarimburgaz Mağarası ve baruthaneye su sağlamak için kurulmuş Şamlar bendidir.

İlçeye ulaşım TEM otoyolu ve demiryolu ile gerçekleştirilmektedir. İlçeye otobüs seferleri de bulunmaktadır. Demiryolu ile ulaşım Ispartakule'deki tren istasyonu ile sağlanmaktadır.

07 Temmuz 2013 tarihinde resmi açılışı yapılan M3 Kirazlı – Başakşehir Olimpiyatköy Metro Hattı ile Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve 5. Etap Metrokent'e kadar metro ulaşımı sağlanmıştır. Diğer raylı sistemlere entegre olan bu hat sayesinde Başakşehir'den Halkalı'ya kadar raylı sistemler ile ulaşım mümkün hale gelmiştir.

İlçenin kuzeyi ormanlarla kaplıdır, kalan bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşur. Resneli Çiftliği'nin içinde bulunduğu Sazlıdere vadisinde bitki çeşitliliği çok fazladır. İlçede Sazlıdere akarsuyu ve Ayamama deresi doğar, Ispartakule deresi ise içinden geçer.

İlçede sosyal yaşam, Sular Vadisi ile Bahçeşehir'deki yapay gölet ve çevresindedir. Bahçeşehir'deki gölet, Türkiye'nin en büyük yapay göletidir. Bunun dışında Atatürk Olimpiyat Stadyumu ve Başakşehir Fatih Terim Stadyumu bu ilçede bulunmaktadır. TOKİ tarafından geliştirilen ve Türkiye'nin en büyük uydukent projesi olan 65.000 konutun planlandığı Kayaşehir projesi de bu ilçe sınırları içindedir.

#### **6.4. GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER**

##### **Olumlu etkenler:**

- Ulaşım imkânlarının rahatlığı,
- Ana arterlere yakın konumda yer alması,
- Tem Otoyolu cephele olması nedeni ile reklam kabiliyetinin iyi olması,
- Talep gören bölgede yer alması,
- Çeşitli müşteri potansiyeline sahip olması,
- Yer aldığı konum, bünyesinde yer alan markalar ve kullanım alanları itibari ile yüksek ziyaretçi sayısına sahip bir AVM olması,
- Geniş ve rahat mağaza ve açık alan kullanımlarına sahip olması,
- Yakın çevresinde konut ve ticari arzın yüksek seviyede olması,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Tamamlanmış alt yapı.

##### **Olumsuz etkenler:**

- Son zamanlarda ülkemiz ve dünyanın içerisinde bulunduğu covid-19 salgını nedeni ile AVM'lere talebin azalmış olması (geçici etken),
- Gayrimenkul piyasasında yaşanan durgunluk.



## **6.5. EMSALLER VE PİYASA ARAŞTIRMASI**

Piyasa araştırması yapılırken Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği'nin yayınladığı Uluslararası Değerleme Standartları hükümleri esas alınmak suretiyle konu taşınmazla aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklar seçilmiştir.

Rapor konusu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aynı bölgede yer alan ve benzer nitelikteki gayrimenkullerin verileri aşağıda sıralanmıştır.

### **Bölgede Konumlu Olan Satılık Arsa Emsalleri;**

1. Mahmutbey bölgesinde İstoç Ticaret Merkezi karşısında, taşınmaza 3 km mesafede konumlu, Köprü ve Dilmenler Caddesi kesişiminde yer alan 25.135 m<sup>2</sup> alana sahip, Ticaret+Hizmet+Konut alanında kalan, emsal: 2,00 olan arsa 458.000.000,-TL bedelle satılıktır. (18.222,-TL) (Emlak Ofisi / 0 532 448 11 18)
2. Mahmutbey bölgesinde Mahmutbey Stadyumuna yakın, Hacı Bostan Caddesi üzerinde yer alan 2.541 m<sup>2</sup> alana sahip, Ticaret alanında kalan, emsal: 2,00 olan arsa 44.750.000,-TL bedelle satılıktır. (17.611,-TL) (Emlak Ofisi / 0 532 283 17 62)
3. Mahmutbey bölgesinde 212 AVM arka tarafında Küçük Halkalı Caddesi üzerinde yer alan, 4.393 m<sup>2</sup> alana sahip, MİA alanında kalan, emsal: 2,00 olan arsa 48.850.000,-TL bedelle satılıktır. (11.120,-TL) (Emlak Ofisi / 0 553 600 38 79)
4. Bağcılar Günüşli mevkiinde Koçman Caddesi üzerinde yer alan, 11.500 m<sup>2</sup> alana sahip, MİA alanında kalan, emsal: 2,07 olan arsa 190.000.000,-TL bedelle satılıktır.(16.522,-TL) (Emlak Ofisi / 0 532 698 34 91)
5. Mahmutbey bölgesinde Ordu Caddesi üzerinde yer alan, 4.100 m<sup>2</sup> alana sahip, MİA alanında kalan, emsal: 3,00 olan arsa 85.000.000,-TL bedelle satılıktır. (20.732,-TL) (Emlak Ofisi / 0 532 528 19 80)
6. Başakşehir İkitelli bölgesinde Hasbahçe Sokak üzerinde yer alan, 7.800 m<sup>2</sup> alana sahip, Ticaret alanında kalan, emsal: 2,00 olan arsa 75.000.000,-TL bedelle satılıktır. (9.615,-TL) (Emlak Ofisi / 0 533 959 12 13)



## **7.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ**

### **7.1. GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER VE NEDENLERİ**

Gayrimenkulün pazar değerinin tahmininde; **Pazar yaklaşımı, Gelir yaklaşımı** ve **Maliyet yaklaşımı** kullanılır.

Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tipine ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmektedir.

**Pazar yaklaşımı** varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

**Gelir yaklaşımı**, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

**Maliyet yaklaşımı**, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu çalışmamızda; rapora konu taşınmazın pazar değerinin tespitinde **pazar yaklaşımı** ve **gelir indirgeme yaklaşımı** kullanılmıştır.



## **8.BÖLÜM GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ**

### **8.1. PAZAR YAKLAŞIMI İLE ULAŞILAN SONUÇ, PAZAR DEĞERİ HESABI ve ANALİZİ**

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. (UDS 2017)

Bu yöntemde taşınmaz ile benzer alan ve kullanım özelliklerine sahip satılık veya kiralık gayrimenkul bulunmadığından bu yöntemin kullanılması mümkün olmamıştır.

### **8.2. MALİYET HESABI YÖNTEMİ İLE ULAŞILAN SONUÇ PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ**

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Bu yöntemde aşağıdaki bileşenler<sup>3</sup> dikkate alınmıştır.

- a. Parsellerin değeri
- b. Parseller üzerindeki inşaat yatırımlarının değeri

#### **8.2.1.PARSELİN DEĞER ANALİZİ**

Parselin değer tespitinde Pazar Yaklaşımı yönteminden istifade edilmiştir. Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkul/gayrimenkuller için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmektedir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Parselin pazar değerinin tespitinde pazarda bulunan emsal gayrimenkullerin sahip oldukları olumlu, olumsuz ve benzer özelliklere göre karşılaştırılması ve uyumlaştırılması yoluna gidilmiştir. Bu kapsamda emsal gayrimenkuller; konum / lokasyon, büyüklük, imar durumu, yapılaşma hakkı, fiziksel özellik gibi kriterler doğrultusunda değerlendirilmiştir.

<sup>3</sup> Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımların ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.

Değerlendirme kriterleri ise çok kötü, kötü, kötü-orta, orta, iyi-orta, iyi ve çok iyi olarak belirlenmiştir. Aşağıdaki tabloda bu kriterlerin puanlama aralıkları sunulmuş olup ayrıca büyüklük bazındaki değerlendirmeler de aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Puan aralıkları mesleki deneyim ve şirketimizdeki diğer verilerden elde edilmiştir.

		<b>Oran Aralığı</b>
Çok Kötü	Çok Büyük	% 20 üzeri
Kötü	Büyük	% 11 - % 20
Orta Kötü	Orta Büyük	% 1 - % 10
Benzer	Benzer	% 0
Orta İyi	Orta Küçük	- % 10 – (-% 1)
İyi	Küçük	- % 20 – (-% 11)
Çok İyi	Çok Küçük	- % 20 üzeri

Parsellerin pazar değerinin tespitine ilişkin karşılaştırma analizi aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Emsal No	1	2	3	4	5	6
Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	25.135	2.541	4.393	11.500	4.100	7.800
İstenen Fiyat (TL)	458.000.000	44.750.000	48.850.000	190.000.000	85.000.000	75.000.000
Pazarlıklı Fiyat (TL)	366.400.000	35.800.000	39.080.000	152.000.000	68.000.000	60.000.000
Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	14.577	14.089	8.896	13.217	16.585	7.692
Konum Düzeltmesi (%)	-20%	0%	10%	0%	0%	30%
Yüzölçümü Düzeltmesi (%)	-10%	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Yapılaşma Hakkı Düzeltmesi (%)	0%	0%	0%	0%	-20%	0%
Toplam Düzeltme Miktarı (%)	-30%	-25%	-15%	-25%	-45%	5%
Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	10.205	10.565	7.560	9.915	9.120	8.075
Ortalama Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	<b>9.475</b>					

Buna göre parselin m<sup>2</sup> birim değeri için **9.475,-TL/m<sup>2</sup>** birim değer hesaplanmıştır. Parselin AVM büyesindeki bağımsız bölümlerin hissesine tekabül eden kısmının değeri ise aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

ADA/PARSEL	ALAN (m <sup>2</sup> )	AVM BLOK HİSE PAYINA DÜŞEN ARSA ALANI <sup>4</sup>	BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> )	YUVARLATILMIŞ DEĞER (TL)
858/4	122.718,62	94.221,86	9.475	<b>892.750.000</b>



<sup>4</sup> 94.221,86 m<sup>2</sup> arsa alanı AVM Blok büyesinde yer alan 586 adet bağımsız bölümün hissesine düşen arsa payıdır.



## 8.2.2.İNŞAİ YATIRIMLARIN DEĞERİ

Parsel üzerinde yukarıda özellikleri belirtilmiş olan AVM yapısı inşa edilmiş olup tamamlanmış ve kullanılabilir haldedir. İnşaat yatırımlarının değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> birim bedelleri binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte hâlihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 2020 yılı m<sup>2</sup> birim maliyet listesine göre yapı sınıfı V-A olan yapıların m<sup>2</sup> birim bedeli 2.400,-TL'dir. Ancak mevcut yapının kalitesi, kullanım fonksiyonu ve bu gibi binaların mevcut piyasada daha yüksek bedellere mal olduğu kanaatiyle bina inşaat giderleri rapora konu AVM yapısının durumu da dikkate alınarak bu ekstra maliyetler tabloda ek maliyetler başlığı altında maliyet tablosuna eklenmiş, bu kalemlerin oluşturduğu toplam inşaat maliyeti dikkate alınarak diğer proje giderleri yine aşağıdaki tablodaki oran ve kalemlerin yüzdesel dağılımı şeklinde maliyete ilave edilmiştir.

2014 yılında tamamlanan yapının toplam ömrü 50 yıl olarak esas alınmak suretiyle eskime oranı her yıl için %2 olarak kabul edilmiş ve 6 yıl için amortisman oranı %12 olarak hesap edilmiştir. Yapının güncel maliyet değeri genel inşaat maliyetinden bu amortisman oranı çıkarılarak hesaplanmıştır.

Tüm bu kabullerden hareketle taşınmaz için hesaplanan yatırım maliyeti aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	BİRİM DEĞER (TL/M <sup>2</sup> )	DEĞER (TL)
858 ada 4 Parsel Avm içerisinde yer alan 586 adet bağımsız bölümün hissesine düşen arsa payı değeri	94.221,86	9.475,00	<b>892.750.000</b>
FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )	2020 YILI 5A SINIFI M <sup>2</sup> BİRİM MALİYETİ (TL)	MALİYET (TL)
AVM	495.680	2.400	<b>1.189.632.000</b>
Mühendislik ve Mimarlık Hizmetleri	2,50%	-	52.059.600
Proje Yönetim Giderleri	3,50%	-	72.883.440
Yapı Denetim Giderleri	3,00%	-	62.471.520
Yatırımcı Sabit Giderleri	1,50%	-	31.235.760
Müteahhit Ücreti	10,00%	-	208.238.400
Ek Maliyetler	20,00%	-	237.926.400
<b>TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ</b>			<b>1.854.447.120</b>
Amortisman	12,00%	-	142.755.840
<b>AMORTİSMAN SONRASI İNŞAİ DEĞER (TL)</b>			<b>1.711.691.280</b>
<b>ARSA PAYI DAHİL TOPLAM DEĞER (TL)</b>			<b>2.604.441.280</b>

## 8.2.3.ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle rapora konu parselin m<sup>2</sup> birim değeri takdir edilmiş ve yüzölçümü büyüklüğü (arsa payı) ile





çarpılarak pazar değerleri hesaplanmış ve 7.2.2 İnşai Yatırımların Değeri bölümünde hesaplanan inşaat maliyeti ile toplanarak taşınmazın toplam değeri hesaplanmıştır.

Buna göre 858 ada 4 nolu parselin AVM Bloğunda yer alan bağımsız bölümlerine ait arsa payı değeri ile AVM'nin inşai yatırımların toplam değeri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

ADA/PARSEL	PARSEL DEĞERİ (TL)	İNŞAİ YATIRIM MALİYET DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞER (TL)
858/4	892.750.000	1.711.441.280	2.605.000.000

### **8.3. GELİR YAKLAŞIMI İLE PAZAR DEĞERİ HESABI VE ANALİZİ**

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir. (UDS 2017)

Gelir bazlı değerlendirme yaygınlıkla, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılmaktadır.

Bunlar; "direkt kapitalizasyon yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün yıllık getirisini baz alan yaklaşım veya "indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı" denilen ve gayrimenkulün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarından bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Bu çalışma 858 ada 4 parsel bünyesindeki Mall Of İstanbul AVM için indirgenmiş nakit kımları yöntemi kullanılmıştır.

AVM ve diğer kira getirisi sağlayan unsurların gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olarak belirli bir projeksiyonunu kapsar biçimde uygulanmıştır.



Projeksiyonlarda elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve işletmenin/gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazın mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeri ifade etmektedir.

Projeksiyonda inşaat maliyetleri dikkate alınmaksızın proje süresi boyunca gerçekleşeceği tahmin edilen satış oranları ve m<sup>2</sup> birim satış değerleri esas alınarak değerlemeye konu hissenin hasılat üzerinden alacağı paylar indirgenerek gayrimenkulün değeri tespit edilmiştir.

#### **Varsayımlar:**

#### **Gelir Dağılımı (2021 yılı ve sonrası):**

##### **Kira Gelirleri**

GYO yetkililerinden temin edilen bilgilere göre alışveriş merkezi bünyesinde ilk 10 ayda gerçekleşen ve kalan 2 ayda gerçekleşmesi beklenen verilere aşağıdaki tablodaki gibi esas alınmıştır. Mevcut durumda doluluk oranı %94,30 olarak belirtilmiş olup gerçekleşen kira tutarları bu orana bölünerek toplam potansiyel (tam dolu olması halindeki) gelir miktarı da hesaplanmıştır.

<b>GELİRLER (TL)</b>	<b>10 Aylık Gerçekleşen</b>	<b>12 Aylık Tahmini</b>	<b>%100 doluluk oranı itibariyle</b>
SABİT KİRALAMA GELİRLERİ	221.628.184	265.953.821	282.029.502
DİĞER KİRALAMA GELİRLERİ	19.424.239	23.309.087	24.718.014
DİĞER GELİRLER	38.401.882	46.082.258	48.867.718
<b>TOPLAM</b>	<b>279.454.305</b>	<b>335.345.166</b>	<b>355.615.234</b>

2020 yılı Covid-19 Pandemisi sebebiyle beklentilerin çok altında verilerle gerçekleştirilmiş olup Türkiye genelinde özellikle alışveriş merkezlerinde AVM yönetimlerinde kira destekleri sağlanmıştır. GYO yetkililerinden edinilen verilere göre sabit kira gelirlerinde 2020 yılında %49 oranında kira destek indirimi uygulandığı anlaşılmakta olup bu durumun önümüzdeki en az 2 yıla daha etki edeceği kanaatiyle 2021 yılı için %30, 2022 yılı için ise %10 oranında kira desteği sağlanacağı varsayılmış, sonraki yıllarda ise kiracıların 2021 kirası seviyesinde beklenti oluşturacağı kabulüyle her yıl için %10 indirim uygulanacağı varsayılmıştır.

Kira gelirlerinin 2021 yılı için GYO yetkililerinden alınan bilgiler doğrultusunda sabit kira gelirlerinin %1,25 diğer kira gelirlerinin %25 artacağı öngörülmüştür. Sonraki yıllarda ise 2022-2023 için %15, 2024 ila 2026 aralığı için %12 ve sonrası için ise %10 artış olacağı kabul edilmiştir.

Gelirlere, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

#### **Gider Oranları (2021 yılı ve sonrası) :**

GYO yetkililerinden alınan 2020 yılı 10 aylık gider ve 2 aylık tahmini gider toplamı 48.050.016 TL olarak alınmış, 2021 yılı için toplam giderin ise yaklaşık %33,5 artışla gerçekleşeceği, 2022 yılı için %20 ve sonrası için ise %15 olacağı tahmin edilmiştir.



### **İskonto Oranı Hesaplaması:**

Nispi bir karşılaştırma olan riskleri toplama yaklaşımı ile iskonto oranı makroekonomik riskler (ülke riski), spesifik endüstri riskleri ve spesifik gayrimenkul riskleri gibi belli risk bileşenleri ile temel oranın toplanması ile elde edilmektedir. Hesaplamanın temelinde risksiz menkul kıymetler üzerinden elde edilen getirinin oranı bulunmaktadır ve daha sonra spesifik yatırım risklerinin göz önüne alınması için bu orana ilave primler elde edilmektedir. Riskleri toplama yaklaşımı kapsamındaki iskonto oranı şu şekilde hesaplanmaktadır:

Risksiz Getiri Oranı (ülke riskine göre ayarlanmış) + Risk primi

#### **Risksiz Getiri Oranı**

Bu varlıklar üzerindeki getirilerin göstergesi olarak Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası Devlet Tahvili faiz oranları baz alınmıştır. Yapılan hesaplamalarda 2018-2020 yılları arasında yapılan ihalelerin verilerinden (TRY) tahvil net faizinin yaklaşık ortalama %13 civarında olduğu hesaplanmıştır.

#### **Risk Primi**

Eklenecek risk primi ülke, bölge, proje ve yönetim risklerini içerecek şekilde oluşturulmaktadır. Bu riskler eklenirken taşınmazın likiditeye dönme riski ve operasyon/yönetim risklerinin tespiti amacıyla hareket edilmektedir. Buna ek olarak, söz konusu gayrimenkulün finansal varlıklara nazaran daha düşük likiditesi için de bir ayarlama yapılmıştır. Bu ayarlamaların kapsamı gayrimenkulün piyasada bulunma süresine ve o süre içinde yoksun kalınan karın tutarına bağlıdır. Bu tutar kısa vadeli yatırımlardan (örneğin kısa vadeli tahviller veya mevduat sertifikaları) elde edilen hasılat ile uzun vadeli enstrümanlardan elde edilen hasılatın karşılaştırılması ile ölçülebilir. Gayrimenkul projelerinin satılması/kiralanması sırasında ortaya çıkabilecek her türlü (yönetimsel, ekonomik ve dönemsel) riskler de dikkate alınarak risk primi %7 olarak kabul edilmiştir.

Riskleri toplama yaklaşımı kapsamında iskonto oranına ilişkin nihai hesaplama ise %13 Risksiz Getiri Oran + %7 Risk Primi = %20 olarak yapılmıştır.

Yukarıdaki faktörlere göre hesaplamalarda dikkate alınan iskonto oranı %20 olarak kabul edilmiştir.

### **Reel Uç Büyüme Oranı:**

Reel uç büyüme oranı 0 olarak alınmıştır.

### **Kapitalizasyon Oranı:**

Kapitalizasyon Oranı sektörün ve piyasanın şartları doğrultusunda %8 olarak kabul edilmiştir.

### **Ulaşılan Sonuç:**

Yukarıdaki varsayımlar altında düzenlenen ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda taşınmazın bugünkü finansal değeri (3.134.900.000) **3.135.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.



**MALL OF İSTANBUL AVM / İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMLARI TABLOSU**

		1.01.2021	1.07.2021	1.07.2022	1.07.2023	1.07.2024	1.07.2025	1.07.2026	1.07.2027	1.07.2028	1.07.2029	1.07.2030	
TEMEL BİLGİLER	Taşınmaz Bilgisi (Ada/Parsel)	-											
	Adı / Niteliği	MOİAVM											
	Yıllık Gerçekleşen Sabit Kiralama Geliri (TL)	265.953.821											
	Yıllık Gerçekleşen Diğer Kiralama Geliri (TL)	23.309.087											
	Yıllık Gerçekleşen Diğer Gelirler (TL)	46.082.258											
	Yıllık Gerçekleşen Toplam Gider (TL)	48.050.016											
Doluluk Oranı (31.12.2020 itibarıyla)	94,30%												
VARSA YIMLAR	Kapitalizasyon Oranı	8,00%											
	Reel Uç Büyüme Oranı	0,00%											
	Risksiz Getiri Oranı	13,00%											
	Risk Primi	7,00%											
	Nominal İskonto Oranı	20,00%											
	Etkin Vergi Oranı (Nakit Ödenen Vergi/Operasyonel Nakit Akımı)	0,00%											
GELİR	Yıllık Sabit Kiralama Geliri (TL)	282.029.502	285.554.871	328.388.102	377.646.317	422.963.875	473.719.540	530.565.885	583.622.474	641.984.721	706.183.193	776.801.512	
	Yıllık Diğer Kiralama Gelirleri (TL)	24.718.014	29.661.616	34.110.859	39.227.488	43.934.786	49.206.960	55.111.796	60.622.975	66.685.273	73.353.800	80.689.180	
	Yıllık Diğer Gelirler (TL)	48.867.718	58.641.262	67.437.451	77.553.069	86.859.437	97.282.570	108.956.478	119.852.126	131.837.339	145.021.072	159.523.180	
	Doluluk Oranı	94,30%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	95,00%	
	Sabit Kira Artış Oranı	-	1,25%	15%	15%	12%	12%	12%	10%	10%	10%	10%	
	Diğer Kira ve Diğer Gelir Artış Oranı	-	20,00%	15%	15%	12%	12%	12%	10%	10%	10%	10%	
	<b>Sabit Kira Destek İskonto Oranı</b>	<b>49,00%</b>	<b>30,00%</b>	<b>10,00%</b>	<b>10,00%</b>	<b>10,00%</b>	<b>10,00%</b>	<b>10,00%</b>	<b>10,00%</b>	<b>10,00%</b>	<b>10,00%</b>	<b>10,00%</b>	
	<b>Kira Destek Miktarı (TL)</b>	<b>138.194.456</b>	<b>85.666.461</b>	<b>32.838.810</b>	<b>37.764.632</b>	<b>42.296.388</b>	<b>47.371.954</b>	<b>53.056.589</b>	<b>58.362.247</b>	<b>64.198.472</b>	<b>70.618.319</b>	<b>77.680.151</b>	
	Yıllık Toplam Brüt Gelir (TL)	217.420.778	288.191.288	397.097.602	456.662.242	511.461.711	572.837.116	641.577.570	705.735.327	776.308.860	853.939.746	939.333.721	
	GİDER	Yıllık AVM Gideri (TL)	48.050.016	64.163.589	76.996.307	88.545.753	101.827.616	117.101.758	134.667.022	154.867.075	178.097.136	204.811.706	235.533.462
Yıllık Yenileme Gideri (TL)		3.261.312	4.322.869	5.956.464	6.849.934	7.671.926	8.592.557	9.623.664	10.586.030	11.644.633	12.809.096	14.090.006	
Gider Artış Oranı		-	33,5%	20%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%	
Yıllık Toplam Gider (TL)		51.311.328	68.486.458	82.952.771	95.395.686	109.499.541	125.694.315	144.290.685	165.453.105	189.741.769	217.620.803	249.623.468	
Yıllık Brüt Gelir (TL)	0	273.781.724	377.242.722	433.829.130	485.888.626	544.195.261	609.498.692	670.448.561	737.493.417	811.242.759	892.367.035		
Yıllık Toplam Gider (TL)	0	68.486.458	82.952.771	95.395.686	109.499.541	125.694.315	144.290.685	165.453.105	189.741.769	217.620.803	249.623.468		
Yıllık Net Gelir (TL)	0	205.295.266	294.289.951	338.433.444	376.389.084	418.500.946	465.208.007	504.995.456	547.751.648	593.621.956	642.743.567		
Uç Değer												8.034.294.582	
Serbest Nakit Akımı	0	205.295.266	294.289.951	338.433.444	376.389.084	418.500.946	465.208.007	504.995.456	547.751.648	593.621.956	642.743.567		
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>		<b>3.134.900.000</b>											

## 8.4. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	2.605.000.000 TL
Gelir İndirgeme	3.135.000.000 TL
<b>Uyumlaştırılmış Değer</b>	<b>3.135.000.000 TL</b>

Farklı yöntemlerle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Madde 10.3'te "Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı,

(b) olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri,

(c) her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu,

(d) yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti" Ve yanı sıra UDS 105 Madde 10.4'te ise "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." Denilmektedir.

Buna göre, Gelir Yaklaşımı 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. Ayrıca gelir indirgeme ile bulunan değer içerisinde geliştirici karı da yer almaktadır.



Ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecek olması ve gayrimenkul rayiçlerinin ise her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşımamasından hareketle nihai değer olarak mevcut pazarda arsa nitelikli gayrimenkuller için pazar yaklaşımı; mevcut pazarda kira getirisi ile ifade edilen ekonomik büyüklüğüne sahip AVM ve diğer unsurları için ise gelir yaklaşımı ile bulunan değerlerin alınması uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **3.135.000.000,-TL** olarak hesaplanmıştır.

#### **8.4.1. BOŞ ARAZİ VE GELİŞTİRİLMİŞ PROJE DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİ VE VARSAYIMLAR**

Değerleme, proje geliştirme niteliğinde değildir.

#### **8.4.2. ASGARİ BİLGİLERDEN RAPORDA VERİLMEYENLERİN NEDEN VERİLMEDİKLERİNİN GEREKÇELERİ**

Asgari bilgilerden verilmeyen yoktur.

#### **8.4.3. MÜŞTEREK VEYA BÖLÜNÜMÜŞ KISIMLARIN DEĞERLEME ANALİZİ**

AVM bağımsız bölümlerden oluşmasına rağmen müşterek ya da bölünmüş kısımları bulunmamakta olup bir bütün olarak kullanılmaktadır.

#### **8.4.4. HASILAT PAYLAŞIMI VEYA KAT KARŞILIĞI YÖNTEMİ İLE YAPILACAK PROJELERDE, EMSAL PAY ORANLARI**

Hasılat paylaşımı ya da kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

#### **8.4.5. KİRA DEĞERİ ANALİZİ VE KULLANILAN VERİLER**

İNA tablosunda da görüleceği üzere Mall Of İstanbul AVM'nin 2021 yılı için öngörülen artış oranı itibarıyla ve %100 doluluk oranına göre 2021 yılı kira gelirinin 288.191.288 TL mertebesinde olacağı tahmin edilmiştir. AVM'nin doluluk oranı %95 olarak öngörülmüş olup 2021 yılı kira geliri yaklaşık 273.780.0000 TL olarak hesaplanmıştır.

### **9.BÖLÜM DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL İÇİN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDE HAZIRLANMIŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI**

Raporda yer alan değerlendirme konusu gayrimenkuller için, şirketimiz tarafından son üç yıl içerisinde SPK Mevzuatı kapsamında hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu bulunmamaktadır.



## 10.BÖLÜM NİHAİ DEĞER TAKDİRİ VE SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen alışveriş merkezinin yerinde yapılan incelemelerinde konumuna, arsasının yüzölçümü büyüklüğüne, imar durumlarına, parseldeki yapının toplam kullanım alanı büyüklüğüne, fiziksel özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir edilen toplam değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

<b>MALL OF İSTANBUL ALIŞVERİŞ MERKEZİNDE YER ALAN 586 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN</b>	
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	<b>3.135.000.000,-TL</b>
<b>TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	<b>3.699.300.000,-TL</b>

AVM 2021 yılı yıllık kira getirisi %95 doluluk oranı itibariyle KDV hariç 273.780.000,- TL, KDV dahil 323.060.400,-TL olarak tahmin ve takdir edilmiştir.

Buldukları bölge, konumları, imar durumları, ulaşımı ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazların "SATILABİLİR" nitelikte olduğu kanaatindeyiz.

İş bu rapor e-İmzalı doküman ve 2 (iki) orijinal suret olarak hazırlanmıştır.

KDV oranı tüm gayrimenkuller için %18 kabul edilmiştir.

Bu rapor Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği tarafından yayınlanan Uluslararası Değerleme Standartları (2017) kapsamında ve Sermaye Piyasası Hükümlerine göre hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 07 Ocak 2021

(Ekspertiz tarihi: 31 Aralık 2020)

## 11.BÖLÜM GYO PORTFÖYÜNE ALINMASINDA BİR ENGEL OLUP OLMADIĞI

**Rapor konusu gayrimenkulün sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "BİNA" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

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

***e-İmzalıdır.***

**Burak ERTAN**  
Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 408859)

***e-İmzalıdır.***

**Halil Sertaç GÜNDOĞDU**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No: 401865)

***e-İmzalıdır.***

**M. Mustafa YÜKSEL**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
(Lisans No:401651)

