



TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

“Pendorya Alışveriş Merkezi Değerleme Raporu”

19.09.2014

Pendorya Alışveriş Merkezi
Çamçeşme Mah., Tersane Caddesi,
Fabrika Sok., No:5 Pendik /İSTANBUL



Takdim:

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No:1 34427
Fındıklı, Beyoğlu/İstanbul

Hazırlayan:

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Dan. A. Ş.
Tugay Yolu Cad. No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No: 33
Maltepe / İSTANBUL

19.09.2014

TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No:1 34427
Fındıklı, Beyoğlu/İstanbul

Konu: İstanbul ili, Pendik ilçesi, Çamçeşme mahallesinde konumlu Alışveriş Merkezi değerlendirme çalışması

Sayın Yetkili,

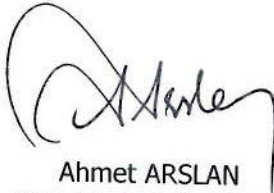
İstanbul ili, Pendik ilçesi, Çamçeşme Mahallesi'nde yer alan 865 ada, 64 no'lu parsel için şirketimiz tarafından hazırlanmış olan değerlendirme raporu ekte bilgilerinize sunulmaktadır. Söz konusu çalışma kapsamında Değerleme Uzmanları Sn. Elif İLERİYE ve Sn. Ahmet ARSLAN tarafından bahse konu gayrimenkuller ve çevreleri bizzat görülerek incelenmiştir.

Çalışmaya konu olan gayrimenkullerin yakın civarı ile daha geniş ölçekte İstanbul ili, Pendik ilçesi genelinde de yapmış olduğumuz araştırmalar neticesinde benzer kullanıma sahip, benzer özellikler taşıyan emsaller incelemeye alınmış, içinde bulunduğumuz bugünkü ekonomik koşullar çerçevesinde değeri oluşturacak unsurlar dikkate alınmak suretiyle gayrimenkulün değeri oluşturulmuştur.

İşbu rapor 19.09.2014 tarihi itibarıyla geçerli olup, konu mülklerin değer tespiti ile ilgili çalışma kapsamında civardaki gayrimenkul piyasası incelenmiş ve günümüz ekonomik koşulları dikkate alınmıştır.

Saygılarımızla,

Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ş.



Ahmet ARSLAN
Genel Müdür Yardımcısı
Lisanslı Değerleme Uzmanı (400376)





Baki BUDAKOĞLU
Genel Müdür
Lisanslı Değerleme Uzmanı (400159)



Bağlayıcı Ve Sınırlayıcı Koşullar / Taahhütname

1. Bu raporda sunulan bilgiler ve ifadeler gerçek ve doğrudur.
2. Raporda belirtilen analizler, fikirler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve şartlarla kısıtlıdır ve bunlar benim kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analizlerim, fikirlerim ve sonuçlarımdır.
3. Bu raporun konusu olan mülke güncel ve geleceğe dönük hiçbir çıkarım yoktur. (veya belirtilen biçimde vardır.) ve işin içindeki taraflarla hiçbir kişisel ilgim yoktur.
4. Bu raporun konusu olan mülke veya bu görevle ilgili taraflara karşı hiçbir önyargım yoktur.
5. Bu görevle ilgili olarak durumum önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine bağlı değildir.
6. Bu görevin tamamlanması için aldığım/alacağım ücret, önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeterek geliştirilip rapor edilmesi, değer takdirinin miktarı, öngörülen bir sonucun elde edilmesi veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
7. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
8. Değerleme uzmanı mesleki eğitim şartlarına haiz olup değerlendirme yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi vardır.
9. Bu raporun konusu olan mülkü kadastro, belediye, tapu kurumlarında durumuna bakılmış ve yerinde şahsen görüp incelemiştir.
10. Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını beyan ederiz.
11. Değerleme uzmanı değer biçilen mülkü ya da ona ilişkin mülkiyet hakkını etkileyen yasal konulardan sorumlu olmayacaktır. Değerleme uzmanı mülkiyet hakkının iyi ve pazarlanabilir olduğunu varsayar ve bu nedenle de mülkiyet hakkı ile ilgili herhangi bir görüş bildirmez. Söz konusu mülke sorumlu bir mülkiyet altında bulunduğu esasına dayanılarak değer biçilir.

Raporu Hazırlayan	Raporu Denetleyen
Ahmet ARSLAN Değerleme Uzmanı (400376) 	Baki BUDAKOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı (400159) 



- YÖNETİCİ ÖZETİ -

Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası	19.09.2014/068-R1
Değerleme Türü ve Rapor Formatı	Açıklamalı Değerleme
İncelemenin Yapıldığı Tarih	18.12.2013
Değerlemesi Yapılan Mülk	Alışveriş Merkezi
Gayrimenkulün Adresi	Pendorya Alışveriş Merkezi, Çamçeşme Mahallesi, Tersane Caddesi, Fabrika Sokak, No:5, Pendik/İSTANBUL
Hukuki Tanımı	Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri
Mal Sahibi	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanımı	Alışveriş Merkezi
Mevcut Kullanıcı	Çeşitli kişi ve kurumlar
İmar Durumu	1/5000 ölçekli plana göre Ticaret (T1) alanında kalmaktadır.
Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı	23.182,96 m ²
Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı	80.648 m ²
Kullanılan Değerleme Yaklaşımları	Maliyet Yaklaşımı Gelir İndirgeme Yaklaşımı
KDV Hariç Adil Piyasa Değeri	179.200.000 TL +KDV
KDV Dâhil Adil Piyasa Değeri	~211.456.000 TL
Değerleme Uzmanı	Ahmet ARSLAN



DEĞERLEMENİN DAYANDIĞI VARSAYIMLAR

Genel Varsayımlar ve Çalışmayı Kısıtlayıcı Şartlar

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir:

1. Sağlanan yasal tanım veya yasal tapu mülkiyetine ilişkin konular için hiçbir sorumluluk alınmaz. Aksi beyan edilmedikçe, mülkün tapusu pazarlanabilir ve geçerlidir.
2. Aksi beyan edilmedikçe, mülk üzerinde teminat ve alacaklar dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
3. Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
4. Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğuna inanılmaktadır, fakat bunların doğruluğu için garanti verilmez.
5. Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır. Bu rapordaki parsel planları ve çizim malzemeleri, sadece okuyucunun mülkü görsel olarak canlandırması için dahil edilmiştir.
6. Mülkü daha değerli ya da daha az değerli kılabilecek, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği varsayılmıştır. Böyle şartlar veya bunların ortaya çıkarılması için gerekebilecek mühendislik etütlerinin elde edilmesi için hiçbir sorumluluk alınmaz.
7. Değerleme raporu, içinde aksi beyan edilmedikçe, mülkün geçerli yerel ve ulusal yasalar ve çevre yönetmelikleriyle tam bir uygunluk içinde olduğu varsayılmıştır.
8. Değerleme raporunun içinde herhangi bir uygunsuzluğun tanımlanmadığı, belirtilmediği ve dikkate alınmadığı sürece, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ve kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
9. Gerekli tüm ruhsatlar, iskan belgeleri, projeler, izinler ve diğer yasal ve idari belgelerin, yerel, ulusal veya özel kurum ve kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için, elde edildiği veya elde edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
10. Arazi ve yapılandırmaların kullanımlarının, tanımlanan mülkün sınırları içinde kaldığı ve raporda aksi belirtilmedikçe, bir tecavüz olmadığı varsayılmıştır.
11. Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir. Bu gibi malzemelerin mülkün içinde ve dışındaki mevcudiyeti hakkında değerlendirme uzmanının herhangi bir bilgisi yoktur. Değerleme uzmanı bu gibi maddeleri ortaya çıkarmak için gerekli niteliklere sahip değildir. Asbest, üre formaldehit köpüklü tecrit maddesi ve potansiyel olarak zararlı diğer maddeler mülkün değerini etkileyebilir. Tahmin edilen değer, değer kaybına neden olabilecek bu gibi maddelerin mülkün içinde ve dışında bulunmadığı varsayımına dayalıdır. Bu gibi durumlar veya bunları ortaya çıkarmak için gerekli ekspertiz veya mühendislik bilgisi için hiçbir sorumluluk üstlenilmez. Eğer arzu edilirse kullanıcının bu alanda bir eksperin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.



Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı Şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırılmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırılmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmak, beraberinde raporun yayın hakkını vermez.
3. Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde bu değerleme nedeniyle danışmanlık yapmak konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
4. Değerleme uzmanının (yazılı) onayı ve rızası olmadan, bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (zellikle değere ilişkin sonuçlar, değerleme uzmanının kimliği veya değerleme uzmanının bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp, yayılamaz.
5. Önerilen yapılandırmaların aksi öngörülmediği takdirde projesine, ruhsatına, planına, imara ve diğer yasal mevzuatlara uygun inşa edilmiş/edilmekte olduğu varsayılmıştır.

Bu raporu almak, raporun tamamen ya da kısmen yayınlama ve/veya çoğaltma hakkını doğurmaz. Bu raporun herhangi bir amaçla referans gösterilmesi, amacı dışında kullanılması, çoğaltılması ve/veya yayınlanması için Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A. Ő.'nin yazılı onayı gerekmektedir.

Bu değerleme alışması UDES'e (Uluslararası Değerleme Standartlarına) uygun olarak ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı erevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	8
2. Rapor Tarihi ve Numarası	8
3. Raporun Türünün Tanımlanması	8
4. Raporu Hazırlayanlar	8
5. Değerleme Tarihi	8
6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası.....	8
7. Şirket Bilgileri.....	8
8. Müşteri Bilgileri	8
9. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	9
2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı	10
2.2. Değerin Tanımı	10
2.2.1. Piyasa Değeri.....	10
2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları.....	10
2.4. İşin Kapsamı.....	10
3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri	11
3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER.....	15
3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri.....	15
3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri.....	16
3.2.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç.....	17
3.2.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.....	20
4. PİYASA ARAŞTIRMASI.....	25
4.1. Emsal Araştırması.....	25
4.1.1. Satılık Arsa Emsali Araştırması.....	25
4.2. Alışveriş Merkezi Piyasa Araştırması.....	26
5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR.....	29
5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler.....	29
5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi	29
5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler	29
5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler	29
5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	29
5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	29
5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı	30
5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı	30
5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi	30
5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi	30
5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri.....	30
5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Analizi	31
5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi.....	31
5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi.....	32
5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	32
5.4.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	33



5.4.3. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri	33
6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)	34
6.1. Değerleme Uzmanı Görüşü	34
7. EKLER VE FOTOĞRAFLAR	35
8. RAPORU HAZIRLAYAN VE ONAYLAYANLAR, YETERLİLİKLER.....	48



BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

2. Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor 31.12.2013 tarih ve 68 no.lu Değerleme Raporunun Revizyonu olup, 19.09.2014 tarihli 68-R1 no.lu rapor olarak tanzim edilmiştir. İlk rapordan farklı olarak 3.2.2. Takyidat Bilgileri, 3.2.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç, 5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi, 5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş, 5.4.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş başlıkları altındaki açıklamalarda değişiklik olup; değer ile ilgili herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

3. Raporun Türünün Tanımlanması

Değerleme çalışmasına konu olan rapor türü "Açıklamalı Değerleme" raporudur. Bu tür bir raporda elde edilen veriler kapsamlı şekilde açıklanmakta ve analizleri ve finansal hesapları sebepleri ile takdim edilmektedir.

4. Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi ve kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak hazırlanmıştır. Bu rapor, sorumlu değerlendirme uzmanı Ahmet ARSLAN tarafından hazırlanmıştır. Değerleme Uzman Yardımcısı Elif İLERİYE çalışmalar sırasında destek vermiştir.

5. Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 18.12.2013 tarihinde çalışmaya başlamış ve 31.12.2013 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası

Bu değerlendirme raporu şirketimiz ile TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 16.12.2013 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu rapor Sermaye Piyasası Kurulu Seri VII No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile kurulun 20.07.2007 tarih 27/781 sayılı kararında yer alan değerlendirme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

7. Şirket Bilgileri

ÜNVANI : Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

ADRES : Tugay Yolu Caddesi, No:18 Ofisim İstanbul B Blok K:6 Ofis No:33 Maltepe / İSTANBUL

İRTİBAT BİLGİLERİ:

Telefon: 0216 369 96 69 pbx

Fax : 0216 369 97 71

Web : www.dengedegerleme.com

KURULUŞ YILI: 19.07.2005

KURULUŞ SERMAYESİ: 460.000 TL



BÖLÜM 1**RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****8. Müşteri Bilgileri****ÜN VANI:** TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**ADRES :** Meclisi Mebusan Caddesi Mollabayırı sokak No:1 Fındıklı / İSTANBUL**İRTİBAT BİLGİLERİ:****Telefon** : (0212) 334 50 20**Faks** : (0212) 334 50 27**Web** : www.tskbgyo.com.tr**KURULUŞ YILI:** 2006**ÇIKARILMIŞ SERMAYE:** 150.000.000 TL**KAYITLI SERMAYESİ** : 200.000.000-TL**ORTAKLIK YAPISI:**

	Pay Tutarı (TL)	Oran
Türkiye Sınai Kalkınma Bankası A.Ş.	88.500.000 TL	% 59,00
Yatırım Finansman Menkul Değerler A.Ş	2.000.000 TL	% 1,33
TSKB A.Ş. Mensupları Munzam Sosyal Güv. ve Yar.Vak.	1.150.000 TL	% 0,77
TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	449.998 TL	% 0,30
TSKB A.Ş. Memurları ve Müstahdemleri Yrd ve Emk. Vakfı	400.000 TL	% 0,27
Diğer	2TL	% 0,00
Halka Açık	57.500.000 TL	% 38,33
TOPLAM	150.000.000	%100,00

9. Müşterinin Talepleri Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.



2. DEĞER TANIMLARI, GENEL TANIMLAR**2.1. Değerlemenin Amacı ve Tasarlanan Kullanımı**

Söz konusu değerlendirme çalışması İstanbul ili, Pendik İlçesi, Doğu mahallesinde, konumlu gayrimenkulün 31.12.2013 tarihi itibarıyla piyasa satış değerlerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa ve acil satış değerleri araştırılıp tespit edilmiştir. Ayrıca rapor kapsamında değere etki eden unsurlar mevcut piyasa koşulları içinde değerlendirilmiş ve değere nasıl ulaşıldığı hakkında bilgi verilmiştir.

2.2. Değerin Tanımı**2.2.1. Piyasa Değeri**

Piyasa değeri belirli bir kıymet biçme tarihinde istekli bir alıcı ve istekli bir satıcının hiçbir başka etki altında kalmadan ve kendi çıkarlarını kollayarak doğru bir pazarlama sonucu satışı gerçekleştirebilecekleri tahmini bir miktardır. Bu tanımlamada ifade edilen, satışın belirlenen bir tarihte tamamlanması ve tapunun satıcıdan alıcıya aşağıdaki şartlar altında devredilmesidir:

- Alıcı ve satıcı mantıklı hareket etmektedir.
- Her iki taraflar gayrimenkul ile ilgili bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için açık piyasada makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

2.3. Değerlendirilen Mülk Halkları

Raporda değerlendirilen mülkiyet hakkı tam mülkiyet hakkıdır.

2.4. İşin Kapsamı

Bu çalışma kapsamında çalışmayı gerçekleştiren değerlendirme uzmanı bir takım araştırmalarda ve analizlerde bulunmuştur. Elde ettiği verilerin bir kısmı çalışmakta olduğu ofis ortamından sürekli güncellenen verilerden temin edilmiştir. Diğer veriler ise;

- Yaptığı çalışmanın bağlı olduğu Belediye, Tapu Sicil Müdürlüğü, İl Özel İdaresi, Kadastro Müdürlüğü v.b. resmi kurumlarda incelemelerde bulunulmuştur.
- Demografik veriler TÜİK' ten (Türkiye İstatistik Kurumu) temin edilmiştir.
- Arz talep ilişkisi ve fiyat araştırmaları bölgedeki emlak ofislerinden araştırılmıştır.
- Bölge ve saha analizi bizzat gidilerek incelenmiş ve fotoğraflanmıştır.



3.1. Piyasa Yöresi, Şehir, Komşuluk Çevresi ve Konum Verileri

3.1.1. İstanbul İli Genel Veriler



İstanbul, Türkiye'nin en kalabalık ve ekonomik açıdan en önemli şehridir. Belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre Avrupa'nın en yüksek nüfusa sahip şehridir. İstanbul Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara kıyısı ve Boğaziçi boyunca, Haliç'i de çevreleyecek şekilde kurulmuştur. İstanbul kıtalararası bir şehir olup, Avrupa'daki bölümüne Avrupa Yakası

veya Rumeli Yakası, Asya'daki bölümüne ise Anadolu Yakası denir. Tarihte ilk olarak üç tarafı Marmara Denizi, Boğaziçi ve Haliç'in sardığı bir yarım ada üzerinde kurulan İstanbul'un batıdaki sınırını İstanbul Surları oluşturmaktaydı. Gelişme ve büyüme sürecinde surların her seferinde daha batıya ilerletilerek inşa edilmesiyle 4 defa genişletilen şehrin bugün itibari ile 39 ilçesi vardır. Sınırları içerisinde ise büyükşehir belediyesi ile birlikte toplam 40 belediye bulunmaktadır.

3.1.1.1. Demografik Veriler

İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre İstanbul'un Toplam Nüfusu 13.624.240 kişidir. İstanbul'un 39 ilçesi nüfus sayısı bakımından 2012 yılı verilerine göre incelendiğinde en çok nüfuslu ilçesi Bağcılar, en az nüfuslu ilçesi de Adalar olmuştur.

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	13.883	Beykoz	247.284	Gaziosmanpaşa	482.553	Silivri	144.781
Arnavutköy	198.230	Beylikdüzü	218.120	Güngören	309.135	Sultanbeyli	298.143
Ataşehir	387.502	Beyoğlu	248.206	Kadıköy	531.997	Sultangazi	483.225
Avcılar	383.736	Büyükkçekmece	192.843	Kâğıthane	419.865	Şile	28.847
Bağcılar	746.650	Çatalca	63.379	Kartal	440.887	Şişli	320.763
Bahçelievler	600.900	Çekmeköy	183.013	Küçükçekmece	711.112	Tuzla	197.230
Bakırköy	220.663	Esenler	461.382	Maltepe	452.099	Ümraniye	631.603
Başakşehir	284.488	Esenyurt	500.027	Pendik	609.535	Üsküdar	532.182
Bayrampaşa	269.709	Eyüp	345.790	Sancaktepe	267.537	Zeytinburnu	293.228
Beşiktaş	187.053	Fatih	429.351	Sarıyer	287.309		

Tablo. 1. İstatistik Kurumu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçları (2012)

3.1.1.2. Ekonomik Veriler

İstanbul, Türkiye'nin en büyük şehri ve siyasi olarak eski başkentidir. Kara ve deniz ticaret yollarının bir kavşağı olması ve stratejik konumu nedeniyle Türkiye'de ekonomik yaşamın merkezi olmuştur. Şehir aynı zamanda en büyük sanayi merkezidir. Türkiye'deki sanayi istihdamının %20'sini karşılamaktadır. Yaklaşık olarak %38'lik endüstriyel alana sahiptir. İstanbul ve çevre iller bu alanda; meyve, zeytinyağı, İpek, pamuk ve tütün gibi ürünler elde etmektedir. Ayrıca gıda sanayi, tekstil üretimi, petrol ürünleri, kauçuk, metal eşya, deri, kimya, ilaç, elektronik, cam, teknolojik ürünler, makine, otomotiv, ulaşım araçları, kağıt ve diğer ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Günümüzde İstanbul, Türkiye'nin %55 üretimine ve %45'lik ticaret hacmine sahiptir. Ülkede Gayrisafi millî hasıla'nın %21,2'lik kısmını oluşturur.

3.1.1.3. Sektörel Veriler

İstanbul, kurulduğu dönemden başlayarak bulunduğu bölgenin ve ait olduğu devletin ekonomik merkezi olma niteliğini korumuştur. Cumhuriyet döneminde de İstanbul ülkenin ekonomik anlamda en ileri merkezi olma özelliğini korumaktadır. İlin ülke gayrisafi millî hasılası içindeki payı %27, devlet bütçesine katkısıysa %40 düzeyindedir. Yıllık döviz girdisi 3.820.386.391 TL'ye ulaşmıştır. İstanbul ili genelinde ekonomik etkinlikler çok büyük çeşitlilik göstermektedir.

3.1.1.3.1. Ticaret ve Sanayi Sektörü

İstanbul'un yeni iş bölgelerinden Maslak Ticaret, İstanbul'un gelirinde en büyük paya sahip olan sektördür. İlde bu sektörün gelişmesinde Boğaz köprülerinin, Asya ve Avrupa gibi merkezler arasında uzanan otoyolların hiç kuşkusuz büyük katkısı vardır. Aynı şekilde demiryoluyla da Asya ve Avrupa'ya bağlanması ve büyük limanları olması da bu konuda etkilidir. İstanbul ticaret sektörü ülke toplamının %27'sini oluşturur. Dışalım ve dışsatım konusunda da İstanbul ili Türkiye çapında birinci sıradadır. Türkiye'de hizmet veren özel bankaların tümünün, ulusal çapta yayın yapan gazetelerin, televizyon kanallarının, ulaşım firmalarının ve yayınevlerinin ise tümüne yakınının genel merkezleri İstanbul'dadır. Nitekim, İstanbul ili ekonomisinde bankacılıkla birlikte ulaştırma-haberleşme sektörü %15'i aşan bir paya sahiptir.

Türkiye'nin büyük sanayi kuruluşlarından pek çoğunun genel merkezi ve fabrikası İstanbul ilinde bulunmaktadır. İlde madeni eşya, makine, otomotiv, gemi yapımı, kimya, dokuma, konfeksiyon, hazır gıda, cam, porselen ve çimento sanayi gelişkindir. 2000'li yılların başında payı %30'a yakın olan sanayi, ticaretten sonra ildeki ikinci büyük sektördür. Cumhuriyet'in kurulmasıyla hızla sanayileşen İstanbul'da ilk fabrikalar Haliç kıyılarına kurulmuş; ancak şehirde yarattıkları kirlilik ve kargaşadan ötürü birer birer tasfiye edilerek şehrin dışında oluşturulan organize sanayi bölgelerine taşınmışlardır. Atatürk Oto Sanayi Sitesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi İstanbul'un en büyük sanayi bölgeleridir. Ancak yerleşim yerlerinin önlenemez genişlemeleri nedeniyle buralar da günümüzde yerleşim yerlerinin arasında kalmışlardır.

3.1.1.3.2. Tarım ve Hayvancılık Sektörü

İstanbul ili, tarih boyunca bir tarım merkezi olmamıştır. İstanbul ili üretiminde, tarım hep son sıralarda yer almış; il daima üretim merkezi olmaktan çok, tüketimle ön plana çıkmıştır. Buna karşın İstanbul, geçmişte ürettiği az miktarda tarımsal ürünle, kendi gereksiniminin bir bölümünü karşılayabiliyorken; günümüzde tarım alanlarının hızla kentleşmesi ve kırsalda yaşayan halkın daha yüksek yaşam standardı için merkeze yönelmesi nedeniyle, ilde tarımın payı en geri düzeylerine ulaşmıştır.

Günümüzde İstanbul ili topraklarının %30'u tarıma elverişli olmasına karşın bu alanlar tam değerlendirilmemektedir. 390.150 dekarla, ekim alanlarının yarısından fazlası buğdaya ayrılmış durumdadır. Bunu 159.500 dekarla ayçiçeği izler. Üretimde sebze olarak 4.964 dekarla taze fasulye, meyve olarak 26.617 dekarla fındık birinci sıradadır. Tarımsal üretimde ön plana çıkan ilçeler arasında Çatalca, Silivri, Şile, Eyüp, Beykoz ve Kartal bulunmaktadır.

İstanbul ilinde hayvancılık da yapılmaktadır. Genel olarak kentin günlük tüketimine yönelik yapılan bu üretim çiftlik, mandıra ve ağıllarda, sığır besiciliği, tavukçuluk ve balıkçılık üzerine yoğunlaşmıştır. Özellikle çevre illerdeki balıkçıların, İstanbul dışında avladıkları balıkları İstanbul'da piyasaya sürmeleri nedeniyle, balıkçılığın hayvancılık alanındaki payı olması gerekenden yüksek görünmektedir. Hayvancılık sektörüyle ilin günlük süt ve yumurta gereksinimi bir miktar karşılanmaktadır. Ancak İstanbul ili bu hâliyle kendine yetemediği için, ürettiği miktarın çok daha fazlasını dış illerden satın almaktadır.



İstanbul'da sınırlı miktarda arıcılık, ipekböcekçiliği de yapılmakta olup, geçmişte Ayazağa, Kemerburgaz, Hacımışlı gibi yerlerde domuz çiftlikleri de bulunmaktaydı.

3.1.1.3.3. Ormancılık ve Madencilik Sektörü

İstanbul ili genelinde tüm orman alanları koruma altına alınmış olmakla birlikte sınırlı miktarda ormancılık faaliyeti yürütülmektedir. Geçmişte doğal oluşumlu ormanların büyük bir bölümünden kente yakacak odun sağlamak için yararlanılmışsa da, son yıllarda kentin dört bir yanına uzatılan doğalgaz ağıyla bu gereksinim azalma göstermiştir. İstanbul'daki bu baltalık ormanların bir bölümü günümüzde bozuk ormanlara dönüşmüştür. İstanbul ili genelinde kayda değer maden oluşumları yoktur. Avrupa Yakası'nın kuzeydoğusunda yer alan Sarıyer ilçesine bağlı Maden mahallesinde altın, gümüş ve bakır damarları olduğu Bizans döneminden bu yana bilinmesine karşın, işletilmeye değmeyecek derecede küçüklerdir. Bu nedenle buralar maden yatağı olarak değerlendirilmezler. İlde metal cevheri olarak çıkartılan tek maden manganezdır. Manganez madenleri ilin batısında Çatalca ve Silivri ilçelerinde bulunmaktadır. İlin batısında, kuzeyinde ve kuzeybatısında kömür ve linyit ocakları vardır. Jeolojik yapısının uygunluğu nedeniyle İstanbul ilinin pek çok yerinde taş ocakları bulunur. Bu ocaklar Karadeniz kıyılarından Adalar'a kadar hemen her yerde görülebilir. İstanbul'da geçmişte çıkarılan mermer, kalker, kuvarsit, perlit, kaolen, kil ve kum gibi kaynaklardan bazıları inşaat sektöründen gelen yüksek talep sonucunda bugün tükenmiş; ya da tükenme noktasına gelmiştir. Özellikle çıkartılan kuvarsit ve kaolen sayesinde İstanbul'da cam ve seramik sanayi gelişmiştir.

3.1.1.3.4. Turizm Sektörü

Binlerce yıldır, değişik insan topluluklarına yurt olan İstanbul topraklarının hemen her yöresinde, tarihin çeşitli dönemlerinden kalma tarihî eserlerle karşılaşmak mümkündür. Envanterlerde kayıtlı binlerce tarihî eser arasında, kent duvarları, saraylar, kasırlar, camiler, kiliseler, sinagoglar, çeşmeler ve konaklar bulunur.

2009 yılı istatistiklerine göre İstanbul, Antalya'dan sonra en çok turist ağırlayan ildir. 2009 yılı içinde ile hava, kara ve deniz yoluyla giriş yapan turist sayısı 7,5 milyonun biraz üzerindedir. Bunlar içinde %13,1'lik payla Almanlar birinci, 6,7'lik payla Ruslar ikinci sırada bulunur. İstanbul'un ağırladığı ilk turist kafilesi, 1863 yılında Sergi-i Umumi-i Osmani'yi ziyaret için gelmişti. Daha sonra İstanbul'un demiryoluyla Avrupa'ya bağlanmasıyla turist sayısı daha da artmış, artan konaklama talebini karşılamak için İstanbul'un ilk oteli Pera Palas kurulmuştur.

İstanbul ilinde 2009 verilerine göre işletme belgeli 371 konaklama ve 405 eğlence tesisi bulunmaktadır. İstanbul'da pek çok müze bulunmaktadır ve bunlar içinde özel müzeler de vardır. 2009 yılında yalnızca devlet müzelerini 6,179,556 kişi ziyaret etmiştir. Ziyaret edilen mekânlar arasında 2,932,429 kişi ile Topkapı Sarayı başı çekerken, onu 2,444,956 kişiyle Ayasofya Müzesi izlemiştir. İstanbul'un tarihsel merkezi konumundaki Fatih ilçesi (Tarihî yarımada), Haliç çevresi yerleşimleri Beyoğlu ve Eyüp; Boğaziçi'nde Beşiktaş ve Sarıyer; Anadolu Yakası'nda Kadıköy, Üsküdar ve Adalar ilçeleri İstanbul'un tarih turizmi açısından zengin merkezleri arasında yer almaktadır. Doğa turizmi içinse Beykoz, Şile, Adalar ve Sarıyer'de ilgi çekici adresler vardır.

3.1.1.3.5. Alışveriş Merkezleri Sektörü

Alışveriş merkezi kültürü Amerika Birleşik Devletleri'nde ortaya çıkan ve kısa zamanda Avrupa'ya yayılan, geçmişi çok da eski olmayan, yeni bir ticaret konseptidir. Türkiye'nin bu olgu ile tanışması ise 1988 yılında Ataköy Galleria sayesinde olmuştur. O dönemde Başbakanlık görevinde bulunan Turgut Özal'ın Houston'daki "The Galleria" alışveriş merkezinin örnek alınarak yapılmasını istediği proje, Türkiye'de tek olması nedeniyle ülke çapında önem kazanmış ve ülkenin her tarafından ziyaretçi çekmiştir. Görüldüğü yoğun ilgi ülkede yeni bir trendin başlamasına öncülük etmiştir.



BÖLÜM 3**GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

Yeni geliştirilen alışveriş merkezlerinin ve mevcut alışveriş merkezlerinin satışına başlanması, 20 yıllık geçmişe sahip olan sektöre yeni bir vizyon kazandırmıştır. Bugüne kadar alışveriş merkezlerinin projelendirme, inşaat, pazarlama ve işletme süreçlerinin hepsini yöneten ve gayrimenkulleri ellerinden çıkarmak istemeyen şirketler, değişen ekonomik durumun da etkisiyle menkul yatırımlara yönelmeye başlamıştır. Bunun sonucu olarak sahip oldukları alışveriş merkezlerini satma veya halka arz etmek gibi fırsatları değerlendirmeye başlamışlardır. Buna en iyi örnek, yakın zamanda % 49 hissesini halka arz etme yolunu seçen Akmerkez'dir.

Türkiye'deki brüt finansal kiralanabilen alanın yarısından çoğunun İstanbul'da bulunduğu göz önüne alındığında İstanbul piyasasındaki rekabetin önemli derecede arttığı görülmektedir. İstanbul'un Avrupa yakası alışveriş merkezi yatırımları için cazip olmaya devam etmektedir. İnşaat halinde veya planlama aşamasında olan alışveriş merkezi gelişmelerinin yüzde sekseni İstanbul'un Avrupa yakasında yapılmaktadır. Yeni gelişmeler genelde Avrupa yakasının kuzeybatı kesiminde bulunuyor. Anadolu yakasında ise, Ümraniye'ye ek olarak Kozyatağı yeni alışveriş merkezlerinin bulunduğu bölgedir, İstanbul'daki bazı alışveriş merkezleri aşağıdaki tablodadır.

ALIŞVERİŞ MERKEZİ	MAĞAZA SAYISI	AÇILIŞ TARİHİ	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m²)	ICSC STANDARTLARINA GÖRE PROJE TİPİ
İstanbul Cevahir AVM	330	15.10.2005	117.972	Çok geniş
İstinye Park Meydan	291	21.09.2007	85.500	Çok geniş
CarrefourSA Ümraniye	50	15.08.2007	70.000	Geniş
Tepe Nautilus	87	04.2000	60,630	Geniş
CarrefourSA İçerenköy	117	24.09.2002	51,776	Geniş
Maxi City - Silivri	129	04.1996	47,250	Geniş
Galleria	36	14.07.1998	45.000	Geniş
Mi Tepe Kartal	149	14.07.1988	42,974	Geniş
Profilo AVM	42	06.07.2000	41.000	Geniş
Nişantaşı City's	207	09.05.1998	40.800	Geniş
Kanyon	126	18.01.2008	36.800	Orta
Akmerkez	160	05.2006	37.500	Orta
Migros Beylikdüzü	246	18.12.1993	34.600	Orta
Metrocity	105	13.12.1997	33.000	Orta
Capitol	141	30.04.2003	32.638	Orta
CarrefourSA Maltepe	158	18.09.1993	31.000	Orta
CarrefourSA Bayrampaşa	106	01.06.2005	30.500	Orta
Astoria	73	01.06.2003	25.030	Orta
Carousel	110	23.01.2008	25.000	Orta
Beylicium	117	29.01.1995	24.400	Orta
CarrefourSA Haramidere	128	01.06.2006	20.000	Orta
MKM	60	01.10.2001	17.831	Küçük
Atrium	21	24.09.2005	15.000	Küçük
Atirus	193	12.08.1989	11.232	Küçük
Maxi City İstinye	80	17.12.2005	11.000	Küçük
Aquarium	19	11.09.2003	11.000	Küçük
Kule Çarşı	63	17.09.2005	10.234	Küçük
	41	2000	3.720	Küçük



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

3.1.2. Pendik İlçesi Genel Veriler



İstanbul ilinin doğu yarısında yer alan Pendik, güneydoğu'da Tuzla doğuda Gebze, kuzeyde Şile ve Çekmeköy, batıda Kartal, Sancaktepe ve Sultanbeyli, güneyde ise Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Yaklaşık 200 km² lik bir alana yayılmış olup 9 km sahil şeridi bulunmaktadır. Pendik'in yüzey şekilleri genel olarak engebeldir. Deniz kıyısı kil ve kum ile kıydan itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. İstanbul'un tek ve en

yüksek dağı olan Aydos ile sınır olan Pendik, Ballica Ağılbayırı, Karabayır tepelerine de sahiptir. Ayrıca üzerinde İBB Sosyal tesislerini barındıran Gözdağı'da en yüksek noktalardan biridir. Riva Deresi, Ballica Deresi Ömerli Barajına dökülen akarsulardır, ayrıca. Büyükdere Kurtköy den çıkarak Tuzla sınırlarına gider. İstanbul'un en büyük su kaynaklarından olan Ömerli Barajı'da Pendik sınırlarındadır. Çok geniş topraklara sahip Pendik'te TEM güneyi tamamen yerleşim yerleriyle kaplıdır, kuzeyde ise yalnızca 5 köy bulunmaktadır En büyük cadde Ankara Caddesidir.

İlçede özel ve kamuya ait 63 ilköğretim okulu, 30 ortaöğretim okulu, 49 anasınıfı, 19 anaokulu, 3 adet meslek eğitim-halk eğitim ve rehberlik ve araştırma merkezi bulunmaktadır. Bu eğitim kurumlarında yaklaşık 110.000 öğrenci eğitim ve öğretim görmektedir.

Pendik ilçesinde sağlık işlemlerini Sağlık Grup Başkanlığı yürütmektedir. Sağlık Grup Başkanlığına bağlı 23 Sağlık Ocağı, 3 Sağlık Evi hizmet vermektedir bunun yanında 1 Ana çocuk Sağlığı ve Aile planlama merkezi, 1 Verem Savaş Dispanseri ve 1 Halk Sağlık laboratuvarı vardır. Pendik Devlet Hastanesi ise Pendik Merkezin dışında Kaynarca, Sapanbağları ve İstasyon Semt Poliklinikleriyle Hizmet Vermektedir. 4 özel hastane, 8 poliklinik, 8 tıp merkezi, 5 ağız ve diş polikliniği, 100 ün üzerinde muayenehane, 41 adet çeşitli branşlarla ilgili laboratuvar, 2 diyaliz merkezi ve 13 sağlık kabini ile 144 eczane sağlık sektörü adına hizmet vermektedir.

3.2. KONU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER

3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İLİ	İSTANBUL	PAFTA	105
İLÇESİ	PENDİK	ADA	865
BUCAĞI	-	PARSEL	64
MAHALLESİ	DOĞU	ALANI	23.182,96 m ²
KÖYÜ	-	VASFI	Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri
SOKAĞI	-	MALİKLERİ *	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 19/20
MEVKİ	-		TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. - 1/20

* hisseler üzerinde yer alan takyidatlar nedeniyle hisse birleşimi yapılmamıştır.



3.2.2. Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

İstanbul İli, Pendik ilçesi Tapu Müdürlüğü'nden alınan 24.10.2013 tarihinde alınan takyidat belgesi ve 18.12.2013 tarihinde tapu kütüğünde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz üzerindeki aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

Şerh: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 19/20 hissesi üzerinde, Beyoğlu 7. Noterliğinin 28.01.2009 tr. 1323 sayılı sözleşmesi ile 28.01.2009 tarihinden başlamak üzere toplam 10.534.200 Euro bedelle 15 yıl müddetle Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda San. A.Ş. lehine (09.04.2009 tarih, 7975 yevmiye)

Şerh: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 19/20 hissesi üzerinde, krokisinde gösterilen A kısım üzerine 99 yıllığına 1 Krş bedelle AYEDAŞ lehine kira şerhi- Başlama Tarihi: 21.11.2009 Süre:99 yıl- (14.12.2009 tarih, 22075 yevmiye)

Şerh: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 1/20 hissesi üzerinde, 1.099.296,44 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır.(Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda San. A.Ş. lehine 28.01.2009 başlangıç tarihli 15 yıllığına yıllık 702,280 EURO bedelle kira şerhi) (09.04.2009 tarih, 7975 yevmiye)

Şerh: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 1/20 hissesi üzerinde, 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Tedaş Genel Müdürlüğü lehine 21.11.2009 başlangıç tarihli 99 yıllığına 1 kuruş bedelle kira şerhi) (14.12.2009 tarih, 22075 yevmiye)

İpotek: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 1/20 hissesi üzerinde Türkiye Sınai ve Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 4.125.000 USD bedelle 1. Derece ipotek bulunmaktadır. (15.04.2009 tarih, 8348 yevmiye)

İpotek: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 1/20 hissesi üzerinde Türkiye Sınai ve Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 1.275.000 EUR bedelle 2. Derece ipotek bulunmaktadır. (08.09.2009 tarih, 17690 yevmiye)

İpotek: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 19/20 hissesi üzerinde Türkiye Sınai ve Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 78.375.000 USD bedelle 1. Derece ipotek bulunmaktadır. (15.04.2009 tarih, 8349 yevmiye)

İpotek: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi 19/20 hissesi üzerinde Türkiye Sınai ve Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 24.225.000 EUR bedelle 1. Derece ipotek bulunmaktadır. (08.09.2009 tarih, 17689 yevmiye)

Not: Yukarıdaki yer alan şerhler rutin uygulama olup kısıtlılık içermemektedir. GYO Tebliği'nin 30 uncu maddesinde yer alan "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 aynı haklar tesis edilebilir." İfadesine istinaden, konu ipotegün yatırımın finansmanı için kullanılmış olması sebebiyle konu taşınmazın GYO portföyüne alınmasına engel teşkil etmemektedir.



3.2.3. Gayrimenkulün İmar Bilgileri, Mevcut Durum ve Son 3 Yıllık Yasal Süreç

İmar Durumu: Pendik Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde alınan bilgiye istinaden, konu taşınmaz; 25.01.2011 - 31.08.2013 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Ankara Caddesi ile TEM Bağlantı Yolu Arası N.İ.P. Tersane Kavşağı ve Çevresine İlişkin Plan Tadilatı'na göre büyük oranda "T1 Fonksiyonlu Ticaret Alanı"nda kalmaktadır.

T1 Rumuzlu Ticaret Alanı'nda kalan kısmın yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir:

- TAKS (Taban Alanı Katsayısı): 0,40
- KAKS (Katlar Alanı Katsayısı): 1,75
- Plan notlarına göre; T1 Rumuzlu Ticaret Alanları'nda İstanbul İmar Yönetmeliği'ndeki ticaret ve ticaret + hizmet alanları başlığı altındaki tüm fonksiyonlar yer alabilir. Emsal değerini ve bina yüksekliğini aşmamak kaydıyla zemin kat üstündeki katların iç yüksekliği 4,50 m'ye kadar yapılabilir. Toplam net parsel alanı 1.000 m²'yi aşan parsellerde uygulama avan projeye göre yapılır. Parsel derinliğinin minimum piyes ölçülerinde yapılaşmaya olanak tanımadığı durumlarda fiili durumda yapılacak inceleme sonucu ön bahçe mesafesi 3 m'ye kadar, arka bahçe mesafesi 2 m'ye kadar düşürülebilir.

Konu taşınmazın inşa edildiği tarihte bu yapılaşma şartlarına uygun olduğu tespit edilmiştir.

Konu taşınmaz 06.11.2007 onay tarihli 1/1000 ölçekli 2 no.lu Uygulama İmar Planında HD rumuzlu Hizmete Dönüşüm Alanında kalmakta iken; Malazlar Kibrit San. Tic. A.Ş. ile Pendik Belediye Başkanlığı arasında 9. İdare Mahkemesinin 04.11.2010 tarih ve 2009/242 esas, 2010/1437 numaralı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planının söz konusu parsel yönünden iptaline karar verilmiştir.

Konu parselin 25.01.2011 onay tarihli 1/5000 ölçekli Ankara Caddesi ile TEM Bağlantı Yolu Arası N.İ.P doğrultusunda T1 rumuzlu Ticaret Alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi; Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiş olup, değerlendirilme aşamasındadır.

Yapı Ruhsat: Konu taşınmaz için Pendik Belediyesi tarafından verilen 16.07.2008 tarih ve 1120 sayılı yapı ruhsatı ile 14.12.2009 tarih ve 101 ile 104 no'lu yapı kullanma izin belgeleri (yapı alanı toplam 80.648 m²) bulunmaktadır.

Ancak İstanbul 3. İdari Mahkemesi'nin 31.12.2010 tarihli kararı ile 16.07.2008 tarih ve 1120 sayılı yapı ruhsatının iptal edilerek yapı kullanma izin belgesinin dayanağı kalmadığı görüldüğünden ve ruhsatsız kalan yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesi mümkün olmadığından yapı hakkında düzenlenen 04.12.2009 tarih ve 101 ile 104 no'lu yapı kullanma izin belgelerinin de hukuka uygun olmadığı sonucuna varılmış ve yapı kullanma izin belgeleri iptal edilmiştir.

Ancak kazanılmış bir hak bulunması, alışveriş merkezinin hali hazırda ticari olarak faaliyetine devam ediyor olması sebebiyle GYO portföyüne alınmasında bir sakınca bulunmamaktadır.

Yapı Denetim: Değerleme konusu taşınmaz 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun'a tabidir.

3.2.3.1. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkule Esas, Son 3 Yıl İçerisindeki Satış Bilgileri

06.12.2012 tarihinde ilgili tapu müdürlüğü tapu kütüğü kayıtları çerçevesinde yapılan araştırmada; ekspertize konu taşınmazın 1/20 hissesi Ataman Turizm ve Ticaret Limited Şirketi adına kayıtlı iken 11.10.2012 tarih 25964 sayılı yevmiye no.lu satış işleminden TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi adına tescil edilmiştir.



3.2.3.2. Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi

Konu taşınmazın imar durumundaki değişiklikler;

- 19.05.2006 onay tarihli, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 06.11.2007 onay tarihli 1/1000 ölçekli Pendik 2 no.lu Uygulama İmar Planı paftasında "Sanayi Alanından Hizmete Dönüşüm Alanı (HD)" içerisinde kalmaktadır. Ancak İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 04.11.2010 gün 2009/242E esas, 2010/1437 no.lu kararı ile bu plan iptal edilmiştir.
- 1/5000 ölçekli 26.11.2004 onay tarihli E-5 Karayolu ile TEM Otoyolu Arası Nazım İmar Planında kısmen "Sanayi Alanından Hizmete Dönüşüm Alanı (HD)" kısmen "Meslek Lisesi Alanı (M)" kısmen "22 m'lik İmar Yolu" kısmen de "Yeşil Alan" içerisinde kalmaktadır.

3.2.3.2.1. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Belediye'ye Karşı Açılan ve TSKB GYO A.Ş.'nin Müdahil Olduğu Davalar:

1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI VE İNŞAAT RUHSATI İPTAL DAVASI

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nde Pendik Belediyesine karşı açılan davada Davacı Şirket, Belediyenin 06.11.2007 tarihli Uygulama İmar Planının ve bu plana uygun olarak Şirketimize verilmiş olan 16.7.2008 tarih ve 1120 sayılı İnşaat Ruhsatının iptalini talep etmiştir. Şirketimiz Davalı Belediye yanında müdahil olmuştur ve davanın reddine karar verilmesi talep edilmiştir.

Yapılan yargılama neticesinde 04.11.2010 tarihinde verilen karar ile dava konusu ruhsat işlemi ve işlemin dayanağı olan İmar Planı'nın iptaline karar verilmiştir. Bu karara ilişkin 01.12.2010 tarihinde yapılmış olan temyiz başvurusu 03.02.2012 tarihinde sonuçlanmış olup, Danıştay 6. Dairesi İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin kararını onamıştır. Söz konusu onama kararına ilişkin karar düzeltme dilekçemiz ise Danıştay 6. Dairesi tarafından 24.04.2013 tarihinde red olunmuştur ve bu dava ile ilgili hukuk yolu kapanmıştır.

İSKAN İPTALİ DAVASI

Davacı Şirket İstanbul 3. İdare Mahkemesi nezdinde Pendik Belediyesi aleyhine, Pendorya AVM'ye verilmiş olan 04.12.2009 tarih ve 101 nolu ruhsat ile 14.12.2009 tarih ve 104 nolu iskân ruhsatlarının yürütmesinin durdurulması ve iptali için dava açmıştır. Şirketimiz Davalı Belediye yanında müdahil olmuştur.

Mahkemece dava konusu işlemlerin yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiş, Şirketimiz karara itiraz edilerek kararın kaldırılmasını talep etmiştir. 22 Eylül 2011 tarihinde yapılan duruşma neticesinde Mahkeme, Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin iptaline karar vermiştir. İlgili karar tarafımıza 19.10.2011 tarihinde tebliğ edilmiş olup, karara ilişkin temyiz başvurusu 04.11.2011 tarihinde yapılmıştır. Danıştay 6. Dairesi 29.05.2013 tarihinde İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin kararını onamıştır. Söz konusu onama kararına ilişkin karar düzeltme dilekçesi 05.11.2013 tarihinde ilgili mahkemeye sunulmuştur ve dilekçenin cevabı beklenmektedir.

Konuya ilişkin 30.10.2013 tarihinde Şirketimizce KAP'a yapılan açıklama aşağıdaki gibidir:

"Daha önceki 20.10.2011 ve 06.04.2011 tarihli özel durum açıklamalarımızda, Şirket'imize ait İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parsel'de kayıtlı olan taşınmaz üzerinde inşa edilen Pendorya Alışveriş Merkezi için verilen 4 Aralık 2009 tarih ve 101 nolu ve 14 Aralık 2009 tarih ve 104 nolu yapı kullanma izin belgelerinin iptali istemiyle Malazlar Kibrit San. ve Tic. A.Ş.'nin Pendik Belediyesine karşı



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

İstanbul 3. İdare Mahkemesi 2010/1980 Esas sayılı dosya ile açtığı davada Mahkeme'nin dava konusu işlemin iptaline karar verdiği açıklanmıştır. Söz konusu mahkeme kararı Danıştay 6. Dairesi'nin 29.05.2013 tarih ve 2011/8693 E., 2013/3749 K. Sayılı kararı ile onanmıştır.

Bilindiği üzere İmar Kanunu'na göre taşınmaz/arsa kullanım kararı, yani bir taşınmazın kullanım fonksiyonu, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile belirlenir. Pendorya Alışveriş Merkezi'nin yer aldığı yukarıda belirtilen taşınmazın tamamı İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Ticaret alanında kalmaktadır ve plan notlarına göre Ticaret alanında Alışveriş Merkezi inşa edilebilmektedir. Buna göre Pendorya Alışveriş Merkezi yürürlükte bulunan Nazım İmar Planı'na uygundur. Nazım İmar Planı'na uygun olması gereken 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı da Pendik Belediyesi tarafından hazırlanmıştır. Planın yakın bir gelecekte İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onanması beklenmektedir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yürürlüğe girmesini takiben Pendorya Alışveriş Merkezi'ne ilişkin yeni yapı ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesi için başvuru yapılacaktır."

EL ATMANIN ÖNLENMESİ DAVASI

Davacı Şirket Pendik 2. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde, Pendorya AVM çevresinde yapılan yan yol inşaatının bir kısmının kendi mülkiyetinde bulunan parsellerden geçtiği gerekçesiyle İBB Başkanlığı ve yol müteahhidi Karacan Yapı aleyhine el atmanın önlenmesi, kaldırımların kal'î ve fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla 7.100 TL tazminatın davalılardan tahsili talebi ile dava açmıştır. Şirketimiz Davalılar yanında müdahil olmuştur ve davanın reddine karar verilmesi talep edilmiştir.

Dava konusu taşınmaza ilişkin keşif incelemesi yapılmış ve bilirkişi raporu dava dosyasına sunulmuştur. Rapora itirazlarımız ve beyanlarımız verilmiştir. İBB Başkanlığı, davaya konu alanlarla ilgili kamulaştırma işlemi başlatıldığını beyan etmiştir. Bu sebeple dava Hakim tarafından "El Atmanın Önlenmesi" kapsamında çıkartılıp "Kamulaştırmaz El Atma" davasına dönüştürülmüştür.

Davacı tarafından da kabul edilen yeni davada Davacı İdareden tazminat talebinde bulunmuş ve tazminat tutarının belirlenmesi için Tapu'dan ve Belediye'den iletilen emsal bilgileri yeterli bulunmadığından bilirkişi incelemesi yapılması uygun görülmüştür. Bilirkişi raporları 30.05.2013 tarihinde Mahkeme'ye sunulmuş ve Mahkeme konu ile ilgisi bakımından Pendik Belediyesi'nin dahili davalı olarak davaya ilave edilmesine karar vermiştir. 24.12.2013 tarihinde görülen son duruşmada ise bilirkişi raporlarının kabulüne ve ilgili bedelin Pendik Belediyesi'nden alınarak Davacıya ödenmesine karar verilmiştir. Kararın tebliğini takiben ilgili karara itiraz edilecektir.

PENDİK BELEDİYESİ ALEYHİNE AÇILAN İDARİ İŞLEMİN İPTALİ DAVASI:

Davacı, Şirketimiz mülkiyetindeki Pendik İlçesi, 105 pafta, 865 ada, 64 parsel'de kayıtlı taşınmaza (Pendorya AVM) ilişkin olarak kaçak ve ruhsatsız olduğu iddiasıyla davalı İdare'ye yapının mühürlenmesi için başvuru yapmıştır. Başvurunun reddi üzerine davacı işlemin düzeltilmesi isteminde bulunmuş, anılan istem 21.04.2011 tarih ve 24182 sayılı işlem ile yeniden reddedilmiştir. Davacı, anılan idari işlemlerin iptali istemiyle dava açmıştır. Müvekkilimiz Şirket tarafından davalı İdare yanında davaya müdahil olunmuştur. Aynı celsede talep edilen yürütmeyi durdurma kararı reddedilmiş olup, Davacı tarafından karar temyiz edilmiş ancak bu da red olunmuştur. Davanın yargılamasına devam edilmektedir.

KİRACILAR ALEYHİNE AÇILAN İCRA DAVALARI:

Kira ödemeleri sorunlu olan kiracılarla ilgili icra takipleri yapılmaya devam edilmektedir. İcra takibine itiraz etmeyen kiracıların bir kısmı için süreç geçici olarak askıya alınmıştır ve tahsilat yapılmaya çalışılmaktadır. Geriye kalanları için mal varlığı tespiti, haciz vb. işlemler devam etmektedir. Herhangi bir mal varlığı bulunamayan kiracılar için haciz vesikası alınmıştır. Süresi içerisinde icra takibine itirazda bulunan kiracılar için itirazın iptali davaları açılmıştır, süreç devam etmektedir. Ayrıca ödenmeyen çek ve senetlerle ilgili takipler de açılmıştır.



İBB ALEYHİNE AÇILAN İDARİ İŞLEMİN İPTALİ DAVASI:

20.05.2011 tarihinde askıya çıkan 25.12.2010 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Pendorya AVM'nin üzerinde yer aldığı parselin tamamına yakını Ticaret Alanı iken, ufak bir kısmının Park Alanı içerisinde tanımlanmış olmasına karşı düzeltme talepli itirazda bulunulmuş, ancak Belediye tarafından itirazımızın dikkate alınmaması sebebiyle planın iptali istemiyle dava açılmıştır.

Davada Temmuz 2012'de Bilirkişi incelemesi yapılmış ve hazırlanan Bilirkişi raporunda "1/5000 planın mevcut yapılaşmayı göz ardı eden bir plan tekniği ile çizilmiş olduğu, söz konusu çakışmanın göz ardı edilebilecek bir büyüklükte olduğu ve değişikliğin yeşil alan bütünlüğünü bozmayacağı kanaatinden dolayı, dava konusu planın ihtilaf konusu taşınmaza ilişkin kısmının planlama yöntemlerine, plan esaslarına, kamu yararına uygun olmadığı kanaatine varılmıştır" denmiştir ve dava lehimize sonuçlanmıştır. İBB temyiz başvurusunda bulunmuş, ancak 28.05.2013 tarihinde Danıştay 6. Dairesi Mahkemenin kararını onamıştır.

3.2.4. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkuller İle İlgili Olarak Denetimlerde Bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun (Ticaret Unvanı, Adresi Vb.) Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Konu taşınmazın yapı denetimi Teknik Proje Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmış olup, şirket bilgileri aşağıdaki gibidir:

Adresi : Perpa Tic. Merkezi B Blok Kat:8 No:1214
Okmeydanı – Şişli/İSTANBUL

Bağlı Olduğu Oda :İstanbul Ticaret Odası

Komisyon Karar Tarihi ve No: 30.03.2007/671

3.3. Taşınmazın Tanıtılması**3.3.1. Ulaşım Özellikleri**

Çalışmaya konu olan gayrimenkuller ulaşım açısından oldukça avantajlı konumdadır. Anadolu Yakası ölçeğinde bakıldığında, D100 Karayolu'nun TEM Bağlantı Yolu ile kesiştiği noktada (Pendik Tersane kavşağında) konumlu olması ulaşım açısından avantaj sağlamaktadır.



Mülkün İstanbul ölçeğindeki konumu



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Konu gayrimenkule erişim doğrudan Fabrika Sokak'tan sağlanmaktadır. Fabrika Sokak, Eski fabrikalar bölgesine erişimi sağlayan ana arterlerden biri olan Tersane Caddesi'ne dik olarak bağlanmaktadır. Konu gayrimenkulden D-100 Karayolu ve TEM Otoyolu'na erişimi sağlayan Kurtköy – Pendik Bağlantısı'na erişim Tersane Caddesi ile sağlanmaktadır.

Gayrimenkul, Pendik Marina, Tuzla Tersanesi, Pendik Tersanesi, Green Park Pendik Hotel ve Sabiha Gökçen Havalimanı'na yakın konumdadır.

Konu gayrimenkullerin önemli noktalara olan erişim mesafeleri aşağıdaki tablodadır.

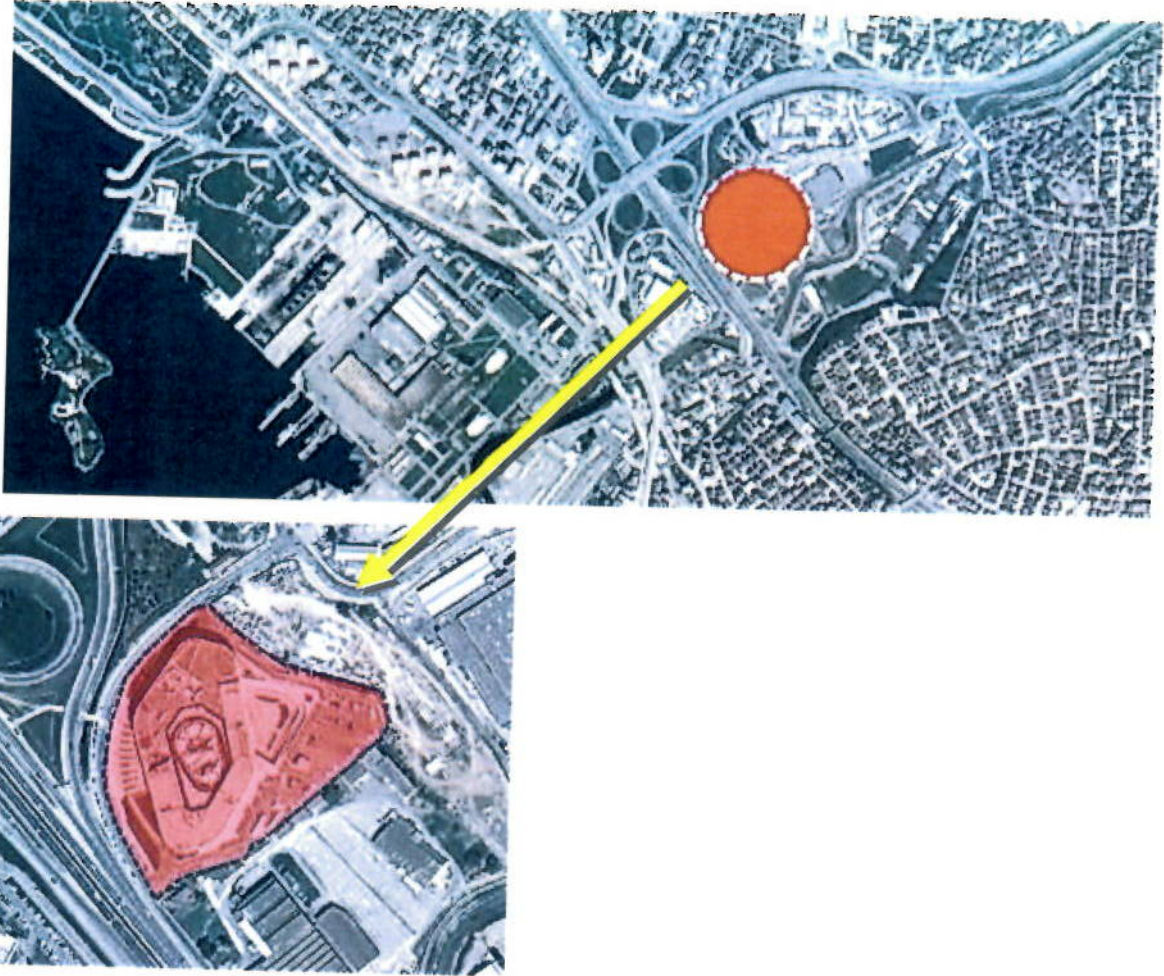
Önemli Merkezler	Mesafe (km.)
Neomarin AVM	0,1
Sabiha Gökçen Havalimanı	8,5
Kartal Sahil Yolu	10
TEM Otoyolu	11



Konu taşınmazın bitişiğinde Malazlar Kibrit Fabrikası, arkasında Deteks Kimya Fabrikası, yakın çevresinde ise Neomarin Alışveriş Merkezi, Garanti Bankası Operasyon Merkezi İnşaatı, Marmara Un Değirmeni tesisi, Ertuğrul Ala Demir Çelik Fabrikası ve Pendik Tersanesi bulunmaktadır.

Konu taşınmazın ulaşım rahatlığı, çevrenin yüksek ticari potansiyeli, müşteri celbi ve reklâm kabiliyeti taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.





3.3.2. Fiziksel Özellikler

23.182,96 m² alana sahip kabaca yamuk formundaki arsa düz bir yüzeye sahiptir. Pendik – Tersane Kavşağında bulunan gayrimenkulün, D-100 Karayoluna 90 metre cephesi bulunmakta olup, üzerinde TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait 2 bodrum + asma + zemin + 4 normal katlı betonarme tarzda alışveriş merkezi bulunmaktadır. 17 Aralık 2009 tarihinde faaliyete geçen alışveriş merkezinin Pendik Belediyesi İmar Müdürlüğü tarafından verilen Yapı Kullanma İzin Belgesi'ne göre toplam 80.648 m² kapalı alanı, 30.503,61 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

Toplam kapalı otopark alanı 28.739 m², açık otopark alanı 5.210 m² olup, 798 kapalı, 149 açık olmak üzere toplam 1.000 araç kapasitesi bulunmaktadır.

Taşınmazın katlara göre kullanım fonksiyonları ve brüt alan dağılımı aşağıdaki gibidir:

KAT NO	KULLANIM FONKSİYONU	BRÜT ALAN (m ²)
2.Bodrum Kat	Teknik alan, kapalı otopark, oto yıkama bölümü	20.257
1.Bodrum Kat	Süpermarket, mağaza bölümleri, otopark, teknik odalar ve depo	21.145
Asma	Süpermarket, otopark, teknik odalar ve depo	9.230
Zemin	Mağaza bölümü ve alışveriş merkezi bölümü	8.713
1.Normal	Mağaza bölümü ve alışveriş merkezi bölümü	8.806
2.Normal	Mağaza bölümü ve alışveriş merkezi bölümü, yemek bölümü	
3.Normal	Sinema ve eğlence bölümü	
4.Normal	Teknik bölüm	
TOPLAM		80.648



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI

Alışveriş merkezi; açık meydan, kapalı meydan, bedesten ve bedesten üstü çatı avlusu olmak üzere 4 ana bölümden oluşmaktadır. Açık meydan bölümünde restoran ve kafeler yer almaktadır.

Bu alandaki restoranlar avluya da açılmaktadır. Bedesten üstü çatı avlusu, bedesten strüktürünün devamı ile yazları gölgelik, kışları ise çadır haline gelebilecek ve değişik aktiviteler için kullanılabilir fonksiyona sahiptir.

Toplam 120 adet bağımsız bölümden oluşan alışveriş merkezinde, toplam 106 adet mağaza bulunmaktadır. Kiralanabilir Alan Dağılımı aşağıdaki gibidir:

BÖLÜM ADI	SATIŞA/KİRAYA ESAS ALAN (m ²)
Giyim	10.495
Süpermarket	8.335
Elektronik	5.295
Sinema (1000 Kişilik)	2.590
Yiyecek – İçecek	1.620
Eğlence	510
Büyük Mağaza	1.430
Diğer	228,60
TOPLAM	30.503,60

3.3.2.1. İç Mekânların Genel İnşaat Özellikleri

- Yapının müşterilere hitap eden ortak kullanım alanlarında (kat koridorlarında) zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boyalı, kolon yüzeyleri metal ve cam giydirme, tavanlar alçı asma tavanlıdır.
- Müşteri VVC'lerinde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı ve kısmen saten boyalı, tavanlar alçı asma tavanlıdır. Kapı doğramaları ahşap ve alüminyumdur. Vitrifiye tamdır.
- Ortak kullanım alanlarında tavanlarda spot ışıklandırma, sprinkler sistem, duman dedektörleri ve ses yayın tesisatı mevcuttur.
- Kiralanan hacimler kullanıcı firmaların kendi zevk ve ticari faaliyetlerine uygun şekilde tefriş edilmiştir.
- Bu hacimlerin tavanları asma tavanlı olup tavanlarda havalandırma kanalları, menfezleri ve yangın sprink sistemi mevcuttur, o Teknik hacimler ve personel kullanımındaki alanlarda zeminler seramik, epoksi veya karo mozaik kaplı, duvarlar fayans kaplı veya plastik boyalı, tavanlar ise asma tavanlı veya plastik boyalıdır.

3.3.2.2. Teknik Alanlarda Yer Alan Makine Teçhizatlar ve Diğer İnşaat Özellikleri

- Elektrik** : Şebeke
- Trafo** : Mevcut (3 adet 1.000 KVA kapasiteli, 2 adet 1.250 KVA kapasiteli ve 1 adet 1.600 KVA kapasiteli)
- Jeneratör** : Mevcut (4 x 1.600 KVA kapasiteli)
- Paratoner** : Mevcut (1 set) – Faraday kafesi
- Kullanma Suyu** : Şebeke (Kapasite 60m³/h)
- Su Deposu** : Betonarme su depoları mevcut (Toplam 760 ton kapasiteli)



BÖLÜM 3**GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

- Hidrofor** : Mevcut
- Kanalizasyon** : Şebeke
- Doğalgaz** : Mevcut (Kurulum kapasite 1.000 m³/h)
- Klima Tesisatı** : Mevcut (76 adet Climate Master marka WSHP, 1 adet Trane marka Chiller, 9 adet Trane marka rooftop, 6 adet klima santrali, 2 grup VRV sistem, 2 adet hava karışimli klima santrali, 4 adet soğutma kulesi, 2 adet ısı geri kazanımlı cihaz)
- Güvenlik** : Güvenlik elemanları ve 80 adet güvenlik kamerası mevcut
- Ses Yayın Sistemi** : Müşterilere hitap eden tüm ortak kapalı hacimlerde ses yayın sistemi mevcut
- Asansörler** : 15 adet yürüyen merdiven - yürüyen bant, 5 adet müşteri asansörü, 5 adet yük asansörü mevcut
- Yangın İhbar Sistemi**: Duman ve ısı dedektörleri mevcut
- Yangın Söndürme Tesisatı** : Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistemi ve yangın tüpleri mevcut
- Yangın Merdiveni** : 11 adet mevcut
- Dış Cephe** : Fibrobeton kaplama
- Çatı Örtüsü** : Kısmen çelik konstrüksiyon + alüminyum doğrama + cam + betonarme + kısmen çakıl altı EPDM membran veya püskürtme izolasyon



4. PİYASA ARAŞTIRMASI

4.1. Emsal Araştırması

4.1.1. Satılık Arsa Emsali Araştırması

Konu taşınmaza yakın konumlu ancak farklı yapılaşma şartlarına sahip olan arsa emsalleri, konu taşınmazın 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptalinden önce sahip olduğu yapılaşma şartlarına (Emsal:1,75) göre uyarlanmıştır.

**Emsal 1: Ayşe Bacak – 0554 543 33 23**

Neomarin AVM yanında konumlu, 1.700 m² kullanım alanlı, emsal:1,75 yapılaşma şartlarına sahip, ticari imarlı arsa 2.500.000 USD fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 1.471 USD)

Pazarlık Payı:%10

Gayrimenkulün birim değeri: 2.500.000 USD / 1.700 m² x 2,02 TL/USD x 0,90 = 2.674,27.-TL/m²

Emsal 2: Engin Yolver -0530 264 99 08

Pendik Kaynarca Mahallesi konumlu, D-100 yan yoluna cepheli, 1.610 m² arsa alanlı, içerisinde atıl şekilde 850 m² kapalı alanı olan, emsal:1,00 yapılaşma şartlarına sahip, ticari imarlı arsa 3.300.000.-TL fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı: 2.050.-TL)

Pazarlık Payı:%10

Gayrimenkulün birim değeri: 3.300.000.-TL / 1.610 m² x 0,90 = 1.845.-TL/m²

Benzetilmiş m² birim satış değeri: 2.864,72.-TL/m² x 1,75 / 1,00 = 3.228,26 TL/m²

Emsal 3: Eren Elçi – 0533 492 66 33

D-100 karayoluna cepheli, 316 m² kullanım alanlı, emsal:1,60 yapılaşma şartlarına sahip, ticari imarlı arsa 1.250.000 TL fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı:3.955,69 TL)

Pazarlık Payı:%15

Gayrimenkulün birim değeri: 1.250.000 TL / 316 m² x 0,85 = 3,362,34 TL/m²

Benzetilmiş m² birim satış değeri: 3.326,08.-TL/m² x 1,75 / 1,60 = 3.677,56.-TL/m²



Emsal 4: Volkan Gençaslan – 0535 244 31 28

Tuzla – İçmeler’de konumlu, D-100 Karayoluna cepheli, 20.000 m² kullanım alanlı, emsal:1,75, hmax: 18,50 yapılaşma şartlarına sahip, ticari imarlı arsa 37.000.000 USD fiyatla satılıktır. (m² birim fiyatı:1.850.-USD)

Pazarlık Payı:%15

Gayrimenkulün birim değeri: 37.000.000 USD / 20.000 m² x 0,85 x 2,02 TL/USD = 3.176,45.-TL/m²

4.2. Alışveriş Merkezi Piyasa Araştırması**İstinye Park Alışveriş Merkezi**

İnşaatı 2005 yılında başlamış olup 21 Eylül 2007 tarihinde hizmete girmiştir. Toplam inşaat alanı 272.055,34 m², toplam kiralanabilir alanı 86.026 m²'dir. İçerisinde toplam 276 adet mağaza ile fast-food alanları ve restoranlar bulunmaktadır. Ayrıca 3.100 araç kapasiteli kapalı otoparka sahiptir. Bünyesindeki mağaza ve fast-food alanının aylık paçal m² kira değerleri 40,-EURO aralığında değişmektedir.

Akmerkez Alışveriş Merkezi

18 Aralık 1993 tarihinde hizmete girmiştir. 180.000 m² kapalı alana ve 34.600 m² kiralanabilir alana sahiptir. İçerisindeki toplam 246 adet mağazanın doluluk oranı % 100'dür. Ayrıca bünyesinde, iki adet ofis bloğu ve bir adet rezidans bloğu barındırmaktadır. 4 katlı alışveriş merkezi bloğu içerisinde 1.600 m² kullanım alanına sahip yemek alanı, 41 adet yürüyen merdiven, 2 adet panoramik asansör ve 30 adet normal asansör bulunmaktadır.

Aylık ziyaretçi sayısı 2 - 2,5 milyon arasında değişmektedir. Ziyaretçilerin geçirdiği 3,5 saatlik ortalama süre, 2,5 saatlik dünya ortalamasının üzerindedir. Bünyesindeki mağazaların aylık ortalama m² kira değerleri 33 - 110,-USD aralığında, fast - food alanlarının aylık ortalama m² kira değerleri ise 130 - 150,-USD aralığında değişmektedir.

Akmerkez G.Y.O. A.Ş.'nin Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirdiği 31.03.2011 tarihli portföy tablosunda Akmerkez Alışveriş Merkezi'nin toplam piyasa değeri 809.457.000,-TL olarak belirtilmektedir.

Cevahir Alışveriş Merkezi

1997 yılında yapımına başlanan alışveriş merkezi, 15 Ekim 2005 tarihinde hizmete girmiştir. 67.000 m² alan üzerine kurulmuş olup, toplam 420.000 m² kapalı alanla ve 110.000 m² kiralanabilir alana sahiptir. İçerisinde 280 adet mağaza, 34 fast-food alanı, 14 adet exclusive restoran ve 12 adet salondan oluşan bir sinema kompleksi bulunmaktadır. Doluluk oranı % 100'dür. Ayrıca bünyesinde 58.000 m² kullanım alanlı, Avrupa ve Ortadoğu'nun en büyük kapalı ve temalı eğlence merkezi olan Atlantis Eğlence Merkezi, 2.500 araçlık kapalı otopark, toplam 86 adet yürüyen merdiven, 2 adet panoramik asansör ve 30 adet normal asansör bulunmaktadır. Yıllık ziyaretçi sayısı 5 milyon kişi civarındadır. Bünyesindeki mağazaların aylık ortalama m² kira değerleri 80 - 100,-USD, fast – food alanlarındaki kira değerleri ise 100-150 USD aralığında değişmektedir.

Cevahir Alışveriş Merkezi'nin St. Martins Property'e satışı 05 Mart 2007 tarihinde toplam 750.000.000,-USD bedelle gerçekleşmiştir.



Kanyon Alışveriş Merkezi

Eczacıbaşı Topluluğu ve İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından inşa edilmiştir. 31 Mayıs 2006 tarihinde hizmete girmiştir. Dört katlı alışveriş merkezinin brüt 38.940 m² kiralananabilir alanı bulunmaktadır, içerisinde 160 adet mağaza, bir gurme market, 9 sinema salonu, restoranlar, kafeler, barlar, spor ve sağlık merkezi ile açık - kapalı yüzme havuzu ve 2.300 araç kapasiteli kapalı otoparkı bulunmaktadır. Doluluk oranı % 100'dür. Alışveriş merkezi hariç Kanyon projesi bünyesinde 26 katlı ofis bloğu ve 179 adet apartman dairesinden oluşan konut bloğu bulunmaktadır.

Bünyesindeki mağazaların aylık m² kira değerleri 150- 180,-USD, fast-food alanlarının aylık m² kira değerleri ise 240 - 250,-USD aralığında değişmektedir. İş G.Y.O. A.Ş.'nin Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirdiği 30.06.2011 tarihli portföy tablosunda Kanyon Alışveriş Merkezi'nin kendi % 50 hissesine karşılık gelen piyasa değeri 285.000.000,-TL olarak belirtilmektedir.

Metrocity Alışveriş Merkezi

30 Nisan 2003 tarihinde hizmete girmiştir. 60.000 m² alan üzerine kuruludur. Kiralanabilir alan 32.638 m²'dir. Alışveriş merkezi bloğu toplam 4 katlı olup bünyesinde 136 adet mağaza, restoranlar ve kafeler bulundurmaktadır. Ayrıca 2.500 araç kapasiteli kapalı otopark ve bir adet spor kompleksine sahiptir.

Metrocity projesi bünyesinde alışveriş merkezi bloğu dışında bir adet ofis bloğu ve 2 adet konut bloğu bulunmaktadır. Doluluk oranı % 100'dür. Bünyesindeki mağazaların aylık m² kira değerleri 80 - 100,-USD; fast -food alanlarının aylık m² kira değerleri ise 100 - 150,-USD aralığında değişmektedir.

Carousel Alışveriş Merkezi

1995 yılında hizmete girmiştir. 11.560 m² alan üzerine kurulu olup toplam 76.500 m² kapalı alana sahiptir. Alışveriş merkezinin 24.400 m²'si kiralananabilir alan, 17.500 m²'si hastane, 19.200 m²,si kapalı otoparktır. Carousel içerisinde 117 adet mağaza, restoranlar, 7 adet müşteri, 2 adet yük asansörü ve 12 adet yürüyen merdiven bulunmaktadır. Bünyesindeki mağazaların aylık m² kira değerleri 125 - 150,-USD, fast -food alanlarının aylık m² kira değerleri ise 160 - 180,-USD aralığında değişmektedir.

Capitol Alışveriş Merkezi

1993 yılında hizmete girmiştir. 67.000 m² alan üzerine kuruludur. Alışveriş merkezi içerisinde 157 adet mağaza ve 14 adet sinema salonu bulunmaktadır. Bünyesindeki mağazaların aylık m² kira değerleri 85 - 125,-USD, fast - food alanlarının aylık ortalama m² kira değerleri ise 125 - 150,-USD aralığında değişmektedir.

Profilo Alışveriş Merkezi

1998 yılında hizmete girmiştir. 117.000 m² kapalı alana ve 40.800 m² kiralananabilir alana sahiptir, içerisinde toplam 209 adet mağaza, 43 adet fast-food alanı, 7 adet sinema salonu, bowling salonu, tiyatro salonu ve 2.200 m² alan üzerine kurulu spor merkezi bulunmaktadır. Ayrıca 1.300 araç kapasiteli kapalı otoparka sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m² kira değerleri 20-50 USD, fast - food alanlarının aylık ortalama m² kira değerleri ise 60-70 USD aralığında değişmektedir.



Via Port Alışveriş Merkezi

2008 yılında hizmete girmiştir. 156.000 m² alan üzerinde kurulmuştur. İçerisinde toplam 242 adet mağaza, fast-food alanları ve restoranlar bulunmaktadır. Ayrıca 2.500 araç kapasiteli açık otoparka sahiptir. Bünyesindeki büyük mağazaların aylık m² kira değerleri 15 - 20,-USD, küçük mağazaların aylık ortalama m² kira değerleri ise 35 - 45,-USD aralığında değişmektedir.

Metroport Alışveriş Merkezi

2006 yılında hizmete girmiştir. Kiralanabilir alan 13.860 m²'dir. İçerisinde toplam 102 adet mağaza, fast-food alanları ve restoranlar bulunmaktadır. Ayrıca; 150 araç kapasiteli kapalı ve 20 araç kapasiteli açık olmak üzere toplam 170 araç kapasiteli otoparka sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m² kira değerleri ortalama 15 - 20,-EURO aralığında değişmektedir.

Neomarin Alışveriş Merkezi

2009 yılı Nisan ayında hizmete girmiştir. 81.500 m² toplam inşaat alanına, 36.000 m² kiralanabilir alana sahiptir. İçerisinde toplam 140 adet mağaza, fast-food alanları ve restoranlar bulunmaktadır. Ayrıca toplam 1.250 araç kapasiteli kapalı ve açık otoparka sahiptir. Bünyesindeki büyük mağazaların aylık m² kira değerleri 17 - 25,-USD, küçük mağazaların aylık ortalama m² kira değerleri ise 40 - 45,-USD aralığında değişmektedir.



5. VERİ ANALİZİ VE SONUÇLAR

5.1. Olumlu ve Olumsuz Özellikler

Olumlu Özellikler;

- Ulaşım Kolaylığı
- Reklâm kabiliyetinin yüksek olması,
- Tapu kütüğünde cins tashihi yapılmış olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz Özellikler

- 1/1000 ölçekli uygulama imar planının iptal edilmiş olması
- Yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin iptal edilmiş olması,

5.2. En iyi ve En Verimli Kullanım Analizi

En iyi ve en verimli kullanım boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün fiziksel olarak mümkün, uygun bir biçimde desteklenen, finansal olarak yapılabilir ve en yüksek değerle sonuçlanan, makul bir biçimde olası ve yasal kullanımudur. En iyi ve en verimli kullanım dört dolaylı kriteri yerine getirmelidir. Ancak bu kriterler sağlandıktan ve çeşitli alternatif kullanımlar elendikten sonra sonuçlandırılır.

- Fiziksel olarak kullanımı mümkün,
- Yasal mevzuata uygun,
- Ekonomik açıdan faydalı,
- Önerilen kullanım azami düzeyde verimli olmalıdır.

Tüm soruların kriterleri sağlayan kullanım en iyi ve en verimli kullanımdır. Bu çalışma kapsamında değerlendirme konusu taşınmazın mevcut imar planı koşulları ve çevresindeki yapılaşmalar ile uyumlu olarak, en iyi ve en verimli kullanımının "**Alışveriş Merkezi**" olduğu düşünülmektedir.

5.3. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler ve Analizler

5.3.1. Değer Yaklaşımlarında Kullanılan Yöntemler

Yapılan değerlendirme çalışmalarında dört farklı değer yaklaşım yöntemleri bulunmaktadır. bu yöntemler "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Gelir İndirgeme Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Geliştirme Yaklaşımı" dır.

5.3.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlendirilecek gayrimenkule benzer yakın zamanda satılmış olan gayrimenkullerin satış fiyatları uygun karşılaştırma kriterleri kullanılarak gerekli düzeltme işlemleri yapılarak gayrimenkulün değerinin tespit edildiği yaklaşımdır.

5.3.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Gelir indirgeme yaklaşımında değerlemesi yapılan ve gelir getiren mülke ait gelir ve harcama verileri dikkate alınarak değer tahmini yapılır. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.



5.3.1.3. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, piyasada alım satımı pek olmayan özel amaçlı genel olarak fabrika, otel, tatil köyleri, fabrika, işhanı vb. gibi kira geliri bilinmeyen gayrimenkuller için kullanılır. Muhtemel bir alıcının, belli bir gayrimenkul için yerine koyma maliyetinden fazla bir bedel ödemeyeceği varsayımından yola çıkılır.

Yıpranma, plan eksiklikleri ve komşuluk çevresi etkilerinden kaynaklanan değer kaybı yeniden inşaa maliyetlerinden düşülür. Amorti edilmiş yapıların maliyet tahminine arazi değeri tahmini ilave edilerek maliyet yaklaşımıyla belirlenen değere ulaşılır.

5.3.1.4. Geliştirme Yaklaşımı

Bu yaklaşımda planlanan bir proje ve/veya arsa üzerinde geliştirilebilecek projeler varsayımlarla modellenir. Bu modelleme yasal ve fiziksel olarak mümkün, finansal olarak olanaklı, ekonomik olarak azami düzeyde verimli olmalıdır. Bu çalışmalarda projenin girişimci yönünden incelenmesi yapılır. Çalışma kapsamında proje konusu ürünün yer aldığı sektörün mevcut durumu ve geleceğe yönelik beklentilerin incelenmesi ve değerlendirilmesi söz konusudur. Projenin yapılması durumunda yapılacak harcamalar tahmin edilerek firmanın pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam getiri ve harcamalarla ilgili bir gelir-gider tahmini yapılır. Geliştirilmesi durumunda sektörün genel durumu, benzer projelerin istatistiksel rakamları ve mevcut ekonomik koşullar ve beklentiler çevresinde proje ile ilgili varsayımlarda bulunulur. Bu çalışmalar neticesinde projenin performans tahmini yapılarak projenin gelirlerin indirgenmesi yöntemi ile net bugünkü değer hesabı yapılır.

5.3.2. Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında arsa bedeli tespiti için emsal karşılaştırma, alışveriş merkezi bedel tespiti için maliyet ve gelir indirgeme yaklaşımı kullanılmıştır.

5.3.2.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Çalışma kapsamında yapılan emsal araştırmasında söz konusu gayrimenkulün konumu, yapılaşma şartları ve kullanım özellikleri göz önünde bulundurularak, Emsal 1, 2 ve 4'ün yaklaşık özelliklerinden dolayı, konu taşınmazın iptal edilen imar planındaki yapılaşma şartlarına göre benzetilmiş değerlerinin ortalaması alınmıştır. .

E(1)----- 2.674,27 TL/m²

E(2)----- 3.228,26 TL/m²

E(3)----- 3.677,56 TL/m²

E(4)----- 3.176,00 TL/m²

$(12.756,09) / 4 = 3.189,02 \text{ TL/m}^2$

Söz konusu gayrimenkulün m² birim fiyatı 3.200.-TL/m² olarak belirlenmiştir

Buna göre taşınmazın arsa değeri emsallerin yapılaşma koşullarına;

$3.200 \text{ TL/m}^2 \times 23.182,96 \text{ m}^2 = (74.185.472 \text{ TL}) \sim \mathbf{74.185.000 \text{ TL}}$ olarak belirlenmiştir.

5.3.2.2. Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış Örneklerinin Tanım Ve Satış Bedelleri İle Bunların Seçilmesinin Nedenleri

Ekspertize konu taşınmazın yapılaşma şartları, D-100 Karayolu'na cepheli olması, reklam kabiliyetinin yüksek olması gibi özellikler göz önünde bulundurularak benzer fonksiyon özelliklerine sahip diğer emsaller dikkate alınmıştır.



5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Konu taşınmazın birim maliyet bedelleri belirlenirken; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınladığı 2013 yılı yapı yaklaşık birim maliyet fiyatlarından da yararlanılmıştır. Buna göre; alışveriş merkezi için m² birim fiyatı 1.250.-TL olarak belirlenmiştir.

	YÜZÖLÇÜMÜ	m ² BİRİM BEDELİ	TOPLAM
Toplam Arsa Bedeli	23.182,96 m ²	3.200,00 TL	74.185.472,00 TL
AVM Toplam Kapalı Alanı	80.648,00 m ²	1.250,00 TL	100.810.000,00 TL
TOPLAM DEĞER			174.995.472,00 TL

Yapılan maliyet hesabı doğrultusunda konu taşınmazın değerinin **~175.000.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

5.3.2.4. Gelirlerin Kapitalizasyon (Gelirlerin İndirgenmesi) Yaklaşımına Göre Değer Analizi

Değerleme çalışmasının bu bölümünde gelir indirgeme yöntemi kullanılmış ve değerlendirme konusu gayrimenkule ait kiralanabilir alanlar tek tek analiz edilmiştir.

Bu değerlendirme çalışmasında bulunamayan bulgular ve gelecek için varsayımlarda bulunulmuştur. Uluslararası Değerleme Standartlarına (UDS) göre varsayımlar; doğru olduğu kabul edilen tahminlerdir ve bir değerlemenin konusunu veya yöntemini etkileyen ancak doğrulanamayan veya doğrulanmasına gerek olmayan bulguları, şartları veya içinde bulunulan durumları içerir. Bu çalışmada kabul edilen varsayımlar piyasa bilgilerimize ve tecrübelerimize dayanılarak oluşturulmuştur.

Bu bölümde kullanılan varsayım ve kabuller; müşteriden temin edilmiş olan örnek mağaza kira sözleşmeleri hakkında bilgiler ve yetkili kişiler ile (TSKB GYO - Aslı YILMAZ ve Hakan ÜŞAR) yapılan görüşmeler doğrultusunda oluşturulmuştur.

- TSKB GYO A.Ş. yetkililerinden alınan bilgiye göre konu taşınmazın kiralanabilir alan büyüklüğünün 30.503,60 m² ,
- 2013 yılı için belirlenen ortalama birim m² kira bedeli 12 EUR olup, yıllık ortalama kira artış oranının %3 olacağı varsayılmıştır.
- Mevcut durumda yaşanan gelişmelerin olumsuz etkisi ile % 58 olan kiralanabilir alan doluluk oranının ilk yıl % 80, ikinci yıl %95 daha sonraki yıllarda ise %99 olacağı öngörülmüştür.
- Yönetim ve işletme giderleri, pazarlama giderleri ve yenileme giderleri tek bir kalem altında; operasyonel giderler başlığı altında toplanmıştır. TSKB yetkililerinden alınan, bütçeden ayrılması öngörülen operasyonel giderler yıllara göre ekte yer alan gelir indirgeme tablosunda belirtilmiştir.
- İndirgeme Oranı; Çalışmalarda aşağıdaki verilere ulaşılmış ve bu veriler değerlendirme çalışmasında kullanılmıştır. Uzun dönem vadeli bir Eurobond olan, 2022 vadeli Eurobond değeri olan tahvillerin son bir yıla ait tüm günlerinin ilişkin zaman serisi değerleri toplanarak ortalamaları alınmış ve hesaplanan değer olan % 2,50 risksiz getiri oranı olarak elde edilmiştir.
- ✓ Risk primi olarak yaşanan gelişmelerin olumsuz etkisi dikkate alınarak %4,00 takdir edilmiştir.
- ✓ Hesaplamalarda "indirgeme oranı" olarak, risksiz getiri oranı ve risk primi toplamı olan % 6,50 (%2,50 +%4,00) değerinin kullanılması uygun görülmüştür.



- Çalışmalar sırasında gelir hesaplamaları için kira kontratları para birimi olan EUR para birimi kullanılmıştır. EUR/TL paritesi 2,83 olarak kabul edilmiştir.
- Projeksiyon çalışmaları mülkün 10 yıllık getiri beklentisi üzerine kurulmuştur. Mülkün 10. yılda artık değerinin hesaplanmasına kullanılan kapitalizasyon oranı, piyasa kabulleri doğrultusunda %7,50 olarak alınmıştır.

Yukarıdaki varsayımlar ile yapılan ve ekte sunulan Gelir İndirgeme tablosuna göre konu taşınmazın değeri ~ **63.325.000.-EUR (~ 179.200.000 TL)** olarak hesaplanmıştır.

5.4. Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi

5.4.1. Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazın yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi iptal edilmiştir. Ancak;

- Yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgelerinin, binanın inşaatı döneminde tüm yasal prosedürler yerine getirilerek daha önce yürürlükte olan 1/1000 ölçekli imar planına uygun olarak alınmış olması,
- 1/1000 ölçekli imar planının tekniğine uygun olarak yapılmamış olmasından dolayı iptal edilmiş olması ve binanın yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgelerinin bu sebeple iptal olmuş olması,
- Yeniden düzenlenen 1/5000 ölçekli nazım imar planında konu taşınmazın imar durumunun ve yapılaşma koşullarının mevcut binayı koruyacak şekilde hazırlanmış olması,
- Hazırlanacak 1/1000 ölçekli imar planında da 1/5000 ölçekli plana uygun olarak konu taşınmaz arsasının imarının ticaret alanı olarak gösterilmesi gerektiği, dolayısı ile hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli imar planına göre taşınmazın yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin yeniden çıkarılabileceği,
- Öte yandan Pendik Belediyesi ile yapılan resmi yazışmalarda 1/1000 ölçekli imar planı hazırlanıp onaylandıktan sonra konu taşınmazın yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin yeniden çıkarılmasının olanaklı olduğunu özellikle belirtmiş olması,
- Öte yandan Belediye tarafından herhangi bir engellemeye maruz kalmadan taşınmazın halihazırda birçok tanınmış yerli ve yabancı markayı bünyesinde barındırmak suretiyle faaliyetine devam ediyor olması

Hususları dikkate alınarak taşınmazın yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin yeniden düzenlenmesi olasılığının oldukça yüksek olacağı görüş ve kanaatinden hareketle yapı yasal olarak kabul edilmiş olup yaşanan gelişmelerin olumsuz etkileri Pazar değerine yansıtılmıştır. **Sonuç olarak konu taşınmazın kazanılmış bir hakkının bulunması, alışveriş merkezinin hali hazırda ticari olarak faaliyetine devam ediyor olması sebebiyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüşüne varılmıştır.**



5.4.2. Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin Veya Gayrimenkule Bağlı Hak Ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Ekspertize konu taşınmaz ticari faaliyeti devam eden bir alışveriş merkezidir. Yapılan araştırmalar ve edinilen bilgiler sonucunda yapının iskanının geçersiz olduğu anlaşılmıştır. Ancak bir üst maddede detaylı olarak sayılan nedenlerle binanın sıradan bir iskansız yapı statüsünde değerlendirilmesi mümkün değildir. Ayrıca yapı gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne yeni alınacak bir yapı değil, halihazırda portföyde yer alan bir yapıdır. Bu sebeplerle; portföyde yer alan konu taşınmazın yasalara ve projelerine uygun inşa edilmiş olması, ilgili dönemde iskan almış olması, yargı sürecinin devam ediyor olması ve ayrıca binanın yeniden ruhsatlandırılması için Belediyesinde ilgili çalışmaların yürütülüyor olması, Konu AVM üzerinde yer alan ipotegün yatırımın finansmanı için kullanılmış olması gibi nedenlerle, sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

5.4.3. Raporda Yer Alması Gereken Ancak Bulunmayan Veriler ve Nedenleri

Söz konusu raporlamada, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın üzerinde hali hazırda bir yapı bulunması ve kullanılıyor olması, herhangi bir projenin değerlendirilme kapsamında yer almaması nedeniyle, SPK mevzuatınca hazırlanan rapor formatında yer alması gerekliliği bulunan 3. Maddenin g bendi ve bunlar ile ilişkili olan 4. Maddenin ı - l - m - n - p - r ve 6. Maddenin b bendindeki 3. maddesi yer almamaktadır.

Bu maddeler sırasıyla;

(3. Maddenin g bentleri)

g) Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendiriliyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

(4. Maddenin ı - l - m - n - p - r bentleri)

- ı) Üzerinde proje geliştirilen arsaların boş arazi ve proje değerleri,
- l) Kira değeri analizi ve kullanılan veriler,
- m) Gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi,
- n) Boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi ve kullanılan veri ve varsayımlar ile ulaşılan sonuçlar,
- p) Müşterek veya bölünmüş kısımların değerlendirilme analizi,
- r) Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde, emsal pay oranları.

(6. Madde b bendi; Nihai Değer Takdiri 3. Seçenek)

Bu değerlerin takdirinde aşağıdaki esaslara uyulması şarttır:

- 3) Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirilme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirilme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.



6. SONUÇ (Değer Göstergelerinin Uzlaştırılması)

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

Söz konusu değerleme çalışması İstanbul ili, Pendik ilçesi, Doğu Mahallesi'nde yer alan 865 ada 64 parsel ve üzerindeki taşınmaz için 31.12.2013 tarihi itibarıyla piyasa değerinin belirleme amacıyla hazırlanmıştır. Bu raporda resmi kurum araştırmaları yapılarak yasal ve hukuki boyutuyla gayrimenkulün durumu irdelenmiş ve piyasa koşullarına uygun olarak adil piyasa değeri araştırılıp tespit edilmiştir.

6.1. Değerleme Uzmanı Görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞER TABLOSU

KULLANILAN DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI	TAKDİR EDİLEN DEĞER		
	TL	USD	EURO
MALİYET YAKLAŞIMI	175.000.000	84.951.456	61.837.456
GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI	179.200.000	86.990.291	63.321.555
UZLAŞTIRILAN DEĞER	179.200.000	86.990.000	63.320.000

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımları kullanılmıştır. Raporun hazırlandığı dönemde, döviz kurlarındaki hızlı yükseliş nedeniyle, "Aralık Ayı Ortalama Döviz Kuru" kullanılmış olup; rapor tarihi itibarıyla 1 USD 2,06 TL; 1 EUR 2,83 TL olarak esas alınmıştır.

Konu taşınmazın gelir getiren ticari bir mülk olması sebebiyle taşınmazın değer takdiri yapılırken gelir indirgeme yaklaşımı baz alınmıştır. Rapor tarihindeki Toplam Adil Piyasa Değerinin;

KDV Hariç 179.200.000 TL Yazıyla: (Yüz Yetmiş Dokuz Milyon İki Yüz Bin TL)

KDV Dâhil ~211.456.000 TL Yazıyla: (İki Yüz On Bir Milyon Dört Yüz Elli Altı Bin TL)

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

