



# TSKB GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## "Pendorya Alışveriş Merkezi Değerleme Raporu"

**31.12.2012**

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.  
Halk Sok. Ada İş Merkezi No:50 Kat:3 D:6-7  
Sahrayıcedit, Kadıköy/İSTANBUL



**DENGE**

Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.

31.12.2012

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 31.12.2012 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 yönünün 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<br>Değerleme Uzmanı (400376)<br> | Baki BUDAKOĞLU<br>Sorumlu Değerleme Uzmanı (400159)<br> |



**- YÖNETİCİ ÖZETİ -**

|                                                       |                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Raporun Geçerli Olduğu Tarih ve Rapor Numarası</b> | 31.12.2012/028                                                                                              |
| <b>Değerleme Türü ve Rapor Formatı</b>                | Açıklamalı Değerleme                                                                                        |
| <b>İncelemenin Yapıldığı Tarih</b>                    | 04.12.2012                                                                                                  |
| <b>Değerlemesi Yapılan Mülk</b>                       | Alışveriş Merkezi                                                                                           |
| <b>Gayrimenkulün Adresi</b>                           | Pendorya Alışveriş Merkezi, Çamçeşme Mahallesi,<br>Tersane Caddesi, Fabrika Sokak, No:5,<br>Pendik/İSTANBUL |
| <b>Hukuki Tanımı</b>                                  | Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri                                       |
| <b>Mal Sahibi</b>                                     | TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.                                                                     |
| <b>Mevcut Kullanımı</b>                               | Alışveriş Merkezi                                                                                           |
| <b>Mevcut Kullanıcı</b>                               | Çeşitli kişi ve kurumlar                                                                                    |
| <b>İmar Durumu</b>                                    | 1/5000 ölçekli plana göre Ankara Caddesi ile TEM Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı'nda kalmaktadır       |
| <b>Değerlemesi Yapılan Mülkün Arsa Alanı</b>          | 23.182,96 m <sup>2</sup>                                                                                    |
| <b>Değerlemesi Yapılan Mülkün Yapı Alanı</b>          | 80.648 m <sup>2</sup>                                                                                       |
| <b>Kullanılan Değerleme Yaklaşımları</b>              | Maliyet Yaklaşımı<br>Gelir İndirgeme Yaklaşımı                                                              |
| <b>KDV Hariç Adil Piyasa Değeri</b>                   | 211.620.000 TL +KDV                                                                                         |
| <b>KDV Dâhil Adil Piyasa Değeri</b>                   | ~250.000.000 TL                                                                                             |
| <b>Değerleme Uzmanı</b>                               | 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 gerekebilen 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 ekspertizin hizmetlerinden yararlanması önemle önerilir.



Bu değerleme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır.

1. Bu raporda tahmin edilen toplam değerin arsa ve yapılandırmalar arasındaki paylaşım sadece belirtilen kullanım programı için geçerlidir. Arazi ve yapılandırmalar için tahsis edilen ayrı değerler herhangi başka bir değerleme için kullanılmamalıdır ve kullanıldığı takdirde geçersizdir.
2. Bu raporun veya kopyasını elde bulundurmamak, 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. ř. '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. KONUSU TAŞINMAZA AİT BİLGİLER .....                                                                                                                                                                                                             | 16 |
| 3.2.1. Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....                                                                                                                                                                                                        | 16 |
| 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.....                                                               | 21 |
| 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 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.....                      | 50 |





**1. RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****2. Rapor Tarihi ve Numarası**

Bu rapor, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30.11.2012 tarihli talebine istinaden, şirketimiz tarafından 31.12.2012 tarihli, 028 numaralı rapor olarak tanzim edilmiştir.

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

**5. Değerleme Tarihi**

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 04.12.2012 tarihinde çalışmalara başlamış ve 31.12.2012 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**6. Dayanak Sözleşmesinin Tarih ve Numarası**

Bu değerleme raporu şirketimiz ile TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 30.11.2012 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 değerleme raporlarında bulunması gereken asgari hususlar çerçevesinde hazırlanmıştır.

**7. Şirket Bilgileri****Denge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.**

Şirketimiz Denge Varlık Değerleme ve Danışmanlık Limited Şirketi ünvanıyla, 26.00.2005 tarih ve 6354 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre, gayrimenkul (taşınmaz) değerlemesi olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 460.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

**8. Müşteri Bilgileri**

**ÜNVANI:** 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.tskggyo.com.tr

**KURULUŞ YILI:** 2006

**ÇIKARILMIŞ SERMAYE:** 150.000.000 TL

**KAYITLI SERMAYESİ :** 200.000.000-TL



**BÖLÜM 1****RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****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        |
| <b>TOPLAM</b>                                          | <b>150.000.000</b> | <b>%100,00</b> |

**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 31.12.2012 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 itibarı 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 | Büyüçekmece | 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, taşıt araçları, kağıt ve kâğıt ürünleri ve alkollü içkiler, kentin önemli sanayi ürünleri arasında yer almaktadır.





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 merkezi 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, Hacımaşlı 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, geçmişte 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





**BÖLÜM 3****GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

Türkiye'de tek olması nedeniyle ülke çapında önem kazanmış ve ülkenin her tarafından ziyaretçi çekmiştir. Galleria'nın gördüğü yoğun ilgi ülkede yeni bir trendin başlamasına öncülük etmiştir.

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 gelişimlerinin yüzde sekseni İstanbul'un Avrupa yakasında yapılmaktadır.

Yeni gelişimler 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 (m <sup>2</sup> ) | ICSC STANDARTLARINA GÖRE PROJE TİPİ |
|------------------------|---------------|---------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|
| İstanbul Cevahir AVM   | 330           | 15.10.2005    | 117.972                                     | Çok geniş                           |
| İstinye Park           | 291           | 21.09.2007    | 85.500                                      | Çok geniş                           |
| Meydan                 | 50            | 15.08.2007    | 70.000                                      | Geniş                               |
| CarrefourSA Ümraniye   | 87            | 04.2000       | 60.630                                      | Geniş                               |
| Tepe Nautilus          | 117           | 24.09.2002    | 51.776                                      | Geniş                               |
| CarrefourSA İçerenköy  | 129           | 04.1996       | 47.250                                      | Geniş                               |
| Maxi City - Silivri    | 36            | 14.07.1998    | 45.000                                      | Geniş                               |
| Galleria               | 149           | 14.07.1988    | 42.974                                      | Geniş                               |
| Mİ Tepe Kartal         | 42            | 06.07.2000    | 41.000                                      | Geniş                               |
| Profilo AVM            | 207           | 09.05.1998    | 40.800                                      | Geniş                               |
| Nişantaşı City's       | 126           | 18.01.2008    | 36.800                                      | Orta                                |
| Kanyon                 | 160           | 05.2006       | 37.500                                      | Orta                                |
| Akmerkez               | 246           | 18.12.1993    | 34.600                                      | Orta                                |
| Migros Beylikdüzü      | 105           | 13.12.1997    | 33.000                                      | Orta                                |
| Metrocity              | 141           | 30.04.2003    | 32.638                                      | Orta                                |
| Capitol                | 158           | 18.09.1993    | 31.000                                      | Orta                                |
| CarrefourSA Maltepe    | 106           | 01.06.2005    | 30.500                                      | Orta                                |
| CarrefourSA Bayrampaşa | 73            | 01.06.2003    | 25.030                                      | Orta                                |
| Astoria                | 110           | 23.01.2008    | 25.000                                      | Orta                                |
| Carousel               | 117           | 29.01.1995    | 24.400                                      | Orta                                |
| Beylicium              | 128           | 01.06.2006    | 20.000                                      | Orta                                |
| CarrefourSA Haramidere | 60            | 01.10.2001    | 17.831                                      | Küçük                               |
| MKM                    | 21            | 24.09.2005    | 15.000                                      | Küçük                               |
| Atrium                 | 193           | 12.08.1989    | 11.232                                      | Küçük                               |
| Atirus                 | 80            | 17.12.2005    | 11.000                                      | Küçük                               |
| Maxi City İstinye      | 19            | 11.09.2003    | 11.000                                      | Küçük                               |
| Aquarium               | 63            | 17.09.2005    | 10.234                                      | Küçük                               |
| Kule Çarşı             | 41            | 2000          | 3.720                                       | Küçük                               |

)



## 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 km<sup>2</sup> lik bir alana yayılmış olup 9 km sahil şeridi bulunmaktadır. Pendik'in yüzey şekilleri genel olarak engebelerdir. 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, Balıca Ağılbayırı, Karabayır tepelerine de sahiptir. Ayrıca üzerinde İBB Sosyal tesislerini barındıran Gözdağı'da en yüksek noktalardan biridir. Riva Deresi, Balıca Deresi Ömerli Barajına dökülen akarsulardır, ayrıca. Büyükdere Kurtköy den çıkarak Tuzla sınırlarına gider. İstanbul'un en büyük su kaynaklarından olan Ömerli Barajı'nda Pendik sınırlarındadır. Çok geniş topraklara sahip Pendik'te TEM güneyi tamamen yerleşim yerleriyle kaplıdır, kuzeyde ise yalnızca 5 köy bulunmaktadır En büyük cadde Ankara Caddesi'dir.

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 Gurup 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 <sup>2</sup>                                              |
| 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'nde 04.12.2012 tarihi itibarıyla 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 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 2. Derece ipotek bulunmaktadır. (08.09.2009 tarih, 17689 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 1/20 hissesi üzerinde Türkiye Sınai ve Kalkınma Bankası A.Ş. lehine 1.275.000 EUR bedelle 2. Derece 1. sıra ipotek bulunmaktadır. (08.09.2009 tarih, 17690 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 3. Derece ipotek bulunmaktadır. (08.09.2009 tarih, 17690 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 4. Derece ipotek bulunmaktadır. (08.09.2009 tarih, 17690 yevmiye)

Not: Yukarıdaki beyan ve şerhler rutin uygulama olup kısıtlılık içermemektedir.

### **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 ve ekte sunulan M.32.3.PEN.0.13.00-310.05.01-10802 sayılı yazıya istinaden, konu taşınmaz; 25.01.2011 tasdik tarihli, 1/5000 ölçekli Ankara Caddesi ile TEM Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı'nda kalmaktadır. Ayrıca söz konusu parselde, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı iptal edildiğinden krokili imar durum belgesi verilememektedir.

**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 m<sup>2</sup>) 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.

**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**

Hali hazırda iptal edilmiş olan 1/1000 ölçekli imar planına göre konu taşınmaz "Kısmen T1 Rumuzlu Ticaret Alanı ve kısmen Park Alanı" içerisinde 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 m<sup>2</sup>'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.

**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, Belediye'nin 06.11.2007 tarihli Uygulama İmar Planının ve bu plana uygun olarak TSKB GYO A.Ş.'ye verilmiş olan 16.7.2008 tarih ve 1120 sayılı İnşaat Ruhsatının iptalini talep etmiştir. TSKB GYO A.Ş. 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 dilekçesi 17.02.2012 tarihinde ilgili mahkemeye sunulmuştur ve dilekçenin cevabı beklenmektedir.

Konuya ilişkin 07.02.2012 tarihinde TSKB GYO A.Ş. tarafından KAP'a yapılan açıklama aşağıdaki gibidir:

"Daha önceki 24.11.2010 tarihli Özel Durum Açıklamamıza konu 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 16.07.2009 tarih ve 1120 sayılı yapı ruhsatı işlemi ile bu işleme dayanak olan 06.11.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının iptali yolundaki İstanbul 9.İdare Mahkemesinin 04.11.2010 tarihli, 2009/242 E., 2010/1437 sayılı kararı Danıştay 6. İdaresinin 2010/12919 E., 2011/5021 sayılı kararı uyarınca onaylanmıştır.



Ancak şu anki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında taşınmazın tabi olduğu fonksiyon korunmuş ve ilgili plan yürürlüğe girmiştir. Nazım İmar Planı uyarınca Pendik Belediyesi tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış olup Pendik Belediye Meclisi tarafından kabul edilmiştir ve onay için İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilecektir. Uygulama İmar Planı'nın İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmasına müteakip Taşınmaz'a ilişkin yeni yapı ruhsatı için başvuru yapılacaktır."

**İSKAN İPTALİ DAVASI – 1**

Davacı Şirket İstanbul 2. 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 iskan ruhsatlarının yürütmesinin durdurulması ve iptali için dava açmıştır. TSKB GYO A.Ş. Davalı Belediye yanında müdahil olmuştur.

Davacı Şirket'in bir alt maddede bahsi geçen İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nde açmış olduğu dava ile arasındaki bağlantı sebebiyle Mahkemece davanın kaydı kapatılmış ve dava dosyası İstanbul 3. İdare Mahkemesi'ne gönderilmiştir. Dava 22.09.2011 tarihinde kapanmıştır (tebliğ tarihi 28.12.2011).

**İSKAN İPTALİ DAVASI - 2**

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 iskan ruhsatlarının yürütmesinin durdurulması ve iptali için dava açmıştır. TSKB GYO A.Ş. Davalı Belediye yanında müdahil olmuştur.

Mahkemece dava konusu işlemlerin yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiş, TSKB GYO A.Ş. 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 TSKB GYO A.Ş.'ye 19.10.2011 tarihinde tebliğ edilmiş olup, karara ilişkin temyiz başvurusu 04.11.2011 tarihinde yapılmıştır. Temyiz süreci devam etmektedir.

Konuya ilişkin 20.10.2011 tarihinde TSKB GYO A.Ş. tarafından KAP'a yapılan açıklama aşağıdaki gibidir:

"Daha önceki 06.04.2011 tarihli özel durum açıklamamıza konu 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 (Pendorya AVM) ("Taşınmaz") 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 İstanbul 3. İdare Mahkemesi 2010/1980 Esas sayılı dosya ile açtığı davada Mahkeme 22 Eylül 2011 tarihinde temyiz yolu açık olmak üzere dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. Karar 19 Ekim 2011 tarihinde tarafımıza tebliğ edilmiştir.

Bilindiği üzere taşınmazların imar fonksiyonları (arsa kullanım kararları) ve yapılaşma koşulları (TAKS ve KAKS) Nazım İmar Planı ile belirlenmektedir. Pendorya AVM'nin bulunduğu alanla ilgili olarak 25.12.2010 onanlı yeni 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yürürlüğe girmiştir. Söz konusu yeni 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Taşınmaz'ın fonksiyonu korunmuştur.

Yeni yürürlüğe giren Nazım İmar Planına uygun olarak Pendik Belediyesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlayacaktır. Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmasına müteakip Taşınmaz' a verilmiş olan yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin yenilenmesi için başvuru yapılacaktır.

Pendorya AVM, inşa edildiği tarihte yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına uygun olarak yapılmış ve o tarihte inşaat ruhsatı ile yapı kullanma izin belgesi usulüne uygun olarak alınmıştır. Yine buna uygun olarak tapuda cins tashihi işlemleri tamamlanmıştır. Tapu kayıtlarında halen alışveriş merkezi olarak tescil edilmiştir. Bu nedenle verilen işletme



### **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

ruhsatlarına, yeni işletme ruhsatları taleplerine ve Pendorya AVM'nin işleyişine ilişkin herhangi bir sıkıntı yaşanması beklenmemektedir.

3. İdare Mahkemesi'nin 22 Eylül 2011 tarihli kararına ilişkin gerekli itirazlar 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'ı ve fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla 7.100 TL tazminatın davalılardan tahsili talebi ile dava açmıştır. TSKB GYO A.Ş. 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 TSKB GYO A.Ş. tarafından itirazlar ve beyanlar verilmiştir. İBB Başkanlığı, davaya konu alanlarla ilgili kamulaştırma işlemi başlatıldığını beyan etmiştir. Bu sebeple dava Hakim tarafından "El Atmanın Önlenmesi" kapsamından çıkartılıp "Kamulaştırmaz El Atma" davasına dönüştürülmüştür.

Davacı tarafından da kabul edilen yeni davada Davacı İdareden tazminat talebinde bulunmuş ve tazminat tutarının belirlenmesi için Tapu'ya yazı yazılmasını ve Pendorya AVM'nin arsasına ilişkin satış tutarının öğrenilmesini talep etmiştir. Aralık başında yapılan duruşmada Tapu'dan parsele ait tapu bilgilerinin geldiği görülmüş, ancak yazıda "satış bedeline ulaşamadığı" ile ilgili bir ifade yer alması nedeniyle Davacı'nın ilgili dilekçesinde parselimizin Ada bilgisini yanlış yazdığı anlaşılmıştır. İlgili yazının Tapu'ya tekrar gönderilmesine karar verilmiş ve duruşma Mart 2013'e bırakılmıştır.

#### **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 aciz 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 onanlı 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 TSKB GYO A.Ş.'nin itirazının 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" denmektedir. Davanın yargılamasına devam edilmektedir.



### **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

#### **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. Konu taşınmaz, D100 Karayolu'nun TEM Bağlantı Yolu ile kesiştiği noktada (Pendik Tersane kavşağında) konumlanmaktadır.

Bitişğinde 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.

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

Bölge, Pendik Belediyeleri sınırları içerisinde yer almaktadır ve tamamlanmış altyapıya sahiptir.

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           |
| <b>TEM Otoyolu</b>       | <b>11</b>    |







### 3.3.2. Fiziksel Özellikler

23.182,96 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kapalı alanı, 30.503,61 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı bulunmaktadır.

Toplam kapalı otopark alanı 28.739 m<sup>2</sup>, açık otopark alanı 5.210 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> ) |
|---------------|---------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 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       | 8.410                       |
| 3.Normal      | Sinema ve eğlence bölümü                                      | 3.740                       |
| 4.Normal      | Teknik bölüm                                                  | 347                         |
| <b>TOPLAM</b> |                                                               | <b>80.648</b>               |





**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 kullanılabilecek 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 <sup>2</sup> ) |
|-----------------------|-------------------------------------------|
| 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                                    |
| <b>TOPLAM</b>         | <b>30.503,60</b>                          |

**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 tefris 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 60m<sup>3</sup>/h)





### **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN TANIMI VE VERİLERİN SUNULMASI**

- Su Deposu** : Betonarme su depoları mevcut (Toplam 760 ton kapasiteli)
- Hidrofor** : Mevcut
- Kanalizasyon** : Şebeke
- Doğalgaz** : Mevcut (Kurulum kapasite 1.000 m<sup>3</sup>/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 karışıklı 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: Çetin Yanmaz: 0532 266 42 41**

D-100 Kaynarca Yanyolu'na cepheli, 300 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, emsal:1,25 yapılaşma şartlarına sahip, ticari imarlı arsa 540.000.-TL fiyatla satılıktır. (m<sup>2</sup> birim fiyatı: 1.800.-TL)

**Pazarlık Payı:**%10

**Satılık değeri:** 540.000.-TL

**Gayrimenkulün değeri:** 540.000.-TL x 0,90 = 486.000.-TL

**Gayrimenkulün birim değeri:** 486.000.-TL / 300 m<sup>2</sup> = 1.620.-TL/m<sup>2</sup>

**Benzetilmiş m<sup>2</sup> birim satış değeri:** 1.620.-TL/m<sup>2</sup> x 1,75 / 1,25 = 2.268.-TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 2: Bekir Erkuş: 0530 264 99 09**

Pendik Tersane Kavşağında konumlu, 1.131 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, emsal:1,40 yapılaşma şartlarına sahip, ticari imarlı arsa 2.000.000.-USD fiyatla satılıktır. (m<sup>2</sup> birim fiyatı: 1.768,34.-USD)

**Pazarlık Payı:**%10

**Satılık değeri:** 2.000.000.-USD x 1.80 TL/USD = 3.600.000.-TL

**Gayrimenkulün değeri:** 3.600.000 TL x 0,90 = 3.240.000.-TL

**Gayrimenkulün birim değeri:** 3.240.000.-TL / 300 m<sup>2</sup> = 2.864,72.-TL/m<sup>2</sup>

**Benzetilmiş m<sup>2</sup> birim satış değeri:** 2.864,72.-TL/m<sup>2</sup> x 1,75 / 1.40 = 3.580,90/m<sup>2</sup>





**Emsal 3: Evci Emlak Ofisi: 0532 570 32 38**

D-100 karayoluna cepheli, 1.610 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, emsal:1,00, TAKS: 0,50 yapılaşma şartlarına sahip, ticari+konut imarlı arsa 3.500.000.-USD fiyatla satılıktır. (m<sup>2</sup> birim fiyatı:2.173,91.-USD)

**Pazarlık Payı:**%15

**Satılık değeri:** 3.500.000.-USD x 1.80 TL/USD = 6.300.000.-TL

**Gayrimenkulün değeri:** 6.300.000 TL x 0,85 = 5.355.000.-TL

**Gayrimenkulün birim değeri:** 5.355.000.-TL / 1.610 m<sup>2</sup> = 3.326,08.-TL/m<sup>2</sup>

**Benzetilmiş m<sup>2</sup> birim satış değeri:** 3.326,08.-TL/m<sup>2</sup> x 1,75 / 1,00 = 5.820,64.-TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 4: Fuat Çetinkaya: 0532 776 43 55**

D-100 karayoluna 2. Parsel, konu taşınmaza yakın, 2.640 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, emsal:1,60, TAKS: 0,40 yapılaşma şartlarına sahip, ticari imarlı arsa 3.500.000.-USD fiyatla satılıktır. (m<sup>2</sup> birim fiyatı:1.325,75.-USD)

**Pazarlık Payı:**%10

**Satılık değeri:** 3.500.000.-USD x 1.80 TL/USD = 6.300.000.-TL

**Gayrimenkulün değeri:** 6.300.000.-TL x 0,90 = 5.670.000.-TL

**Gayrimenkulün birim değeri:** 5.670.000.-TL / 2.640 m<sup>2</sup> = 2.147,72.-TL/m<sup>2</sup>

**Benzetilmiş m<sup>2</sup> birim satış değeri:** 2.147,72.-TL/m<sup>2</sup> x 1,75 / 1,60 =2.349,06.-TL/m<sup>2</sup>

**Emsal 5: Gülseren Ataman: 0532 317 54 44**

Kaynarca Sahil Yolu'nda konumlu, 1.600 m<sup>2</sup> kullanım alanlı, 4 kat, TAKS: 0,25 yapılaşma şartlarına sahip, konut+ticari imarlı arsa 2.450.000.-TL fiyatla satılıktır. (m<sup>2</sup> birim fiyatı:1.531,25.-TL)

**Pazarlık Payı:**%5

**Satılık değeri:** 2.450.000.-TL

**Gayrimenkulün değeri:** 2.450.000.-TL x 0,95 = 2.327.500.-TL

**Gayrimenkulün birim değeri:** 2.327.500.-TL / 1.600 m<sup>2</sup> = 1.454,68.-TL/m<sup>2</sup>

**Benzetilmiş m<sup>2</sup> birim satış değeri:** 1.454,68.-TL/m<sup>2</sup> x 1,75 / 0,25 = 10.182,76.-TL/m<sup>2</sup>

**4.2. Alışveriş Merkezi Piyasa Araştırması**

İstanbul'da yer alan bazı alışveriş merkezleri aşağıdaki yer almaktadır.

**İstinye Park Alışveriş Merkezi**

İnşaatı 2005 yılında başlamış olup 21 Eylül 2007 tarihinde hizmete girmiştir. Toplam inşaat alanı 272.055,34 m<sup>2</sup>, toplam kiralananabilir alanı 86.026 m<sup>2</sup>'dir. İçerisinde toplam 276 adet mağaza ile fast-food alanları ve restoranlar bulunmaktadır. Ayrıca 3.100 araç kapasiteli kapalı otoparka sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m<sup>2</sup> kira değerleri 50 - 65,-EURO aralığında değişmektedir.

**Akmerkez Alışveriş Merkezi**

18 Aralık 1993 tarihinde hizmete girmiştir. 180.000 m<sup>2</sup> kapalı alana ve 34.600 m<sup>2</sup> kiralananabilir 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kira değerleri 170 - 220,-USD aralığında, fast - food alanlarının aylık ortalama m<sup>2</sup> kira değerleri ise 150 - 300,-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. 62.475 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulmuş olup, toplam 356.000 m<sup>2</sup> kapalı alanla ve 117.972 m<sup>2</sup> kiralananabilir 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kira değerleri 30 - 100,-USD 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kira değerleri 150- 180,-USD, fast-food alanlarının aylık m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> kira değerleri 70 - 110,-USD; fast -food alanlarının aylık m2 kira değerleri ise 80 - 125,-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 m<sup>2</sup> kira değerleri ise 160 - 180,-USD aralığında değişmektedir.

#### **Capitol Alışveriş Merkezi**

1993 yılında hizmete girmiştir. 67.000 m<sup>2</sup> alan üzerine kuruludur. Alışveriş merkezi içerisinde 157 adet mağaza ve 14 adet sinema salonu bulunmaktadır. Bünyesindeki mağazaların aylık m<sup>2</sup> kira değerleri 85 - 125,-USD, fast - food alanlarının aylık ortalama m<sup>2</sup> kira değerleri ise 125 - 150,-USD aralığında değişmektedir.





**Profilo Alışveriş Merkezi**

1998 yılında hizmete girmiştir. 117.000 m<sup>2</sup> kapalı alana ve 40.800 m<sup>2</sup> kiralananabilir alana sahiptir, içerisinde toplam 209 adet mağaza, 43 adet fast-food alanı, 7 adet sinema salonu, bowling salonu, tiyatro salonu ve 2.200 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulu spor merkezi bulunmaktadır. Ayrıca 1.300 araç kapasiteli kapalı otoparka sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m<sup>2</sup> kira değerleri 60 - 110,-USD, fast - food alanlarının aylık ortalama m<sup>2</sup> kira değerleri ise 125 - 140,-USD aralığında değişmektedir.

**Via Port Alışveriş Merkezi**

2008 yılında hizmete girmiştir. 156.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> kira değerleri 15 - 20,-USD, küçük mağazaların aylık ortalama m<sup>2</sup> kira değerleri ise 35 - 45,-USD aralığında değişmektedir.

**Metroport Alışveriş Merkezi**

2006 yılında hizmete girmiştir. Kiralanabilir alan 13.860 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup> kira değerleri ortalama 15 - 20,-EURO aralığında değişmektedir.

**Neomarin Alışveriş Merkezi**

2009 yılı Nisan ayında hizmete girmiştir. 81.500 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanına, 36.000 m<sup>2</sup> kiralananabilir 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 m<sup>2</sup> kira değerleri 17 - 25,-USD, küçük mağazaların aylık ortalama m<sup>2</sup> 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 kullanımıdır. 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 inşa 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)----- 2.268,00 TL/m<sup>2</sup>

E(2)----- 3.580,90 TL/m<sup>2</sup>

E(4)----- 2.349,06 TL/m<sup>2</sup>

(8.197,96) / 3 = 2.732,65 TL/m<sup>2</sup>

Söz konusu gayrimenkulün m<sup>2</sup> birim fiyatı 2.735.-TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir

Buna göre taşınmazın arsa değeri emsallerin yapılaşma koşullarına;

2.735 TL/m<sup>2</sup> x 23.182,96 m<sup>2</sup> = (63.405.395 TL) ~ **63.400.000 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 olan emsaller dikkate alınmıştır.



**5.3.2.3. Maliyet Yaklaşımına Göre Değer Analizi**

Konu taşınmazın birim maliyet bedelleri belirlenirken; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yayınladığı 2012 yılı yapı yaklaşık birim maliyet fiyatlarından da yararlanılmıştır. Buna göre; alışveriş merkezi için m<sup>2</sup> birim fiyatı 1.140.-TL olarak belirlenmiştir.

|                         | YÜZÖLÇÜMÜ                | m <sup>2</sup> BİRİM BEDELİ | TOPLAM                   |
|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------------------|
| Toplam Arsa Bedeli      | 23,182.96 m <sup>2</sup> | 2,735.00 TL                 | 63,405,395.60 TL         |
| AVM Toplam Kapalı Alanı | 80,648.00 m <sup>2</sup> | 1,140.00 TL                 | 91,938,720.00 TL         |
| <b>TOPLAM DEĞER</b>     |                          |                             | <b>155,344,115.60 TL</b> |

Yapılan maliyet hesabı doğrultusunda konu taşınmazın değerinin **~155.350.000 TL** olarak takdir edilmiştir.

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

**Bu bölümde kullanılan varsayım ve kabuller; müşteriye 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 m<sup>2</sup> ,
- 2013 yılı için belirlenen ortalama birim m<sup>2</sup> kira bedeli 13.40 EUR,
- Kiralanabilir alan doluluk oranının ilk yıl %95, daha sonraki yıllarda %99 olacağı öngörülmüştür.
- Operasyonel giderler yıllara göre ekte yer alan gelir indirgeme tablosunda belirtilmiştir.
- Artık değer hesabında kullanılan kapitalizasyon oranı %6 olarak belirlenmiştir.
- Hesaplar EURO üzerinden yapılmış olup, indirgeme oranı % 5,5 olarak kabul edilmiştir.
- 1 EUR = 2,37 TL olarak kabul edilmiştir.

Yukarıdaki varsayımlar ile yapılan ve ekte sunulan Gelir İndirgeme tablosuna göre konu taşınmazın değeri **~ 89.290.000.-EUR (~ 211.620.000 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 belgesinin tüm yasal prosedürler yerine getirilerek daha önce yürürlükte olan 1/1000 ölçekli imar planına uygun olarak alınmış olması,
- 1/1000 ölçekli imar planının tekniğe uygun olarak yapılmamış olmasından dolayı iptal edilmiş olması,
- Yeniden düzenlenen 1/5000 ölçekli imar planında konu taşınmaz arsasının imar durumunun ticaret alanı olarak gösterilmiş 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,
- Benzer yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi iptal kararlarında; alınan kararların, doğurabileceği olumsuz sonuçlar da dikkate alınarak Danıştay tarafından iptal edilmiş olması,
- öte yandan taşınmazın halihazırda birçok tanınmış yerli ve yabancı markayı bünyesinde barındırmak suretiyle oldukça rantabl bir şekilde 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 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**

Yapılan araştırmalar ve çalışmalar sonucu, konu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına 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, değerlemesi 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 değerlendirme yapılıyorsa, 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 değerlendirme 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 değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme 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 31.12.2012 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                 | 155,350,000         | 86,787,709         | 65,548,523        |
| GELİR İNDİRGEME YAKLAŞIMI         | 211,620,000         | 118,223,464        | 89,291,139        |
| <b>UZLAŞTIRILAN DEĞERLER</b>      | <b>211,620,000</b>  | <b>118,225,000</b> | <b>89,290,000</b> |

Konu gayrimenkulün değerlemesinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımları kullanılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla 1 USD 1,79 TL; 1 EUR 2,37 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 211.620.000 TL Yazıyla: (İki Yüz On Bir Milyon Altı Yüz Yirmi Bin TL)**

**KDV Dâhil ~250.000.000 TL Yazıyla: (İki Yüz Elli Milyon TL)**

olabileceği tahmin ve takdir edilmiştir.

İşbu rapor, tarihi itibarıyla muteberdir.

