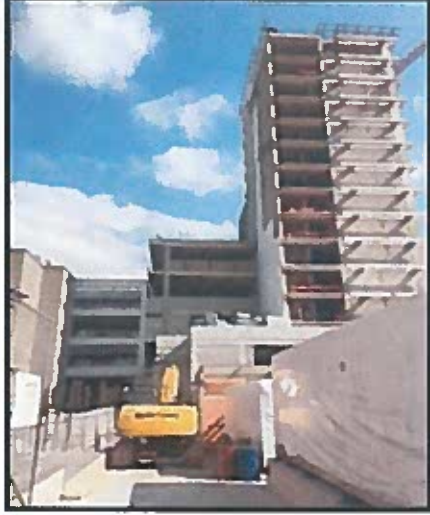


DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor Tarihi:
11.10.2016

Rapor No:
2016A717

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
A.Ş.**

**GEBZE CENTER AVM
OTEL VE EK BİNALAR
PROJESİ – OTEL KİRA
TESPİT RAPORU**

GEBZE / KOCAELİ

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 11.10.2016 tarihinde 2016A717 rapor numarası ile hazırlanan kira değeri tespit raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."

Sertifika No : FS 509685

YÖNETİCİ ÖZETİ

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Tatlıkuyu Mahallesi, Güneyyanyol Caddesi, Gebze Center Alışveriş Merkezi, No:310, Gebze/Kocaeli
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	5678 ada, 22 no'lu parsel üzerinde yer alan AVM'ye ek olarak inşa edilen otel projesi.
PROJE BİLGİLERİ	Gebze Center AVM, Ek Binalar ve Otel Projesi
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıt bilgileri, raporun "4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.
İMAR DURUMU	Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıt bilgileri, raporun "4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.

PROJE ALANI ÜZERİNDE GELİŞTİRİLMESİ DÜŞÜNÜLEN 156 ODALI OTEL PROJESİNİN
01.05.2017 TARİHİNDEN İTİBAREN ELDE EDİLECEK GELİRİNDEN DOĞAN YILLIK KİRA
DEĞERİ*(KDV HARİÇ)

2.269.000-TL

(İkimilyonikiyüztaltmışdokuzbin-Türk Lirası)

PROJE ALANI ÜZERİNDE GELİŞTİRİLMESİ DÜŞÜNÜLEN 156 ODALI OTEL PROJESİNİN
01.05.2017 TARİHİNDEN İTİBAREN ELDE EDİLECEK GELİRİNDEN DOĞAN YILLIK KİRA
DEĞERİ*(KDV DAHİL)

2.677.420- TL

(İkimilyonaltıyüzetmişvedibindörtüzyirmi-Türk Lirası)

*Söz konusu inşaata 2015 yılında başlanmış olup inşaatın 30.04.2017 tarihi itibarıyla tamamlanacağı varsayılmıştır. Söz konusu otel binasının 01.05.2017 yılında faaliyete geçeceği varsayılmıştır.

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden
Ayşegül GÖKŞEN

Esra NEŞELİ Değerleme Uzmanı (403459)	Ozan KOLCUOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)
--	---

RAPOR NO: 2016A767

RAPOR TARİHİ: 11.10.2016

*GİZLİDİR

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1	7
RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ	7
1.1 Rapor Tarih ve Numarası	7
1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı	7
1.3 Raporu Hazırlayanlar	7
1.4 Değerleme Tarihi	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası	7
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	7
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar	7
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	8
1.9 Şirket Bilgileri	8
1.10 Müşteri Bilgileri	8
BÖLÜM 2	10
2.1 Değerleme Yöntemleri	10
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	10
2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	10
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı	10
2.2 Değer Tanımları	11
2.2.1 Pazar Değeri	11
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri	11
BÖLÜM 3	13
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER	13
3.1 Demografik Veriler	13
3.2 Ekonomik Veriler	14
BÖLÜM 4	17
DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ	17
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri	17
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri	17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi	17
4.2.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş	17
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri	18
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi	22
4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri ve Mimari Projesi Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
4.5 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması İçin Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	23
4.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	23
BÖLÜM 5	25
GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	25
5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	25
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı	25
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	27
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri	27
5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler	27
BÖLÜM 6	29
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE	29
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ	29
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler	29
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri	29

6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri	29
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi	31
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi	31
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi	31
6.2.3.2 Nakit Akımları Yaklaşımı Analizi	31
6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri	33
6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi	33
6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	33
6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları	33
BÖLÜM 7	35
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	35
7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması	35
7.2 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	35
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri	35
7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	35
BÖLÜM 8	38
SONUÇ	38
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	38
8.2 Nihai Değer Takdiri	38
BÖLÜM 9	40
EKLER	40

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarih ve Numarası

Bu rapor, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 11.10.2016 tarihinde, 2016A717 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan mahallesi, 60.865,00 m² yüz ölçümüne sahip, "6 Katlı Alışveriş Merkezi ve Arsası" vasıflı, 5678 ada 22 no'lu parselin arka cephesinde konumlu, yaklaşık 7.000 m² yüz ölçümüne sahip Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki arazi üzerinde geliştirilmekte olan projenin; 156 odalı otel ve ortak alanlarından oluşan kısmının 30.04.2017 tarihinde tamamlanacağı varsayımı ile 01.05.2017 tarihinden itibaren elde edilecek gelirinden doğan ortalama yıllık kira değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Konu değerlendirme çalışması; GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkulün kira değeri tespiti amacıyla hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, sorumlu değerlendirme uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (402293) kontrolünde değerlendirme uzmanı Esra NEŞELİ (403459) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Ayşegül GÖKŞEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 03.10.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 11.10.2016 değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme raporunu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 03.10.2016 tarihli ve 2342 no'lu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 03.10.2016 tarihli talebine istinaden, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Bu değerlendirme çalışmasında, 60.865,00 m² yüz ölçümüne sahip, "6 Katlı Alışveriş Merkezi ve Arsası" vasıflı, 5678 ada 22 no'lu parselin arka cephesinde konumlu, yaklaşık 7.000 m² yüz ölçümüne sahip Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki arazi üzerinde inşai faaliyetleri devam etmekte olan yapının 156 odalı otel ve ortak alanlarından oluşacağı, otelin inşaatının 30.04.2017 tarihinde tamamlanacağı ve 01.05.2017 tarihinden itibaren marka gücü yüksek bir otel markası tarafından uzun dönem konaklama hizmeti sunan bir otel olarak işletileceği bilgisi müşteriden edinilmiştir.

1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayırı Sokak, No:1, Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup, 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur.

Şirketimiz, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 03.02.2003 tarih ve KYD-66/001347 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümleri çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No:4/7 Maslak Sarıyer/İSTANBUL adresinde faaliyet gösteren Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI

BÖLÜM 2

DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI

2.1 Değerleme Yöntemleri

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Maliyet Oluşumu Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleridir. Ancak işbu değerlendirme çalışmasında emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemleri kullanılmıştır.

2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseydi bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle, gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, pazarda aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşım, değerlendirilmesi yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasıla veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında pazar beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği ve cari vergi yasalarına bağlıdır.

2.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak Pazar Değeri takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları' na göre değer tanımları aşağıdaki gibidir.

2.2.1 Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2.2 Zorunlu Satış Değeri

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, pazar değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtan bir değerdir.

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

BÖLÜM 3

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

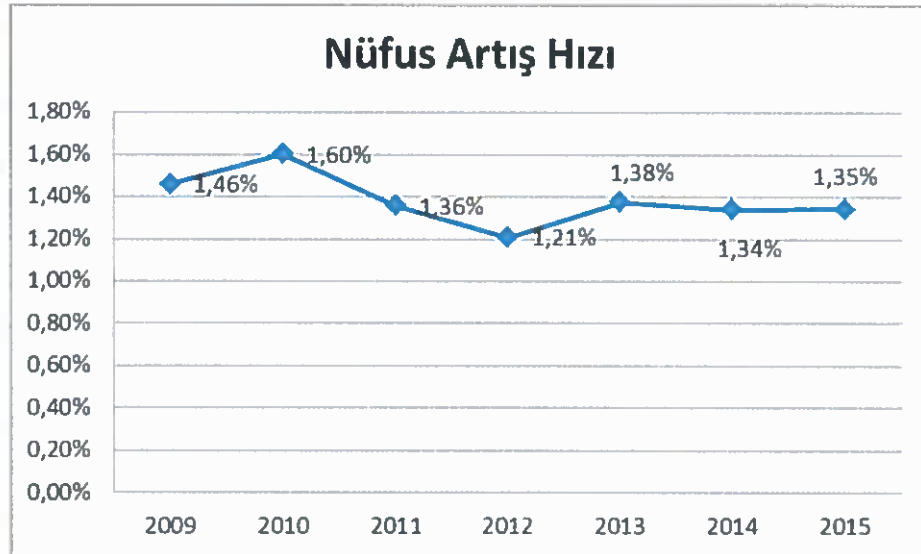
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın pazar seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler olan demografik ve ekonomik veriler, tanımlanmış pazar bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir.

3.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişidir. 2015 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (39.511.191 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.229.862 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12’ye gerilemiş, 2013 yılında binde 13,7, 2014 yılında binde 13,41, 2015 yılında ise binde 13,45 olmuştur. Aşağıdaki grafikte 2008-2015 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,6’sı (14. 657.434 kişi) İstanbul’da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,7 ile (5.270.575 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.168.415 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.842.547 kişi) Bursa, % 2,9 ile

(2.288.456 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 78.550'dir.

İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	5.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

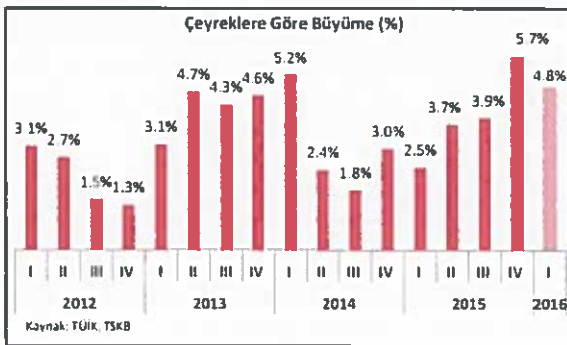
Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortanca yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortanca yaş erkeklerde 30,7 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 olarak (53.359.594 kişi) gerçekleşmiştir.

3.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2016'nın ilk çeyreğinde %4,8 büyümüştür. Harcamalar tarafında yılın ilk çeyreğinde özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, büyümeye 4,8 puan katkı yapmıştır. Kamu harcamalarının 1,2 puan, stokların 0,4 puanlık katkıları ise dış talebin 1,5 puanlık eksi etkisiyle sınırlanmıştır. Üretim tarafında sektörlerin geneline yayılan pozitif bir görünümünden bahsetmek mümkün olmuştur. İnşaat sektörünün 2015'e göre ivme kazanarak %6,6 büyümesi, imalat sanayinin %5,9 gibi yüksek bir büyüme kaydetmesi ve mali sektörün %6,5 büyümesi ilk çeyrekte %4,8 olan güçlü ekonomik büyümenin arkasındaki faktörler olmuştur. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2016 yılı ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'da %0,75 artış olmuştur. Mart 2016 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,00 trilyon TL'ye (708 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Haziran 2016 sonunda %7,64'e gerilemiştir. Bu düşüşte TL'de şubat ortasından itibaren izlenen değerlenme süreci, geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme etkili olmuştur. Yılın geri kalanında enflasyon üzerinde geçen yıldan gelen yüksek bazın aşağı yönlü etkisini beklerken, petroldeki yükselişin etkisiyle enerji ve yılın ilk yarısındaki düşüşün düzeltilmesi olması ihtimaliyle gıda fiyatları kaynaklı yukarı baskı oluşacağı tahmin edilmektedir.



	2012	2013	2014	2015	1Ç16
Tarım	3.1	3.5	-2.1	7.6	2.7
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-2.3	2.4
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	3.8	5.9
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	2.4	4.0
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	1.7	6.6
Ticaret	0.0	4.9	1.9	2.1	5.6
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	2.9	3.8
Mali kuruluşlar	3.2	9.8	7.3	10.0	6.5
GSYH	2.1	4.2	3.0	4.0	4.8

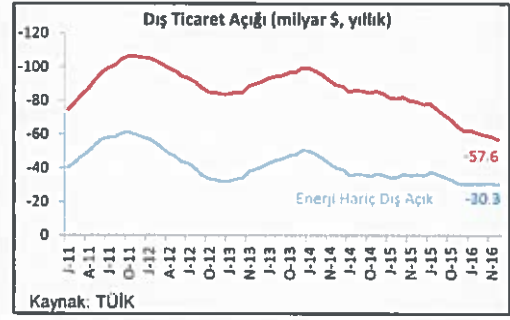
¹ TSKB A.Ş.

RAPOR NO: 2016A717

RAPOR TARİHİ: 11.10.2016

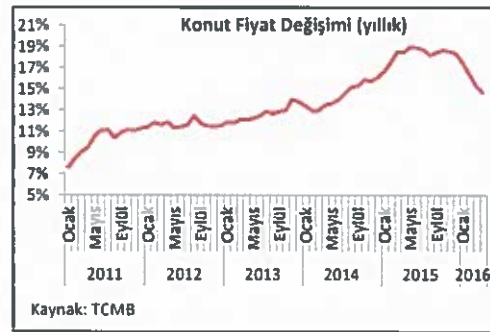
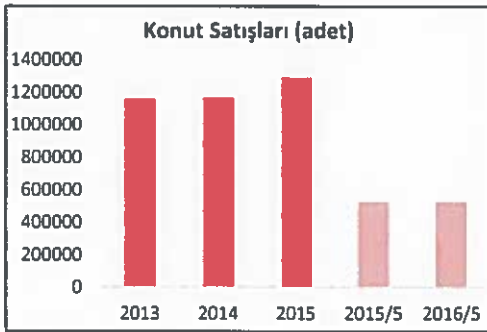
*GİZLİDİR

Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk beş ayında dış ticaret açığı %21 düşüyle 21,4 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son altı yılın en düşüğü olan 57,6 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüyle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk dört ayında %25 düşüyle 10,7 milyar dolar olmuştur. Küresel piyasalarda şubat ortasından itibaren iyileşen risk ortamıyla, iç piyasaya yabancı portföy girişi izlenmiştir. Haziran sonu itibariyle TCMB uluslararası rezervleri 2015 sonundaki 110 milyar dolar seviyesinden 120 milyar dolara yükselmiştir.



Konut satışları 2016 yılının ilk yarısında yavaşlayan bir büyüme sergilemiştir. 2015 yılında %10,6 artışla 1,29 milyon olan konut satışları 2016'nın ilk beş aylık döneminde sadece %3,6 artışla 524.612 adet olmuştur. Bu dönemde yabancılara yapılan konut satışları %3,2 düşüyle 7.835 adede gerilerken, toplam satışlar içindeki payı %1,5 olarak gerçekleşmiştir.

Konut fiyatlarının artışında 2016'nın başından beri ivme kaybı söz konusudur. 2015 sonunda yıllık %18,4 olan fiyat artışı Nisan 2016 sonunda %14,7'ye gerilemiştir.



BÖLÜM 4

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN
MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**BÖLÜM 4****DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ****4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri**

İli	:	Kocaeli
İlçesi	:	Gebze
Bucağı	:	-
Mahallesi	:	Sultanorhan
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Yüzölçümü (m ²)	:	60.865,00 m ²
Pafta No.	:	-
Ada No.	:	5678
Parsel No.	:	22
Gayrimenkulün Vasfı	:	6 Katlı Alışveriş Merkezi ve Arsası
Maliki – Hissesi	:	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Tam)

4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Kocaeli ili, Gebze Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 03.10.2016 tarih, saat 16:58 itibariyle yapılan incelemelere ve ekte sunulan onaylı takyidat belgesine göre; 22 no'lu parsel üzerinde aşağıdaki takyidat bulunmaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi'nde;

- Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (27.12.2013 tarih 20685 yevmiye numarası ile)*

* Taşınmazla ilişkin Gebze Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ilgili kayıt tarihinin 01.11.1963 olarak yevmiye numarasının ise 1026 olarak belirtildiği tespit edilmiştir.

4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi

Kocaeli ili, Gebze Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu ana gayrimenkul "Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş." adına kayıtlı iken, 27.12.2013 tarih 20685 yevmiye no ile unvan değişikliği sebebiyle "Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescilli gerçekleşmiştir.

Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi A.Ş. lehine 15 yıl müddetle, 26.05.2009 tarihinde 6326 yevmiye numarası ile koyulan kira şerhi, 11.02.2015 tarihinde 2441 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.

4.2.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş

5678 ada 22 no'lu parsel üzerinde mevcut bina için alınmış iskan belgesi bulunmakta olup kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş, taşınmazın cins tashihi yapılmıştır. Bu kapsamda taşınmaz bina statüsünde iken parsel üzerindeki inşaatla ilişkin ilave ruhsat alınarak Otel&AVM projesi inşa edilmeye başlanmış ve "Proje" statüsüne dönmüştür. Taşınmazın üzerinde devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Proje" olarak alınmasında herhangi bir engel bulunmamaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akit Malikler için Detaylı - ŞRH var)						
Zemin Tipi	: Ana Tapu Zemin	Ada/Parsel	: 5678/02			
Zemin No	: 86726771	Yükölçüm	: 40 867,00 m2			
H / Dçe	: KÖK AĞIL/GEZBE	Ada Pa. Nitelik	: 6-FATLI ALIŞTIRMA MERKEZİ VE ARSANI			
Kurum Adı	: Gebze TİM					
Mahalle / Köy Adı	: SULTANORHAN Mah					
Mevki	:					
ÇBH Sayfa No	: 71 / 6954					
Kayıt Durum	: Aktif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİPAK						
S/Şİ	Açıklama	Tarih / Vesika	Terkin Sebebi - Tarih - Yer			
İrtipak	KİTİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİPAK HAKKI	27.12.2015 - 20683	-			
MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Mevki	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrkare	Edinme Sebebi - Tarih - Yer	Terkin Sebebi - Tarih - Yer
21.109236	KÖK AĞIL/GEZBE TİCARET ALANI	TAM	60 867,00	40 867,00	İmar (1287) - 01/10/2014 - 17653	
	ŞEHİRCİLİK					

*Tesis edilen yerler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 04.10.2016
Mühür: TSKB ARSANI BİNA
Kayıt: 03.10.2016

Rapor Tarihi: Saah - 03.10.2016 - 10:14

4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 04.10.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın konumlu olduğu parsel, 15.10.2015 tarihli 599 sayılı 1/1.000 ölçekli "Gebze E-5 Karayolu 3. Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. Ayrıca Kocaeli 1. İdare Mahkemesi'nin 30.11.2011 tarih ve 2011/1287 sayılı kararı ile imar uygulaması iptali bulunmaktadır. Ancak Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden alınan yazıda plan iptal kararının ruhsat tarihinden sonra olduğu ve kazanılmış hak olması nedeniyle, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 12. maddesine istinaden 5 yıllık ruhsat süresinin devam ettiği bilgisi verilmiştir. Söz konusu parsel için yapılaşma koşulları;

- Emsal: 1.50,
- Ayırık Nizam,
- Hmax:10 kat'tır.





Plan Notları

- Bu alanlarda; bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, showromlar, banka merkezleri, alışveriş merkezleri, yönetim birimleri, kamu tesisleri, özel sosyo-kültürel ve spor tesisleri, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir. Bu alanlarda yanıcı parlayıcı, patlayıcı, duman vb. çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar imalathaneler yer alamaz.
- Planda yol boyu ticaret olarak yapılan tarama şematik olup tarama olan yoldan cephe alan parselin tamamının ticaret olduğunu ifade eder.
- İmar planında ön ve yan bahçe mesafeleri ile, TAKS KAKS verilmemiş ticaret alanlarda; mevcutta planına göre yapılmış yapılar ada genelinde ya da adanın bir yoldan cepheli kesiminde %50 oranında ruhsatlı yapılaşmasını tamamlamış ise, ön cephe hattını ilgili cephedeki ruhsatlı yapılara uygun olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir. Bu alanlarda ön ve arka bahçeleri çekildikten sonra kalan alan da TAKS 0,40'dan çıkmalar 1,20 m. 'den fazla olamaz.
- Ayrık nizamlı yapı adalarında cephesi 12 metrenin altında olan parsellerde resen, cephesi 12 metrenin üstünde olan parsellerde muvafakat almak şartı ile ikiz yapılar yapılabilir. Köşe parsel tek kaldığında ya da parseller dar olduğunda ikiz üçlü bloğa dönüşebilir.
- Parsel derinliği ve genişliği açısından yönetmeli hükümlerine uymayan imar parsellerinde; parsellerin birleştirme olanağı bulunmadığı durumlarda, adada önce cephe hattı mevcut yapılaşmaya uydurularak imar planı üzerinde belirtilmemişse bahçe mesafelerini 3 metreye kadar düşürmeye belediyesi yetkilidir.
- İSKİ havza sınırları dışında kalan ticaret alanlarında üst katlar konut olarak kullanılabilir. Ayrıca imar planlarında 12 m. ve daha az genişliğe sahip yollara cepheli havza sınırları dışında kalan ticaret alanlarında ticaretin gelişme durumuna bakılarak zemin katın ticari veya konut amaçlı kullanılıp kullanılmamasına ilgili belediyesi yetkilidir.
- Planda (T) sembolü olan yapı adalarında, konut yapılmasına izin verilmeyecektir. Bu alanlarda en az parsel büyüklüğü 2.000m²'dir. 2.000m²'nin altındaki parsellerde yapılaşmaya müsaade edilmeyecektir. (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı 15.10.2015 tarih 599 yevmiye no ile)
- Planlama alanı bütününde, T sembolü ticaret alanlarında, bu plan ile getirilen kullanım kararı ile bütünleşme imkanı bulunmayan ve planda sosyal ve teknik altyapı alanı ile imar yolunda kalmayan

ve daha önce yürürlükte yer alan plan ve plan hükümleri çerçevesinde yapı ruhsatı, yapı kullanım izni ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı almış ve halihazırda faaliyette olan tesislerin/kullanımların, bulunduğu alanda çevresel açıdan gerekli tedbirleri almak suretiyle faaliyetlerini sürdürmesine ve teknolojik olarak yenilenmesine izin verilecektir.

- Bu tesislere ilave E: 0.60, en fazla kat yüksekliği 9.50 m ve plan üzerinde yer alan yapı yaklaşma mesafesi, yapı yaklaşma mesafesi plan üzerinde yer almıyor ise tüm cephe hatlarından en az 10 m yapı yaklaşma mesafesi ayırmak suretiyle belirlenecek yapılaşma koşulu çerçevesinde yapılabilir. Tesislerin esaslı tamir ve tadilatlarında da yukarıda ifade edilen yapılaşma koşulları çerçevesinde hareket edilecektir.
- Bu tesislerin planların onayı sonrası iki yıl içerisinde cephe ve çevre düzenleme konusunda hazırlatacakları projelerini Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Kurulu'na ve Park, Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı'na onaylatması ve uygulaması zorunludur.
- Bu alanlarda her tür ticareti, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, otel ve günübirlik tesis alanı ve özel hastane ve özel eğitim kullanımları yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Özel hastane ya da özel eğitim kullanımları ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur ve bina içinde başka bir kullanım yer alamaz.

T.C.
GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 77309020-310.99 - 1344-30335 02.12.2015
Konu: Bilgi Talehi

ERTAN BARIN
DOĞUŞ G.Y.O A.Ş.
Gebze/KOCAELİ

İlgi: 02.12.2015 tarih ve 303335 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile Gebze İlçesi, Sultanolman Mahallesi, 5678 Ada, 22 numaralı parselde inşaatı devam etmekte olan DOĞUŞ G.Y.O A.Ş. adına kayıtlı taşınmazın daha önce düzenlenen ilave ruhsatın, şöz konusu ruhsat dayanağı, imar planlarının 26/03/2015 tarihinde Kocaeli 2. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiş olduğu ifade edilerek, ruhsatının geçerliliği hususunda bilgi talep edilmektedir.

İlgi talep doğrultularında İmar arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, şöz konusu taşınmazın 20/02/2015 tarih 122 sayılı ilave ruhsat düzenlenmiş olduğu görülmektedir. Yukarıda ifade edildiği üzere, şöz konusu taşınmazın ait imar planı Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 2013/1168-1169-1170-1171-1224 esas sayılı davaların ilişkin 26.03.2015 tarihli kararlar ile iptal edilmiştir. Plan iptal kararı, ruhsat tarihinden sonra olduğu ve kazanılmış hak olması nedeniyle, Planlı alanlar için İmar yönetmeliğinin 12. Maddesine istinaden 5 yıllık ruhsat süresi devam etmektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Mücahit KÖKSAL
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Gebze Belediye Başkanlığı Güneşli Mah. İbarat cad. No:1 GEBZE / KOCAELİ
Telefon: (0-362) 644 01 30 - 10 hat / 1314-1313 Fax: (0-362) 641 78 00
e-posta info@gcbze.bel.tr | elektronik Ağ. www.gcbze.bel.tr

- ✓ **Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**
 - 5678 ada 22 no'lu parselde ait 3 bodrum, asma, zemin, 2 normal kat ve çatı katından oluşan toplam 145.431,89 m² inşaat alanına sahip alışveriş merkezi ve ortak alanlar için 05.08.2008 tarihli "Onaylı Mimari Projesi" bulunmaktadır.
 - 5678 ada 22 no'lu parselde yer alan alışveriş merkezi ve ortak alanlar için düzenlenmiş, 13.08.2008 tarih 372 sayılı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
 - 5678 ada 22 no'lu parsel üzerinde yer alan, alışveriş merkezi ve ortak alanlar için düzenlenmiş, toplam 145.432 m² alandan oluşan yapı için verilmiş, 14.07.2010 tarih 151 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
 - 5678 ada 22 no'lu parselde, mevcut AVM alanına ek olarak yapılacak binalar ile ilgili olarak, toplam 193.501 m², "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" bölümlerinden oluşan alanlar için 15.02.2015 tarihli "Onaylı Mimari Projesi" bulunmaktadır.
 - 5678 ada 22 no'lu parselde mevcut AVM ruhsatına ek olarak alınmış toplam 193.501 m² alandan oluşan "Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için alınmış 20.02.2015 tarih 122 sayılı ilave "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
 - 5678 ada 22 no'lu parselde mevcut AVM alanına ek olarak yapılacak binalar ile ilgili olarak toplam 193.793 m² alandan oluşan "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" bölümlerinden oluşan alanlar için 25.12.2015 tarihli "Onaylı Mimari Projesi" bulunmaktadır.
 - 5678 ada 22 no'lu parselde mevcut AVM ruhsatına ek olarak alınmış toplam 193.793 m² alandan oluşan "Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için alınmış 29.12.2015 tarih 124 sayılı ilave tadilat "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
 - 5678 ada 22 no'lu parselde mevcut AVM alanına ek olarak yapılacak binalar ile ilgili olarak toplam 193.805 m² alandan oluşan "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" bölümlerinden oluşan alanlar için 28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Projesi" bulunmaktadır.
 - 5678 ada 22 no'lu parselde mevcut AVM ruhsatına ek olarak alınmış toplam 193.805 m² alandan oluşan "Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için alınmış 29.04.2016 tarih 518 sayılı ilave tadilat "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

Ruhsat -Yapı Kullanma İzin Belgesi-Mimari Proje Tarih/No	Veriliş Nedeni	Alanı (m ²)	Açıklama
05.08.2008 tarihli "Onaylı Mimari Projesi"	Yeni bina	145.431,89 m ²	AVM ve ortak alanlar
13.08.2008 tarih 372 sayılı "Yapı Ruhsatı"	Yeni bina	145.431,89 m ²	AVM ve ortak alanlar
14.07.2010 tarih 151 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi"	Yeni bina	145.432 m ²	AVM ve ortak alanlar
15.02.2015 tarihli "Onaylı Mimari Projesi"	İlave	193.501 m ²	Otel, AVM, Otomotiv ve ortak alan bölümlerinden oluşan ilave alanlar
20.02.2015 tarih 122 sayılı ilave "Yapı Ruhsatı"	İlave	193.501 m ²	Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan
25.12.2015 tarihli "Onaylı Mimari Projesi"	İlave Tadilat	193.793 m ²	Otel, AVM, Otomotiv ve ortak alan bölümlerinden oluşan ilave alanlar
29.12.2015 tarih 124 sayılı ilave tadilat "Yapı Ruhsatı"	İlave Tadilat	193.793 m ²	Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan
28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Projesi"	İlave Tadilat	193.805 m ²	Otel, AVM, Otomotiv ve ortak alan bölümlerinden oluşan ilave alanlar
29.04.2016 tarih 518 sayılı ilave tadilat "Yapı Ruhsatı"	İlave Tadilat	193.805 m ²	Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan

- Değerleme konusu taşınmazın 28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Projesi"ne göre otel inşaat alanı 22.218,06 m²'dir.

28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Projesi"ne göre alanlar	
Alışveriş Merkezi	155.204,42
Otel	22.218,06
Otomotiv	10.067,39
Ortak Alan	6.315,53
TOPLAM (m²)	193.805,40

✓ **Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri:**

Proje alanının dahil olduğu parsel üzerinde bulunan mevcut yapı (Gebze Center AVM), 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi B.Başı Mahallesi, Sakız Ağacı Sokak, No 145/12 Darıca, Gebze/KOCAELİ adresinde faaliyet gösteren Yavuz Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından gerçekleştirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu ek binanın ise yapı denetimi Arapçesme Mah. 1044/3 Sok. No 3 D.2 Kocaeli adresinde faaliyet gösteren Çim Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

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

5678 ada 22 no'lu parsel, daha önceden 16.05.2013 tarihli ve 265 sayılı 1/1000 ölçekli "Gebze D-100 Çevresinde Yer Alan Yenilenecek Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Alanı" lejantında kalmakta olup söz konusu planda değerlendirme konusu parselde yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen yapı adaları (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, diğer tüm yapı adalarında kullanım çeşitliliği esas alınmak suretiyle üç tercih belirlenmiştir. Buna göre;

- Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası toplam inşaat alanının 0 - %30'luk kısmının konut olarak kullanılması durumunda Emsal:1.60.
- Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası toplam inşaat alanının %31 - %60'luk kısmının konut olarak kullanılması durumunda Emsal:1.40.
- Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası toplam inşaat alanının tamamını Ticaret, Alışveriş, Konaklama ve Eğlence birimleri ile en az %10'luk kısmının spor aktiviteleri, halka açık kütüphaneler, konferans salonları, müzeler, sanat galerileri, oditoryumlar, sergi ve fuar salonları, sinema ve tiyatro salonları, tören salonları vb. gibi sosyal ve kültürel faaliyetlere yönelik kullanılması durumunda Emsal:2.00 olarak uygulanacaktır.

16.05.2013 tarihli ve 265 sayılı 1/1000 ölçekli "Gebze D-100 çevresinde Yer Alan Yenilenecek Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı" 26.03.2015 tarihli Kocaeli 2. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 5678 ada 22 no'lu parsel mevcut durumda Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 15.10.2015 tarihli 599 sayılı ve Gebze Belediyesi 03.08.2015 tarih 163 sayılı 1/1.000 ölçekli "Gebze E-5 Karayolu 3. Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Alanı" lejantında kalmaktadır. Söz konusu parsel için yapılaşma koşulları;

- Emsal: 1.50,
- Ayrık Nizam,
- Hmax:10 kat'tır.

4.4 Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri ve Mimari Projesi Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 5678 ada 22 no'lu parsel mevcut durumda Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 15.10.2015 tarihli 599 sayılı 1/1.000 ölçekli "Gebze E-5 Karayolu 3. Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır.

Rapor tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazın inşaatı 29.04.2016 tarih 518 sayılı tadilat amaçlı düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı"na göre devam etmektedir. Değerleme konusu taşınmazın ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri gereğince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "proje" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

4.5 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

5678 ada 22 no'lu parselde mevcut AVM alanına ek olarak yapılacak binalar ile ilgili olarak toplam 193.805 m² alandan oluşan "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" bölümlerinden oluşan alanlar için 28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Proje" ve 29.04.2016 tarih 518 sayılı tadilat amaçlı düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

Rapor tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazın inşaatı 28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Proje"sine uygun olarak devam etmektedir.

4.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Rapor tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazın inşaatı 28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Proje"sine uygun olarak devam etmektedir. Projenin değeri onaylı projeye ve resmi belgelere göre hesaplanmıştır. Parsel üzerinde geliştirilen projenin değişmesi durumunda, hesaplanacak proje değerinin de değişeceği muhakkaktır.

BÖLÜM 5

**GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE
GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**

GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

Gayrimenkulün açık adresi: Tatlıkuyu Mahallesi, Güneyyanyol Caddesi, Gebze Center Alışveriş Merkezi, No:310 Gebze/Kocaeli.

Proje alanına ulaşım için; D-100 Karayolu üzerinde, İstanbul Ankara istikametinde ilerlerken, Darıca- Eskişehir ayrımından yaklaşık 2 km sonra TUBİTAK sapağından çıkılarak İstanbul-İzmit Karayolundan bağlantı alan Güney Yanyol Caddesi'ne ulaşılır. 5678 ada 22 no'lu parsel Güney Yanyol üzerinde yer almakta olup yola yaklaşık 314 m cephesi bulunmaktadır.

Proje alanının yakın çevresinde çok sayıda sanayi tesisi, TUBİTAK-NAM, Bayer ilaç Sanayi, Gebze Otogarı, Oto Sanayi Sitesi, Gebze İlçe Emniyet Müdürlüğü, Gebze İtfaiyesi, Gebze Hali gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.

Değerleme konusu taşınmaza özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşım mümkündür.



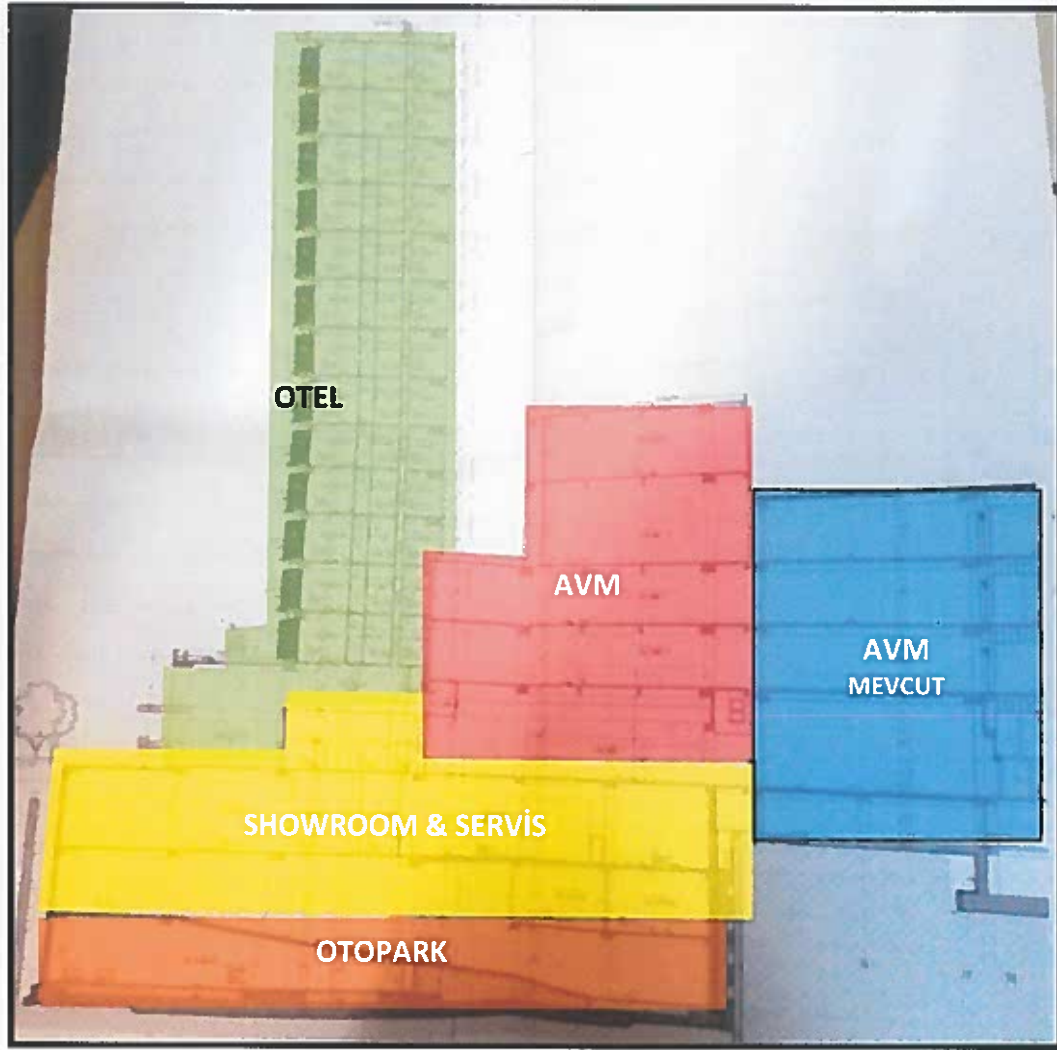
Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;

Yer	Mesafe (km)
TEM Gebze Gişeler	~ 3,5
Gebze Organize Sanayi Bölgesi	~ 7,2
Eskihisar Topçular İskelesi	~ 13,4
Sabiha Gökçen Havaalanı	~ 25,6

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu otelin bulunduğu ek bina, Gebze Center AVM'nin konumlu olduğu 5678 ada 22 no'lu parselin arka cephesinde konumlu yaklaşık 7.000 m² alana sahip arazi üzerinde inşa edilmektedir. 5678 ada 22 no'lu parsel üzerinde yer alan Gebze Center Alışveriş Merkezi, 2010 yılı Eylül ayında faaliyete başlamış olup 3 bodrum, zemin, asma, 2 kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır.

Ek binanın kesiti aşağıda gösterilmiş olup söz konusu yapının mevcut AVM ile irtibatlı olacağı görülmektedir:



5678 ada 22 no'lu parsel üzerinde geliştirilen otel, avm ve otomotiv bölümlerinden oluşan projenin inşaat çalışmaları devam etmektedir. Temelleri atılmış ve rapor tarihi itibarıyla 1. kat betonunun tamamlanmış olduğu gözlemlenmiştir. Ek bina projesine göre 3 bodrum + bodrum asma + zemin + asma + 3 kattan oluşan avm alanı, 3 bodrum + zemin + asma kattan oluşan otomotiv alanı ve 3 bodrum + zemin + asma + 13 kattan oluşan otel alanlarından oluşmaktadır. 29.04.2016 tarihli onaylı mimari projesine göre ek binanın otel kısmı toplam 22.218,06 m²'dir. Projesinde belirtilen alan dağılım bilgileri aşağıdaki gibidir.

28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Proje"sine Göre Kat Alanları Dağılımı	
3. Bodrum	708,82
2. Bodrum	2.206,71
1. Bodrum	100,96
Zemin	1.633,33
Zemin Asma	1.276,97
1. Kat	1.014,37
2. Kat	1.231,05
3. Kat	2.529,20
4, 5, 6,7,8,9,10 ve 11. Kat	8.845,34
12 ve 13. Kat	2.525,98
Çatı	145,33
TOPLAM	22.218,06

25.12.2015 tarihli onaylı mimari projesine göre ek binanın otel kısmının projede belirtilen yatak kapasitesi 156, kişi kapasitesi 312 olarak belirtilmiştir. Projesinde belirtilen alan dağılım bilgileri aşağıdaki gibidir.

Oda Tipi	
Engelli	3
Standart	17
Stüdyo (Mutfaklı)	77
Suit	57
2 Odalı	2
TOPLAM	156

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Rapor tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazın inşaatı 20.02.2015 tarihli 122 sayılı ilave yapı ruhsatı ile başlamış ve mimari projesine uygun olarak devam etmektedir

Değer takdirinde projenin 30.04.2017 tarihinde uzun dönem konaklama hizmeti konseptinde bir otel olarak açılacağı, iç mekan inşaat ve teknik özelliklerinin anahtar teslim olarak tamamlanacağı dikkate alınmıştır.

5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Rapor tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazın inşaatı 20.02.2015 tarihli 122 sayılı ilave yapı ruhsatı ile başlamış ve mimari projesine uygun olarak devam etmektedir

Değerleme konusu taşınmazın kaba inşaat süreci tamamlanmış olup ince inşaat süreci devam etmektedir.

5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Otel projesinin bulunduğu ek bina alanı Gebze Center AVM'nin konumlu olduğu 5678 ada 22 parselin arka cephesinde kalan yaklaşık 7.000 m² alana sahip arazi üzerinde yapılmaktadır.
- 5678 ada 22 no'lu parsel Güney Yanyol üzerinde yer almakta olup yola yaklaşık 314 m cephesi bulunmaktadır.
- Proje alanının D-100 Karayolu üzerinden görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Projenin geliştirileceği alan yerleşime uygun bir forma sahip olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Proje alanına özel araç ve toplu taşıma araçları ile ulaşım mümkündür.
- Proje alanı yakın çevresinde çok sayıda sanayi tesisi, TUBİTAK-NAM, Bayer İlaç Sanayi, Gebze Otogarı, Oto Sanayi Sitesi, Gebze İlçe Emniyet Müdürlüğü, Gebze İtfaiyesi, Gebze Hali gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.
- 29.04.2016 tarihli onaylı mimari projesine göre ek binanın otel kısmı toplam 22.218,06 m²'dir.

BÖLÜM 6
TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

BÖLÜM 6

TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"> + Proje alanı, D-100 Karayolu'na yakın konumdadır. + Proje alanı merkezi bir konumda yer almaktadır. + Proje alanının bulunduğu bölge, gelişme potansiyeli yüksek bir bölgedir. + Projenin 4. kattan sonrasında deniz manzarası bulunmaktadır. + Gebze Center AVM'nin bilinirliği ve doluluk oranı yüksektir. 	<ul style="list-style-type: none"> - Değerlemeye konu taşınmazın yakın çevresinde, sanayi alanları bulunmaktadır.
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Değerleme konusu taşınmazın konumlandığı bölge dönüşüm süreci geçirmektedir. ✓ Konu taşınmazın konumlandığı bölgeyi kapsayan hinterland için çok önemli ulaşım ve alt yapı projeleri devam etmektedir. ✓ Konu bölgede imar durumu değişikliği ile sanayi desantirilizasyonu teşvik edilebilecektir. 	<ul style="list-style-type: none"> * Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır. * Bölgedeki imar durumu değişikliği ile mevcut sanayi tesisleri yerine yapılabilecek proje çeşitliliği ve karmaları uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir. Bu nedenle bölgenin planlama ve proje geliştirme safhalarında, kamunun ve yerel idarenin özel önem vermesi kritik derece öneme sahiptir.

6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

5678 ada 22 no'lu parsel üzerinde inşa edilmekte olan otel projesinin 30.04.2017 tarihinde tamamlanacağı ve 01.05.2017 tarihinden itibaren gelir getireceği öngörülmektedir. Bu değerlendirme çalışması söz konusu taşınmaz üzerinde inşa edilmekte olan otel projesinin 01.05.2017 tarihinden itibaren elde edilecek olası gelirlerinden doğan ortalama yıllık kira değerinin tespiti için yapılmıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazın kira değeri tespiti için emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı analizi kullanılmıştır.

6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkullün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.

Tuzla İbis Otel

Akfen GYO'nun maliki olduğu arsa üzerine 200 odalı Ibis Hotel projesi geliştirilerek Accor S.A.'ya kiralanması ile ilgili 1 Mart 2014 tarihinde kira sözleşmesi imzalanmış olup Kira Süresi 25 +/-10 yıldır.

Açılış yılında %15 inden, açılış yılını takip eden birinci tam mali yıl içinde %18, ikinci tam mali yıl içinde %20 si ve üçüncü tam mali yılın başından başlamak üzere %25'i ile düzeltilmiş brüt faaliyet karının (AGOP) %85'inden hangisi daha fazla ise o miktar olacaktır.

Değerleme konusu otelin hinterlandında bulunan toplam 10.695,00 m² kapalı alana sahip ve 200 odadan oluşması planlanan Akfen GYO portföyünde bulunan Tuzla Ibis Otelin yıllık 687.000.-EURO kira bedeli ödeyeceği öğrenilmiştir. Söz konusu otelin oda başına düşen yıllık kirası 3.435,00 Euro'dur.

Zeytinburnu Novotel ve İbis Otel

İstanbul Zeytinburnu ilçesinde faaliyet gösteren Akfen GYO'nun maliki olduğu 228 odalı Ibis ve 208 odalı Novotel "Üst Hakkı" Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetinde bulunan ve uluslararası otel işletme şirketi olan Accor Grubu tarafından ödenmesi gereken yıllık kira bedeli olarak Novotel için brüt gelirin (KDV hariç) yüzde yirmi ikisi (%22), İbis Otel için %25'i veya sözleşme şartlarına bağlı olarak 2016 yılından itibaren düzeltilmiş brüt işletme geliri (AGOP) paylaşım oranı yüzde %72,5 olarak kabul edilmiştir.

İstanbul Zeytinburnu ilçesinde faaliyet gösteren Akfen GYO'nun maliki olduğu 228 odalı Ibis Hotel ve 208 odalı Novotel toplamda 17.362 m² kapalı alana sahiptir. Akfen GYO portföyünde bulunan Zeytinburnu Novotel ve Ibis Otelinin yıllık kira bedelinin yaklaşık 3.947.000.-EURO olduğu öğrenilmiştir. Söz konusu iki otelde oda başına düşen ortalama yıllık kirası 9.052,75 Euro'dur.

✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu projenin Gebze'de konumlu olması ve bölgenin İstanbul'a, sanayi alanlarına, havalimanına yakın konumda olması sebebiyle; değerlendirme konusu taşınmazların birim kira değerlerinin İstanbul tarihi yarımada'daki benzer bir otelden düşük ancak kendi hinterlandındaki 3 yıldızlı otellerden yüksek olabileceği tespit edilmiştir.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU		
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller	
			1	2
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Kira Fiyatı (Euro)	3.435	9.053	
	Pazarlık Payı	0%	0%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	0%	
	Yenileme Masrafları	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Lokasyon	5%	-25%	
	Bina Yaşı / Kalitesi	15%	5%	
	Bulunduğu Kat / Manzara	0%	-15%	
	Kullanım Alanı	-5%	0%	
	Konfor Koşulları	5%	5%	
	Turistik Bölgelere Yakınlığı	0%	-15%	
Düzeltilmiş Değer		4.122	4.979	

Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,0585.- TL olarak, 1 Euro = 3,4173.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,0640.- TL olarak, 1 Euro = 3,4234.- TL olarak esas alınmıştır.

➤ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu otelin Gebze D-100 Karayolu'na yakın olması ve Gebze Center AVM ile iletişimi güçlü bir konumda olması, mevcut nitelikleri, bölgedeki otel talebi, İstanbul'un önemli merkezleri ve Sabiha Gökçen Havalimanı ile Organize Sanayi Bölgeleri'ne yakın konumda olması ile inşaat kalitesi gibi durumlar göz önünde bulunarak kira değeri takdiri aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Parsel	Toplam Kapalı Alan (m ²)	Oda Sayısı	Yıllık Oda Kira Bedeli (Euro)	Yıllık Toplam Kira (Euro)	Yaklaşık Yıllık Toplam Kira (Euro)	Yaklaşık Yıllık Toplam Kira (TL)
5678 ada 22 parsel no'lu taşınmaz üzerinde geliştirilecek olan otelin kira değeri	22.218,06	156	4.500	702.000,00	700.000,00	2.392.000

6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yöntemi uygulanmamıştır.

6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında Gelir İndirgeme Yaklaşımı yöntemi olan Nakit Akımları Yaklaşımı analizi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi

Bu değerlendirme çalışmasında direkt kapitalizasyon yaklaşımı uygulanmamıştır.

6.2.3.2 Nakit Akımları Yaklaşımı Analizi

Değerlemede gelir indirgeme yaklaşımı analizi altında nakit akımları analizi uygulanmıştır.

Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Değerlemeye konu taşınmaz üzerinde, onaylı mimari projesinde belirtilen alanlar üzerinden proje geliştirilmiştir. Yaklaşım ile ilişkin varsayımlar aşağıda yer almaktadır.

Genel Varsayımlar

- Bu rapor, Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan köyü, 60.865,00 m² alana sahip, "6 Katlı Alışveriş Merkezi ve Arsası" vasıflı, 5678 ada 22 no'lu parselin arka cephesinde kalan yaklaşık 7.000 m² alana sahip Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki arazi üzerinde geliştirilen; 156 odalı otel ve ortak alanlarından oluşan kısmın 01.05.2017 tarihinden itibaren elde edilecek gelirlerinden doğan ortalama yıllık kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan kira değeri tespit raporudur. Takdir edilen kira değeri taşınmazın sözleşmeyle 10 yıl boyunca kiralanması varsayımına dayanılarak takdir edilmiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Rapor değerinin döviz cinsinden belirlenmesinde, rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro= 3,4173-TL olarak esas alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı varsayılmıştır.
- Enflasyon oranının %3 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi dahil edilmemiştir.
- Oda fiyatı artış oranının, ilk 2 yıl %4,0; 3. ve devam eden yıllarda %3,0 olacağı öngörülmüştür.
- Otel diğer gelir oranının %7 olacağı öngörülmüştür.
- Projenin mimari tasarım ile desteklenerek, niteliğinin artırılacağı varsayılmıştır.
- Projenin 30.04.2017 tarihinde tamamlanacağı ve uzun dönem konaklama hizmeti veren, marka gücü yüksek bir otel markası tarafından işletileceği varsayılmıştır.

- Otel ve AVM ek alanlarının inşaatının Doğuş GYO tarafından yapılacağı ve inşaatın bitiminde işleticiye anahtar teslim dekorasyonlu şekilde kiralanacağı varsayılmıştır.
- Piyasa kabullerine göre anahtar teslim (dekorasyonlu) yapılan otel projelerinde yıllık cironun %23'ü mal sahibine verilmektedir. Söz konusu çalışmada yıllık kardan cironun %23'inin Doğuş GYO'ya ödeneceği düşünülmüştür.

Otel Fonksiyonu	
Sınıfı	Ex-stay
Oda Sayısı	156
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	56.940
Oda Fiyatı (EUR)	60,00
Oda Fiyatı Artış Oranı (İlk yıl ve ikinci yıl)	4,0%
Oda Fiyatı Artış Oranı (3. ve devam eden yıllar)	3,0%
Diğer Gelir Oranı	7%

➤ **Nakit Akışı:**

Proje Nakit Akışı	06/10/2016	30/04/2017	30/04/2018	30/04/2019	30/04/2020	30/04/2021
Yıllık Oda Kapasitesi	56.940,00	56.940,00	56.940,00	56.940,00	56.940,00	56.940,00
Doluluk Oranı	0%	0%	60%	65%	67%	70%
Satılan Oda Sayısı	0,00	0,00	34.164,00	37.011,00	38.149,80	39.858,00
Oda Fiyatı (EUR)	0	60	62	65	67	69
Oda Geliri (EUR)	0,00	0,00	2.131.833,60	2.401.865,86	2.550.042,50	2.744.150,22
Diğer Gelirler (EUR)	0,00	0,00	149.228,35	168.130,61	178.502,98	192.090,52
Toplam Otel Gelirleri (EUR)	0,00	0,00	2.281.061,95	2.569.996,47	2.728.545,48	2.936.240,73
GOP (%)	0%	0%	50%	52%	53%	55%
GOP	0,00	0,00	1.140.530,98	1.336.398,16	1.446.129,10	1.614.932,40
GELİRİN %23'i	-	-	524.644,25	591.099,19	627.565,46	675.335,37

30/04/2022	30/04/2023	30/04/2024	30/04/2025	30/04/2026	30/04/2027	30/04/2028
56.940,00	56.940,00	56.940,00	56.940,00	56.940,00	56.940,00	56.940,00
75%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
42.705,00	45.552,00	45.552,00	45.552,00	45.552,00	45.552,00	45.552,00
71	73	75	77	80	82	85
3.028.365,77	3.327.164,53	3.426.979,47	3.529.788,85	3.635.682,52	3.744.752,99	3.857.095,58
211.985,60	232.901,52	239.888,56	247.085,22	254.497,78	262.132,71	269.996,69
3.240.351,38	3.560.066,05	3.666.868,03	3.776.874,07	3.890.180,29	4.006.885,70	4.127.092,27
58%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
1.879.403,80	2.136.039,63	2.200.120,82	2.266.124,44	2.334.108,18	2.404.131,42	2.476.255,36
745.280,82	818.815,19	843.379,65	868.681,04	894.741,47	29.295.343,08	

Yıllık Ortalama Kira (EUR)	663.790
Yaklaşık Yıllık Ortalama Kira (EUR)	664.000
Yaklaşık Yıllık Ortalama Kira (TL)	2.269.000

Yıllık kira geliri, Doğuş GYO'ya ödenecek olan bedelin ilk 6 yıllık aritmetik ortalamaları alınarak belirlenmiştir. Yıllar itibariyle enflasyon oranında artış sağlanarak Doğuş GYO hesabına gelir getirecektir. İlk 6 yıllık gelirlerin aritmetik ortalaması alınmasındaki esas sebep, otelin 6 yıl içerisinde operasyonel olarak faaliyetlerini oturtacağı ve düzenli gelir getirmeye başlayacağını varsayılmasıdır.

6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Proje geliştirme yaklaşımı gelir indirgeme yöntemine benzer olmakla birlikte temelde farklılıklar vardır. Gelir indirgeme yönteminde mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsaların ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirirken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlendirmeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir/ kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında proje geliştirme çalışması yapılmıştır. Söz konusu çalışmada proje dahilinde bulunan 156 odalı otel projesinin açıldığı andaki yıllık kira değeri tespitine yönelik hazırlanmış olup arsa değeri tespit edilmemiştir.

6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriyi sağlayan en verimli ve iyi kullanımudur.

Değerleme konusu projenin en verimli ve iyi kullanımı yapı ruhsatı ve mimari projesi ile uyumlu olarak "Konaklama Tesisi" amaçlı kullanımudur.

6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Bu değerlendirme çalışması 20.02.2015 tarihli 122 sayılı ilave yapı ruhsatı ile başlamış ve mimari projesine uygun olarak devam eden otel ve AVM projesinin 156 odalı olarak planlanan otel kısmının yıllık kira değeri tespitine yönelik hazırlanmıştır. AVM kısmının değer tespitine ilişkin herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

BÖLÜM 7
ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

BÖLÜM 7

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında taşınmazın kira değeri tespit için emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yaklaşımı analizi yöntemleri kullanılmıştır.

Yöntem	TL	EURO
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	2.392.000	700.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı	2.269.000	664.000

Değerleme çalışması kapsamında, değerlemeye konu taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile oda başına düşen yıllık kirası bedeli ortalamasından değerlendirme uzmanının profesyonel takdiri ile ve otelin yıllık gelirlerinin %23'ünün ilk beş yıllık ortalaması ile taşınmazın yıllık kira değeri bulunmuştur.

Proje alanı üzerinde geliştirilmesi düşünülen 156 odalı otel projesinin ortalama yıllık kira değeri, nakit akımları yaklaşımı yöntemiyle bulunan kira değeri olan (KDV hariç) 2.269.000.-TL (İkımilyonikiyüzaltmışdokuzbin-TL) olarak belirlenmiştir.

7.2 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

5678 ada 22 parsel parsel üzerinde mevcut bina için alınmış yapı kullanma izin belgesi bulunmakta olup kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş, cins tashihi yapılmıştır. Bu kapsamda taşınmaz bina statüsünde iken parsel üzerinde ilave ruhsat alınarak otel&AVM projesi inşa edilmeye başlanarak proje statüsüne dönmüştür. Parsel üzerindeki yapıların ruhsat ve projelerinin bulunması nedeniyle Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel husus olmadığı, "Proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

5678 ada 22 parselde mevcut AVM alanına ek olarak yapılacak binalar ile ilgili olarak toplam 193.805 m² alandan oluşan "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" bölümlerinden oluşan alanlar için 28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Projesi" bulunmaktadır. Değerleme raporunun konusu olan otelin ise söz konusu projeye göre toplam inşaat alanı 22.218,06 m²'dir.

Rapor tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazın inşaatı 15.02.2015 tarihli 122 sayılı ilave yapı ruhsatı ile başlamış ve mimari projesine uygun olarak devam etmektedir. Onaylı mimari projenin değişmesi halinde değer değişeceği muhakkaktır.

KDV Konusu

01.01.2013 tarihli, 28515 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan, 24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararname eki karar ile 08.09.2016 tarihli ve 2016/9153 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre;

KDV ORANI		
İşyeri Teslimlerinde;		18%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda;		8%
Net Alanı 150 m ² ye Kadar Konutlarda*;	31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda;	1%
	01.01.2013 Tarihinden İtibaren Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda -Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte, Emlak Vergisi Yönünden, Arsa Birim m² Vergi değeri-;	
	499 TL' ye kadar ise	1%
	500 - 999 TL arasında ise	8%
	1.000 TL ve üzeri	8%

* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde ve lüks veya birinci sınıf olarak inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m²'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

SONUÇ

BÖLÜM 8

SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkide detaylı pazar araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazların toplam yıllık kira değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

PROJE ALANI ÜZERİNDE GELİŞTİRİLMESİ DÜŞÜNÜLEN 156 ODALI OTEL PROJESİNİN
01.05.2017 TARİHİNDEN İTİBAREN ELDE EDİLECEK GELİRİNDEN DOĞAN YILLIK KİRA
DEĞERİ*(KDV HARİÇ)

2.269.000-TL

(İkimilyonikiyüzaltmışdokuzbin-Türk Lirası)

PROJE ALANI ÜZERİNDE GELİŞTİRİLMESİ DÜŞÜNÜLEN 156 ODALI OTEL PROJESİNİN
01.05.2017 TARİHİNDEN İTİBAREN ELDE EDİLECEK GELİRİNDEN DOĞAN YILLIK KİRA
DEĞERİ*(KDV DAHİL)

2.677.420- TL

(İkimilyonaltıyüzyetmişyedibindörtüyüzirmin-Türk Lirası)

*Söz konusu inşaat 2015 yılında başlanmış olup inşaatın 30.04.2017 tarihi itibarıyla tamamlanacağı varsayılmıştır. Söz konusu otel binasının 01.05.2017 yılında faaliyete geçeceği varsayılmıştır.

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden

Ayşegül GÖKŞEN

Esra NEŞELİ Değerleme Uzmanı (403459)	Ozan KOLCUOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)
--	---

RAPOR NO: 2016/17

RAPOR TARİHİ: 11.10.2016

*GİZLİDİR

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. | www.tskgd.com.tr | Ticaret Sicil No: 485935

Merkez: Meclisi Mebusan Caddesi, Molla Bayır Sokak, No:1, 34427 Fındıklı/İstanbul İstanbul Tel: 0212 334 50 54 Faks: 0212 334 50 35

Ankara (Şube): 0312 441 75 22 | İzmir (Şube): 0232 463 12 00 | Adana (Şube): 0322 459 59 80 | Antalya (Şube): 0242 322 20 90

Bursa (Şube): 0224 225 40 30 | Trabzon (Şube): 0462 229 06 00 | Diyarbakır (Şube): 0412 229 09 00

BÖLÜM 9
EKLER

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Sektör Raporu
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durum Belgesi
4	Belediyeden Alınan Ruhsatın Devamına İlişkin Belge
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları

EK 1: SEKTÖR RAPORU

Sektörel Veriler - Turizm Sektörü

Dünya ve Türkiye Turizm İstatistikleri Karşılaştırması

Türkiye'nin rekabet gücü en yüksek sektörü turizmdir. Sadece cari açık sorununu çözmek için değil, istihdamı arttırmak, Türkiye'yi daha yaşanabilir kılmak; hatta tanıtmak için de turizm, çok önemli bir sektör konumundadır. Turizm, geçtiğimiz dönemlerde Türkiye'de ödemeler bilançosu içinde ihracattan sonra ikinci büyük döviz geliri sağlayan faaliyet konumuna yükselmiş olup endüstri içinde 40'a yakın sektörü doğrudan etkilemektedir. Ancak, son dönemlerde, sahip olduğu potansiyel düşüş göstermiştir.

Son yıllarda, Dünya, Avrupa ve Akdeniz Bölgesi'nde yaşanan ekonomik gelişmeler ile bölgesel istikrarsızlıktan Türkiye turizmi de etkilenmiş olup 2014 yılından itibaren turizm sektöründe düşüş başlamış ve bu düşüş 2015 verilerine yansımıştır. 2015 yılına bakıldığında ziyaret eden yabancı sayısı 2014 yılına dönemine göre % 1,61'lik bir oranda düşüş göstermiştir.

Türkiye'ye Gelen Yabancı Ziyaretçilerin Yıllara Göre Dağılımı					
Dönem	Yıllar			Değişim Oranı %	
	2013	2014	2015	2013/2014	2014/2015
1. Çeyrek	4.214.348	4.350.979	4.530.224	3,24	4,12
2. Çeyrek	10.335.173	10.887.242	10.364.530	5,34	-5,04
3. Çeyrek	13.805.643	14.850.281	14.863.339	7,57	0,88
4. Çeyrek	6.554.934	6.749.398	6.486.539	2,97	-4,05
12 Aylık Toplam	34.910.098	36.837.900	36.244.632	5,52	-1,61

Kaynak:T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı

Son yıllarda Orta Doğu'daki gelişmeler turizm endüstrisini de etkilemiş olmakla birlikte Arap Baharı sonrası Orta Doğu ve Arap ülkelerinden gelen turistlerin sayısında sürekli artış gözlenmiştir. 2016 yılının ilk 2 ayında Türkiye'ye gelen yabancı sayısı, bir önceki yılın aynı dönemi ile kıyaslandığında, % 9,26 oranında büyük bir düşüş yaşandığı görülmektedir. Turist sayısındaki bu düşüşün ülkemize en fazla turist gelen ülkelere biri olan Rusya'da yaşanan ekonomik kriz, Ukrayna'da yaşanan iç siyasi problemler, sınır komşumuz olan Suriye'de yaşanan iç savaşın ülkemiz açısından güvenlik problemi olarak görülmesi gibi etkenlerden kaynaklandığı düşünülmektedir. Bunların yanı sıra Türkiye içerisinde yaşanan terör olayları da, 2015 yılı ve 2016 yılının ilk aylarında ülkemize gelen yabancı turist sayısının düşmesine neden olmuştur. Tüm bu olayların 2016 yılı turizm sektörünü etkilememesi amacıyla, "2016 Turizm Eylem Planı"na göre; turizme dönük tanıtım faaliyetlerine özel ve yüksek bir bütçe ayrıldığı açıklanmıştır. Sektördeki oyuncuların % 60'a yakını ise 2016 yılının turizm açısından 2015 yılına göre daha geride tamamlanacağını düşünmektedir. 2016 yılının ilk aylarına bakıldığında; özellikle yaz turizminde Rus turistler tarafından tercih edilen Antalya bölgesinde yaşanan turist sayısı düşüşleri dikkate alınarak, yıl içindeki kayıp % 35 olarak öngörülmektedir. Bunun yanında ülke geneline bakıldığında; Orta doğu pazarında Türkiye'nin uyguladığı dengeli siyaset, savaştan uzak yaklaşım ve "Orta doğu'nun Lider Ülkesi" olma vizyonunun özellikle Arap pazarında olumlu sonuçlar doğurması ve Arap Pazarının gelişmesine neden olması beklenmektedir.

Yıllara göre ülke turizm gelirleri incelendiğinde, turizm gelirinin genellikle artış gösterdiği tespit edilmiştir. Türkiye turizm gelirlerinin 5 yıl içerisinde, yıllık artış oranı ortalama %7 civarında gerçekleşmektedir.

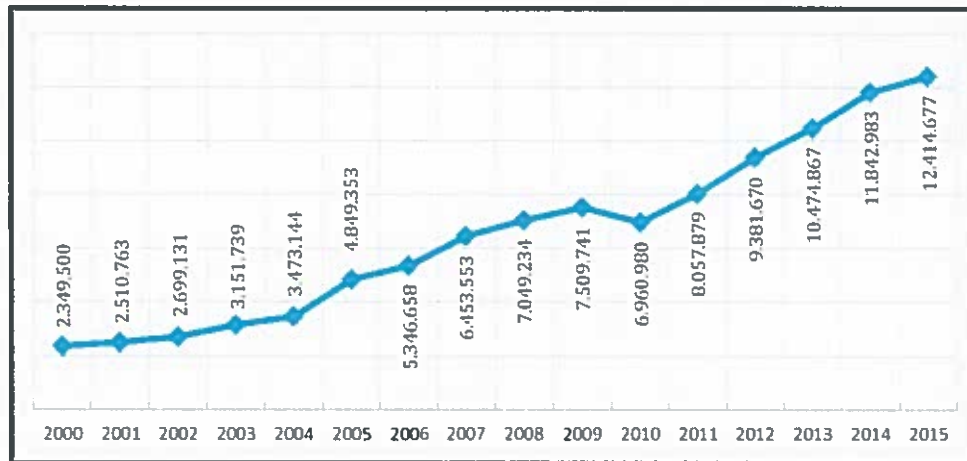
Yıllar	Türkiye Turizm Geliri (Milyar Dolar)
2010	24,9
2011	28,1
2012	29,4
2013	32,4
2014	34,3
2015	31,5
2016 1Y	18,1
5 Yıllık Ortalama Değişim Oranı	7%

Kaynak: T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2016

İstanbul Turizm Sektörü İstatistikleri

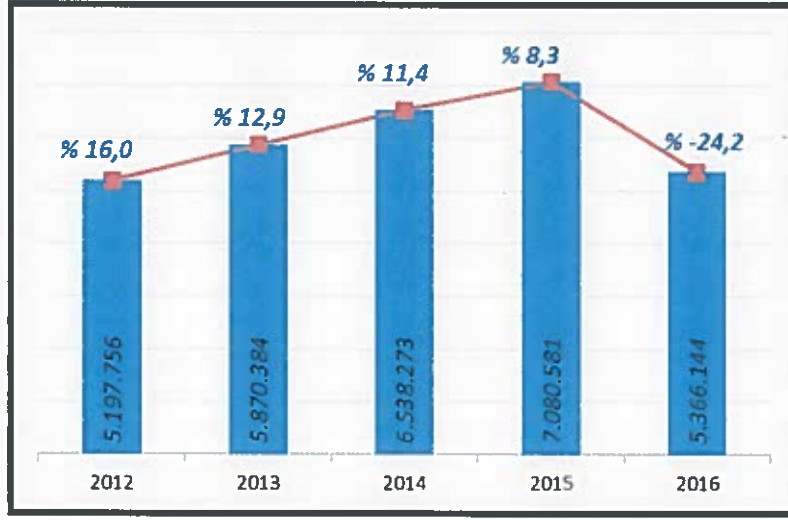
T.C. Kültür Bakanlığı verilerine göre, 2016 yılı ilk yarı yılda, Türkiye'ye gelen yabancı turistlerin giriş yaptıkları sınır kapılarının bağlı olduğu iller sıralamasında, İstanbul %29,03'lük oran ile, bütün iller arasında birinci konumdadır. 2016 yılı Ocak-Haziran sonu arasındaki süreçte İstanbul'a gelen yabancı sayısını geçen yıl ile karşılaştırdığımızda %24 oranında azalma olduğu görülmektedir.

Ay	Yıllar		Değişim Oranı %
	2015	2016	2015/2016
Ocak	691.496	692.172	0,1
Şubat	732.202	674.465	-7,9
Mart	944.931	783.164	-17,1
Nisan	1.037.506	715.161	-31,1
Mayıs	1.182.906	869.446	-26,5
Haziran	1.091.357	707.050	-35,2
Toplam	5.680.398	4.441.458	-19,61



Yıl bazında İstanbul'a gelen turist sayıları

2012-2016 yılları ilk yarı yıl dönemi için verilere bakıldığında, İstanbul'a gelen ziyaretçi sayısı, 2012 yılından itibaren düzenli olarak artmıştır. Ancak, son 5 yılın artış oranları incelendiğinde, 2016 yılında büyük bir düşüş olduğu gözlemlenmiştir.



Aşağıdaki tabloda İstanbul'a havayolu ve deniz yolu ile gelen turistlerin dağılımı gösterilmiştir. Buna göre İstanbul'a 2016 yılı içerisinde gelen yabancıların %81,00'ünün Atatürk Havalimanı'ndan giriş yaptığı, %19,00'unun ise Sabiha Gökçen Havalimanı'ndan şehre giriş yaptığı görülmektedir.

Atatürk Havalimanı	Sabiha Gökçen Havalimanı	H.paşa Limanı	Karaköy Limanı	Karaköy Transit	Pendik Limanı	Zeytinburnu Limanı	Toplam
4.229.958	1.094.522	2.148	8.927	19.584	6.391	4.614	5.366.144

Kaynak: İstanbul Turizm İstatistikleri, 2016

İstanbul Konaklama Tesisleri

İstanbul'da yer alan işletme belgeli ve yatırım belgeli konaklama tesisleri 150.000'den fazla yatak imkanı sağlamaktadır. İstanbul, 2016 yılına kadar her geçen yıl artan ziyaretçi ve uluslararası organizasyon sayısı ile otel yatırımcıları için önemli bir pazar oluşturmakta iken 2016 yılının başlarından itibaren ziyaretçi sayısında kayda değer bir düşüş yaşamıştır. İstanbul genelinde Avrupa'daki büyük şehirlere nazaran az sayıda olan yatak kapasitesi son yıllarda otel yatırımları ile hız kazandırmıştır. İstanbul genelinde yer alan 5 yıldızlı otellerin doluluk oranları aşağıdaki gibidir;

Yıllar	Doluluk Oranları
2008	76%
2009	70%
2010	72%
2011	71%
2012	73%
2013	63%
2014	62%
2015	64%
2016*	40%

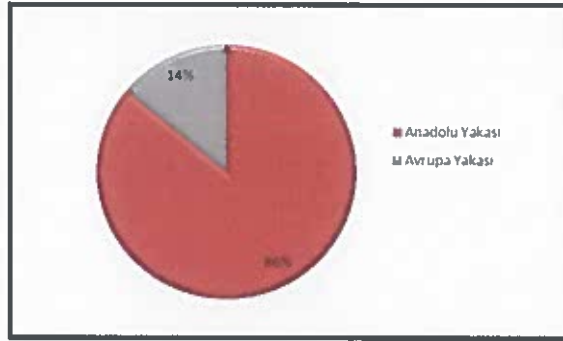
*Oran 2016 yılı ilk yarı yılı için belirtilmiştir.

Aşağıdaki tabloda "İşletme Belgeli" konaklama tesisleri yer almaktadır. Avrupa ve Anadolu yakası olarak ayrı ayrı belirtilmiş olan toplam 514 tesisin tamamının yatak kapasitesi toplamı 102.124'dür. Söz konusu rakama T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı onaylı yatırım belgeli oteller de eklendiğinde yatak kapasitesi 150.000 civarında olmaktadır. İstanbul'da inşaatı devam eden yatırım belgeli yaklaşık 48.276 yatak kapasiteli tesis bulunmaktadır.

YERİ	Avrupa	Anadolu	Tesis Sayısı Toplam	Avrupa	Anadolu	Oda Sayısı Toplam	Avrupa	Anadolu	Yatak Sayısı Toplam
	Tesis Sayısı			Oda Sayısı			Yatak Sayısı		
Özel Tesis	111	11	122	4.169	375	4.544	10856	747	11.603
Butik Otel	15	2	17	716	42	758	1.436	84	1.520
5* Otel	71	17	88	18.301	4692	22.993	37038	9376	46.414
4* Otel	109	11	120	12.563	1.051	13.614	25180	2.087	27.267
3* Otel	94	15	109	5.462	772	6.234	10673	1471	12.144
2* Otel	40	4	44	1.450	146	1.596	2.276	295	2.571
1* Otel	6	1	7	144	19	163	271	38	309
Apart Otel	2	1	3	58	36	94	154	72	226
Pansiyon	3	1	4	26	9	35	52	18	70
TOPLAM	451	63	514	42.889	7142	50.031	87936	14188	102124

Kaynak: İstanbul Turizm İstatistikleri, 2016

İşletme belgeli tesislerde yer alan toplam oda sayısının yaklaşık %86'sı Avrupa Yakası'nda yer almaktadır. Anadolu Yakası'nda otel yatırımları son yıllarda hız kazanmış olup otellerin %14'ü Anadolu Yakası'nda konumlanmaktadır.

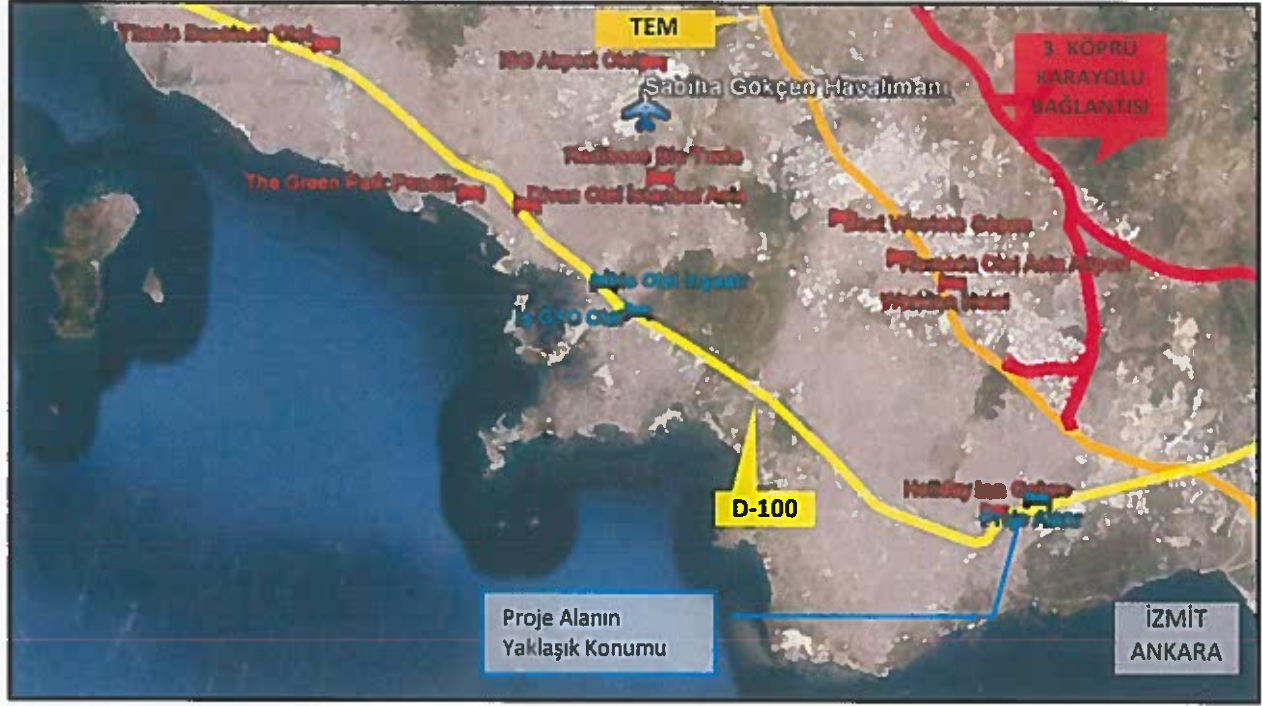


➤ Diğer Gelirleri Oluşturan Kullanımlar

Bölgede yer alan otellerin gelirlerini, konaklama yanı sıra diğer gelirler olarak tabir edilen toplantı ve davet organizasyonları için ayrılan alanlardan elde edilen gelirler oluşturmaktadır. Havalimanının özellikle Batı yönünde yer seçmiş tesisler, münferit konaklama talebinden ziyade bölgede eksikliği bulunan konferans ve kongre alanlarına da hizmet etmektedirler. Kongre ve toplantı organizasyonu dışında bölgedeki oteller incelendiğinde; otel bünyesinde genellikle dışarıya da hizmet veren çeşitli alternatif alanlar yaratılmış olduğu tespit edilmiştir. Bölgede konaklayan misafirlerin kalan boş vakitlerini değerlendirmeleri için otellerde SPA VE fitness alanlarına yer ayrılmıştır. Bölgedeki otellerde yer alan SPA VE Fitness alanları ile oda başına düşen sağlık tesisi alanı aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Oteller	SPA & Fitness Alanı (m ²)	Oda Başına düşen SPA&Fitness Alanı
Titanic Bussines Kartal	3.000	15,6
The Green Park Pendik Hotel & Convention Center	3.000	5,6
Divan İstanbul Asia	1.300	5,6
Crowne Plaza Asia	3.500	10,4
ISG Airport Otel	-	-
Radisson Blu Hotel & Spa, İstanbul Tuzla	4.000	16,1
Workinn Hotel	500	3,1
Ramada İstanbul Asia Airport	2.500	13,6
Best Western Plus Şekerpınar	350	4,0
Holiday INN Gebze	300	1,9

Tabloda ayrıca otellerin SPA ve Fitness alanları da belirtilmiştir. Bölgedeki otellerdeki SPA ve Fitness alanları, genellikle dışardan üyelik alan ve bir marka tarafından işletilen alanlardır.



Konum	Konu Taşınmaza Yaklaşık Uzaklıklar (km.)
Titanic Bussines Kartal	~27,6
Greenpark Otel Pendik	~21,0
Divan Otel	~19,8
Crown Plaza Asia	~25,4
ISG Airport Otel	-27,7
Radisson Blu Hotel & Spa	~24,1
Workinn Hotel	~10,3
Ramada Otel	~12,0
Best Western Plus Şekerpınar	~14,3
Holiday INN	~0,9

Otel	Konumu	Oda Sayısı	Açılış Tarihi	Sınıfı	Havalimanına Uzaklık	Doluluk Oranları	Oda Fiyatı (EURO)* Tek Kişi	Oda Fiyatı (EURO)* Çift Kişi
Titanic Bussines Kartal	Kartal	192	Haz-08	5 Yıldızlı	17,2	80%	60	70
Greenpark Otel Pendik	Pendik	538	Nis-10	5 Yıldızlı	11,8	45%	60	80
Divan Otel	Pendik	231	Kas-09	5 Yıldızlı	11,2	80%	95	115
Crown Plaza Asia	Pendik	336	May-10	5 Yıldızlı	4,2	65%	70	90
Miracle İstanbul Asia Otel	Pendik	219	Oca-13	5 Yıldızlı	5,2	55%	80	100
ISG Airport Otel	Pendik	128	Oca-10	4 Yıldızlı	-	60%	75	85
Radisson Blu Hotel & Spa, İstanbul Tuzla	Tuzla	249	Şub-14	5 Yıldızlı	6,5	50%	65	80
Double Tree Tuzla by Hilton	Tuzla	84	May-15	4 Yıldızlı	12,00	70%	80	100
Tuzla İbis Otel *	Tuzla	200	2016	3 Yıldızlı	14,5	55%	65**	
İş Gyo Otel Projesi *	Tuzla	146	2016	4 Yıldızlı	16,2	55%	97**	
Workinn Hotel	Gebze	162	Eyl-13	4 Yıldızlı	11,9	50%	68	85
Ramada İstanbul Asia Airport	Gebze	184	Nis-14	5 Yıldızlı	15,3	55%	65	75
Hotel Şekerpinar	Gebze	88	Nis-14	4 Yıldızlı	15	60%	50	65
Holiday INN Gebze	Gebze	155	Nis-12	4 Yıldızlı	19,9	60%	60	75

*KDV hariç, şirket fiyatı.

** Tahmini ortalama oda satış fiyatıdır.

EK 2: ONAYLI TAKYİDAT BELGESİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Mallıklar İçin Detaylı - SBI var)			
Zemin Tipi	Ada Tağınmaz	Ada/Parcel	: 06702
Zemin No	0472071	Yüzölçüm	: 00 051,00 m.2
İl / İlçe	KOCAELİMİZ	Ada Tap. Nitelik	: 6 KATLI ALTYERİSİZ MERKEZİ VE ARSASI
Korum Adı	Gökçe TİM		
Mahalle / Köy Adı	SULTANORHAN Mah.		
Mevki			
Çift / Sayfa No	1 / 1974		
Kayıt Durum	Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
SBI	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih / Yemyiye	Terklin Sebabi / Tarih / Ver
1/04	LEHİNE GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI		27.12.2013 - 2000	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Uzunluk No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebabi / Tarih / Ver	Terklin Sebabi / Tarih / Ver
2189956	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	YAN		00 051 00	İmar (1504 - 30/10/2014 - 1963)	


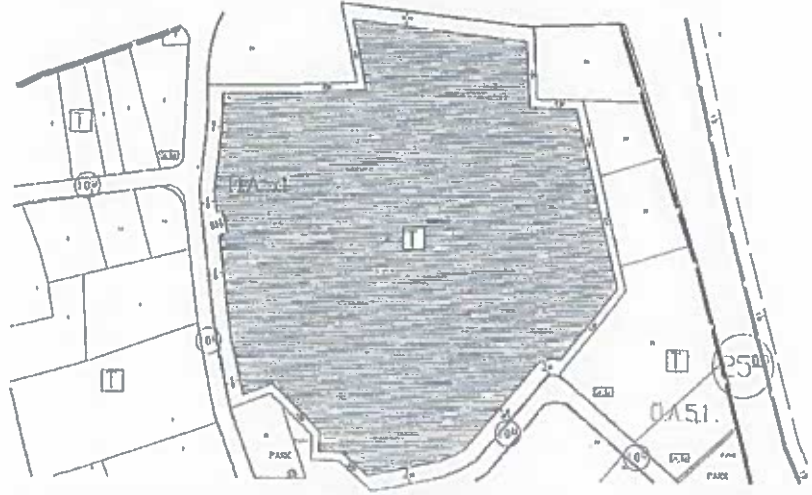
*Tesis edilmiş yerler ve beyanlar saht elektronik ortamda tünlmaktadır.

Raporlayan: 04575-0
Mühür: ARSUN BABA
Kayıt No: 03.10.2016

Yapı Durum: 03.10.2016 10:19

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

EK 3: ONAYLI İMAR DURUM BELGESİ

İMAR DURUMU		GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		PARSEL SAHİBİNİN ADI SOYADI: DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ADRESİ: MASİ AK MH. ALI EVREN CD. NO:473 ŞİŞLİ/İSTANBUL		[PPN-F.D.1-1/1-26.03.2014-R01]	
Arş.D.: 15-11-1		SAYI: 297510 TARİH: 11.11.2015		10.11.2015 TARİHİ VE 297510 SAYILI DİLEKÇENİN KARŞILIĞIDIR.			
KADASTRO BİLGİLERİ	Makale/Semt	Kadastro Pafta	İmar Pafta	Ada No	Parsel No	Diğ. Kapı No	İmar Planı Onay Tarihi
	SULTANORHAN	G22B24C2A	G22B24C2A	5878	22	---	İzmir Belediyesi 03.03.2015/163 Büyükşehir Belediyesi 15.10.2015/399
İMAR PLANINDAĞI DURUM/TİCARET ALANI				YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU. <input checked="" type="checkbox"/> Olan <input type="checkbox"/> Olmayan			
ETÜDLERDE YAPILACAK ARAZI ÇALIŞMALARI							
Araştırma Çukuru <input type="checkbox"/> Adet		Statik Kırma Çalışması <input type="checkbox"/> Adet		Diğer <input type="checkbox"/> Adet			
Elektrik Özdrenç Çalışması <input type="checkbox"/> Adet		Laboratuvar Deneyleri <input type="checkbox"/> Adet					
Araştırma Çukuru ve Sondaj veya <input type="checkbox"/> Adet		Sondaj <input type="checkbox"/> Adet					
YAPI VE PARSEL BİLGİLERİ							
YAPININ				PARSELİN			
Kat Adedi	10 kat			Yüzölçümü	m2	İnşaat Alanı	m2
Dünya Yüksekliği				TAKS		Azami İnşaat Alanı	m2
Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m	Elne Derinliği	m.	EMSAL	1.50	İnşaat Nizamı	AYRIK
Yan Bahçe Mesafesi	5.00 m	Arka Bahçe Mesafesi	m.	İzraz Şerhi			
AÇIKLAMA: SEDAŞ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.							
							
							
DÜZENLEYEN		KONTROL EDEN		ONAYLAYAN			
SALİHA ONAL İNŞAAT TEKNİKERİ		ASKER ÇOBAN ŞEHİR PLANÇISI		ERHAN EKŞİ PLAN VE PROJE MÜDÜR V.			
İMZA: 11.11.2015		11.11.2015		11.11.2015			
1- VERİLEN BU İMAR DURUMUNDA ÖNCELİKLE 3194 SAYILI İMAR KANUNU, GEBZE BELEDİYESİ İMAR PLAN NOTLARI VE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETİMLİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. 2- BU İMAR DURUMUNUN GEÇERLİLİK SÜRESİ, HERHANGİ BİR İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADIĞI GÖRECE 1 (BİR) YILDIR.							

EK 4: BELEDİYEDEN ALINAN RUHSATIN DEVAMINA İLİŞKİN BELGE



T.C.
GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 77309020-310.99 - 4344-303335
Konu: Bilgi Talebi

02.12.2015

ERTAN BARIN
DOĞUŞ G.Y.O A.Ş.

Gebze/KOCAELİ

İlgi: 02.12.2015 tarih ve 303335 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 5678 Ada, 22 numaralı parselde inşaatı devam etmekte olan DOĞUŞ G.Y.O A.Ş. adına kayıtlı taşınmaza daha önce düzenlenen ilave ruhsatın, söz konusu ruhsat dayanağı imar planlarının 26/03/2015 tarihinde Kocaeli 2. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiş olduğu ifade edilerek, ruhsatının geçerliliği hususunda bilgi talep edilmektedir.

İlgi talep doğrultusunda İmar arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, söz konusu taşınmaza 20/02/2015 tarih 122 sayılı ilave ruhsat düzenlenmiş olduğu görülmektedir. Yukarıda ifade edildiği üzere, söz konusu taşınmaza ait imar planı Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 2013/1168-1169-1170-1171-1224 esas sayılı davalara ilişkin 26.03.2015 tarihli kararlar ile iptal edilmiştir. Plan iptal kararı, ruhsat tarihinden sonra olduğu ve kazanılmış hak olması nedeniyle, Planlı alanlar tip imar yönetmeliğinin 12. Maddesine istinaden 5 yıllık ruhsat süresi devam etmektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Mücahit KÜKSAL
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Gebze Belediye Başkanlığı Güzeller Mah. Bakır cad. No:1 GEBZE / KOCAELİ
Telefon (0-262) 642 04 30 - 10 hat / 1314-1313 Faks: (0-262) 641 78 00
e-posta: info@gebze.bel.tr Elektronik Ağ: www.gebze.bel.tr

EK 5: FOTOĞRAFLAR



EK 6: ÖZGEÇMİŞLER

Adı ve Soyadı	Ayşegül GÖKŞEN
Doğum Yeri, Tarihi	Düzce, 10.01.1988
Mesleği	Şehir ve Bölge Plancısı
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Kıdemli Değerleme Uzmanı
Eğitim Durumu	<p>İstanbul Teknik Üniversitesi, Gayrimenkul Geliştirme Yüksek Lisans Programı (2011-.....), Yüksek Lisans</p> <p>İstanbul Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (2006-2011), Lisans</p> <p>University of Groningen, Spatial Sciences, (2009-2010 Bahar Yarıyılı), Erasmus Öğrenci Değişim Programı, Lisans</p> <p>İstanbul Teknik Üniversitesi, Yabancı Diller Yüksek Okulu (2005-2006), İngilizce Hazırlık Programı</p> <p>Çorlu Mehmet Akif Ersoy Anadolu Lisesi (2001-2005), Lise</p>
Çalışmalar/Projeler	<p>2015 - Fast Food Restoranı Yer Seçimine Etki Eden Faktörlerin Modellenmesi: İstanbul Örneği, Yüksek lisans tezi</p> <p>2008 - Beşiktaş Belediyesi, Stajyer Şehir ve Bölge Plancısı (3 ay)</p> <p>2007 - Yeditepe Planlama, Stajyer Şehir ve Bölge Plancısı (5 ay)</p>
İş Tecrübesi	<p>2016 - - TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Kıdemli Değerleme Uzmanı</p> <p>2012-2016 - Ata GYO, Arge ve Yatırımlar Departmanı, Gayrimenkul Geliştirme Uzmanı</p> <p>2011-2012 - Sinpaş GYO, Proje Geliştirme ve Süreç Yönetimi Departmanı, Proje Sorumlusu</p> <p>03.2011-09.2011-Sinpaş GYO, Proje Geliştirme ve Süreç Yönetimi Departmanı, Uzun Dönem Stajyeri (6 ay)</p>
Seminer ve Kurslar	<p>2015 - İleri Excel Eğitimi – Bilişim Eğitim Merkezi</p> <p>2007 - Autocad Eğitimi – Mimtek Eğitim Merkezi</p>
Yabancı Dil	İngilizce

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



Adı ve Soyadı	Esra ADİBELLİ NEŞELİ																
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 02.01.1984																
Mesleği	Şehir Plancısı																
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici																
Eğitim Durumu	Bilfen Fen Lisesi-Adana (2002) , Lise Yıldız Teknik Üniversitesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü (2008) , Lisans																
Çalışmalar/Projeler	<ul style="list-style-type: none">Arsa-arazi, konut, iş merkezi, fabrika ve diğer üretim tesisleri, depolama alanları vb. gibi çeşitli gayrimenkul türlerinin analizi ve ekspertiz raporlarını hazırlanması, (TSKB, Ekol Gayrimenkul Değerleme ve İstanbul Değerleme)Sektörel araştırma raporları hazırlanması.. (TSKB)Mülk satış/kiralama süreçlerinde satış/kiralama/pazarlama faaliyetleri (Taşyapı Taah. 2007)																
İş Tecrübesi	<table><tr><td>01.2016-...</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Yönetici</td></tr><tr><td>01.2015-01.2016</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Yönetici Yardımcısı</td></tr><tr><td>01.2013-01.2015</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Kıdemli Değerleme Uzmanı</td></tr><tr><td>09.2010- 01.2013</td><td>TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı</td></tr><tr><td>11.2009 -09.2010</td><td>Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.</td></tr><tr><td>06.2009 -11.2009</td><td>İstanbul Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.</td></tr><tr><td>09.2008 -06.2009</td><td>Taşyapı İnşaat A.Ş., Satış Danışmanlığı</td></tr><tr><td>02.2008- 09.2008</td><td>Infinity Steam Baths LLC.-Charleston/ ABD, Yönetici Asistanlığı</td></tr></table>	01.2016-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Yönetici	01.2015-01.2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Yönetici Yardımcısı	01.2013-01.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Kıdemli Değerleme Uzmanı	09.2010- 01.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı	11.2009 -09.2010	Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.	06.2009 -11.2009	İstanbul Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.	09.2008 -06.2009	Taşyapı İnşaat A.Ş., Satış Danışmanlığı	02.2008- 09.2008	Infinity Steam Baths LLC.-Charleston/ ABD, Yönetici Asistanlığı
01.2016-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Yönetici																
01.2015-01.2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Yönetici Yardımcısı																
01.2013-01.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Kıdemli Değerleme Uzmanı																
09.2010- 01.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı																
11.2009 -09.2010	Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.																
06.2009 -11.2009	İstanbul Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.																
09.2008 -06.2009	Taşyapı İnşaat A.Ş., Satış Danışmanlığı																
02.2008- 09.2008	Infinity Steam Baths LLC.-Charleston/ ABD, Yönetici Asistanlığı																
Seminer ve Kurslar	<ul style="list-style-type: none">İngilizce Dil Eğitim Kursu, Charleston/ ABD (2008)İtalyanca Kursu, İtalyan Kültür Merkezi (2007)Autocad Eğitim, Elektrik Mühendisleri Odası (2005)İtalyanca Kursu, İtalyan Kültür Merkezi (2005)İngilizce Dil Eğitim Kursu, Northampton/ İngiltere (2000)																
Dernek Üyeliği	<ul style="list-style-type: none">Türkiye Eğitim Gönüllüleri Vakfıİstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği																
Yabancı Dil	İngilizce																

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerleme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerleme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı Soyadı	Ozan Kolcuoğlu
Doğum Yeri ve Tarihi	İstanbul, 17.11.1981
Mesleği	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK
Eğitim	- YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği (2004) – Lisans - İstanbul Üniversitesi, MBA (2005-2007) – Yüksek Lisans -University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, Sertifika Programı (2013-2014)
Tecrübeler	<ul style="list-style-type: none">• TEKFEN Tower Şantiyesi• KC Group Bahçeşehir Şantiyesi• TSKB Gayrimenkul Değerleme-uzman• Proje koordinatörü, rapor kontrolleri,• Çeşitli gayrimenkullerin ekspertiz raporlarının hazırlanması,• Alışveriş merkezi, konut, residence, otel, ofis, marina, liman ve tersane gibi çeşitli gayrimenkulleri geliştirmeye yönelik değerlendirme ve fizibilite çalışmaları,• Çok sayıda halka arz çalışmalarında gayrimenkul değerlendirme raporlarının hazırlanması• HES ve RES'lerin teknik takip ve değerlendirme raporlarının kontrol edilmesi• Yurtdışı gayrimenkul değerlendirme ve fuar gezisi çalışmaları ile çeşitli firmalara teknik eğitim faaliyetleri
İş Tecrübeleri	9 yıl 2015 - TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Genel Müdür Yardımcısı 2014 - 2015 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Müdür 2012 - 2013 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Yönetici 2010 - 2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Yönetici Yardımcısı 2006 - 2009 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Değerleme Uzmanı 2006 - 2006 KC Group / Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)
Lisans ve Yetkinlikler	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

EK 7: SPK LİSANSLARI



Tarih : 14.01.2015

No : 403159

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Esra NEŞELİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkar KARA BACAK
GENEL MÜDÜR (V)


Sermaye Piyasası
Lisanslama, Sorul ve Edilim Kurulunu

Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu nun Sere-VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bütüncüler İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR