

KİRA DEĞERLEME RAPORU

TSKB GYO A.Ş.

Pendik / İSTANBUL

Pendorya Alışveriş Merkezi

KİRA DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi	: 01 Haziran 2016
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 24 Haziran 2016
Rapor Tarihi	: 28 Haziran 2016
Müşteri / Rapor No	: 2016/6391
Değerleme Konusu	Pendorya Alışveriş Merkezi,
Gayrimenkulün Adresi	: Çamçeşme Mahallesi, Fabrika Sokak, No: 5 Pendik / İSTANBUL
Tapu Bilgileri Özeti	: İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, 865 ada, ada içerisindeki 23.182,96 m ² yüzölçümlü 64 no'lu parselde kayıtlı "Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri"
Sahibi	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....19/20 TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/20
İmar Durumu	: Ticaret Alanı TAKS: 0,40 – KAKS: 1,75
Bina İnşaat Alanı	: 80.648 m ²
Kiralanabilir Alan	: 30.573 m ²
Raporun Konusu	: Bu rapor, TSKB GYO A.Ş.'nin talebine istinaden Pendorya Alışveriş Merkezi'nin aylık kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)	
Toplam Aylık Kira Değeri	917.200,-TL
RAPORU HAZIRLAYANLAR	
Sorumlu Değerleme Uzmanı	SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Mehmet AYIKDIR (SPK Lisans Belge No: 401233)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
2.3	UYGUNLUK BEYANI	5
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	6
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU	6
3.2	İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	6
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	8
3.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	11
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi	11
3.4.2	Belediye İncelemesi	11
3.4.3	Hukuki Durum İncelemesi	12
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ	17
4.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU	17
4.2	BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	18
4.3	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	25
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	26
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	26
5.2	BÖLGE ANALİZİ.....	31
5.3	ALİŞVERİŞ MERKEZİ PİYASASI ANALİZİ	32
5.4	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	34
5.5	PİYASA ARAŞTIRMASI	35
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	41
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	41
6.2	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	41
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	42
7.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	42
8. BÖLÜM	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU	44
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	45

1. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağı İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Ataşehir / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Meclisi Mebusan Cad. Mollabayırı Sok. No:1 34427 Fındıklı – Beyoğlu / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 334 50 20
ÖDENEN SERMAYE	: 150.000.000,-TL
TAAHHÜT EDİLEN SERMAYE	: 200.000.000,-TL
KURULUŞ TARİHİ	: 03.02.2006
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 38,33
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Pendorya Alışveriş Merkezi Tahir Han 2 adet Fındıklı'da ofis binası Adana Divan Otel

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün (Pendorya Alışveriş Merkezi) aylık kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Kira değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün kira değerinin tespitine yönelik olarak Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

Tapu, plan, proje, ruhsat, şema vb. dokümanlar.

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ : TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....19/20
TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.....1/20

İLİ : İstanbul

İLÇESİ : Pendik

MAHALLESİ : Doğu

PAFTA NO : 105

ADA NO : 865

PARSEL NO : 64

ANA GAYRİMENKUL NİTELİĞİ : Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri

ARSA ALANI : 23.182,96 m²

YEVMIYE NO : 10618 - 25964

CİLT NO : 68

SAYFA NO : 6636

TAPU TARİHİ : 27.06.2008 - 11.10.2012

Not: Parsel üzerindeki bina için cins tashihi yapılmıştır.

3.2 İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan gayrimenkuller ile ilgili herhangi bir takyidat (devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama) olup olmadığı hakkında bilgi, varsa söz konusu gayrimenkulün gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkındaki görüş.

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 27.06.2016 tarihinde temin edilen takyidatlı tapu kayıt belgesine göre taşınmazın üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır. Tapu takyidat yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Rehinler Bölümü:

- o Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. lehine 1. dereceden 60.000.000,-EURO tutarında ipotek. (30.12.2015 tarih ve 42453 yevmiye no ile)

Not: TSKB GYO A.Ş.'nin 31 Mart 2016 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait finansal tablolarında yukarıdaki ipotek "Pendorya AVM'nin finansmanı amacıyla TSKB'den kullanılmış olan krediler, 4 Ocak 2016 tarihinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş.'den 36.500.000 Euro tutarında, Euribor+%5 faiz oranlı

ve 11 yıl vadeli (1 yılı anapara ödemesiz) kredi kullanılarak refinansman yoluyla kapatılmıştır. Söz konusu kredi kapsamında teminat olarak ilgili taşınmaz üzerinde T.C. Ziraat Bankası A.Ş. lehine, 60,000,000 Euro tutarında, 1. derecede ipotek tesis edilmiştir (31 Aralık 2015 itibarıyla, ilgili taşınmaz TSKB'den kullanılan krediler nedeniyle Pendik arazisinin tamamı üzerinde 82.500.000 ABD Doları ve 25.500.000 Avro tutarlarında ipotekler bulunmaktadır." olarak açıklanmıştır.

Şerhler Bölümü:

- o TSKB GYO A.Ş.'nin 19/20 hissesi üzerinde krokisinde gösterilen A kısım üzerine 99 yıllığına 1-krş bedelle Ayedaş lehine kira şerhi. (AYEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 Yıllığına 1 Kuruş Bedelle Kira Şerhi) (14.12.2009 tarih ve 22075 yevmiye no ile)
- o TSKB GYO A.Ş.'nin 19/20 hissesi üzerinde 1.330.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Migros Ticaret A.Ş. lehine 13.10.2014 tarihinde başlamak üzere toplamda 10 yıl süre ile 1.400.000 TL bedelle kira şerhi.) (23.10.2015 tarih ve 34168 yevmiye no ile)
- o TSKB GYO A.Ş.'nin 1/20 hissesi üzerinde 0,01 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 99 yıllığına 1 kuruş bedelle kira şerhi) (14.12.2009 tarih ve 22075 yevmiye no ile)
- o 70.000 TL bedel karşılığında kira sözleşmesi vardır. (Migros Ticaret A.Ş. lehine 13.10.2014 tarihinde başlamak üzere toplamda 10 yıl süre ile 1.400.000 TL bedelle kira şerhi) (23.10.2015 tarih ve 34168 yevmiye no ile)

Not-1: AYEDAŞ ve TEDAŞ lehine olan kira şerhleri rutin uygulama olup taşınmazın değerini olumsuz yönde etkilememektedir.

Not-2: Migros Ticaret A.Ş. ile kiracı vasfında taşınmazın kullanımı için kira sözleşmesi yapılmış olup taşınmazın değerini olumsuz yönde etkilememektedir.

Not-3: Müşteriden temin edilen taşınmaz üzerindeki ipoteklere ilişkin açıklama aşağıda sunulmuştur. İlgili yazı rapor ekindedir.

"Mülkiyeti şirketimize ait olan "İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu mah., 105 pafta, 865 ada, 64 parselde bulunan "Altında kapalı otoparkları olan karkas betonarme alışveriş merkezleri" nitelikli taşınmaz üzerinde Türkiye Cumhuriyeti Ziraat Bankası A.Ş. 1. derece 60.000.000 EUR bedelle 30.12.2015 tarihli 42453 yevmiyeli ipotek bulunmakta olup söz konusu ipotek 28.05.2013 tarihli 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin ("Tebliğ") 30. maddesinde belirtilen düzenlemeye uygun şekilde ve Tebliğ'e uygun amaçlarla tesis edilmiştir.

MADDE 30 – (1) Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir. Portföydeki varlıkların üzerinde bu amaçlar dışında hiçbir suretle üçüncü kişiler lehine ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis ettirilemez ve başka herhangi bir tasarrufta bulunulamaz. Bu hususa ortaklıkların esas sözleşmesinde yer verilmesi zorunludur.

Taşınmaz tapudaki niteliğine göre bina (Altında Kapalı Otoparkları Olan Karkas Betonarme Alışveriş Merkezleri) vafındadır, fiili kullanım şekli de tapudaki niteliğine uygun olarak bina niteliğinde olup bina için yapı kullanma izin belgesi alınarak cins tashihi yapılmıştır.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “bina” olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE’DE YAPILAN İNCELEMELER

Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi vb.) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi

Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde bir engel olup olmadığı hakkındaki görüş,

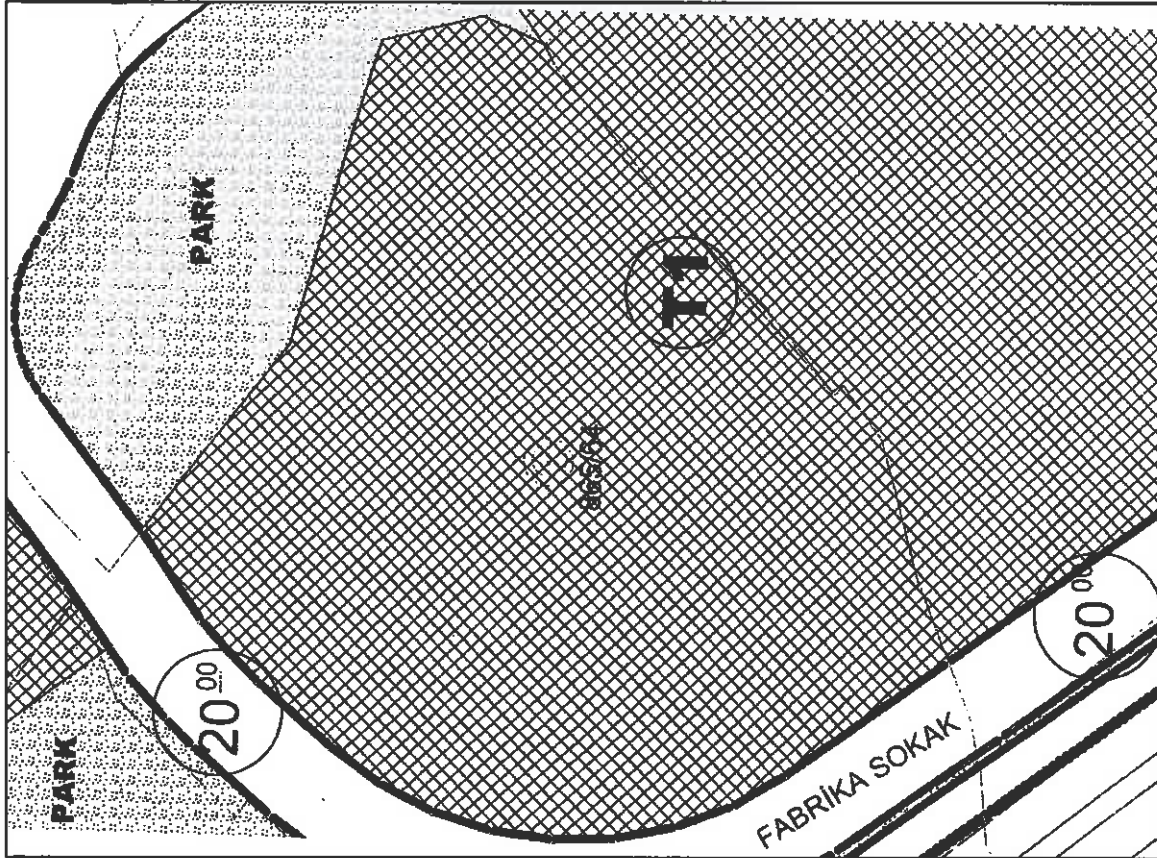
Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama.

Pendik Belediyesi İmar Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde 865 ada 64 no’lu parselin 12.12.2014 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında ve 13.02.2015 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kaldığı öğrenilmiştir. Taşınmazın

konumlandığı parselin 1/1000 ölçekli imar planı paftasında yerinin doğru olduğu belirlenmiştir. Yapılaşma şartları aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
• Fonksiyon: Ticaret Alanı • KAKS: 1,75 • Bina yüksekliği (h_{max}): 30,50 m	• Fonksiyon: Ticaret Alanı • TAKS: 0,40 • KAKS: 1,75 • Bina yüksekliği (h_{max}): Serbest (Mania kriterlerini aşmamak koşulu ile)

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI



- (*) **Taban Alanı Katsayısı (TAKS):** Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır. Işıklıklar, eklentiler (müstemilat) bu alana katılmaz.
- (**) **Katlar Alanı Katsayısı (KAKS):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m'yi aşmayan ve yalnızca tesisatın geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar. Kullanılabilen katlar deyiminden, konut, iş yeri, eğlence ve dinlenme yerleri gibi oturmaya, çalışmaya, eğlenmeye ve dinlenmeye ayrılmak üzere yapılan bölümler anlaşılır.

3.3.1 Pendik Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Pendik Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde taşınmazın dosyasında aşağıdaki belgeler incelenmiştir.

- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BELGE	TARİH	NO	VERİLİŞ NEDENİ	KAT ADEDİ	İNŞAAT ALANI	YAPI SINIFI
Yapı ruhsatı	16.07.2008	1120	Yeni yapı	3+4=7	80.648 m ²	VA
Yapı ruhsatı	13.08.2008	1173	İKSA	-	9.037 m ²	IIA
Yapı kullanma izin belgesi	14.12.2009	104	Yeni yapı	3+4=7	80.648 m ²	VA
Yapı kullanma izin belgesi	04.12.2009	101	Yeni yapı	3+4=7	80.648 m ²	VA
Yapı ruhsatı	07.08.2015	868	Yeniden	3+4=7	80.648 m ²	VA
Yapı kullanma izin belgesi	09.09.2015	242	Yeniden	3+4=7	80.648 m ²	VA

- 26.11.2009 tarih ve 09/6960 no'lu mimari projesi bulunmaktadır.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Taşınmazın 07.08.2015 tarih ve 868 no'lu yeniden yapı ruhsatında yapı denetim işlerinin "H. Rifat Paşa Mahallesi, Yüzer Havuz Sokak, B Blok, Perpa İş Merkezi, No: 1B, İç Kapı No: 1219 Şişli / İSTANBUL" adresinde faaliyet gösteren İstanbul Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapıldığı belirtilmiştir.

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

İlgili mevzuat uyarınca rapor konusu taşınmaz için tüm izinler alınmış olup bina için yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur.

Belediye incelemesi itibariyle taşınmazın değerini olumsuz yönde etkileyen bir etken bulunmamaktadır.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi.

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde taşınmazın mülkiyet durumunda son üç yıl içerisinde değişiklik olmadığı belirlenmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Rapor konusu taşınmaz; 06.11.2007 tarihli 1/1000 ölçekli 2 no'lu uygulama imar planına göre 16.07.2008 tarih ve 1120 no'lu yeni yapı ruhsatı tanzim edilmiş ve akabinde 14.12.2009 tarih ve 104 no'lu yapı kullanma izin belgesi ile 04.12.2009 tarih ve 101 no'lu yapı kullanma izin belgesi tanzim edilmiştir.

İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 04.11.2010 tarih ve 2009/242 E., 2010/1437 K. sayılı kararıyla dava konusu yapı ruhsatı ve dayanak 06.11.2007 T.T.li 1/1000 ölçekli planın iptaline karar verilmiştir.

İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 22.09.2011 gün 2010/1980 E. 2011/1242 K. sayılı kararı ile dava konusu 04.12.2009 tarih ve 101 ile 14.12.2009 tarih ve 104 no.lu yapı kullanma izin belgesinin iptaline karar verilmiştir. Mahkeme kararının Pendik Belediyesi tarafından temyizi sonucunda verilen yazı ile bildirilen Danıştay onama kararına karşı Pendik Belediyesi tarafından yapılan karar düzeltme istemi Danıştay 6. Dairesinin 11.12.2014 tarih 2014/20 Esas 2014/8587 Karar sayılı kararı ile reddedilmiştir.

İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 22.09.2011 gün 2010/1980 E. 2011/1242 K. sayılı kararı ile dava konusu 04.12.2009 tarih ve 101 ile 14.12.2009 tarih ve 104 no.lu yapı kullanma izin belgesinin iptaline ilişkin karar, yürütmenin durdurulması istemli olarak temyiz edilmiş olup, Danıştay 6. Dairesinin 29.5.2013 gün 2011/8693 Esas 2013/3749 Karar sayılı kararı ile temyiz isteminin reddi ile mahkeme kararının onanmasına karar verilmiştir.

12.12.2014 tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı ve 13.02.2015 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı yapılarak 07.08.2015 tarih ve 868 no'lu yeniden yapı ruhsatı ile 09.09.2015 tarih ve 242 no'lu yeniden yapı kullanma izin belgesi tanzim edilmiştir.

Pendik Belediyesi'nde yapılan incelemelerde mevcut plan için yeniden dava açıldığı ancak rapor tarihi itibarıyla imar planının iptal olmadığı öğrenilmiştir.

Rapor tarihi itibarıyla taşınmaz için olumsuz bir durum bulunmamaktadır.

Taşınmazın konumlu olduğu bölge 25.01.2011 tarihli 1/5000 ölçekli Ankara Caddesi ile TEM Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı kapsamında kalmakta iken işbu imar planı itirazlar neticesinde mahkeme tarafından iptal edilmiş olup akabinde 31.08.2013 tarihli 1/5000 ölçekli plan değişikliği tadilatı yapılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla rapor konusu taşınmaz 12.12.2014 tarihli 1/5000 ölçekli plan değişikliği kapsamında kalmaktadır.

3.4.3 Hukuki Durum İncelemesi

Müşteriden temin edilen hukuki duruma ilişkin süreç aşağıda belirtilmiştir. İlgili yazı rapor ekindedir.

Davacı	:	Malazlar Kibrit Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Yeni Unvanı: Sağlam Satış ve Paz. A.Ş.)
Davalılar	:	Pendik Belediye Başkanlığı
Müdahil	:	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mahkeme	:	İstanbul 9. İdare Mahkemesi
Dosya No	:	2009/242 E.
Dava	:	İnşaat Ruhsatı ve Uygulama İmar Planının İptali

Davacı Şirket, Pendik Belediyesi tarafından müvekkilimiz Şirket'e verilen 16.07.2008 tarih ve 1120 sayılı İnşaat Ruhsatı'nın ve Ruhsat'ın dayanağı Pendik Belediyesi'nin 06.11.2007 tarihli Uygulama İmar Planı'nın iptali talebiyle dava açmıştır. Müvekkilimiz Şirket tarafından davalı Pendik Belediye Başkanlığı yanında müdahale talebinde bulunularak davanın reddine karar verilmesi talebinde bulunulmuştur. Yapılan yargılama neticesinde, 04.11.2010 tarihinde verilen karar ile dava konusu ruhsat işlemi ve işlemin dayanağı 06.11.2007 tarihli Uygulama İmar Planının 64 sayılı parsel ile ilişkin kısmının iptaline karar verilmiştir. Anılan karar, yürütmenin durdurulması talebi ile 01.12.2010 tarihinde tarafımızca temyiz edilmiş, Danıştay kararın onanmasına karar vermiştir. Onama kararına karşı tarafımızca karar düzeltme isteminde bulunulmuş, karar düzeltme talebinin reddine karar verilmiştir. Dosya kapanmıştır.

Davacı	:	Malazlar Kibrit Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Yeni Unvanı: Sağlam Satış ve Paz. A.Ş.)
Davalılar	:	Pendik Belediye Başkanlığı
Müdahil	:	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mahkeme	:	İstanbul 3. İdare Mahkemesi
Dosya No	:	2010/1980 E.
Dava	:	Yapı Kullanma İzin Belgesi'nin İptali

Davacı, Müvekkilimiz Şirket'in mülkiyetindeki Pendik İlçesi, 105 pafta, 865 ada, 64 parsel'de kayıtlı taşınmaza ilişkin verilen 04.12.2009 tarihli, 101 nolu ve 14.12.2009 tarihli, 104 nolu Yapı Kullanma İzin Belgelerinin yürütmesinin durdurulması ve iptali istemiyle dava açmıştır. Müvekkilimiz Şirket tarafından davalı İdare yanında davaya müdahale talebinde bulunulmuş, davaya müdahale talebinin kabulüne karar verilmiştir. Mahkemece dava konusu İşlemlerin yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiş, müvekkilimiz Şirket tarafından yürütmenin durdurulması kararına karşı itirazda bulunularak kararın kaldırılması talep edilmiştir. Mahkeme davanın kabulüne ve dava konusu 04.12.2009 tarihli, 101 nolu ve 14.12.2009 tarihli, 104 nolu Yapı Kullanma İzin Belgelerinin iptaline karar vermiştir. Karar yürütmenin durdurulması talebiyle 04.11.2011 tarihinde temyiz edilmiştir. Yapılan inceleme sonucunda 16.01.2012 tarihinde yürütmenin durdurulması talebi reddedilmiştir. Danıştay 6. Dairesi 29.05.2013 tarihinde temyiz isteminin reddi ile anılan kararın onanmasına karar vermiştir. Bu karara karşı 04.11.2013 tarihinde Karar Düzeltme talebinde bulunulmuştur. Danıştay 6. Dairesi 2014/20E. Ve 2014/8587K. Sayılı kararı ile 11 Aralık 2014 tarihinde karar düzeltilmesi isteminin reddine karar vermiştir.

Davacı	:	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Davalılar	:	İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı
Mahkeme	:	İstanbul 10. İdare Mahkemesi
Dosya No	:	2011/1613 E.
Dava	:	Nazım İmar Planı'nın İptali

20.05.2011 tarihinde askıya çıkarılan 25.12.2010 onanlı, 1/5000 ölçekli, Pendik Ankara Caddesi ile TEM Bağlantı Yolu arası Nazım İmar Planı'nda müvekkilimiz Şirket mülkiyetindeki, Pendik İlçesi, 105 pafta, 865 ada, 64 parsel'de kayıtlı taşınmazın bir kısmının ""yeşil alan"" tamamına yakın kısmının "Ticaret Alanı" olarak gösterilmesi nedeniyle, planın iptali istemiyle müvekkilimiz Şirket tarafından dava açılmıştır. İstanbul

10. İdare Mahkemesi, 31.10.2012 tarih ve 2011/1613 E., 2012/1818 K. sayılı Kararı ile bilirkişi raporunda da belirtilen gerekçelerle 25.12.2010 onanlı, 1/5000 ölçekli, Pendik Ankara Caddesi ile TEM Bağlantı Yolu arası Nazım İmar Planı'nın müvekkilimiz Şirket'in 64 sayılı Parsel ile ilgili kısmının iptaline karar vermiştir. Mahkemenin kararı davalı İdare tarafından temyiz edilmiş, temyiz incelemesi sonucunda Danıştay 6. Daire Başkanlığı 28.05.2013 tarih ve 2013/2130 E., 2013/3729 K. sayılı Kararı ile mahkemenin kararına onamıştır. Davalı İdare Danıştay 6. Daire Başkanlığının kararı aleyhinde karar düzeltme isteminde bulunmuştur. Dosya, karar düzeltme talebinin incelenmesi amacıyla Danıştay'dadır.

Taşınmazın bulunduğu alanda 31 Ağustos 2013 t.t.'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yürürlüğe girdiğinden söz konusu davanın konusu kalmamıştır.

Davacı	:	Malazlar Kibrit Sanayi ve Ticaret A.Ş. (Yeni Unvanı: Sağlam Satış ve Paz. A.Ş.)
Davalılar	:	Pendik Belediye Başkanlığı
Müdahil	:	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mahkeme	:	İstanbul 3. İdare Mahkemesi
Dosya No	:	2011/1182 E.
Dava	:	İdari İşlemin İptali

Davacı, Müvekkilimiz Şirket'in mülkiyetindeki Pendik İlçesi, 105 pafta, 865 ada, 64 parsel'de kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak kaçak ve ruhsatsız olduğu iddiasıyla davalı İdare'ye yapının mühürlenmesi talebiyle yaptığı başvurmuştur. Davalı İdare, 06.04.2011 tarih ve 9234 sayılı işlemi ile davacının başvurusunun reddine karar vermiştir. Başvurunun reddi üzerine davacı işlemin düzeltilmesi isteminde bulunmuş, anılan istem 21.04.2011 tarih ve 24182 sayılı işlem ile reddedilmiştir. Davacı, anılan idari işlemlerin iptali istemiyle dava açmıştır. Müvekkilimiz Şirket tarafından davalı İdare yanında davaya müdahale talebinde bulunulmuş, davaya müdahale talebinin kabulüne karar verilmiştir. Davacının yürütmenin durdurulması istemi reddedilmiştir. Davacının yürütmenin durdurulması talebinin reddedilmesi üzerine yaptığı itiraz başvurusu da reddedilmiştir. İstanbul 3. İdare Mah. 3 Ocak 2014 tarihinde dava konusu işlemin iptaline karar vermiştir. Söz konusu karar Davalı idare ve Müvekkil Şirket tarafından temyiz edilmiş, Danıştay 14. Dairesi 16 Mayıs 2016 tarihinde ise yerel mahkeme kararının onanmasına karar vermiştir.

Davacı	:	Sağlam Satış ve Paz. A.Ş.
Davalılar	:	1. Karacan İnşaat Tic. Nak. Tur. Ltd. Şti. 2. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı 3. Pendik Belediye Başkanlığı
Müdahil	:	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mahkeme	:	İstanbul Anadolu 4. Asliye Hukuk Mahkemesi
Dosya No	:	2009/603 E.
Dava	:	El Atmanın Önlenmesi

Davacı Şirket, müvekkilimiz Şirketin mülkiyetinde bulunan Pendorya Alışveriş Merkezi çevresinde davalılardan Karacan İnşaat Tic. Nak. Tur. Ltd. Şti. gerçekleştirilmiş olan, Pendik İlçesi, D-100 Tersane Kavşağı, Kuzey Geçici Trafik Düzenleme ve Yol, Altyapı, Köprü İnşaatı işi kapsamında yapılmış olan yolun maliki olduğu parsellerden geçtiği iddiası ile el atmanın önlenmesi, kaldırımların kal'ı, fazlaya ilişkin haklarını saklı tutarak 7.100,00.-TL tazminatın davalılardan tahsili talebi ile dava açmıştır. Müvekkilimiz Şirket tarafından davalılar yanında davaya müdahale isteminde bulunularak davanın reddi talebinde bulunulmuştur. Dava konusu taşınmaza ilişkin keşif incelemesi yapılmıştır. 05.10.2010 tarihinde yapılan duruşmada bilirkişi incelemesi yapılmasına karar verilmiş ve bilirkişi raporu hazırlanıp dava dosyasına sunulmuştur. Bilirkişi raporuna itirazlarımız ve beyanlarımız dosyaya sunulmuştur. Dava konusu taşınmazın 679,32 m²'lik kısmına el atıldığı gerekçesiyle davanın Pendik Belediyesi yönünden kabulüne, 645.354,00-TL'nin davalı Pendik Belediyesi'nden tahsili ile el atılan kısmın tapudan yol olarak terkinine 24 Aralık 2013 tarihinde karar verilmiştir. Karar davacı tarafından temyiz edilmiş olup Davalı tarafından temyize cevap verilmiştir. Temyiz dilekçesi 3 Temmuz 2015 tarihinde tebliğ edilmiş olup tarafımızca temyize cevap dilekçesi 10 Temmuz 2015 tarihinde temyiz dilekçesi sunulmuştur.

Davacı	:	Malazlar Kibrit San. ve Tic. A.Ş.
Davalılar	:	1. Pendik Belediye Başkanlığı
Müdahil	:	TSKB Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mahkeme	:	İstanbul 3. İdare Mahkemesi
Dosya No	:	2011/1419 E.
Dava	:	Uygulama İmar Planı'nın İptali

Davacı Şirket, Pendik Belediye Başkanlığı'nın İstanbul İli, Pendik İlçesi, Doğu Mahallesi, Büyükdere Mevkii, 105 Pafta, 865 Ada, 64 Parsel sayılı yerde bulunan yapıya verilen yapı

kullanma izinlerinin iptal edilmesi isteminin reddine ilişkin Pendik Belediye Başkanlığı'nın 28.10.2010 tarih ve 53079 sayılı işleminin iptali istemiyle dava açmıştır. İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2011/1419E. Ve 2011/1241K. Sayılı kararı ile söz konusu taşınmaz üzerinde bulunan Ataman İnşaat Tic. Ve San. A.Ş. adına verilmiş bulunan 16.07.2009 tarih ve 1120 sayılı yapı ruhsatının İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 2009/242E. Ve 2010/1437K. Sayılı kararıyla iptal edildiğinin ve bu sebeple yapı kullanma izin belgesinin dayanağı kalmadığı görülmüş olup ruhsatsız kalan yapı hakkında yapı kullanma izin belgesi düzenlenmesi mümkün olmadığından davanın konusuz kaldığı anlaşılmıştır. Bunun üzerine Davalı 25.01.2012 tarihinde kararın bozulması istemiyle dosyayı temyiz etmiştir. Davacı ise 28.02.2012 tarihinde sunduğu dilekçesi ile temyiz isteminin reddine karar verilmesini talep etmiştir. Danıştay 6. Dairesi 2012/1803E. ve 2013/3750K. Sayılı kararıyla kararın onanmasına karar vermiştir. Bunun üzerine Davalı, 24.10.2013 tarihinde karar düzeltme talebinde bulunmuştur. Danıştay 6. Daire Başkanlığı 4.12.2014 tarihinde karar düzeltilmesi isteminin reddine karar vermiş olup dosya kapanmıştır.

Sonuç itibariyle hukuki durum esas alındığında taşınmazın değerini olumsuz etkileyen bir faktör bulunmamaktadır.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmaz; İstanbul İli, Pendik İlçesi, Çamçeşme Mahallesi, Fabrika Sokak'ta konumlu bulunan 5 kapı numaralı Pendorya Alışveriş Merkezi'dir.

Taşınmaz; D100 Karayolu üzerinde Pendik Tersane Kavşağı'nın doğusunda konumlanmaktadır. Taşınmaza ulaşım; Tersane Kavşağı'ndan Kurtköy istikametindeki Kurtköy Pendik Bağlantı Yolu'na girilip ilk sağdaki Bulvar Caddesi ayrımından girildikten sonra devamında Fabrika Sokak'a girilmek suretiyle sağlanmaktadır.

Yakın çevresinde İstanbul Tersane Komutanlığı, Divan Asia Hotel, Atıman Karina Sitesi, Garanti Bankası Operasyon Merkezi İnşaatı, Metro Grossmarket, Malazlar Kibrit Fabrikası, Neomarin AVM ve Un RO-RO Limanı bulunmaktadır. Bu yapılar dışında genellikle az katlı konut amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, ana arterlere yakınlığı ve çevrenin yüksek ticari potansiyeli taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

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



Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Sabiha Gökçen Havalimanı.....	: 10 km
Sahil Yolu.....	: 2,2 km
Tuzla Tersaneleri.....	: 3,2 km
TEM Otoyolu.....	: 12 km

4.2 BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme karkas
KAT ADEDİ	:	7 (2 bodrum kat + asma kat + zemin kat + 3 normal kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	:	80.648 m ²
ELEKTRİK	:	Şebeke
JENERATÖR	:	Mevcut (4 adet)
PARATONER	:	Mevcut
SU DEPOSU	:	760 ton kapasiteli betonarme su deposu
HİDROFOR	:	Mevcut
TRAFO	:	Mevcut (6 adet)
DOĞALGAZ	:	Mevcut
KLİMA TESİSATI	:	76 adet Climate Mastar marka WSHP, 1 adet Trane marka Chiller, 9 adet Trane marka rooftop, 6 adet klima santrali, 2 grup VRV sistemi, 2 adet hava karışıklı klima santrali, 4 adet soğutma kulesi, 2 adet ısı geri kazanımlı cihaz
GÜVENLİK	:	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları
ASANSÖR	:	5 adet müşteri, 5 adet yük asansörü
SU	:	Şebeke
YANGIN İHBAR SİSTEMİ	:	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI	:	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistemi ve yangın tüpleri mevcut
YANGIN MERDİVENİ	:	Mevcut (11 adet)
KANALİZASYON	:	Şebeke
DIŞ CEPHE	:	Fibrobeton kaplama
ÇATI	:	Kısmen çelik konstrüksiyon, alüminyum doğrama, cam, Betonarme ve kısmen çakıl altı EPDM membran veya püskürtme izolasyon

Kat: 2



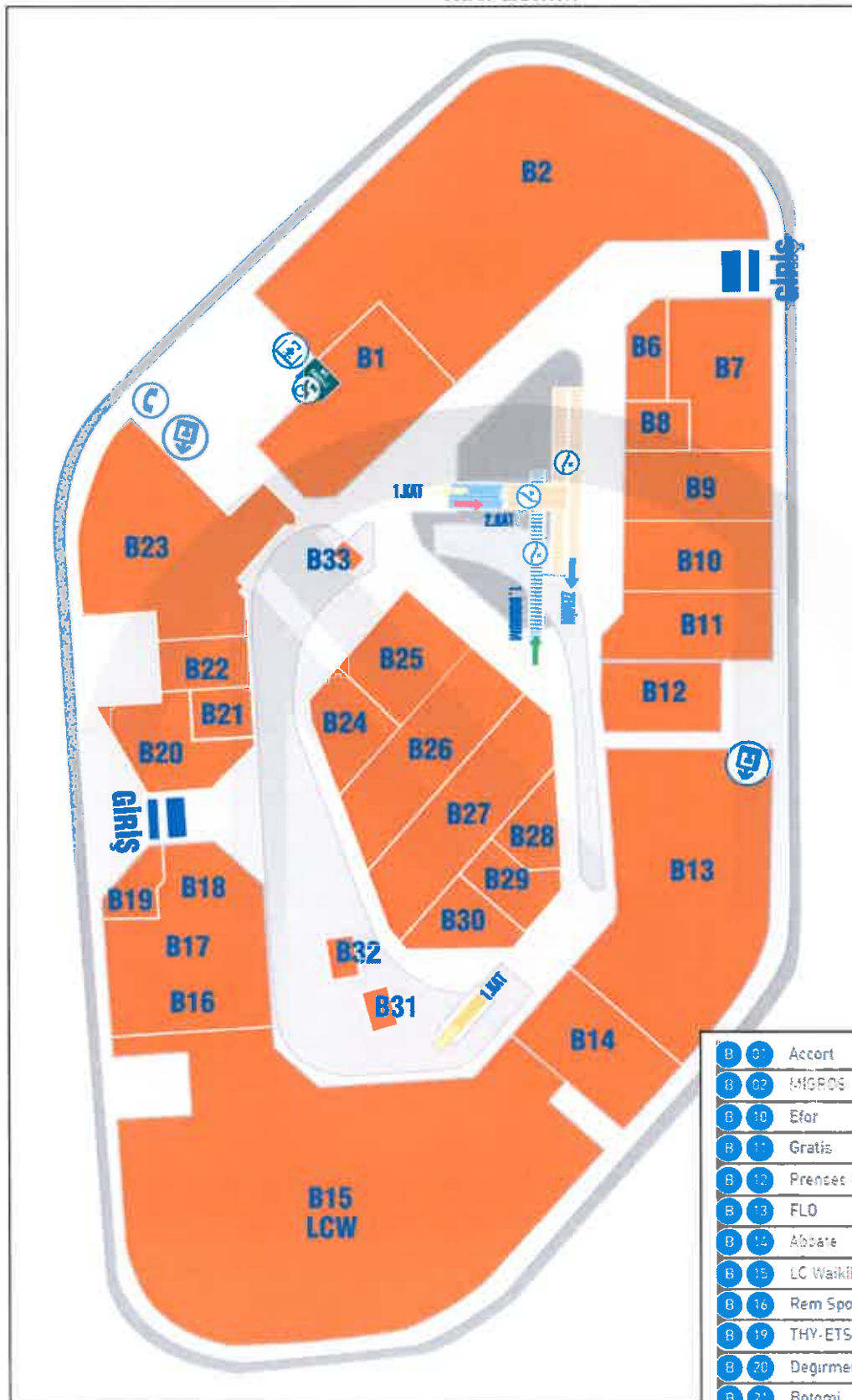
D 01	D&R
D 03	Atom Test
D 04 05	Sarıyer Borek
D 06	Eyup Sultan Tulumba Tatlıcısı
D 07	Adapazarı İslama Kofte
D 08	Aras Bey
D 17	Burger King
D 18	Sbarro
D 19	Popeves
D 20	Lacivert Türk Mutfağı
D 21	Playland
D 24	Cinemaximum
D 25	Tattoo Shop
D 26	100 Sinema

Kat: 1



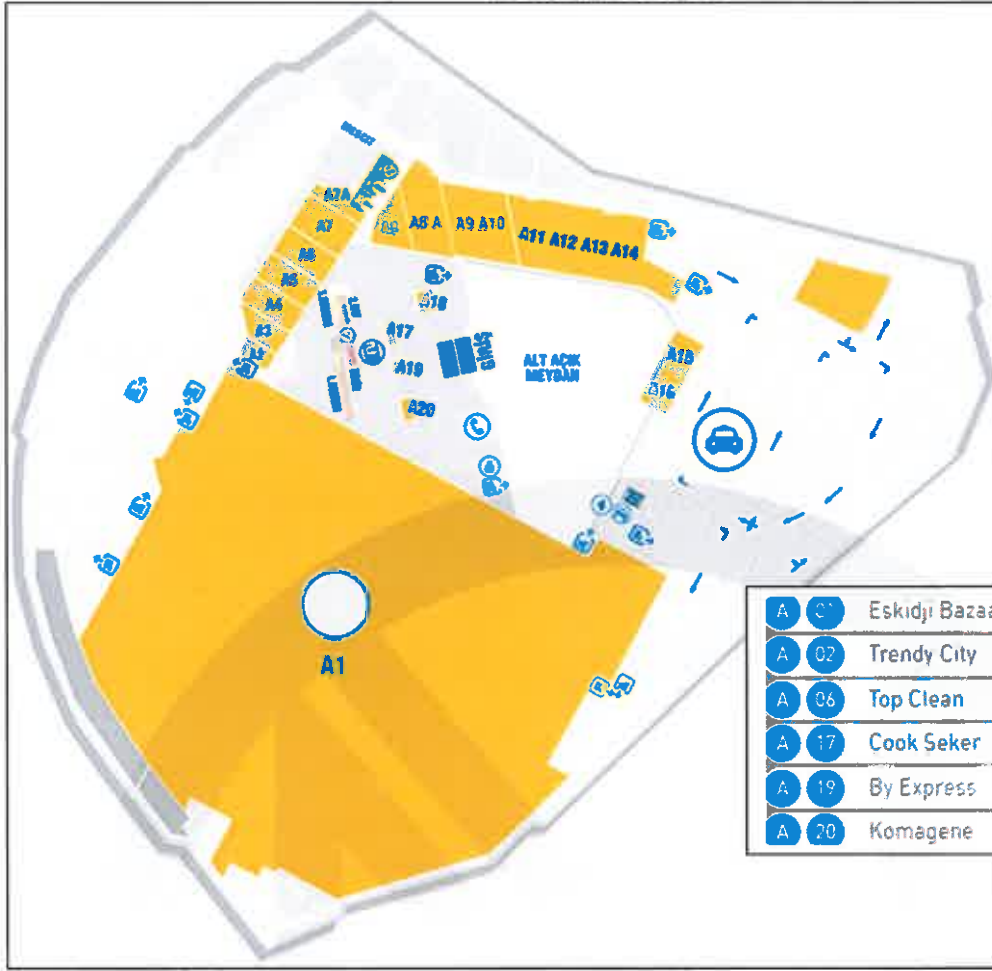
C 01	Media Markt
C 03	Mavi Jeans
C 04	Turkcell
C 05	Adidas
C 06	Hatemoglu
C 07	Esse
C 08	Fc Plus
C 09	Tem Megastore
C 10	Hayat Dunyasi
C 11	Vitrin Bizz
C 15b	Polaris
C 16	Vodafone
C 17 18	Koton

Kat: Zemin



B 01	Accort
B 02	MIGROS
B 10	Efor
B 11	Gratis
B 12	Prendes Bijuteri
B 13	FLO
B 14	Abbate
B 15	LC Waikiki
B 16	Rem Spor
B 19	THY-ETS
B 20	Degurmen Cafe
B 21	Botomi
B 22	Magics Accessories
B 23	English Home

Kat: 1. Bodrum



Kat: 2. Bodrum



- Taşınmazın konumlandığı parsel 23.182,96 m² alanlı, düzensiz çokgen şeklinde olup eğimsiz bir topografik yapıya sahiptir.
- Parsel üzerinde 2 bodrum, asma, zemin kat ve 3 normal katlı betonarme tarzda inşa edilmiş alışveriş merkezi bulunmaktadır.
- Pendik Belediyesi'nde incelenen iskan ve ruhsat belgelerine göre 80.648 m² kapalı alanı bulunmaktadır.
- 30.573,42 m² kiralanabilir alanı bulunmaktadır.
- 798 m² kapalı 149 açık olmak üzere toplam yaklaşık 1.000 araç kapasitesi bulunmaktadır.
- Taşınmazın katlara göre kullanım alan ve fonksiyonları aşağıdaki şekildedir.

KAT ADI	KULLANIM ALANI (m ²)	KULLANIM ŞEKLİ
3.Bodrum	20.686,85	Teknik alan, kapalı otopark
2.Bodrum	21.260,06	Market, mağazalar, otopark, depo, teknik odalar
1.Bodrum	9.419	Market, otopark, teknik odaları ve depo
Zemin	9.053,75	Mağazalar
1. normal	8.848	Mağazalar
2. normal	7.474,92	Mağazalar, Yemek bölümü
3. normal	3.398	Sinema
4. normal	507,42	Teknik bölüm, teras
TOPLAM	80.648	

- 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.
- Bedesten üstü çatı avlusu bedesten strüktürünün devamı ile yazları gölgelik, kışları ise çadır haline gelebilecek ve değişik aktiviteler için kullanılabilecek fonksiyona sahiptir.
- Ortalama 100 kişilik 8 adet sinema salonu bulunmaktadır.
- 15 adet yürüyen merdiven katlar arası bağlantıyı sağlamaktadır.
- Ana arter niteliğine sahip D100 ve Kurtköy-Pendik Bağlantı Yolu'ndan görünebilir olması sebebiyle tabele avantajı bulunmaktadır.
- Doluluk oranı yaklaşık % 86,60'dır.

- o Kiralanabilir alanlar aşağıdaki şekildedir:

BÖLÜM ADI	KİRALANABİLİR ALAN (m ²)
Ayakkabı – Çanta	776
Çocuk – Eğlence	3.235
Elektronik – İletişim	5.495,52
Hazır Giyim	5.017
Hizmet	94
Kişisel Bakım – Kozmetik	376
Market	1.101
Mobilya – Ev Tekstili – Hediyeelik	9.021
Saat – Mücevher – Optik – Aksesuar	254,50
Seyahat	38
Yeme – İçme	1.087,20
Boş	4.078
TOPLAM	~ 30.573

- o Ana arter niteliğine sahip D100 ve Kurtköy-Pendik Bağlantı Yolu'na cepheli olması sebebiyle tabele avantajı bulunmaktadır.
- o 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.
- o Müşteri WC'lerinde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı ve kısmen saten boyalı, tavanlar alçı asma tavanlıdır. Kapı doğramaları ahşap ve alüminyumdur. Vitrifiye tamdır.
- o Ortak kullanım alanlarında tavanlarda spot ışıklandırma, sprinkler sistem, duman dedektörleri ve ses yayın tesisatı mevcuttur.
- o Kiralanan hacimler kullanıcı firmaların kendi zevk ve ticari faaliyetlerine uygun şekilde tefriş edilmiştir.
- o Bu hacimlerin tavanları asma tavanlı olup tavanlarda havalandırma kanalları, menfezleri ve yangın sprink sistemi mevcuttur.

4.3 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, yasal izinleri ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneğinin mevcut kullanım şekli olan **"alışveriş merkezi"** olarak kullanılması olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

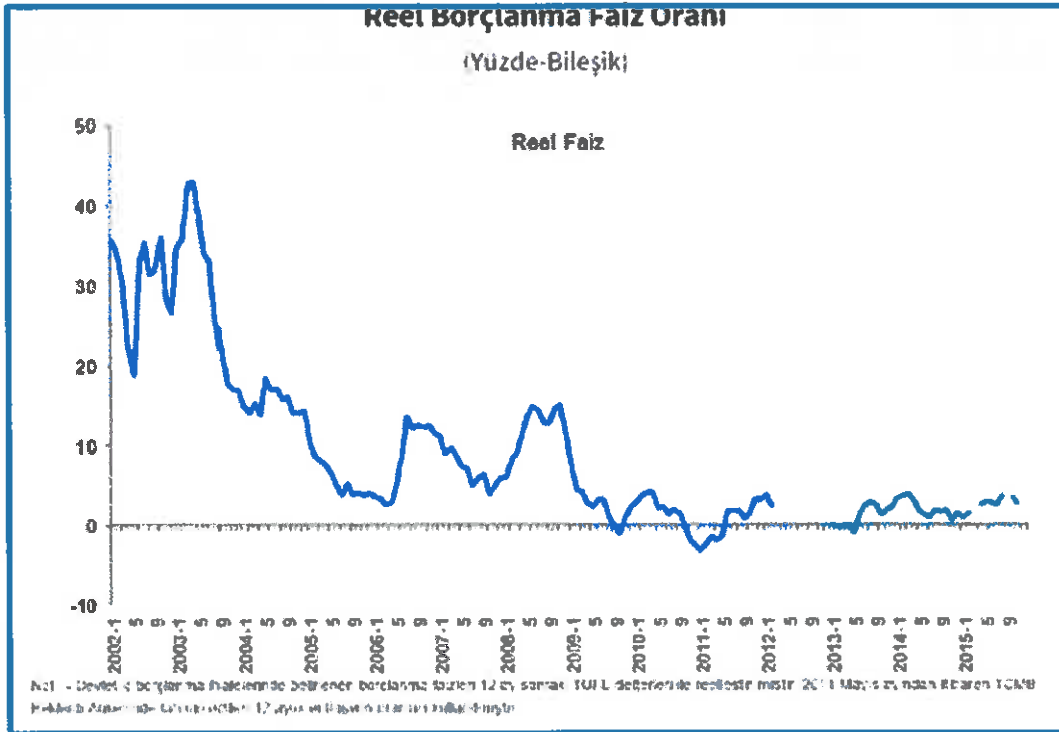
5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisinde yaşanan 2001 krizi ülkemiz için dönüm noktası olmuştur. Yıllar boyunca devam eden yüksek enflasyon, yüksek faiz ve kamu borçları gibi yapısal sorunlar ülkeyi büyük bir krize sürüklemiştir. Kriz sonrası yapılan yasal düzenlemeler (özellikle bankacılık konusunda) ve idari tedbirlerle ülkemiz bir toparlanma sürecine girmiştir.

2001 krizi sırasında hazine % 140'lar mertebesinde borçlanırken, 2003 yılında sonra faizler hızlı bir düşüş trendine girmeye başlamıştır. Faizler 2013 yılı Mayıs ayında Cumhuriyet tarihinin en düşük seviyesi olan % 4,99 görülmüştür. Bu tarihten itibaren dünyadaki küresel ekonomik gelişmeler neticesinde, özellikle FED'in yaptığı parasal genişlemenin sonlanacağı beklentisi ve diğer jeopolitik risklerle beraber faizler artış eğilimine girmiştir. 2016 yılının ilk çeyreğinde faiz oranları % 11 mertebelerine kadar çıkmıştır.

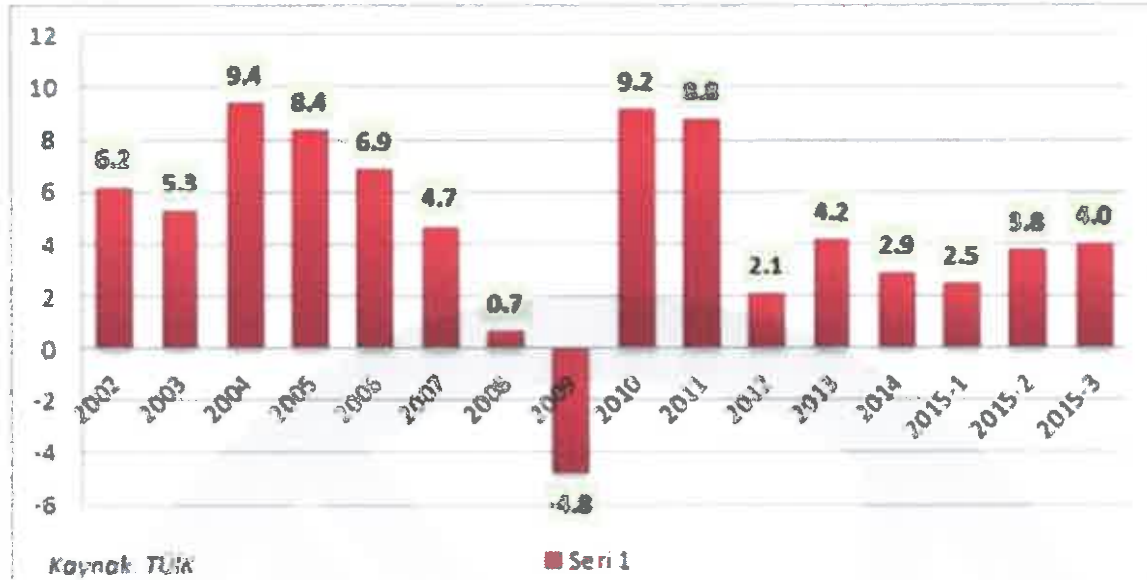


5.1.1 Türkiye Büyüme Verileri ve Yıllara Göre Enflasyon Oranları

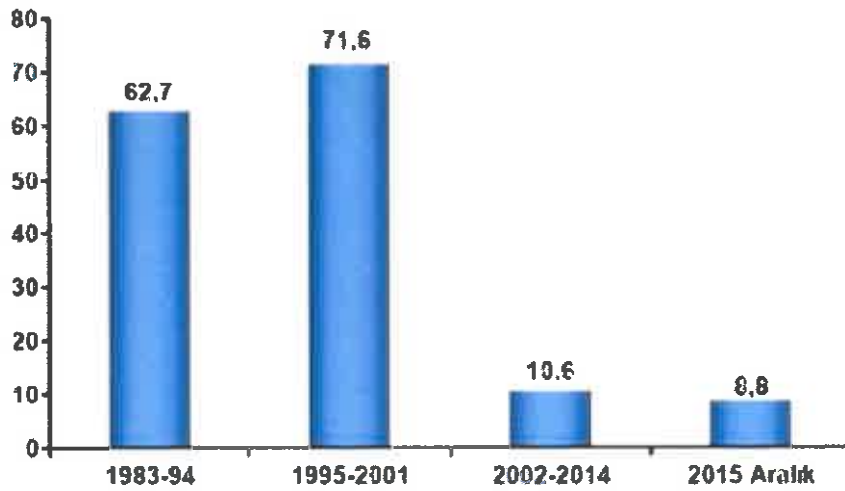
Ülke ekonomisi 2001 krizine kadar 4 yıl boyunca üst üste büyüme kaydedememiştir. 2002-2008 yılları arasında ise üst üste pozitif büyüme sağlanmıştır.

2008 yılında dünyadaki genel ekonomik kriz sebebiyle ülkemizde de 2009 yılında pozitif büyüme olmuş ancak daha sonraki yıllar tekrardan pozitif büyümeler sağlanmıştır.

TÜİK Verilerine Göre Türkiye Yıllık Büyüme Oranları (GSYH,%)



Türkiye de Ortalama Enflasyon (%)



5.1.2 Türkiye İnşaat Sektörü Verileri

Ülkemiz için inşaat sektörünün çok büyük bir kısmını konut ve buna bağlı yapılar almaktadır. TÜİK verilerine göre 2014 yılında 2013 yılına göre inşaat sektörü büyüme hızı % 14,6 olarak gerçekleşmiştir. 2015 yılında ise bu oran % 6,5 olmuştur. İnşaat sektörü verileri incelendiğinde 2014 yılı GSYH'nın % 4,6'lık kısmı iken 2015 yılında bu oran % 4,5 olmuştur. Her ne kadar GSYH'nın oranında küçük de olsa bir düşüş olsa da 2015 yılı satılan konut sayısı rekor kırarak 1.289.320 adet olmuştur.

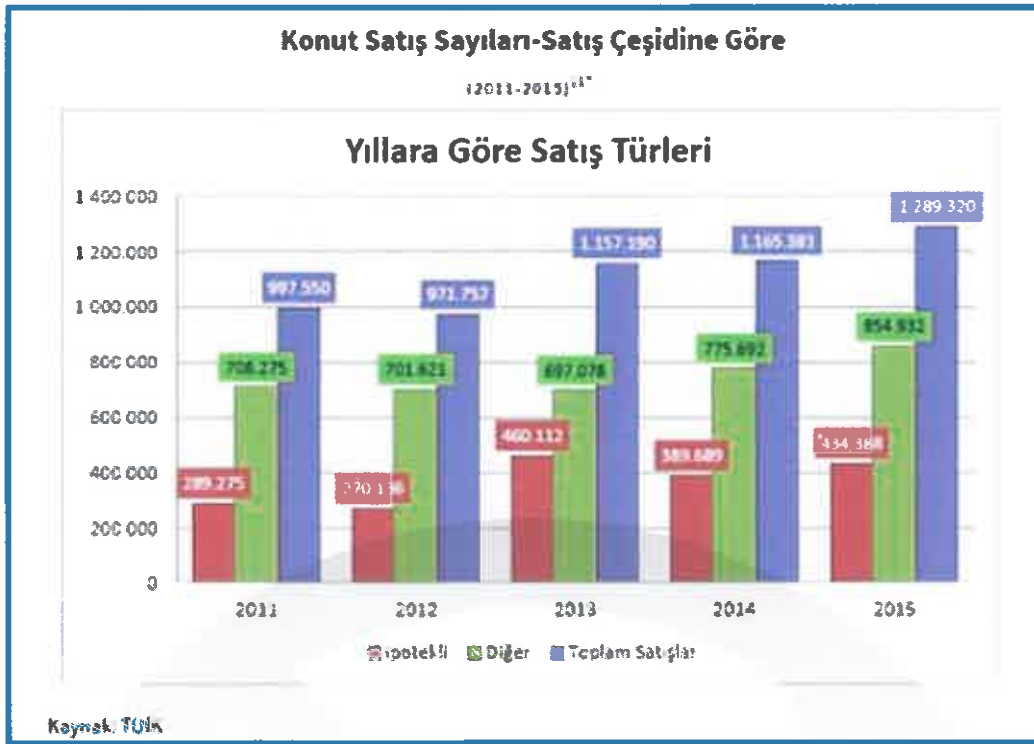
2015 yılında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı % 12,3, yüzölçümü % 16,4, değeri % 11,4, daire sayısı ise % 15,5 oranında azalmıştır. (Kaynak: TÜİK)

Yapı Ruhsatları Kırılımı-2015 Yılı					
Yapı ruhsatı, Ocak - Aralık 2015					
Göstergelei	Yıl			Bir önceki yıla göre değişim oranı (%)	
	2015	2014 ⁱⁱ	2013 ⁱⁱⁱ	2015	2014
Bina sayısı	122 243	139 438	121 754	-12,3	14,5
Yüzölçümü (m ²)	184 050 956	220 264 118	175 807 836	-16,4	25,3
Değer (TL)	155 712 678 652	175 667 839 097	126 890 345 650	-11,4	38,4
Daire sayısı	870 515	1 030 684	838 630	-15,5	22,8

ⁱⁱ: Yapı izin istatistikleri 2013 ve 2014 yılları verileri revize edilmiştir.

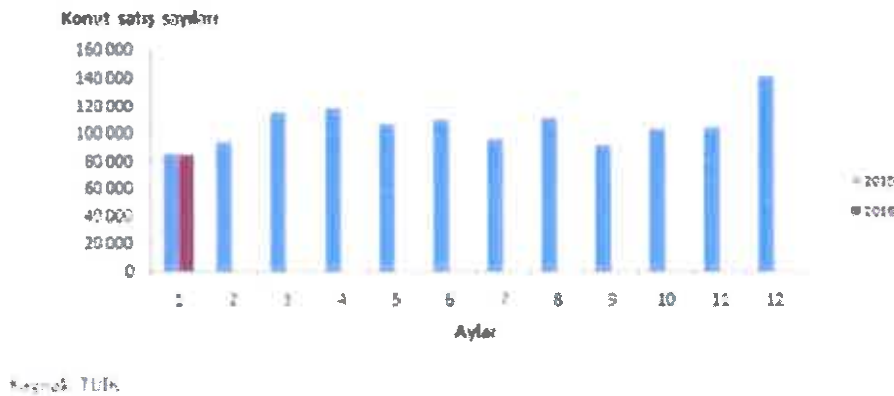
Kaynak: TÜİK

Türkiye'de hızla gerileyen faiz oranları önemli ölçüde inşaat sektöründeki talep büyümesine olumlu etki yaratmıştır. Son dönemde gerek global gerekse Türkiye'nin kendi jeopolitik ve ekonomik durumu itibariyle faizlerde bir yükselme söz konusudur. 2015 yılı ilk yarısı konut kredileri talebi yüksek görünürken ikinci yarı itibariyle sert bir düşüş yaşamıştır. 2016 yılı başında ise hafif bir toparlanma söz konusudur. BDDK verilerine göre 2014 yılında 125 milyar TL tutarında konut kredisi verilmiş olup bu rakam 2015 yılında 143 milyar TL düzeyine yükselmiştir.



Konut satışları 2015 yılında bir önceki (2014) yıla göre % 10,6 artış göstermiştir. Konut satışlarında 2015 yılında İstanbul'da 239.767 konut satışı ile en yüksek paya (%18,6) sahiptir. Yine TÜİK verilerine göre Türkiye genelinde konut satışları 2016 Ocak ayında bir önceki yılın aynı ayına göre % 1,9 azalarak 84.556 olmuştur.

Türkiye Geneli Konut Satış Sayıları
(Ocak 2016)



5.1.3 Türkiye Gayrimenkul Piyasasını Bekleyen Fırsat ve Tehditler

Tehditler:

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

Fırsatlar:

- o Türkiye'deki gayrimenkul piyasasının uluslararası standartlarda gelen taleplere cevap verecek düzeyde olması,
- o Son dönemde gayrimenkule olan yabancı ilgisinin artıyor olması,
- o Özellikle kentsel dönüşümün hızlanmasıyla daha modern yapıların inşa ediliyor olması,
- o Konut alımında devlet desteği (% 15) gibi teşvik amacıyla alınan önlemler,
- o Genç bir nüfus yapısına sahip olmanın getirdiği doğal talebin devam etmesi,
- o İstanbul'un dünyanın metropollerinden birisi olması ve son dönemde yapılan büyük projelerle (İstanbul Finans Merkezi Projesi, 3. Köprü ve 3. Havalimanı vs.) ilgi odağı olmaya devam edecek olması.

5.1.4 Türkiye Gayrimenkul Piyasası Beklentisi

2011 yılında gerek genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012 ve 2013 yıllarında, 2011 yılına göre satışlarda ve gayrimenkul yatırım projelerinde artışlar olmuştur. 2014 yılının tamamı ve 2015 yılının ilk yarısında yeni gayrimenkul projeleri ve kentsel dönüşüm projelerinin yapımı ve satışlarında hızlı bir dönem olmasına rağmen, genel seçimin etkisiyle 2015 yılının ikinci yarısında gayrimenkul yatırım projeleri durağan olarak seyretmiş ve faiz oranlarındaki artışa paralel olarak gayrimenkul satışlarında azalma gerçekleşmiştir. 2016 yılında için öngörümüz ise göreceli olarak 2012, 2013, 2014 ve 2015 yılının ilk yarısına göre gerçekleşen yüksek faiz oranları nedeniyle satışların durağan olarak seyredeceği, yatırımların ise ağırlık olarak kentsel dönüşüm projeleri yönünde olacağı yönündedir.

5.2 BÖLGE ANALİZİ

İstanbul İli

İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli Sıradağları'nın yüksek tepeleri, güneyde Marmara Denizi ve batıda ise Ergene Havzası su ayrımı çizgisi ile sınırlanmaktadır. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i, Marmara Denizi ile birleştirirken; Asya Kıtası ile Avrupa Kıtası'nı birbirinden ayırmakta ve İstanbul kentini de ikiye bölmektedir. İl alanı, idari bakımdan doğu ve güneydoğudan Kocaeli'nin Karamürsel, Gebze, Merkez ve Kandıra ilçeleri ile, güneyden Bursa'nın Gemlik ve Orhangazi ilçeleri ile, batı ve kuzeybatıdan Tekirdağ'ın Çorlu, Çerkezköy ve Saray ilçelerinin yanı sıra, Kırklareli'nin de Vize ilçesi toprakları ile çevrilidir.

İstanbul nüfusunun, 1990 yılı itibarıyla Türkiye nüfusu içindeki payı %12,9 iken bu oran (Ekim 2000 sayım sonuçları itibarıyla 67.803.927 kişilik Türkiye nüfusu içinde 10.018.735 kişi ile) %15'e ulaşmıştır. 1990–2000 döneminde yılda ortalama 1.133.000 kişi artış göstermiştir. Bu sonuca göre Türkiye geneline bakıldığında İstanbul'un barındırdığı nüfus ve alan itibarıyla taşımakta olduğu önem açıkça görülmektedir. Türkiye topraklarının %9,7'sini kaplayan İstanbul, nüfus varlığı açısından da ülkenin en önemli ili durumundadır. 1997 ve 2000 yılları arasında İstanbul için tespit edilen yıllık büyüme oranı %2.83'tür. Daha önceki dönemde İstanbul'un yıllık ortalama nüfus artış hızının %3.45 olarak gerçekleşmesi ve bu oranın bir kısmının göçlerden kaynaklanmasına karşın nüfus artış oranının düştüğü gözlenmektedir. Bunun sebepleri Türkiye genelindeki nüfus artış hızının (doğurganlık oranı) düşmesi ve göçün yavaşlamasıdır. 2005 yılında İstanbul nüfusu 11,48 milyondur. Türkiye nüfusu içindeki pay ise %15,8'dir. Nüfus artış hızı yavaşlamakta ve 2000–2005 döneminde ortalama %2,75, 2005 yılında ise %2,5 olmuştur. İstanbul'da nüfusun önemli bir belirleyicisi olan göç oranı da yavaşlamış 2000–2005 döneminde toplam 252.000 olmuştur. 2005 yılında %2,5 olan nüfus artış hızının izleyen 5 yıl %2.4, sonraki 5 yıl %2.3 olacağı ve nüfusun 2015 yılında 14.48 milyona çıkacağı öngörülmektedir. Türkiye'nin de nüfus artış hızı yavaşlayacak ve nüfus 2015 yılında İstanbul nüfusunun payı %17,8'e çıkacaktır. İstanbul'da nüfus artışı % 80 kent kaynaklı, %20 ise göç kaynaklı olacaktır. 2014 yılı itibarıyla nüfusu 14.377.018 kişidir.

İstanbul ili sınırları içerisinde 39 ilçe bulunmaktadır. Bunlar; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kâğıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu ilçeleridir.

Pendik İlçesi

İlçenin bilinen en eski adı Pantikapeun'dur. Roma, Bizans, Doğu Roma ve Latin İmparatorluğu dönemlerinde her tarafı duvarla çevrili beş duvarlı anlamına da gelen Pantichion, Panlihion ve Tayni Tiyni isimleride kullanılmıştır. Bu isimler Osmanlı döneminden itibaren değişikliğe uğrayarak günümüzde olduğu gibi Pendik olarak kullanılmaktadır.

Osmanlı döneminden Gebze İlçesine bağlı bir köy iken daha sonra Üsküdar Mutasarrıflığına bağlı Kartal Sancağı bünyesinde bir nahiye olmuştur. Nihayet 04.07.1987 tarihinde 19507 sayılı Resmi Gazete de yayınlanan 3392 sayılı kanun ile ilçe olmuş ve teşkilatlanmasını tamamlayarak 11.08.1988 tarihinde fiilen faaliyete geçmiştir.

Doğuda Tuzla ve Kocaeli, kuzeyde Şile ve Beykoz, batıda Kartal, güneyde Marmara Denizi ile çevrilidir. Yaklaşık 200 km²'lik bir alana yayılmış olup, 7,5 km sahil şeridi bulunmaktadır. 2014 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre toplam nüfusu 663.569'dur. Yüzey şekilleri genel olarak engebelidir. İlçenin deniz kıyısı kil ve kum ile, kıyıdan itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. İstanbul'un en yüksek dağı olan 537 m yüksekliği bulunan Aydos Dağı sınırında bulunan ilçenin sınırları içerisinde Ballica, Ağılbayırı ve Karabayır tepeleri yer almaktadır. İlçenin belli başlı akarsuları olan Riva ve Ballica Dereleri Ömerli Barajı'na dökülür. Büyükdere ise Kurtköy'den çıkarak Tuzla sınırlarına gider. Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında geçit teşkil eder. Yıllık ortalama sıcaklık 14,10 C⁰; kışın ortalama sıcaklık 5,60 C⁰; yazın ortalama sıcaklık 23,30 C⁰ dir.

5.3 ALIŞVERİŞ MERKEZİ PİYASASI ANALİZİ

Türkiye'nin alışveriş merkezi ile tanışması 1988 yılında Ataköy Galleria sayesinde olmuştur. O dönemde Başbakanlık görevinde bulunan Turgut Özal'ın Houston'daki "The Galleria" alışveriş merkezinin örnek alınarak yapılmasını istediği proje, Türkiye'de tek olması nedeniyle ülke çapında önem kazanmış ve ülkenin her tarafından ziyaretçi çekmiştir. Galleria'nın gördüğü yoğun ilgi ülkede yeni bir trendin başlamasına öncülük etmiştir.

Galleria'nın ardından Karum, Akmerkez, Capitol, Carousel, CarrefourSa, Grandhouse, Migros, Profilo ve Mayadrom Alışveriş Merkezlerinin açılması ile devam etmiştir.

2007 yılında Türkiye genelinde toplam 154 adet alışveriş merkezi ve 3.520.000 m² kiralanabilir alan bulunmaktadır. Günümüzde ise yaklaşık 343 merkez ve 9.910.000 m²'lik kiralanabilir alana sahip alışveriş merkezleri projeleri ülke ekonomimizin en önemli sektörlerinden biri haline gelmiştir.

2008 yılında ve son dönemde yaşanan global ekonomik kriz nedeniyle perakende sektörü de diğer sektörler gibi zor bir döneme girmiştir. Bu dönemde AVM yatırımlarını finanse etmek ve perakendecilere kiralamak ve sürdürülebilir gelir yaratmak zorlaşmıştır.

Ülkemizde İstanbul ve Ankara başta olmak üzere özellikle büyükşehirlerde sayıları giderek artan alışveriş merkezlerinin cazibesi ekonomideki iyileşme ile yakından ilgilidir. Ancak son dönemde global piyasalarda yaşanan sıkıntılar perakende piyasaları da olumsuz etkilemiş, kar marjlarında büyük düşüşler yaşanmış ve AVM kiracılarının AVM yönetiminden beklentilerini yükseltmiştir. Krizi atlatma yolunda kiracıların taleplerini karşılamaya yönelik çeşitli çözüm arayışlarına girilmiş ve kira indirimleri, kur sabitleme, açılış-kapanış saatlerinde değişiklik gibi olanaklar kiracılara sunulmuştur.

Günümüzde Türkiye geneli alışveriş merkezi yatırımları açısından incelendiğinde özellikle satın alma gücü, eğitim düzeyi, okuryazarlık oranı daha yüksek olan Marmara Bölgesi'nde yoğunlaştığı görülmektedir. Bunu İç Anadolu ve Ege Bölgeleri takip etmektedir.

Türkiye genelinde tüm AVM'lerin kiralanabilir alanlarında bakıldığında üç büyük kent olan İstanbul, Ankara ve İzmir başı çekiyor. 2015 Mayıs verilerine göre İstanbul 4,1 milyon m² ile başı çekmektedir. Ankara 1,3 milyon m² ile ikinci sırada, İzmir 469 bin m² ile üçüncü sırada yer almaktadır.

İstanbul'da halihazırda 116 AVM faaliyet gösterirken, Anadolu yakasında 1,2 milyon m², Avrupa yakasında 2,9 milyon m² kiralanabilir AVM alanı bulunmaktadır. Anadolu yakasında 1.000 kişi başına 219 m² olan kiralanabilir alan düşmektedir.

2012 yılında İstanbul'da faaliyet gösteren 89 AVM'de 3,1 milyon m² kiralanabilir alan yer alırken, 2016 Mart ayı itibarıyla AVM sayısının 116'ya, alanın 4,1 milyon m²'ye yükseldiği rapor ediliyor.

AVM kira değerleri Türkiye genelinde aylık 29,03 USD/m² düzeyinde seyretmektedir.

İstanbul'daki AVM'lerde kiralar aylık bazda 41,67 USD/m² mertebesinde.

AVM'lerde en yüksek kira bedelini ödeyen mağazalar arasında kuyumcuları aksesuar, iletişim, yiyecek/içecek ve kişisel bakım mağazaları işletenler takip ediyor.

Metrekare başına en düşük kira bedelleri ise sinema/eğlence, yapı market ve süpermarket sektörlerine aittir.

Türkiye genelinde AVM gelirlerinin % 31,8'i bay-bayan giyim kategorisindeki mağazalardan sağlanmaktadır. İkinci sırada % 13 oranla yiyecek - içecek mağazaları yer alırken, üçüncü sırada % 7,7 oranla ayakkabı-çanta-deri kategorisi yer alıyor. AVM'ler kira gelirlerinin yarısından fazlasını ilk üç sırada yer alan kategorilerde faaliyet gösteren mağazalardan elde etmektedirler.

5.4 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o Ulaşımın kolaylığı,
- o Yapı kullanma izin belgesinin bulunması,
- o Cins tashihiinin yapılmış olması,
- o Reklam kabiliyeti,
- o Gelişmekte olan bir bölgede konumlanması,
- o Garanti Bankası Operasyon Merkezi'nin taşınmaza yakın konumda inşa edilmesi,
- o Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- o Karşısında başka bir alışveriş merkezinin bulunması nedeniyle ticari potansiyelinin olumsuz etkilenmesi,
- o Geçmiş senelerde taşınmazın yapı ruhsatının dayanağı olan imar planının iptali ve neticede yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin iptal edilmiş olması nedeniyle kurumsal ünlü markalar tarafından uzun süre tercih edilmemesinin kira değerleri üzerindeki olumsuz baskısı,
- o Son dönemdeki döviz kurundaki aşırı artış nedeniyle döviz kuru bazında kiralama taleplerindeki düşüş,
- o Ulusal olarak yaşanan güvenlik problemleri nedenleriyle tüketicilerin alışveriş merkezi gibi tesisleri ziyaret etmekten imtina etmesi,
- o Bölgedeki yeni projelerin ticari ve konut kullanımlarını bünyesinde barındıran karma projeler olması nedeniyle tüketicilerin birçok ihtiyacını yerel ticari ünitelerde karşılar duruma gelmesi,
- o Konumlu olduğu bölgenin ekonomik yapısı,
- o Mimari tasarım nedeniyle karanlık ve alçak tavanlı alanların bulunması ve bu alanların ziyaretçiler tarafından tercih edilmemesi,
- o Alışveriş merkezlerinde ciro bazında yapılan anlaşmaların dönem dönem ortalama kira bedellerinin altında kalması,
- o Son dönemde ülke ekonomisinde yaşanan olumsuzlar.

5.5 PİYASA ARAŞTIRMASI

Alışveriş Merkezleri

Taşınmaza nitelik ve bölgesel demografik yapı olarak benzer alışveriş merkezleri için yapılan araştırmalar aşağıda sunulmuştur.

Gebze Center AVM / Gebze - KOCAELİ	
	
Gebze Center Alışveriş Merkezi, bölgedeki ilk alışveriş ve eğlence merkezidir. Şehir merkezine kolay erişilebilirliği de göz önüne alındığında alışveriş merkezi, bölgenin yegane çekim ve sosyal / eğlence merkezi konumuna gelmiştir. 59.054 m² kiralanabilir alanı, 130 civarında mağaza alanı olan, sinema, go-kart, buz pisti, bowling, GYM ve çocuk eğlence alanlarının bir arada bulunduğu Gebze Center; 180 milyon dolarlık yatırım bütçesi ile 3 Eylül 2010 tarihinde faaliyete geçmiş olup yılda yaklaşık 9 milyonun üzerinde ziyaretçi ağırlamaktadır.	
Aylık m ² Birim Kira Değeri	13 – 15 EURO

ViaPort Asia AVM / Pendik - İSTANBUL


2008 yılında İstanbul Kurtköy'de kapılarını açan Viaport Asia, Türkiye'nin outlet konseptli en büyük yaşam merkezlerinden biridir. Açık hava konseptinde tasarlanan, meydanları, yeşil alanları, göletiyle, içerisinde adeta bir şehir barındıran Viaport Asia, dev eğlence merkeziyle de sosyal yaşamı eğlence ile birleştiriyor. Şık cafe ve restoranlarıyla göz dolduran Viaport Asia, mimarisiyle de dikkatleri üzerine çekiyor. Kapalıçarşı'nın minyatür halinin tasarlandığı Bedesten'le tarihi dokuya da ev sahipliği yapan Viaport Asia, İstanbul'un en çok ziyaretçi çeken yaşam merkezlerinden biridir. Viaport Asia'da, sinema salonları, bowling ve eğlence merkezleri, ponny'ler her yaştan ziyaretçiye keyifli vakit geçirme imkânı sunuyor. Toplam kiralanabilir alan 76.126 m²'dir.

Aylık m² Birim Kira Değeri	30 - 32,50 EURO
--	------------------------

Neomarin AVM / Pendik - İSTANBUL



2009 yılında İstanbul Pendik ilçesinde Tersane Kavşağı'nda, D100 Karayolu üzerinde, deniz tarafında faaliyete geçmiştir. 82.460 m² inşaat alanı 39.600 m² (3.600 m²'si yapı market) kiralanabilir alana sahiptir. Bünyesinde 130 adet mağaza bulunmaktadır.

Aylık m² Birim Kira Değeri	12 - 14 EURO (Yapı market hariç)
--	----------------------------------

Marmarapark AVM / Esenyurt - İSTANBUL



Marmara Park AVM, Avrupa'nın en büyük AVM'lerinden biri olarak yaklaşık 204.160,34 m² inşaat alanı ve 75.207,96 m² kiralanabilir alan, 4.000 araçlık otopark kapasitesi ile inşa edilmiştir. İstanbul'un ilk galaksi temalı AVM'si olan Marmara Park, 250'den fazla mağaza, dev bir hipermarket, bir yapı market, büyük bir elektronik mağazası, sinema, eğlence parkı ve hazır giyim mağazalarına ev sahipliği yapmaktadır. Mevcut çekim alanında yaklaşık 4 milyon kişinin ikamet ettiği Marmara Park'ın açılışı 2012 Ekim ayında gerçekleşmiştir.

Aylık m² Birim Kira Değeri**15 - 20 EURO**

Torium AVM / Esenyurt - İSTANBUL



Torunlar GYO tarafından geliştirilmiş olan alışveriş merkezli 20 Ekim 2010 yılında faaliyete geçmiştir. Türkiye'nin ilk kar temalı eğlence parkı Snowpark, 3.500 m² alanda hizmet veren kapalı lunapark Starpark, 9 sinema salonuna sahip Cinetech gibi merkezlerde her yaştan ziyaretçiye eğlenceli aktiviteler sunulmaktadır. Bünyesinde 149 adet mağaza bulunmaktadır. Toplam inşaat alanı 229.259 m², toplam kiralanabilir alan ise 101.452 m²'dir.

Aylık m² Birim Kira Değeri

14 – 16 EURO

Taşınmaza nitelik ve bölgesel demografik yapı olarak benzer alışveriş merkezleri için yapılan araştırmalarda özet olarak aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır. Aşağıda belirtilen ortalama kira değerleri tüm sektörlerin kiraladığı birimlerin alışveriş merkezi bünyesindeki ortalamasıdır.

Gebze Center AVM /Gebze - KOCAELİ	: 13 – 15 EURO
ViaPort Asia AVM / Pendik - İSTANBUL	: 30 – 32,50 EURO
Neomarin AVM / Pendik - İSTANBUL	: 12 – 14 EURO (Yapı market hariç)
Marmarapark AVM / Esenyurt - İSTANBUL	: 15 – 20 EURO
Torium AVM / Esenyurt - İSTANBUL	: 14 – 16 EURO

Bölgedeki Kiralık Binalar

- Tuzla'da D100 Karayolu üzerinde 13.000 m² alanlı yeni plaza için 110.000,-USD kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri 8,46 USD / 25 TL)
İlgilisi: Asdam Yapı A.Ş. 0 532 345 67 26
- Pendik'de D100 Karayolu üzerinde 2.500 m² alanlı 4 yaşındaki ofis kullanımına uygun bina için 40.000,-TL kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri 16 TL)
İlgilisi: Osman BİLGİN 0 532 293 94 48
- Pendik Güzelyalı'da D100 Karayolu üzerinde 3.000 m² alanlı yeni plaza için 47.500,-TL kira talep edilmektedir. (m² birim kira değeri 16 TL)
İlgilisi: Remax Deha 0 533 957 71 07

Bölgede ofis kullanımına uygun binalarda m² birim kira değeri ortalama 19,-TL'dir. Emsal taşınmazların zemin katları talebe bağlı olarak dükkan olarak da kullanılabilir.

Bölgedeki Kiralık Ofisler

Taşınmaza yakın konumdaki Varyap Plaza bünyesindeki ofis niteliğinde olan ticari gayrimenkuller için yapılan araştırmada ulaşılan sonuçlar aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

KULLANIM ALANI (m ²)	KİRA DEĞERİ (TL)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ	İLGİLİ İRTİBAT NO
185	5.000	27	Remax Lotus	0545 760 15 75
83	1.600	19	Remax Store	0535 220 84 14
70	1.400	20	Remax Fores 6	0532 513 93 24
79	1.400	18	Kasım Keleş	0533 651 35 03
80	1.500	19	Remax Zeplin	0541 307 90 22
250	5.000	20	Kw Çekmeköy	0506 351 36 45
Ortalama m² Birim Kira Değeri		20,50		

6. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

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

Emsal karşılaştırma yaklaşımı mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

Gelir indirgeme yaklaşımı’nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

Maliyet yaklaşımı’nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

6.2 GAYRİMENKULÜN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazın aylık kira değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır.

İşbu çalışmanın kira değerlendirme kapsamında olması nedeniyle değerlemede maliyet yöntemi ve gelir indirgeme yöntemi kullanılmamıştır.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, için ortalama m² birim değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, tercih edilebilirlik ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, kira değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Taşınmaza nitelik ve bölgesel demografik yapı olarak benzer alışveriş merkezleri için yapılan araştırmalarda özet olarak aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır. Aşağıda belirtilen ortalama kira değerleri tüm sektörlerin kiraladığı birimlerin alışveriş merkezi bünyesindeki ortalamasıdır.

Gebze Center AVM /Gebze - KOCAELİ	:	13 – 15 EURO
ViaPort Asia AVM / Pendik - İSTANBUL	:	30 – 32,50 EURO
Neomarin AVM / Pendik - İSTANBUL	:	12 – 14 EURO (Yapı market hariç)
Marmarapark AVM / Esenyurt - İSTANBUL	:	15 – 20 EURO
Torium AVM / Esenyurt - İSTANBUL	:	14 – 16 EURO

ViaPort Asia AVM, taşınmaz ile aynı bölgede konumlu olmasına rağmen daha popüler ve başarılı bir proje olması, toplu konut alanlarının içerisinde konumlu olması, havaalanına yakın konumu nedeniyle ziyaretçi sayısının fazla olması ve mağaza karması etkenleri de dikkate alındığında kira değerleri yüksektir. Marmara Park AVM ve Torium AVM, taşınmaz gibi şehrin merkezi alanına uzak, alt merkezde konumlu ve demografik olarak benzer lokasyona sahip Esenyurt ilçesinde yer almaktadır. Her ne kadar benzer özellikleri bulunsun da mevcut mağaza karması, planlaması ve ziyaretçi sayıları nedeniyle rapor konusu taşınmaza göre daha çok talep görmektedirler. Gebze Center AVM, taşınmaz gibi D100 Karayolu üzerinde konumlu olup Gebze / KOCAELİ sınırları içerisinde konumludur. Ancak yakın konumda Gebze Center AVM'ne karşı rekabet gücü yüksek bir alışveriş merkezi bulunmamaktadır. Neomarin AVM, taşınmazın karşısında konumlu olup emsal özelliği taşımaktadır. Ancak rapor konusu taşınmazın geçmiş senelerde yapı ruhsatının dayanağı olan imar planının iptali ve neticede yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesinin iptal edilmiş olması nedeniyle kurumsal ünlü markalar tarafından uzun süre tercih edilmemesi kira değerleri üzerinde baskı yaratmış ve taşınmaz bir çekim merkezi olamamıştır. Bu nedenle kira değerleri piyasa ortalamasının altında kalmıştır. Ayrıca bu sıkıntıların olduğu dönemde yapılan kiralamaaların halen devam etmesi ortalama kira değerinin yükselmemesindeki en önemli etkenidir. Ancak taşınmaza yakın konumdaki Garanti Bankası Operasyon Merkezi Projesi'nin faaliyete geçmesi ve 2015 yılı içerisinde taşınmazın yasal olarak herhangi bir sorununun kalmaması nedeniyle önümüzdeki dönemde kira değerlerinde artış olması muhtemeldir. Belirtilen bu olumlu gelişmeler ile aynı doğrultuda ülke ekonomisi ve ulusal güvenlik alanındaki önemli pozitif adımların

atılması sektör için önemli bir adım olacaktır. Bu nedenle mevcut durumda taşınmazın kira değerleri kısmen bölge ortalamasının altında olup mevcut doluluk oranı da yaşanan olumsuzluklar nedeniyle % 86,60 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Bölgedeki ofis olarak kullanılabilecek binaların m² birim kira değerleri ortalama 19,-TL, ofis kullanımında olan ancak doluluk oranı çok düşük seviyedeki Varyap Plaza'nın m² birim kira değeri ise ortalama 20,50,-TL'dir. Taşınmaza konum ve bölgesel demografik yapı olarak emsal teşkil edilecek Neomarin AVM'deki ortalama kira değeri ise 12 – 14 EURO (39 – 45 TL / ortalaması ~ 42 TL (42,12)) aralığındadır. Emsal taşınmazın Türk Lirası bazında hesaplanmasında TCMB alış kuru esas alınmıştır.

Bölgedeki ofisler ve Varyap Plaza baz alındığında rapor konusu taşınmazın nitelik itibariyle emsal taşınmazlardan daha yüksek şerefliye sahip olduğu (+ %50), konum (+ %10) ve pazarlık payı (-%10) dikkate alındığında taşınmazın ortalama m² birim kira değeri $((19,-TL + 20,50,-TL))/2 \times (1 + \% 50) \times (1 + \% 10) \times (1 - \% 10) = 29,-TL$ olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın geçmiş dönemde yasal durumundaki olumsuz faktörler nedeniyle halen kiralamarlar üzerindeki olumsuz etkisi de dikkate alındığında Neomarin Alışveriş Merkezi'ne göre % 25 oranında değer düşüklüğü olabileceği görüş ve kanaatine varılmış olup ortalama m² birim değeri $42 TL \times (1 - \% 25) = \sim 31$ olarak hesaplanmıştır.

Sonuç itibariyle bölgedeki benzer ve farklı nitelikteki yapıların ortalama m² birim değeri ~ 30 TL $((29 TL + 31 TL)/2)$ olarak hesaplanmıştır.

Yukarıda belirtilen hususlar ve işbu değerlendirme raporunun "5.4. Gayrimenkulün Değerine Etki Eden Özet Faktörler" başlığı altında belirtilen olumlu / olumsuz özelliklerin doğrultusunda taşınmazın m² birim kira değeri 30,-TL olarak belirlenmiştir.

Buna göre taşınmazın toplam aylık kira değeri;

$30.573 m^2 \times 30 TL/m^2 = (917.190) \sim \mathbf{917.200 TL}$ olarak takdir edilmiştir.

Not: Rapor tarihi itibariyle TCMB alış kuru 1,-EURO = 3,2402 TL'dir.

Kira değerinin sektörel bazda dağılımı aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SEKTÖR	KİRALANABİLİR ALAN (m ²)	m ² BİRİM KİRA DEĞERİ (EURO)	TOPLAM KİRA DEĞERİ (EURO)
Ayakkabı – Çanta	776	17,50	13.580
Çocuk – Eğlence	3.235	7,00	22.645
Elektronik – İletişim	5.496	5,00	27.478
Hazır Giyim	5.017	15,00	75.255
Hizmet	94	70,00	6.580
Kişisel Bakım – Kozmetik	376	15,00	5.640
Market	1.101	5,00	5.505
Mobilya – Ev Tekstili – Hediyelik	9.021	4,50	40.595
Saat – Mücevher – Optik – Aksesuar	255	20,00	5.090
Seyahat	38	30,00	1.140
Yeme – İçme	1.087	35,00	38.052
Boş	4.078	10,00	40.780
TOPLAM:	30.573		282.339
			9.23

Mevcut kiralanmış olan 26.495 m² alannın m² birim kira değeri 241.559,-EURO olarak takdir edilmiş olup dolu alanların m² birim kira değeri 9,12 EURO olarak belirlenmiştir. Alışveriş merkezi bünyesindeki karma fonksiyona sahip boş alanlar için de ortalama 10,-EURO/m² kira değeri takdir edilmiştir. Ortalama kira değeri 9,23 EURO olarak hesaplanmış olup TCMB satış kuru ile TL bazında ~ 30 TL (29,96 TL) ortalama kira değeri belirlenmiştir.

Not: Rapor tarihi itibarıyla TCMB satış kuru 1,-EURO = 3,2460 TL'dir.

8. BÖLÜM

TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Taşınmaz için şirketimiz tarafından daha önceden hazırlanmış gayrimenkul değerlendirme raporu listesi aşağıda sunulmuştur.

1.

2014 yılı içerisinde hazırlanan raporlar

Talep Tarihi	: 15 Aralık 2015
Ekspertiz Tarihi	: 25 Aralık 2015
Rapor Tarihi	: 29 Aralık 2015
Rapor No	: 2015/11738
Raporu Hazırlayanlar	: Tayfun KURU / Şehir ve Bölge Plancısı Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401454
	Mehmet AYIKDIR / Harita Mühendisi SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401233

Pazar değeri	156.975.000,-TL
---------------------	------------------------

İşbu değerlendirme raporu taşınmazın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, fiziksel özelliklerine, yapının mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, yasal izinlerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile takdir edilen toplam kira değeri ve m² birim kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	TL	USD	EURO
Toplam Aylık Kira Değeri	917.200	311795	282565
Ortalama m² Birim Kira Değeri	30	10,20	9,24

Rapor tarihi itibarıyla TCMB satış kuru 1,-USD = 2,9417 TL,
1,-EURO = 3,2460 TL'dir.

Takdir edilen değere KDV dahil değildir. Taşınmazın KDV dahil toplam kira değeri 1.082.296,-TL'dir.

Rapor konusu binanın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 28 Haziran 2016
(Ekspertiz tarihi: 24 Haziran 2016)

Saygılarımızla,


Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı


Mehmet AYIKDIR
Harita Mühendisi
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Eki:

- Konum krokileri ve uydu görünüşleri
- Taşınmazın görünüşleri
- Yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri
- Tapu suretleri
- Takyidatlı tapu kayıt belgesi
- Mimari proje
- Yazılı imar durumu
- Hukuki duruma ilişkin açıklama yazısı
- Rehinlere ilişkin açıklama yazısı
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri