

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

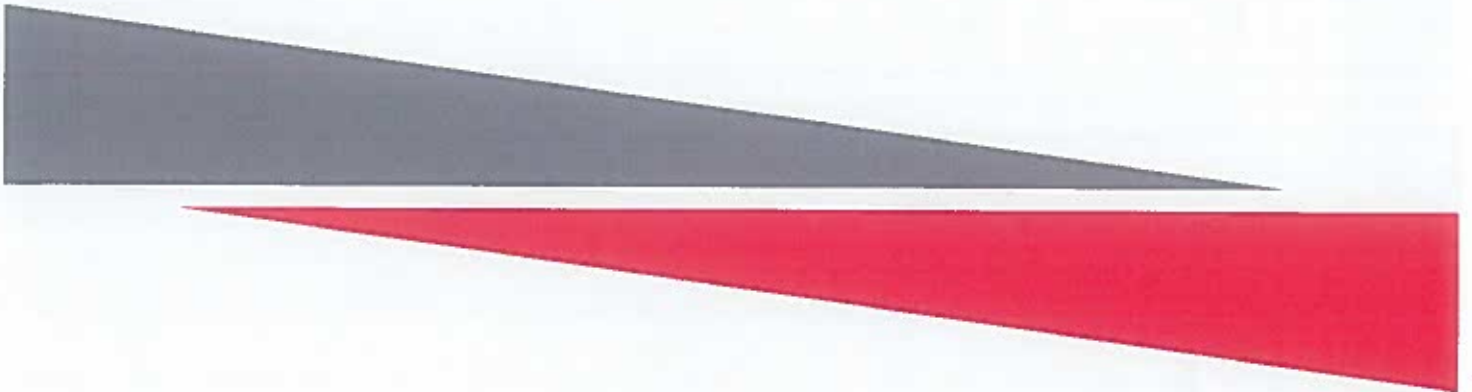
Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar
ile 1 Adet Arsa

Değerleme

Gebze/ Kocaeli

Raporu

2017REV913 / 29.12.2017



Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Doğuş Center Maslak Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No: 4/7 34398 Maslak – Sarıyer

Sayın Nazlı YILMAZ,

Talebiniz doğrultusunda Gebze’de konumlu olan “Gebze Center AVM, Otel ve Showroom Alanı” ile “1 Adet Arsa”nın pazar değerine yönelik 2017REV913 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Taşınmazların pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

29.12.2017 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ

Rapor Tarihi	29.12.2016	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	661.295.000 TL	Altıyüztümışbirmilyonikiyüzdoksanbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	780.328.100 TL	Yediyüzseksenmilyonüçyüzyirmisekizbinyüz-TL
Yıllık Kira Değeri (Sadece 22 no.lu parsel üzerindeki yapıların-KDV hariç)	37.539.000 TL	Otuzyedimilyonbeşyüzotuzdokuzbin-TL
Yıllık Kira Değeri (Sadece 22 no.lu parsel üzerindeki yapıların-KDV dahil)	44.296.020 TL	Kırkdörtmilyonikiyüzdoksanaltıbinyirmi-TL

Pazar değerinin tespitine yönelik olarak yapılan hesaplamalar, bilgiler ve açıklamalar rapor içeriğinde yer almaktadır. Pazar değerinin takdiri için yapılan analiz ve hesaplamalar RICS tarafından “Redbook”ta tanımlanan Değerleme Standartları ve Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) ile uyumlu olarak hazırlanmıştır.

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 04.12.2017 tarih, 305 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

Bu çalışmada sizler ile birlikte işbirliği yapmaktan mutluluk duyuyoruz. Çalışmaya ilişkin herhangi bir sorunuz olması durumunda bizimle iletişime geçebilirsiniz.

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Mustafa HASDEMİR

ESRA NEŞELİ
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403459



Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402193



İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri.....	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	27
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	30
SWOT Analizi	38
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	40
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	59
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	61
Ekler	64

Hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ 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,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Tatlıkuyu Mahallesi Güney Yanyol Caddesi Gebze Center Alışveriş Merkezi No:310 Gebze/Kocaeli
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	5678 ada, 22 no.lu parsel üzerinde yer alan Gebze Center AVM, otel ve showroom binası ve mevcut durumda açık otopark olarak kullanılan "Arsa" vasıflı 5678 ada, 24 no.lu parsel
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 5678 ada, 22 ve 24 no.lu parseller
İMAR DURUMU	Değerleme konusu 5678 ada, 22 ve 24 no.lu parsel, 15.10.2015 tarihli 599 sayılı 1/1.000 ölçekli "Gebze E-5 Karayolu 3. Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir. <ul style="list-style-type: none"> • İnşaat Nizamı: Ayrık nizam • Emsal: 1,50 • H_{maks}: 10 kat'tır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım kullanılmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
DEĞERLEMENİN AMACI	Bu değerleme raporu, GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır. Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticari" amaçlı kullanımudur.
DEĞERLEME TARİHİ	29.12.2017
RAPOR TARİHİ	29.12.2017
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	661.295.000 TL Altıyüzaltmışbirmilyonikiyüzdoksanbeşbin-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	780.328.100 TL Yediyüzseksenmilyonüçyüzyirmisekizbinyüz-TL

Bu sayfa, bu değerleme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 1
RAPOR,
ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2017 tarihinde, 2017REV913 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 5678 ada, 22 no.lu parsel üzerinde yer alan "6 katlı alışveriş merkezi, 17 katlı betonarme otel ve arsası" ve 24 parsel no.lu "Arsa" vasıflı gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması, GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Esra NEŞELİ (Lisans No:403459) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Mustafa HASDEMİR yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2017 değerlendirme tarihi itibarı ile raporu 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 Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 305 no.lu ve 04.12.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, 305 no.lu ve 04.12.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 5678 ada, 22 no.lu parsel üzerinde yer alan "6 katlı alışveriş merkezi, 17 katlı betonarme otel ve arsası" ve 24 parsel no.lu "Arsa" vasıflı gayrimenkulün 29.12.2017 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	27.12.2016	2016A825	Ozan KOLCUOĞLU Ece ÇALIŞKAN VURAL	545.580.000
Rapor 2	17.04.2017	2017A271	Ozan KOLCUOĞLU Ece ÇALIŞKAN VURAL	2.115.000
Rapor 3	28.12.2017	2017REV722	Ozan KOLCUOĞLU Ece ÇALIŞKAN VURAL	2.130.000

Rapor-1 ise 5678 ada, 22 no.lu parsel üzerinde değerlendirme konusu taşınmazları da kapsayan projenin tamamına ait proje değerlendirme raporudur. Rapor-2 ve Rapor-3'te ise değerlemeye konu showroom alanının yıllık pazar kira değeri takdiri yapılmıştır.

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. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

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.

Ayrıca şirketimiz, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun 17.12.2009 tarih ve 3469 sayılı kararı ile "Gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

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.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No:4/7, 34398, Maslak – Sarıyer adresinde faaliyet gösteren Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

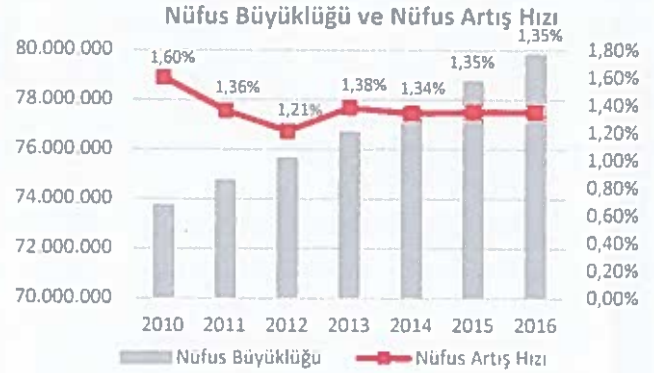
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

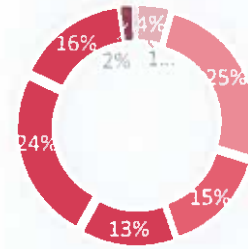
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,58 olduğu görülmüştür.

Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



- 0-14 yaş grubu kişi sayısı
- 15-29 yaş grubu kişi sayısı
- 30-44 yaş grubu kişi sayısı
- 45-59 yaş grubu kişi sayısı
- 60-74 yaş grubu kişi sayısı
- 75+ yaş grubu kişi sayısı

TÜİK,2016



- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

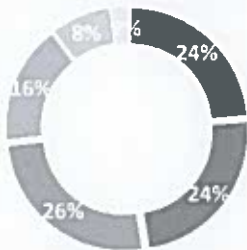
TÜİK,2016

Kocaeli

2016 yılında, Kocaeli nüfusu 1.830.772 kişidir. Kocaeli nüfusu, 2016 yılında 50717 kişi artış göstermiştir. Bu nüfus, 927.157 erkek ve 903.615 kadından oluşmaktadır. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kocaeli ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



- Ülke Nüfusu-Kocaeli Nüfusu
- Kocaeli Nüfusu



- 0-14 yaş grubu kişi sayısı
- 15-29 yaş grubu kişi sayısı
- 30-44 yaş grubu kişi sayısı
- 45-59 yaş grubu kişi sayısı
- 60-74 yaş grubu kişi sayısı
- 75+ yaş grubu kişi sayısı

TÜİK,2016



- Okuma-Yazma Bilmeyen
- İlkokul Mezunu
- İlköğretim Mezunu
- Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu
- Lise veya Dengi Okul Mezunu
- Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu
- Bilinmeyen

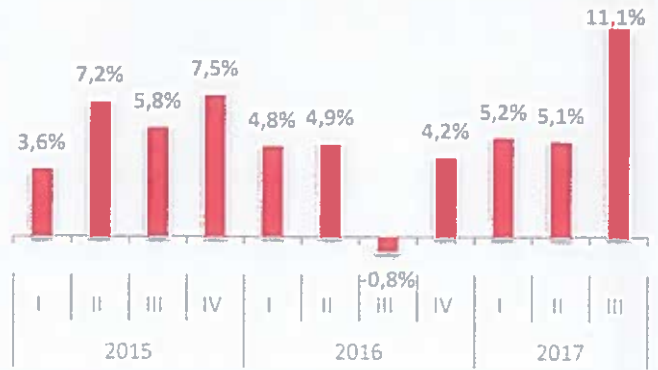
TÜİK,2016

22.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2017'nin üçüncü çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %11,1 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında üçüncü çeyrekte hanehalkı talebindeki %11,7 artış büyümenin itici gücü olmuştur. İlaveten inşaat yatırımlarındaki %12 ve makine-teçhizatındaki %15,3 artışların desteklediği sabit sermaye oluşumu %12,4 artış göstermiştir. Üretim tarafından bakıldığında finans hariç tüm sektörlerde pozitif bir tablo görülmüştür. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'de %1,2 gibi artış olmuştur. Eylül 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,9 trilyon TL'ye (844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

Kasım'da TÜFE'nin %1,49 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,52'nin seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %11,90'dan %12,98'e yükselmiştir. Gıdadaki %2,11, giyimdeki %3,77 yükselişler yukarı yönlü etki yaparken, uluslararası piyasalardaki petrolün yükselişi ve kur artışıyla ulaşırmada %2 artış enflasyonun sert yükselişinde etkili olan diğer faktörlerdir. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakamın %12,08 gibi son 13 yılın en yüksek seviyesinde olması, enflasyonda yukarı yönlü risklerin devam ettiğini göstermektedir.

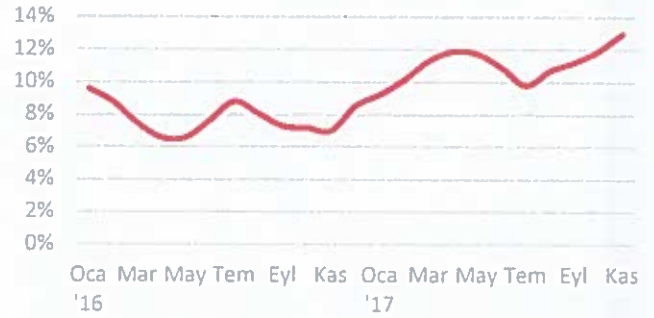
Çeyrelere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

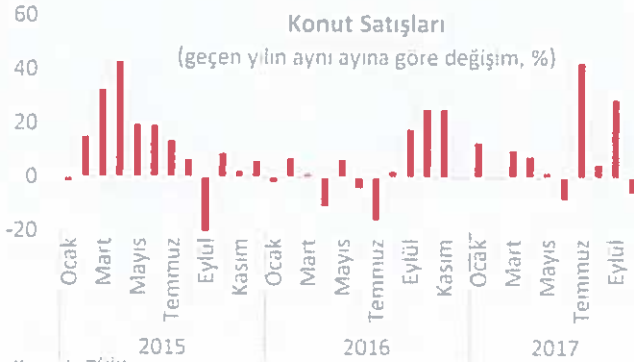
(844 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

Enflasyon (%)

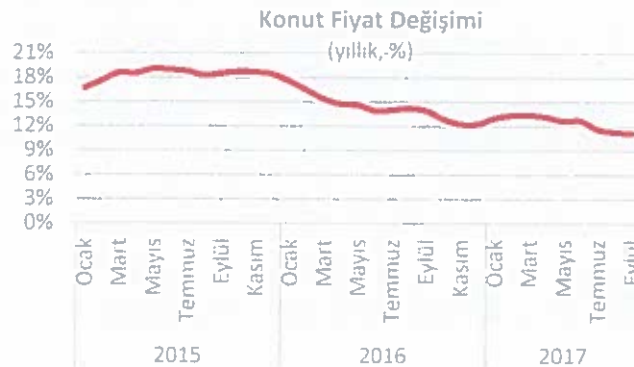


Kaynak: TÜİK

Ekim'de toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %5,7 gerilemiştir. Eylül ayında vergi düzenlemeleri öncesinde talebin öne çekilmesinden kaynaklanan yüksek artışın ardından Ekim'de düşüş beklentisi bulunuyordu. Ancak ipotekli satışlardaki %19,8 gibi yüksek düşüş, faizlerdeki yükselişin olumsuz yansıması olarak görülebilir. On aylık konut satışları %8,2 artışla 1.153.610 adet olmuştur.



Kaynak: TÜİK



Kaynak: TCMB

Konut fiyat endeksinin yıllık artışı ise Eylül'de %11,3'ten %11,1'e gerilemiştir. 2017 yılı boyunca ivme kaybeden yıllık konut fiyat artışı, %11,1 ile 2013 yılından bu yana gerçekleşen en düşük artış oranı olmuştur. Ağustos ayı konut fiyat artışı ile yılbaşı itibarıyla ilk 9 aylık fiyat artış oranı %8,90 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte konut kredisi hacmi ise geçen aya göre %0,85 artışla yılın en düşük artış oranını kaydederek Ekim ayı itibarıyla 188,28 milyar TL seviyesine ulaşmıştır.

¹ TSKB A.Ş.

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kocaeli	
İlçesi	Gebze	
Mahallesi	Sultanorhan	
Köyü		
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	5678	
Parsel No	22	24
Ana Gayrimenkulün Niteliği	6 Katlı Alışveriş Merkezi, 17 Katlı Betonarme Otel ve Arsası	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	60.685,00 m ²	1.800,00 m ²
Malik / Hisse	Doğuş GYO A.Ş. / Tam	Doğuş GYO A.Ş. / (24811/30000) Maliye Hazinesi / (5189/30000)

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Gebze Tapu Müdürlüğünden alınan 27.12.2017-27.10.2017-07.12.2017 tarih, saat 11:41, 11:46, 09:42 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

5678 ada, 22 no.lu parsel için;

Beyanlar Hanesinde;

- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (07.07.2017 tarih ve 14943 no ile)

Rehinler Hanesinde;

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde;

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı. (27.12.2013 tarih ve 20685 no ile)*

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

İlgili irtifak hakkının değerlendirme konusu parselin tevhid edilmeden önce 5678 ada 12 parsel numarası ile bulunan taşınmazdan geldiği düşünülmektedir. Söz konusu irtifak hakkı, kurumun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

24 No.lu Parsel

Hak ve Mükellefiyetler Hanesi'nde;

- Türkiye Elektrik Kurumu lehine 541 m²'de irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarihi: 04.11.1974, Bitiş Tarihi: 04.11.1974 - Süre: -) (04.11.1974 tarih 4359 no ile)*
- Türkiye Elektrik Kurumu lehine 252 m²'de irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarihi: 04.11.1976, Bitiş Tarihi: 04.11.1976 - Süre: -) (04.11.1976 tarih 4358 no ile)*
- Türkiye Elektrik Kurumu lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarihi: 27.03.1991, Bitiş Tarihi: 27.03.1991 - Süre: -) (27.08.1991 tarih 4219 no ile)*

*Taşınmaz üzerinde kurulu ilgili irtifak hakları, TEK kurumunun rutin uygulaması olup süresi dolmuş olup resen kaldırılması gerekmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

22 no.lu parsel üzerinde kayıtlı irtifak hakkının, değerlendirme konusu 5678 ada, 22 no.lu parselin tevhid edilmeden önceki parseli olan 5678 ada 20 no.lu parselden geldiği düşünülmektedir. Söz konusu şerh hakkı, kurumun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (g), (ğ) ve (i) bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkule ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazın değerine etkisi bulunmamaktadır.

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 5678/24
Zemin No	: 86726773	Ölçü/Alan	: 1.800,00 m ²
Di / Boy	: KÖRFEZLİĞİMEZ	Ana Tap. Sicil No	: Ana
Kurum Adı	: Gebze TM		
Mahalle / Köy Ada	: SULTANORHAN Mah.		
Menkili	:		
Çift / Sayfa No	: 71 / 4936		
Kayıt Durumu	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTIFAK

ŞBİ	Açıklama	Maflık / E / Boyut	Tarih - Yürürlük	Terkin Sebebi - Tarih - Yür.
İrtifak	TEK LEHİNE 541 ALİDE İRTIFAK HAKKI (Başlama Tarih: 04/11/1974 Bitiş Tarih: 04/11/1974 - Süre: -)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	04/11/1974 - 4359	--
İrtifak	TEK LEHİNE 252 ALİDE İRTIFAK HAKKI (Başlama Tarih: 04/11/1976 Bitiş Tarih: 04/11/1976 - Süre: -)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	04/11/1976 - 4358	--
İrtifak	TEK LEHİNE İRTIFAK HAKKI (Başlama Tarih: 27/03/1991 Bitiş Tarih: 27/03/1991 - Süre: -)	TÜRKİYE ELEKTRİK KURUMU (TEK)	27/03/1991 - 4219	--

MÜHÜRLEME VE İZLENİMLER						
Sistem No	Maflık	Elbirliği No	İhtiva Fay Tutarı	Mevzuat	Kaldırma Sebebi - Tarih - Yür.	Terkin Sebebi - Tarih - Yür.
20160605	İÇİŞİ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	24811 / 30000	1.488,26		İhtiva (TSM) - 01/10/2014 - 19013	--
20160609	SİALİYE HAZİNECİSİ	1189 / 20000	311,34		İhtiva (TSM) - 01/10/2014 - 19013	--

* Tesit edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI yok + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 5678/12
Zemin No	: 50246311	Yatışım	: 1 m2
İl / İlçe	: KOUATLI/İSTANBUL	Ana Tap. Nitelik	: 1
Kurum Adı	: Çekirdeç TM		
Mahalle / Köy Adı	: SULTANAHMET Mah.		
Mevki			
Çizim / Sayfa No	: 64 / 6128		
Kayıt Durumu	: Pasif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Etilerliği No	Hisse Pay Payda	Metrkare	Edinme Tarihi - Yev.	Terkin Tarihi - Yev.
14160078	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ	YAKI			09/02/2009 - 2307	Ticari Kayıtlarda Üçüncü Durum - 27/12/2013 - 20685
14160282	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ	YAKI			Ticari Kayıtlarda Üçüncü Durum - 27/12/2013 - 20685	İmar (YSM) - 01/10/2014 - 17031

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI yok + Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 4518/3
Zemin No	: 50246355	Yatışım	: 1 m2
İl / İlçe	: KOCAELİ/İTİHAR	Ana Tap. Nitelik	: 1
Kurum Adı	: Çekirdeç TM		
Mahalle / Köy Adı	: SULTANAHMET Mah.		
Mevki			
Çizim / Sayfa No	: 63 / 6240		
Kayıt Durumu	: Pasif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Etilerliği No	Hisse Pay Payda	Metrkare	Edinme Tarihi - Yev.	Terkin Tarihi - Yev.
14160041	ÇEKİRDEÇ GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETİM ANONİM ŞİRKETİ	4518/3			İmar (YSM) - 20/12/2003 - 6805	İmar (YSM) - 01/10/2014 - 17031
14160042	MALİYET HAZIRLAMA	4518/3			İmar (YSM) - 20/12/2003 - 6805	İmar (YSM) - 01/10/2014 - 17031

- * Tesis edilen yerler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var - Pasif Malikler)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parcel	: 5678/22
Zemin No	: 36724771	Yüzölçüm	: 60.361,00 m2
İl / İlçe	: KOCATEPE/İZMİR	Ada Top. Niteliği	: 6 KATLI ALIŞVERİŞ MERKEZİ, 17 KATLI DETONARME OTEL VE ARSASI
Karum Adı	: Gebce TM		
Makale / Kily Adı	: SULTANORJAN Mah.		
Mevki	:		
Çiz / Sayfa No	: 71 / 4134		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK

S/BA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yürürlük	Terkin Sebep - Tarih - Yev.
İrtifa	İTİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ İRTİFAK HAKKI		27.12.2013 - 20645	--
Beyan	Çıkarış bedeline ilişkin taahhütname beyanname tablosu		07.07.2017 - 14943	--

MİLKİYET BİLGİLERİ

Sıra No	Malik	EİB/ŞBİ No	Hisse Pay/Payda	Metrekaresi	Edinme Sebep - Tarih - Yev.	Terkin Sebep - Tarih - Yev.
281809656	DOKUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	60.361,00	İmar (TSKB) 01/10/2014 - 17033-	

- * Tesis edilen yerler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akilif Malikler İçin Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehniciler)

Zemin Tipi	: Anz Taşınmaz	Ada/Parset	: 567B/20
Zemin No	: 50252977	Yerleşim	: m2
İl / İlçe	: KOCAELİ/GEBZE	Anz Tap. Nitelik	:
Karum Adı	: Grbec TM		
Alakalı / Köy Adı	: SULTANORHAN Mah.		
Şifre	:		
Çift / Sayfa No	: 09 / 6808		
Kayıt Durum	: Pasif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehedar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Şerh	KİRA SERHİNİN TESİSİ 28/05/2009 TARİHİNDEN İTİBAREN 15 YIL MÜDDETLE TESCO KİPA KİTLE PAZARLAMA TİCARET VE GİHM SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ LEHİNE		26/05/2009 - 13750	-
İrtifak	ETİBANK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ LEHİNE İRTİFAK HAKKI		27/12/2013 - 20685	-
Beyan	Diğer (Konusu - ŞİRKET BÖLÜNMESİNE İLİŞKİN EVRAKLAR TAŞINMAZ İSTANBUL TİCARET SİCİL MÜDÜRLÜĞÜ DOSYASINDA DIR.) Tarih: 26/12/2013 Sayı: 186826		09/01/2014 - 455	Diğer Beyanlara İlişki-09/01/2014-455

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Alakalı	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metre Lare	Fidans Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
141983369	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ		YAKA		Kadastro Parselinde Dürüstleme - 14/10/2010 - 14307-	Yüzölçü Değişikliği - 27/12/2013 - 20685
234383340	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAKA		Yüzölçü Değişikliği - 27/12/2013 - 20685-	İmar (YSK) - 01/10/2014 - 17613

İpotek

Alacaklı	Müşterinin?	Borç	Faiz	Detay/Sıra	Sıra	Tesli Tarih - Yev.	Borçlu	SDF (İstik)
(584373048) NATIONAL BANK OF GREECE S.A. Sicil No 6062/06/B/46/01	Hayır	80.000.000 TL	AKDİ	1/1/0		13/01/2009 - 1314		Yok

İpotek Konusundaki Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesli Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Gebze TM SULTANORHAN Mah. 367B-Adı 30 Parsel	1/1	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ	80.000.000 TL	13/01/2009 - 1314	İpotek Terimi-29/08/2013-13839

İpotek S/B/İ Bilgisi

S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif (Kehinler))						
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 5678/12			
Zemin No	: 50246111	Vizyon	: 1 m2			
İl / İlçe	: KOCAELİ/GEZBE	Ana Tas. Niteliği	:			
Karşın Adı	: Gebze TM					
Muhale / Köy Adı	: SULTANORHAN Mah					
Mevkii	:					
CBK / Sayfa No	: 64 / 6328					
Kayıt Durum	: Pasif					
TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehedar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
Beyan	Değer (Kotasyon) - ŞERHİT BÖLÜMÜNE GİRİŞİN EVRAKLAR TAŞINMAZ - İSTANBUL - TIGANET - SİGİL - MÜDÜRÜLÜĞÜ (DOSYASINDADIR) Tarih: 26/12/2013 Sayı: 116826		09/01/2014 - 455	Diğer Beyanlar Tescil: 09/01/2014 - 455		
MİLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Merkeze	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
14100076	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ		YAL		Konş - 09/02/2009 - 2597-	Tescil İşlemleri İmar Değişikliği - 27/12/2013 - 20685
2643148	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		YAL		Tescil İşlemleri İmar Değişikliği - 27/12/2013 - 20685-	İmar (TSM) - 01/10/2014 - 17031
İpotek						
Alacaklı	Müsterahim?	Borç	Faiz	Derene/Sıra	Sıra	Tesis Tarih - Yev. Borçlu
(SN:6433068) NATIONAL BANK OF GREECE S.A. SachNo:060206/0186/01	Hayır	90.000.000,00 EUR	AKTİF	1/0	FRK	BLD/6/2009- 14312 Yok
İpotekle Konulduğu Hisse Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev	
Gebze-TSM - SULTANORHAN Mah - 5678 Ada-12 Parsel	1/1	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME ANONİM ŞİRKETİ	90.000.000,00 EUR	BLD/6/2009- 14312	İpotek Terkimi: 29/08/2013 - 12839	
İpotek S/Ş/İ Bilgisi						
S/Ş/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev		
DİŞİNGİÇLER						

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

5768 Ada, 22 no.lu parsel için;

Taşınmazın şerhler hanesinde yer alan "Kira şerhinin tesisi 28.05.2009 tarihinden itibaren 15 yıl müddetle Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi Anonim Şirketi Lehine (26.05.2009 tarih ve 13750 no ile)" kaydı, 11.02.2015 tarih ve 2441 yevmiye no ile "kira şerhinin terkinini" sebebi ile terkin edilmiştir.

Değerleme konu taşınmazlardan 5678 ada 22 no.lu parsel özelinde 27.12.2017 tarihinde yapılan cins tashihi değişikliği ile "6 Katlı Alışveriş Merkezi ve Arsası" niteliğinde iken "6 katlı alışveriş merkezi, 17 katlı betonarme otel ve arsası" niteliğine dönüşmüştür.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 25.12.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 13.12.2017 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazın imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Gebze E-5 Karayolu 3. Bölge Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 15.10.2015

Lejandı: Ticaret Alanı

Yapılaşma Koşulları;

- İnşaat Nizamı: Ayrık nizam
- Emsal: 1,50
- H_{max}: 10 kat



T.C.
GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



SAYI : 96473191.310.05.02/ 2425 /488006
KONU: İmar Durumu

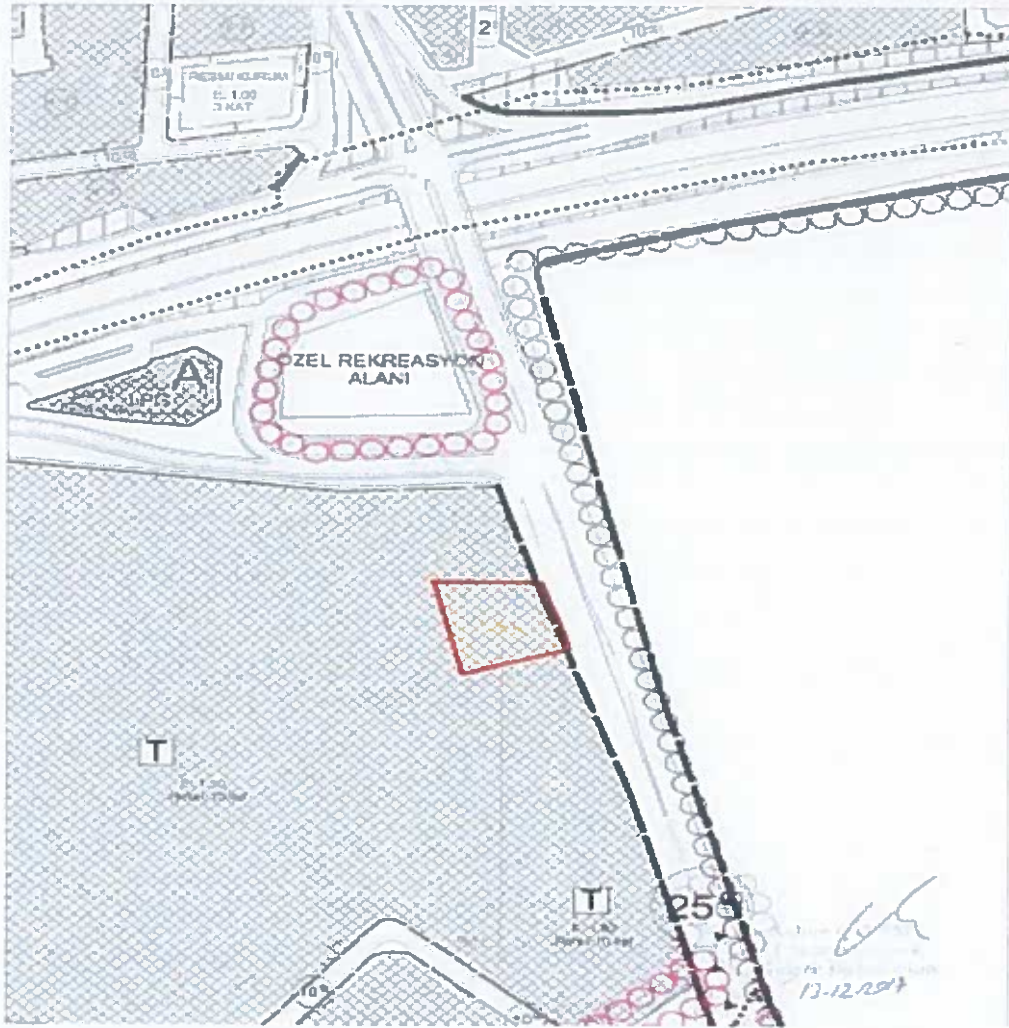
12/12/2017

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ ve His.
Gebze Center AVM Yönetim Ofisi
Tutukuyu Mah. Güneşyanyol Cad. No:310
Gebze / KOCAELİ

İlgi: 12.12.2017 tarih ve 488006 kayıt no'lu dilekçeniz,




İlgi dilekçe incelenmiş olup, Gebze, Sultanordan Mahallesi, G22B24B-2A pafta, 5678 adu, 24 nolu parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.10.2015 tarih ve 599 sayılı kararı ile onaylanmış 1:1000 ölçekli uygulama imar planında, Ticaret alanında kalmaktadır, Emsal: 1,50 ve H_{max}: 10 katır.
İmar konumunu gösterir İmar planı fotokopisi yazımız ekinde dir.
Bilgilerinize rica ederim.


Erhan EKŞİ
Harita Mühendisi
Plan ve Proje Mtl. V.



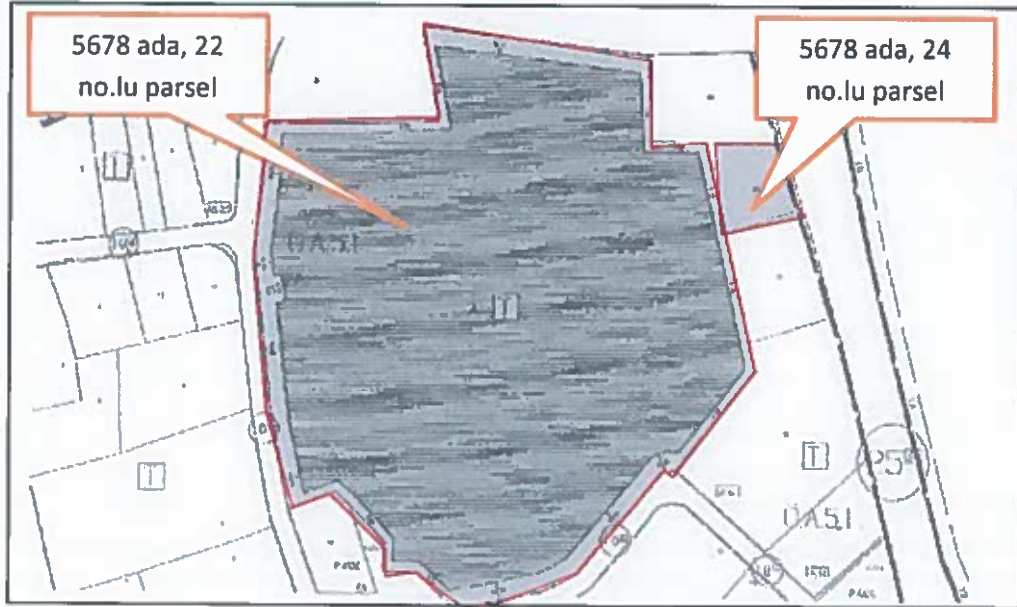
Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu 5678 ada 22 no.lu parsel üzerinde ek inşaat yapılmasına ilişkin ruhsatın alındığı tarihte geçerliliği olan 16.05.2013 onay tarihli ve 265 sayılı 1/1.000 ölçekli "Gebze D-100 Çevresinde Yer Alan Yenilenecek Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı", 26.03.2015 tarihli Kozaeli 2. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir. Ancak Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden, 5678 ada 22 no.lu parsel üzerinde inşaatı devam eden projeye ilişkin 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 edinilmiştir.

* Yukarıda yer verilen duruma ilişkin belediyeden alınmış olan 02.12.2015 tarihli onaylı yazı aşağıdaki gibidir.

	
T.C. GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	
Sayı : 77309020-310.99 - 6741-30333	02.12.2015
Konu: Bilgi Talebi	
ERTAN BARIN DOĞUŞ G.Y.O A.Ş. Gebze/KOCAELİ	
İlgi: 02.12.2015 tarih ve 30333 sayılı dilekçe.	
İlgi dilekçe ile Gebze İlçesi, Sultanahmet Mahallesi, 5678 Ada, 22 numaralı parselde inşaatı devam etmekte olan DOĞUŞ G.Y.O A.Ş. adına kayıtlı taşınmaza dahil önce düzenlenen ilave ruhsatın, söz konusu ruhsat dayanağı imar planlarının 26/03/2015 tarihinde Kozaeli 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 sayı ile ilave ruhsat düzenlenmiş olduğu görülmektedir. Yukarıda ifade edildiği üzere, söz konusu taşınmaza ait imar planı Kozaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 2013/1168-1169-1170-1171-1224 esas sayılı davalara ilişkin 26.03.2015 tarihli kararları ile iptal edilmiştir. Plan iptal kararı, ruhsat tarihinden sonra olduğu ve kazanılmış hak olması nedeniyle, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 12. Maddesine istinaden 5 yıllık ruhsat süresi devam etmektedir.	
Bilgi ve gereğini rica ederim	
	
<small>Gebze Belediye Başkanlığı Gebze İlçe Mah. Bahar cad. No:1 GEBZE / KOCAELİ Telefon (0262) 613 01 30 - TO hat : 1314-1313Faks: (0262) 641 78 09 e-posta: info@gebze.bel.tr/elektronik.agg@www.gebze.bel.tr</small>	

Plan Notları

- Planda (T) sembolü olan yapı adalarında, konut yapılanmasına izin verilmeyecektir. Bu alanlarda en az parsel büyüklüğü 2.000 m²'dir. 2.000 m²'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.



✓ **Ruhsat ve İzinler:**

Gebze Belediyesi'nde 28.08.2016 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu 5678 ada, 22 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 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 Proje" bulunmaktadır.
- 5678 ada 22 no.lu parselde yer alan, toplam 145.432 m² inşaat alanına sahip, 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 Başkan Yardımcısı onay tarihli "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 03.02.2015 tarihli "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 5678 ada 22 no.lu parselde mevcut AVM ruhsatına ek olarak alınmış toplam 193.501 m² alandan ve "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 ve "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için 28.12.2015 tarihli "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 5678 ada 22 no.lu parselde mevcut AVM ruhsatına ek olarak alınmış toplam 193.793 m² alandan ve "Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için alınmış 29.12.2015 tarih 1124 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 ve "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için 28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 5678 ada 22 no.lu parselde mevcut AVM ruhsatına ek olarak alınmış toplam 193.805 m² alandan ve "Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için alınmış 29.04.2016 tarih 518 sayılı ilave tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 5678 ada 22 no.lu parselde ait, 3 bodrum, asma, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşan, toplam 195.220,05 m² inşaat alanına sahip, "Alışveriş Merkezi, Otel, 2 Adet İşyeri, Ortak Alanlar" için 19.06.2017 tarihli, tadilat amaçlı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 5678 ada 22 no.lu parsel üzerinde yer alan, "Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan" için düzenlenmiş, toplam 195.220 m² alandan oluşan yapı için verilmiş, 22.06.2017 tarih 946 sayılı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 5678 ada 22 no.lu parsel üzerinde yer alan, "Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan" için düzenlenmiş, toplam 195.220 m² alandan oluşan yapı için verilmiş, 21.08.2017 tarih 521 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)	Tarih	Alan (m ²)
05.08.2008	145.432	13.08.2008	145.432	14.07.2010	145.432
03.02.2015	193.501	20.02.2015	193.501	-	-
28.12.2015	193.793	29.12.2015	193.793	-	-
28.04.2016	193.805	29.04.2016	193.805	-	-
19.06.2017	195.220	22.06.2017	195.220	21.08.2017	195.220

*Yukarıdaki tabloda belirtilen belgelerden 2015 tarihinden itibaren alınan tüm belgeler, mevcut AVM'ye ek olarak inşa edilen AVM kullanım alanı, otel, ofis ve işyeri için düzenlenmiştir.

✓ **Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup 5678 ada, 22 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların yapı denetimi, Arapçesme Mah. 1044/3 Sok. No 3 D.2 Kocaeli adresinde faaliyet gösteren Çim Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

3.5 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 ve 24 no.lu parseller, daha önceden 16.05.2013 tarihli ve 265 sayılı 1/1.000 ölçekli "Gebze D-100 Çevresinde Yer Alan Yenilenecek Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında 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;

I. Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası toplam inşaat alanının 0 - %30'luk kısmının konut olarak kullanılması durumunda Emsal:1,60.

II. Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası toplam inşaat alanının %31 - %60'luk kısmının konut olarak kullanılması durumunda Emsal:1,40.

III. 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 1/1.000 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. Ancak Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden, 5678 ada 22 no.lu parsel üzerinde inşaatı devam eden projeye ilişkin 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 edinilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu 5678 ada 22 ve 24 no.lu parseller 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" lejandında kalmaktadır. Söz konusu parseller için yapılaşma koşulları;

- Emsal: 1.50,
- İnşaat Nizamı: Ayrık nizam,
- H_{max}:10 kat'tır.

3.6 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 taşınmazlardan 5678 ada, 22 no.lu parsel üzerindeki inşaat 19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Proje"sine, yapı ruhsatına uygun olarak yapılmış ve 21.08.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesini almıştır. 24 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup onaylı bir mimari projesi ve yapı ruhsatı da mevcut değildir.

3.7 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre 5678 ada, 22 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin; 19.06.2017 tarihli "Mimari Proje", 22.06.2017 tarih, 946 no.lu "Yapı Ruhsatı" ve 21.08.2017 tarih, 521 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur. Söz konusu taşınmaz, tapu kayıtlarındaki cins tashihi işlemini gerçekleştirmiş olup yasal sürecini tamamlamıştır.

24 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup onaylı bir mimari projesi ve yapı ruhsatı da mevcut değildir. Bu sebeple konu taşınmaz tapu kayıtlarında "arsa" vasıflı olup mevcut durumu ile uyumludur.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

Taşınmaz, İstanbul ile Kocaeli arasında bir geçiş bölgesi niteliğinde olan Gebze’de konumludur. Gebze, yakınındaki sanayi bölgeleri ile gelişim göstermiş olup bünyesindeki 9 adet organize sanayi bölgesi, 2 adet Teknopark ve 1 adet serbest bölge ile birlikte inşaat çalışmaları devam eden ve ilk etap inşaatı tamamlanan durumdaki Bilişim Vadisi projesi ile bir “Teknokent” olarak gelişimini sürdürmektedir. Gebze’nin gelişimi, kara, deniz, demir ve havayollarının kesişim noktası sayılabilecek konumu ile desteklenmiştir. İşçi yoğunluğu açısından Türkiye’de öne çıkan bölgelerden olan Gebze, kırsalı ile birlikte yaşayan bir sanayi-işçi kenti niteliğindedir.

Gebze ilçe merkezi, D-100 Karayolu’nun kuzey kısmında, özellikle İstanbul Caddesi ve çeperleri olarak gelişmiş durumdadır. Konu taşınmazlar D-100 Karayolu’nun güneyinde konumlu olup sanayi-depo fonksiyonlu gelişmiş bölgede yer almaktadır. Bu bölgenin güneyinde, taşınmaza kuş uçuşu yaklaşık 680 m mesafede TÜBİTAK alanı konumludur. Taşınmazın batı kısmında ise münferit binalar ile kısmen site tarzı konut kullanımlı yapılar yer almaktadır.



Değerleme konusu taşınmaz, D-100 Karayolu’na kuş uçuşu yaklaşık 280 m mesafede olmasına karşın Karayolu’na erişim için katedilmesi gereken mesafe yaklaşık 3 km’dir. Taşınmazın yakın çevresinde TÜBİTAK-MAM, Mannheim Türkiye, Gebze Otogarı, Oto Sanayi Sitesi, Gebze İlçe Emniyet Müdürlüğü, Gebze Hali gibi bilinirliği yüksek yerler ve merkezler bulunmaktadır.



Bazı Önemli Merkezlerle Uzaklıklar;

Yer	Mesafe
D-100 Karayolu	3,0 km.
TEM Gebze Gişeler	3,5 km.
İstanbul Caddesi	3,7 km.
Gebze OSB	7,2 km.
Eskihisar-Topçular İskelesi	13,4 km.
Sabiha Gökçen Havalimanı	25,6 km.

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

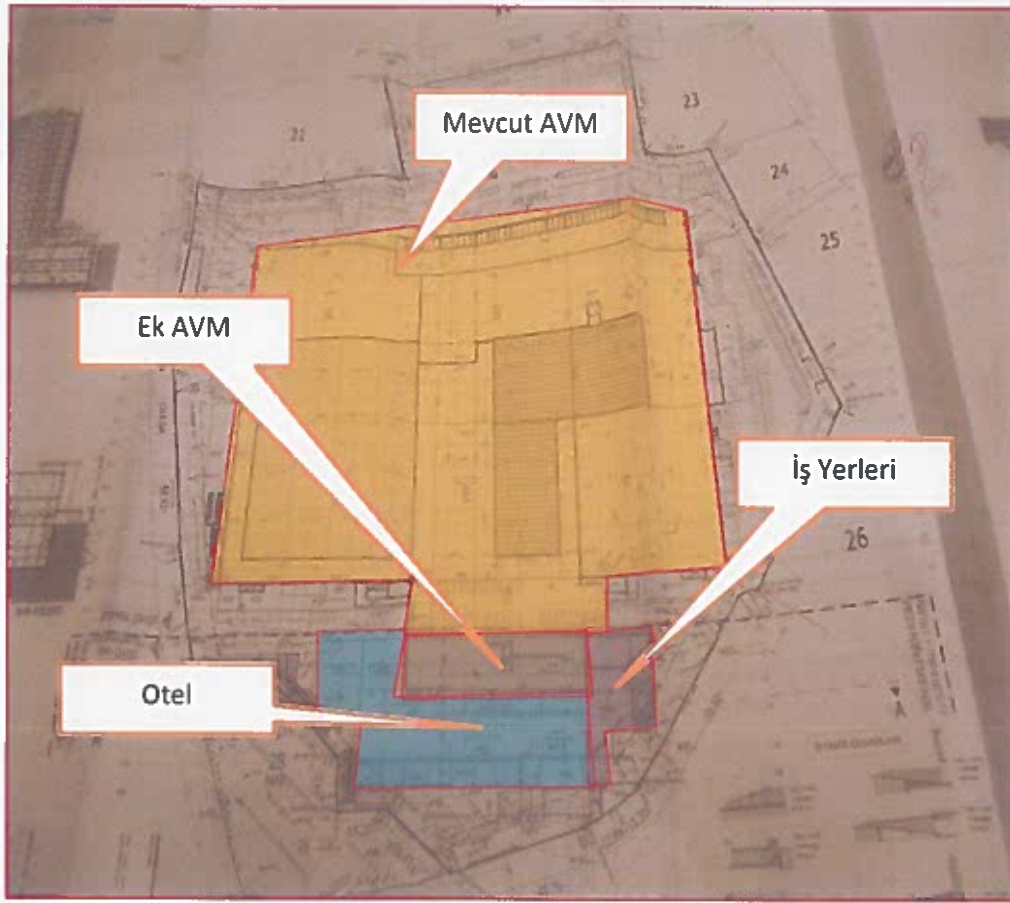
Değerleme konusu taşınmazlardan 5678 ada 22 no.lu parsel üzerinde mevcut durumda faal haldeki Gebze Center AVM, Otel ve Showroom alanları yer almaktadır. Değerleme konusu 5678 ada 24 no.lu parsel ise Gebze Center AVM'nin açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

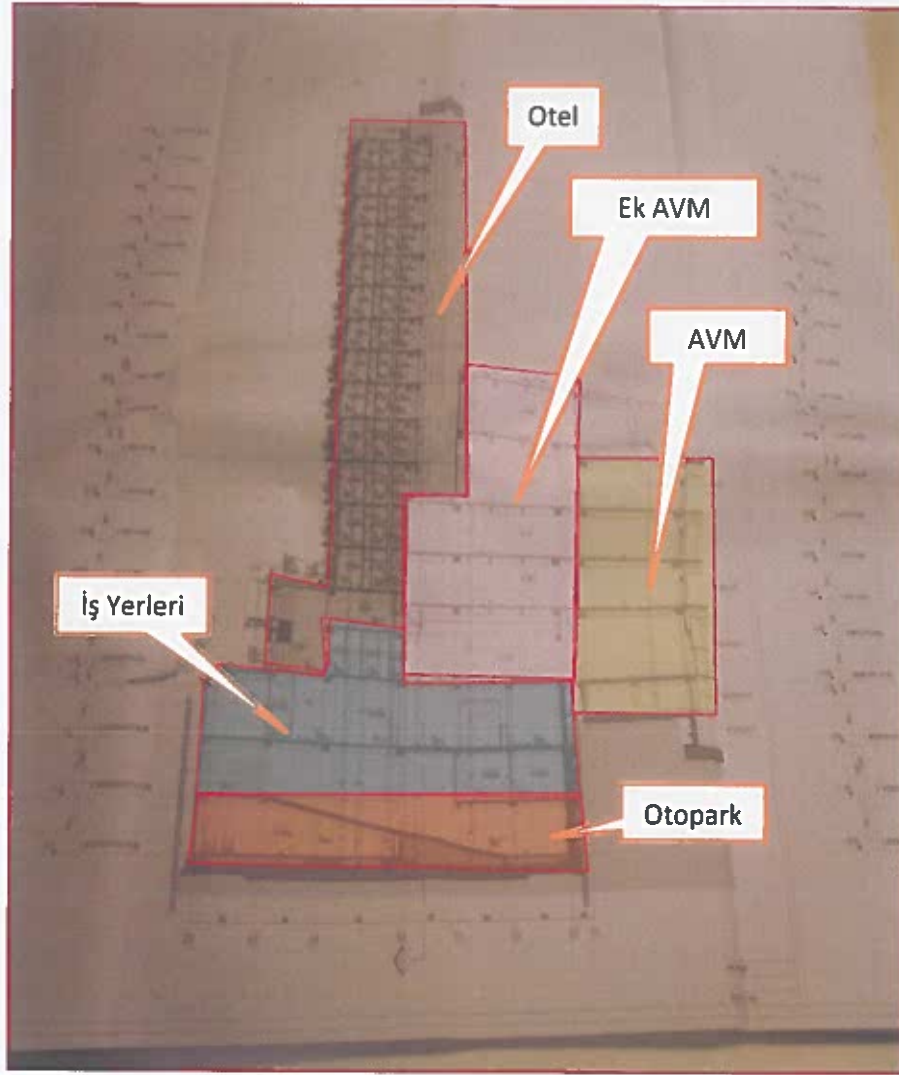
Gebze Center Alışveriş Merkezi, 2010 yılı Eylül ayında faaliyete geçmiş olup 3 bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. 2017 yılı içerisinde tamamlanan ek alan ile birlikte AVM kiralanabilir alanı 66.072,72 m²'ye ulaşmıştır.

Katlar	Kiralanabilir Alan(m ²)
2. Bodrum Kat	527,51
1. Bodrum Kat	18.297,93
Zemin Kat	20.059,13
1.Normal Kat	12.561,75
2.Normal Kat	13.459,06
3.Normal Kat	1.167,34
Toplam Alan	66.072,72

Mevcut AVM'nin 3. ve 2. bodrum katında otopark alanları bulunmaktadır. 2. bodrum katında ayrıca 4 adet dükkan, oto yıkama alanı ve yönetim ofisleri yer almaktadır. 1. bodrum katta yapı market kategorisinde Koçtaş ve elektronik market kategorisinde Teknosa kiracı olarak bulunmaktadır. Katta ayrıca ev eşyası ve elektronik eşya satan mağazalar yer almaktadır. Zemin kat ve 1. katta bilinirliği yüksek giyim mağazaları bulunmaktadır. Alışveriş merkezinin 2. katında ise food court ve sinema yer almaktadır. Söz konusu mevcut AVM değerleme tarihi itibarıyla kiralanabilir alan bazında doluluk oranı %81'dir.

Gebze Center Alışveriş Merkezi'nin ana giriş kapısı zemin katta yer almakta olup 2. bodrum katta yer alan otoparktan da alışveriş merkezine erişim sağlanmaktadır.





Değerleme konusu 5678 ada 22 no.lu parsel üzerinde konumlu yapıların, 19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Proje"ye göre alansal dağılımları aşağıdaki gibidir.

19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Proje"ye göre alanlar	
Alışveriş Merkezi	152.384,57
Otel	21.983,12
İşyeri	1.866,04
İşyeri	10.346,17
Ortak Alanı	8.640,15
TOPLAM (m²)	195.220,05

5678 ada 22 no.lu parsel üzerinde bulunan bina 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 alanından oluşmaktadır.

19.06.2017 tarihli onaylı mimari projesine göre ek binanın otel kısmı toplam 21.983,12 m² olup inşaat alanından oluşmakta olup otel fonksiyonunun kat bazında alansal dağılımı aşağıdaki gibidir.

19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Proje"sine Göre Otel Fonksiyonu Kat Alanları Dağılımı	
3. Bodrum	697,54
2. Bodrum	2.169,39
1. Bodrum	89,27
Zemin	1.582,77
Zemin Asma	1.171,55
1. Kat	1.014,71
2. Kat	1.226,24
3. Kat	2.524,80
4, 5, 6,7,8,9,10 ve 11. Kat	8.835,54
12 ve 13. Kat	2.525,98
Çatı	145,33
TOPLAM	21.983,12

19.06.2017 tarihli onaylı mimari projesine göre ek binanın otel kısmının projede belirtilen yatak kapasitesi 158, kişi kapasitesi 314 olarak belirtilmiştir. Projesinde belirtilen alan dağılım bilgileri aşağıdaki gibidir.

Oda Tipi	
Engelli	3
Standart	19
Stüdyo (Mutfaklı)	77
Suit	57
2 Odalı	2
TOPLAM	158

Ek bina projesinde konumlu showroom alanı "işyeri" olarak isimlendirilmekte olup 10.346,17 m² alandan ve 3 bodrum + zemin + asma + çatı katından oluşmaktadır. Söz konusu showroom (işyeri) alanının kat ve fonksiyon dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Kat	Alan (m ²)	Kullanım Fonksiyonu
3. Bodrum Kat	269,12	Su depoları
2. Bodrum Kat	2.896,78	Otopark, mekanik hacimler, sığınak
1. Bodrum Kat	5.448,16	Otopark, mekanik hacimler, işyeri destek fonksiyonları
Zemin Kat	1.499,40	Showroom alanı, ofisler, işyeri destek fonksiyonları
Asma Kat	189,06	Ofisler, işyeri destek fonksiyonları
Çatı	43,65	Mekanik
TOPLAM	10.346,17	

Ek bina projesinde konumlu işyerinde ilgili ruhsat ve ve iskan belgesinde "işyeri " olarak isimlendirilmiş olup 1.866,04 m² alandan ve 3. bodrum + zemin + asma kattan oluşmaktadır. Söz konusu iş yeri alanının kat ve fonksiyon dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Kat	Alan (m ²)	Kullanım Fonksiyonu
3. Bodrum Kat	110,68	Sığınak
Zemin Kat	1.605,88	Fuaye
Asma Kat	155,97	Depo mekanik
TOPLAM	1.866,04	

Yerinde yapılan tespitlere göre taşınmaz mevcut durumu onaylı mimari projesi ve yapı kullanma izin belgesi ile uyumludur.

Değerleme konusu 5678 ada 24 no.lu parsel üzerinde herhangi bir sabit yapı bulunmamakta olup söz konusu parsel değerlendirme tarihi itibarıyla Gebze Center AVM'nin ek açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Bina Adı	Gebze Center AVM	Otel	İşyeri-1
İnşaat Tarzı	Betonarme	Betonarme	Betonarme (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam	Ayrık nizam	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	10 kat (2 bodrum + zemin + 7 normal kat) (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre)	18 kat (3 bodrum + zemin + asma kat + 13 normal kat) (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre)	3 bodrum + zemin + asma kat + çatı katı (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	152.385 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)	21.983,12 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)	10.346,17 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~7	- (İnşaatı yeni tamamlanmıştır.)	- (İnşaatı yeni tamamlanmıştır.)
Dış Cephe	Alüminyum kompozit panel + Cam giydirme	Alüminyum kompozit panel + Cam giydirme	Alüminyum kompozit panel + Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke	Şebeke	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil	Mevcut	Mevcutta bulunmamakta olup kullanıcı tarafından eklenecektir.
Havalandırma Sistemi	Mevcut	Mevcut	Mevcutta bulunmamakta olup kullanıcı tarafından eklenecektir.
Asansör	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Jeneratör	Mevcut	Mevcut. (Yangın sistemi için)	Mevcut. (Yangın sistemi için)
Yangın Merdiveni	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark	Kapalı otopark	AVM otoparkını kullanmaktadır.

Bina Adı	İş Yeri-2
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	1 bodrum + zemin + asma kat (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	1.866,04 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	- (İnşaatı yeni tamamlanmıştır.)
Dış Cephe	Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke

Isıtma Sistemi	Mevcutta bulunmamakta olup kullanıcı tarafından eklenecektir.
Havalandırma Sistemi	Mevcutta bulunmamakta olup kullanıcı tarafından eklenecektir.
Asansör	Yok
Jeneratör	Mevcut. (Yangın sistemi için)
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı otopark

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekan inşaat ve teknik özelliklerine ait veriler dikkate alınmıştır.

Kullanım Amacı	İş yeri-1 (Yasal ve mevcut planlanan duruma göre)	İş yeri-2 (Yasal ve mevcut planlanan duruma göre)
Alanı	10.346,17 m ² (İnşaat alanı)	1.866,04 m ² (İnşaat alanı)
Zemin	Beton	Beton
Duvar	Sıva	Sıva
Tavan	Betonarme	Betonarme
Aydınlatma	Mevcutta herhangi bir aydınlatma elemanı bulunmamakta olup elektrik tesisatları düzenlenmiştir.	Mevcutta herhangi bir aydınlatma elemanı bulunmamakta olup elektrik tesisatları düzenlenmiştir.

Kullanım Amacı	AVM (Yasal ve mevcut planlanan duruma göre)
Alanı	152.385 m ² (İnşaat alanı)
Zemin	Beton
Duvar	Sıva
Tavan	Betonarme
Aydınlatma	Spot ve dekoratif floresan

Kullanım Amacı	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	21.983,12 m ² (İnşaat alanı)
Zemin	Beton
Duvar	Sıva
Tavan	Betonarme
Aydınlatma	Spot ve dekoratif floresan

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Otel ve showroomların farklı girişleri ve farklı otopark alanları bulunmaktadır.
- 5678 ada 22 no.lu parsel Güney Yanyol üzerinde yer almakta olup parselin yola yaklaşık 314 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların D-100 Karayolu üzerinden görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu parseller yerleşime uygun bir forma ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

- Proje alanı yakın çevresinde çok sayıda sanayi tesisi, TÜBİTAK-NAM, Bayer İlaç Sanayi, Gebze Otogarı, Oto Sanayi Sitesi, Gebze İlçe Emniyet Müdürlüğü, Gebze İtfaiyesi, Gebze Hali gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.
- Değerleme konusu 5678 ada 24 no.lu parsel Anibal Caddesi'ne cepheli ve 5678 ada 22 no.lu parsel bitişik konumludur.
- 5678 ada 24 no.lu parsel mevcut durumda Gebze Center AVM'nin ek açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.
- 22 no.lu parsel üzerindeki yapının 21.08.2017 tarih, 521 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar, D-100 Karayolu'na yakın konumdadır.
- Değerleme konusu taşınmazlar Gebze ilçesi içerisinde merkezi bir konumda yer almaktadır.
- Gebze Center AVM'nin bilinirliği yüksek olup değerlendirme tarihi itibarıyla %81 doluluk oranına sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde sanayi alanları bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, gelişme potansiyeli yüksek bir bölgedir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı bölge dönüşüm süreci geçirmektedir.
- Konu taşınmazların konumlandığı bölgeyi kapsayan hinterland için önemli ulaşım ve alt yapı projeleri devam etmektedir.
- Konu bölgede imar durumu değişikliği ile sanayi desantralizasyonu teşvik edilmektedir.

✗ TEHDİTLER

- 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 safhalarına, kamunun ve yerel idarenin özel önem vermesi kritik derecede öneme sahiptir.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları’nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esaslı ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır.

Bir yatırım amaçlı gayrimenkul için gelir, kira şeklinde olabilirken, sahibi tarafından kullanılan binada mülk sahibinin eşdeğer bir mekânı kiralamak için katlanacağı maliyete dayanan varsayımsal bir kira (veya tasarruf edilen kira) olabilir. Tanımlanan nakit akışları daha sonra bir kapitalizasyon sürecine tabi tutularak değer belirlenmesinde kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtmaması beklenen, yatırımcı için getiri veya “verimi”; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiri temsil eder.

7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, 5678 ada 22 no.lu parsel üzerindeki yapının değeri için maliyet oluşumu yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yöntemi olan indirgenmiş nakit akımları yaklaşımı kullanılmıştır. Arsa nitelikli 5678 ada 24 no.lu parselin değeri için ise pazar yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakki	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazla Göre Değerlendirme
1	Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi'nde konumlu	Ticaret	E=1,50	Satılmış 1 sene önce	4.089	7.800.000	1.907,56	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. * D-100 Karayolu'na cephesi yoktur. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçüktür. * Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * D-100 Karayolu'na cephesi yoktur. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçüktür.
2	Gebze ilçesi, Tatlıkuyu Mahallesi'nde konumlu	Ticaret	E=1,00	Satılık	970	4.000.000	4.123,71	* Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * D-100 Karayolu'na cephesi yoktur. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçüktür.
3	Gebze ilçesi, Tatlıkuyu Mahallesi'nde konumlu	Ticaret	E=1,00	Satılık	500	2.000.000	4.000,00	* Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. * D-100 Karayolu'na cephesi yoktur. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçüktür.
4	Gebze ilçesi, Sultan Orhan Mahallesi'nde konumlu	Ticaret	E=0,40	Satılık	573	2.200.000	3.839,44	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. * İstenilen bedel piyasa rayıcı üzerindedir. * D-100 Karayolu'na cephesi bulunmamaktadır. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçüktür.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topografik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın birim satış değerinin 2.500.-2.800.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

İşyeri Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/Zaman	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ² /ay)	Konu Taşınmazla Göre Değerlendirme
1	Gebze ilçesi, İstanbul Caddesi'nde konumlu	Showroom	Kiralanmış 1 sene önce	2.000	25.000	12,50	* D-100 Karayolu'ndan görünürlüğe sahiptir. * Ticari hareketliliği ve bilinirliği yüksek caddede konumlanmıştır. * Giriş katı 800 m ² olup bodrum katı 2.000 m ² 'dir.
2	Gebze ilçesi, İstanbul Caddesi'nde konumlu	Mağaza	Kiralanmış 1 sene önce	480	7.500	15,63	* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük alanlıdır. * Düz giriş konumundadır. * Ticari hareketliliği daha yüksek olan caddeye cephelidir.
3	Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi'nde konumlu	Mağaza	Kiralık	1.100	27.500	25,00	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlanmıştır. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçüktür. * 6 katlıdır.
4	Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi'nde konumlu	Mağaza	Kiralık	250	8.000	32,00	* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlanmıştır. * D-100 Karayolu'na cephesi yoktur. * Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçüktür. * 120 m ² zemin kat, 80 m ² asma kat ve 50 m ² teras kattan oluşmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaz yakın bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki işyeri kira değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile D-100 yoluna cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği büyük alanlı showroomların kira değerlerinin 10-13 TL/m², küçük alanlı mağazaların kira değerlerinin ise 15-25 TL/m² mertebelerinde olabileceği görülmüştür. Tüm veriler ışığında değerlendirme konusu işyeri alanlarının konum, alansal büyüklük, proje konsepti gibi özellikleri dikkate alındığında birim kira değerinin 11-13 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.908	4.124	4.000	3.839
	Pazarlık Payı	0%	-15%	-15%	-10%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	15%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	0%	0%	0%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	10%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	-5%	-5%	-5%
	Yüz Ölçümü	-5%	-20%	-10%	-10%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2.534	2.629	2.890	2.937

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-İşyeri					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	13	16	25	32
	Pazarlık Payı	0%	0%	-20%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	-10%	-10%	-10%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	0%	-10%	0%	-10%
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Konum	10%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	-10%	-20%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	-20%	-5%	-10%	-5%
	Konfor Koşulları	0%	0%	-10%	-10%
Düzeltilmiş Değer		11	12	13	13

Rapor tarihindeki TCMB alış kuru 1 USD = 3,8104.- TL olarak, 1 Euro = 4,5478.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 USD = 3,8173.- TL olarak, 1 Euro = 4,5560.- TL olarak esas alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmaza değer takdir edilirken; taşınmazın yasal ve teknik özellikleri, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmaza göre olumlu olumsuz özellikleri değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmaz için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
5678 ada 22 no.lu parsel	60.865	2.900	176.508.500
5678 ada 24 no.lu parsel	1.800	2.700	4.860.000
5678 ada 24 no.lu parselde Doğuş GYO A.Ş.'nin hissesi(24811/30000)			4.019.382
TOPLAM DEĞERİ			180.527.882
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			180.530.000

Maliyet Yaklaşımı

Bu analizde gayrimenkulün bina maliyet değeri maliyet yaklaşımı ile binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, piyasada aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilmiştir. Binalardaki yıpranma payı, değerlendirme uzmanının tecrübelerine dayalı olarak binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak takdir edilmiştir.

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Mevcut AVM	152.385	2.200	5%	318.483.751
İşyeri-1	10.346	1.350	0%	13.967.330
İşyeri-2	1.866	1.350	0%	2.519.154
Otel	21.983	3.650	0%	80.238.388
Ortak Alan	8.640	850	0%	7.344.128
TOPLAM DEĞERİ				422.552.750
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				422.550.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ		
Arsa Değeri	180.530.000 TL	39.620.000 EUR
Bina Değeri	422.550.000 TL	92.750.000 EUR
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	603.080.000 TL	132.370.000 EUR

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Konu değerlendirme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında, 22 no.lu parsel üzerinde mevcutta faal durumda olan AVM ile otel ve showroom alanı için nakit akışı yöntemi kullanılarak bugünkü değer takdir edilmiştir.

Gelir indirgeme yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut gayrimenkulün değerlemesi 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 arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında, 24 no.lu parselin değer takdiri için 2. yöntem olarak nakit akışları yöntemi kullanılmıştır.

• Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

Projeyle İlişkin Genel Varsayımlar;

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleridir, uygulama esnasında bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların tamamlanması için harcanması gereken maliyetler, nakit akışı tablolarında dikkate alınmayarak, projenin tamamlanması durumundaki değeri hesaplanmıştır.
- Enflasyon oranının %2,50 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2025 vadeli son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan % 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- İnşaat işlerinin üst sınıf inşaat kalitesiyle yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır. 29.12.2017 tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 4,5478.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 Euro = 4,5560.- TL olarak esas alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu 5678 ada 22 no.lu parsel üzerindeki proje için, tadilat ruhsatına esas 22.06.2017 onay tarihli mimari projedeki alanlar dikkate alınmıştır.

- Mevcutta AVM, iş yeri alanı ve otel fonksiyonunun her biri ayrı ayrı olmak üzere toplamda 3 farklı nakit akışı çalışılmış olup bunların tümünün bugüne indirgenmiş değerleri toplanarak, parsel üzerindeki tüm fonksiyonların toplam bugünkü değeri hesaplanmıştır.
- Onaylı mimari projesine göre inşaat alanları ve fonksiyon dağılımları aşağıda belirtilmiştir.

Binalar	Bina Alanı (m ²)
Mevcut AVM	152.385
İşyeri-1	10.346
İşyeri-2	1.866
Otel	21.983
Ortak Alan	8.640
TOPLAM	195.220

AVM Fonksiyonu İle İlgili Varsayımlar;

- Değerleme çalışması kapsamında, mevcutta faal olan Gebze Center AVM'ye ait toplam kiralanabilir alan onaylı mimari projesine göre 66.072,72 m²'dir.
- Mevcut durumda faal olan AVM'nin işletilmeye devam edilmesi üzerine bir projeksiyon oluşturulmuştur.
- AVM'de gerçekleşen kira gelirlerine ve yapılan piyasa araştırmalarına istinaden değerleme çalışması kapsamında 2018 yılı ortalama paçal kira değeri 10,50 Euro/m²/ay olup 2021 yılına kadar her yıl 1 Euro/m²/ay oranında sabit olarak artacağı, devam eden yıllarda ise bu oranın %2,5 oranında artacağı düşünülmüştür.
- Yerinde yapılan tespitler ile yapılan piyasa araştırmaları doğrultusunda mevcut durumda alışveriş merkezinin ilk yıl doluluk oranı % 90 olarak kabul edilmiştir. Sonraki yıllarda ise bu oranın %97 seviyesinde sabitleneceği varsayılmıştır.
- Diğer gelir kalemleri içerisinde reklam gelirleri, kiosk&stand gelirleri, depo gelirleri gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelirler oranı % 8 olarak kabul edilmiştir.
- Takdir edilen inşaat maliyetinin yaklaşık % 1'i oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmıştır.
- Bina sigortası bedeli hesaplanırken, mevcutta faal olan bu AVM için 2017 yılında gerçekleşen verileri dikkate alınmıştır. Bu giderlerin yıllar bazında % 2,5 oranında artacağı düşünülmüştür.
- Emlak vergisi bedeli hesaplanırken, Gebze Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 2017 yılı için belirlediği rakam kullanılmış, yıllar bazında % 2,5 oranında artacağı düşünülmüştür.
- İşletme gideri birim değeri 1,5 Euro/m² olarak varsayılmıştır.
- Alışveriş merkezinde gelir kalemleri arasında otopark geliri öngörülmemiş olup otopark imkanı alışveriş merkezi ziyaretçilerine bir hizmet olarak sunulmaktadır.
- İndirgeme oranı mevcutta sözleşmeli kiracıları ile faaliyette olan bu AVM için % 10,00 olarak alınmıştır.
- Kapitalizasyon oranı ise % 7,50 olarak kabul edilmiştir.

GİBZE CENTER AVANİ	
Kiralanabilir Altyeris Merkezi Alanı (m ²)	66.072,72
Birim Kira Değeri (EUR/m ² /ay)	10,50
İşletme Gideri Birim Değeri (EUR/m ² /ay)	1,50
Kira Artış Oranı	2,5%
Diğer Gelir Oranı (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer)	8,0%
Kiracılardan Toplanan Giderler Oranı	80%
Enflasyon Oranı	2,5%
Yenileme Maliyeti	1,0%
Kapitalizasyon Oranı	7,50%

Yıllar	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028
Kiralanabilir Altyeris Merkezi Magaza Alanı (m ²)	66.072,72	66.072,72	66.072,72	66.072,72	66.072,72	66.072,72	66.072,72	66.072,72	66.072,72	66.072,72	66.072,72	66.072,72
Kiralama Oranı	0%	90%	95%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
Aylık Birim Kira Değeri (EUR/m ² /ay)	0	10,50	11,50	12,50	13,50	13,84	14,18	14,54	14,90	15,27	15,66	16,05
Toplam Yıllık Magaza Kira Gelirleri	0	7.492.646	8.662.134	9.613.581	10.382.667	10.642.234	10.908.290	11.180.997	11.460.522	11.747.035	12.040.711	12.341.729
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer) (EUR)	0	599.412	692.971	769.086	830.613	851.379	872.663	894.480	916.842	939.763	963.257	987.338
TOPLAM POTANSİYEL GELİRLER	0	8.092.058	9.355.104	10.382.667	11.213.281	11.493.613	11.780.953	12.075.477	12.377.364	12.686.798	13.003.968	13.329.067
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (EUR/m ² /ay)	0	1,50	1,54	1,58	1,62	1,66	1,70	1,74	1,78	1,83	1,87	1,92
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (EUR)	0	1.189.309	1.219.042	1.249.518	1.280.756	1.312.775	1.345.594	1.379.234	1.413.715	1.449.057	1.485.284	1.522.416
Kiracılardan Toplanan Giderler (EUR)	0	951.447	975.233	999.614	1.024.605	1.050.220	1.076.475	1.103.387	1.130.972	1.159.246	1.188.227	1.217.933
İşletme Taraflından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri (EUR)	0	237.862	243.808	249.904	256.151	262.555	269.119	275.847	282.743	289.811	297.057	304.483
TOPLAM İŞLETME GİDERLERİ	0	-237.862	-243.808	-249.904	-256.151	-262.555	-269.119	-275.847	-282.743	-289.811	-297.057	-304.483
NET İŞLETME GELİRLERİ	7.854.196	9.111.296	10.132.764	10.947.119	11.231.058	11.511.843	11.799.510	12.091.621	12.396.986	12.706.911	13.024.584	13.349.584
Yenileme Maliyeti	78.542	91.113	101.328	109.571	112.311	115.118	117.996	120.946	123.970	127.069	130.246	133.504
Emlak Vergisi Bedeli	233.206	239.037	245.013	251.138	257.416	263.852	270.448	277.209	284.139	291.243	298.524	305.984
Bina Sigorta Bedeli	264.558	266.114	267.709	269.344	271.020	272.737	274.498	276.302	278.152	280.048	281.992	283.984
Toplam Maliyet	576.306	596.264	614.049	630.053	640.746	651.707	662.942	674.458	686.261	698.360	710.761	723.472
Önemi Sonu Değeri	7,50%	7,27%	7,51%	7,51%	7,51%	7,51%	7,51%	7,51%	7,51%	7,51%	7,51%	7,51%
NET YAKIT AKIŞI	7.277.890	8.515.032	9.518.715	10.327.076	10.590.311	10.860.127	11.136.688	11.420.163	11.710.725	12.008.551	12.313.822	12.634.848

Değerler Tablosu	
Riskiz Getiri Oranı	3,30%
Riskiz Getiri Oranı	6,20%
İndirgeme Oranı	9,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	128.854.382
Toplam Bugünkü Değer (TL)	586.003.958
Yalıtılmış Toplam Bugünkü Değer (EUR)	128.850.000
Yalıtılmış Toplam Bugünkü Değer (TL)	586.000.000

İş Yeri Fonksiyonu İle İlgili Varsayımlar;

- İş yeri alanı onaylı mimari projesine göre 12.212,21 m² olarak hesaplanmıştır.
- İş yeri alanı 2018 yılı ortalama kira değeri 2,5 Euro/m²/ay olarak öngörülmüş 2020 yılına kadar her yıl 0,50 Euro/m²/ay bedelinde artacağı öngörülmüş olup devam eden yıllarda %2,5 oranında artacağı düşünülmüştür.
- Takdir edilen inşaat maliyetinin yaklaşık % 1'i oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmıştır.
- Bina sigortası bedeli hesaplanırken, bina değerinin (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2017 birim maliyetlerine göre hesaplanan değer) 0,004'ünün 0,8'i alınmaktadır. Yıllık artış, öngörülen enflasyon oranında (% 2,5) yapılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli hesaplanırken, Gebze Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 2017 yılı için belirlediği rakam kullanılmış, yıllar bazında % 2,5 oranında artacağı düşünülmüştür.
- İndirgeme oranı iş yeri fonksiyonları için %10,50 olarak alınmıştır.
- Kapitalizasyon oranı % 7,5 olarak kabul edilmiştir.

İş Yeri	2017
Kiralanabilir Alanı (m ²)	12.212,21
Birim Kira Değeri (EUR/m ² /ay)	2,50
Cap.Rate	7,50%
Kira Artış Oranı (2020 yılından sonra)	2,5%

Yıllar	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212
Kiralama Oranı (%)	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Kiralanan Alan (m ²)	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212
Birim Kira Değeri (EUR/m ² /ay)	0,00	2,50	3,00	3,50	3,59	3,68	3,77	3,86	3,96	4,06	4,16	4,26
Toplam İy Veril Fonksiyonu Gelirleri (EUR)	366.366	439.640	439.640	512.913	525.736	538.879	552.351	566.160	580.314	594.822	609.692	624.934
Yenileme Maliyeti	3.664	4.396	4.396	5.129	5.257	5.389	5.524	5.662	5.803	5.948	6.097	6.249
Emlak Vergisi Bedeli	20.151	20.655	20.655	21.171	21.700	22.243	22.799	23.369	23.953	24.552	25.166	25.795
Bina Sigorta Bedeli	8.845	9.066	9.066	9.292	9.525	9.763	10.007	10.257	10.514	10.776	11.046	11.322
Önemi Sonu Değeri	7.50%	333.707	405.522	477.320	489.253	501.484	514.021	526.872	540.044	553.549	567.383	581.558
NET NAKİT AKIŞI		333.707	405.522	477.320	489.253	501.484	514.021	526.872	540.044	553.549	567.383	581.558

Değerleme Tablosu

Riskiz Geliri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Riskiz Primi	6,20%	6,70%	7,20%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	6.104.083	5.895.828	5.696.723
Toplam Bugünkü Değer (TL)	27.760.147	26.813.049	25.907.559
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	6.100.000	5.900.000	5.700.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	27.760.000	26.810.000	25.910.000

Otel ile İlgili Varsayımları:

- Otelin extended stay konseptinde Hyatt House olarak işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Projede yer alan otelin 158 adet odadan oluşacağı varsayılmıştır.
- Otelin çevresinde yapılan otel sektör araştırmaları dikkate alınarak, 2018 yılı için oda fiyatı 53 Euro olarak öngörülmüş olup bu fiyatın ilk 4 yıl % 4,5 diğer yıllar %2,5 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Bölgede yapılan araştırmalara göre, otel fonksiyonunda diğer gelir oranının % 8 mertebelerinde olacağı varsayılmıştır.
- Konu otelin 2018 yılında % 58 doluluk oranı ile faaliyet göstereceği, yıllar bazında bu oranın artarak, 2023 yılında % 78 doluluğa ulaşacağı, sonraki yıllarda ise otelin bu doluluk oranı ile işleyeceği varsayılmıştır.
- Otelin yenileme maliyetinin, toplam otel gelirinin % 2'si oranında olacağı varsayılmıştır.
- Bina sigortası bedeli hesaplanırken, bina değerinin (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2017 birim maliyetlerine göre hesaplanan değer) 0,004'ünün 0,8'i alınmaktadır. Yıllık artış, öngörülen enflasyon oranında (% 2,5) yapılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli hesaplanırken, Gebze Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 2017 yılı için belirlediği rakam kullanılmış, yıllar bazında % 2,5 oranında artacağı düşünülmüştür.
- Otelin GOP oranının 2018 yılında % 50 olacağı, bu oranın yıllar itibari ile artarak 2023 yılında % 60 oranına ulaşacağı ve bu yıldan sonra sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otel fonksiyonu ile ilgili imzalanmış bir sözleşme bulunduğundan, bu fonksiyon için indirgeme oranı % 8,50 olarak alınmıştır.
- Kapitalizasyon oranı % 7,69 olarak kabul edilmiştir.

OTEL	
Oda Sayısı	158
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	57.670
Oda Fiyatı (EURO)	53
Oda Fiyatı Artış Oranı (ilk 4 yıl)	4,5%
Oda Fiyatı Artış Oranı (diğer yıllar)	2,5%
Diğer Gelir Oranı	8%
Yenileme Maliyeti Oranı	2,0%
Artık Kapitalizasyon Oranı	7,69%
Enflasyon	2,50%

Otel Fonksiyonu Nakit Akışı	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028
Otel												
Doluluk Oranı	0%	58%	63%	65%	68%	73%	78%	78%	78%	78%	78%	78%
Toplam Oda Sayısı	0	57,670	57,670	57,670	57,670	57,670	57,670	57,670	57,670	57,670	57,670	57,670
Yıllık Satılan Oda Sayısı		33,449	36,332	37,486	39,216	42,099	44,983	44,983	44,983	44,983	44,983	44,983
Oda Satış Fiyatı (EUR)	0	53	55	58	60	63	65	66	68	70	72	73
Konaklama Geliri (EUR)	0	1,772,776	2,012,253	2,169,560	2,371,830	2,660,810	2,914,134	2,986,987	3,061,662	3,138,203	3,216,658	3,297,075
Diğer Gelir Oranı (%)	0	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Diğer Gelir (EUR)	0	141,822	160,980	173,565	189,746	212,865	233,131	238,959	244,933	251,056	257,333	263,766
TOPLAM GELİR	0	1,914,598	2,173,234	2,343,125	2,561,577	2,873,675	3,147,264	3,225,946	3,306,594	3,389,259	3,473,991	3,560,841
GDP (%)	0%	50%	52%	53%	55%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
GDP (EUR)	0	957,299	1,130,081	1,241,856	1,408,867	1,580,521	1,888,359	1,935,568	1,983,957	2,033,556	2,084,394	2,136,504
Toplam Gelir	0	957,299	1,130,081	1,241,856	1,408,867	1,580,521	1,888,359	1,935,568	1,983,957	2,033,556	2,084,394	2,136,504
Yerleşme Maliyeti (EUR)	0	36,292	43,465	46,863	51,232	57,473	62,945	64,519	66,132	67,785	69,480	71,217
Emlak Vergisi	0	40,993	42,018	43,068	44,145	45,249	46,380	47,539	48,728	49,946	51,195	52,475
Birna Sigorta Bedeli (EUR)	0	27,918	28,616	29,331	30,064	30,816	31,586	32,376	33,185	34,015	34,865	35,737
Otel Toplam Giderleri (EUR)	0	107,203	114,098	119,262	125,441	133,538	140,911	144,434	148,045	151,746	155,540	159,428
Otel Net Nakit Akışları (EUR)	0	850,096	1,015,983	1,122,595	1,283,426	1,446,983	1,747,447	1,791,133	1,835,912	1,881,809	1,928,855	1,977,076
Proje Net Nakit Akışları (EUR)	0	850,096	1,015,983	1,122,595	1,283,426	1,446,983	1,747,447	1,791,133	1,835,912	1,881,809	1,928,855	1,977,076

Değerleme Tablosu			
Riskiz Gelir Oranı	3,30%	3,30%	3,30%
Riskiz Primi	6,20%	6,70%	7,20%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	19.117.732	18.439.024	17.790.501
YAKLAŞIK TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	19.120.000	18.440.000	17.790.000
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	86.943.621	83.856.994	80.907.640
YAKLAŞIK TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	86.940.000	83.860.000	80.910.000

Doguş GYO A.Ş.'nin maliki olduğu parsel üzerinde inşa edilmekte olan 158 odalı otel projesinin Doguş Otel İşletmeçiliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye 20 yıl süre ile kiralanması ile ilgili sözleşme Doguş GYO A.Ş. tarafından KAP'a bildirilmiştir. Bu sözleşmeye göre;

- Doguş GYO A.Ş. tarafından KAP'a yapılan açıklamada, değerleme konu otelin inşaatının tamamlanarak kiracıya teslim edilmesinin ardından ilk 5 yıl 750.000 Euro+KDV, 6. yıl itibarıyla her şart ve koşulda yıllık sabit kira bedeli olan 750.000 Euro+KDV'den az olmamak üzere otelin yıllık GOP'nin % 50'si+KDV olarak kiraya verilmesinin karadaşlığı belirtilmiştir. Aşağıdaki nakit akışında, yapılan bu açıklama dikkate alınmıştır.
- Otel projesinin kiralanması durumu dikkate alınarak kurulan nakit akışında, otel için yukarıda belirtilen tüm varsayımlar aynen korunmuştur.

Otel Fonksiyonu Nakit Akışı	29.12.2017	29.12.2018	29.12.2019	29.12.2020	29.12.2021	29.12.2022	29.12.2023	29.12.2024	29.12.2025	29.12.2026	29.12.2027	29.12.2028
Otel												
Doluluk Oranı	0%	58%	63%	65%	68%	73%	78%	78%	78%	78%	78%	78%
Toplam Oda Sayısı	0	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670
Yıllık Satılan Oda Sayısı		33.449	36.332	37.486	39.216	42.099	44.983	44.983	44.983	44.983	44.983	44.983
Oda Satış Fiyatı (EUR)	0	53	55	58	60	63	65	66	68	70	72	73
Konaklama Geliri (EUR)	0	1.772.776	2.012.253	2.169.560	2.371.830	2.660.810	2.914.134	2.986.987	3.061.662	3.138.203	3.216.658	3.297.075
Diğer Gelir Oranı (%)	0	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Diğer Gelirler (EUR)	0	141.822	160.980	173.565	189.746	212.865	233.131	238.959	244.933	251.056	257.333	263.766
TOPLAM GELİR	0	1.914.598	2.173.234	2.343.125	2.561.577	2.873.675	3.147.264	3.225.946	3.306.594	3.389.259	3.473.991	3.560.841
GOP (%)	0%	50%	52%	53%	55%	55%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
GOP (EUR)	0	957.299	1.130.081	1.241.856	1.408.867	1.580.521	1.888.359	1.935.568	1.983.957	2.033.556	2.084.394	2.136.504
Toplam Gelir	0	957.299	1.130.081	1.241.856	1.408.867	1.580.521	1.888.359	1.935.568	1.983.957	2.033.556	2.084.394	2.136.504
Otel Fonksiyonu Kira Geliri- GOP Üzerinden (EUR)	0	478.649	565.041	620.928	704.434	790.261	944.179	967.784	991.978	1.016.778	1.042.197	1.068.252
Otel Fonksiyonu Kira Geliri- Sabit Kira	0	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000
Otel Fonksiyonu Kira Geliri (EUR)- Gerçekleşen	0	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	944.179	967.784	991.978	1.016.778	1.042.197	1.068.252
Yenilene Maliyeti (EUR)	0	38.292	43.465	46.863	51.232	57.473	62.945	64.519	66.132	67.785	69.480	71.217
Emlak Vergisi	0	40.993	42.018	43.068	44.145	45.249	46.380	47.539	48.728	49.946	51.195	52.475
Bina Sigorta Bedeli (EUR)	0	27.918	28.616	29.331	30.064	30.816	31.586	32.376	33.185	34.015	34.865	35.737
Otel Toplam Giderleri (EUR)	0	107.203	114.098	119.262	125.441	133.538	140.911	144.434	148.045	151.746	155.540	159.428
Otel Net Nakit Akışları (EUR)	0	642.797	635.902	630.738	624.559	616.462	803.268	823.350	843.933	865.032	886.657	908.824
Otel Dohem Sanı Değer (EUR)	7.65%											
Proje Net Nakit Akışları (EUR)	0	642.797	635.902	630.738	624.559	616.462	803.268	823.350	843.933	865.032	886.657	908.824
Değerleme Tablosu												
Rüsküz Geliri Oranı	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%	3.30%
Rüsküz Pürnü	4.70%	5.20%	5.70%	5.70%	5.70%	5.70%	5.70%	5.70%	5.70%	5.70%	5.70%	5.70%
İndirgeme Oranı	8.00%	8.50%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%
TOPLAM BÜĞÜNKÜ DEĞER (EUR)	10.276.361	9.914.758	9.568.426	9.280.000	8.910.000	8.570.000	8.230.000	7.890.000	7.550.000	7.210.000	6.870.000	6.530.000
YAKLAŞIK TOPLAM BÜĞÜNKÜ DEĞER (EUR)	10.280.000	9.914.758	9.568.426	9.280.000	8.910.000	8.570.000	8.230.000	7.890.000	7.550.000	7.210.000	6.870.000	6.530.000
TOPLAM BÜĞÜNKÜ DEĞER (TL)	46.734.833	45.090.335	43.519.835	42.000.000	40.500.000	39.000.000	37.500.000	36.000.000	34.500.000	33.000.000	31.500.000	30.000.000
YAKLAŞIK TOPLAM BÜĞÜNKÜ DEĞER (TL)	46.730.000	45.090.000	43.520.000	42.000.000	40.500.000	39.000.000	37.500.000	36.000.000	34.500.000	33.000.000	31.500.000	30.000.000

Kabuliere göre kiralamaya modeline göre proje değeri 9.910.000 EURO (45.090.000 TL) olarak hesap edilmiştir. Gelir yöntemi ile yapılan değer takdirinde işletme ve kiralamaya modellerinin ortalaması alınmıştır.

	TL	Euro
Otelin Kiralanması Durumuna Göre	45.090.000	9.910.000
Otelin Operasyonel Gelişlerine Göre	83.860.000	18.440.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (ORTALAMA)	64.475.000	14.175.000

	Euro	TL
AVM Fonksiyonu Bugünkü Değeri	124.450.000	565.990.000
Showroom Fonksiyonu Bugünkü Değeri	5.900.000	26.810.000
Otel Fonksiyonu Bugünkü Değeri	14.175.000	64.475.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	144.525.000	657.275.000

	Yıllık Kira Değeri (AVM+Showroom+Otel) Euro	Yıllık Kira Değeri (AVM+Showroom+Otel) TL
TOPLAM DEĞER	8.254.394	37.539.334
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	8.254.000	37.539.000

24 No.lu Parselin Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

➤ Projeye İlişkin Genel Varsayımlar:

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleridir, uygulama esnasında bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır. Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- İndirgeme oranı %10,50 olarak alınmıştır.
- Enflasyon oranının %2,5 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2025 vadeli son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan % 3,30 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- İnşaat işlerinin üst sınıf inşaat kalitesiyle yapılacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu 24 no.lu parsel üzerinde, parselin mevcut imar durumuna uygun şekilde bir ofis + ticari ünite fonksiyonlu proje geliştirilmiştir.

Ada/Parsel No	5678/24
İmar Durumu	Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	1.800,00
Emsal / KAKS	1,50
Emsale Dahil Alanı (m ²)	2.700,00
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	3.510,00
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	3.510,00
Ofis Alanı (m ²)	2.457,00
Ticaret Alanı (m ²)	1.053,00

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (EUR/m ²)	Maliyet (EUR)
Ofis Fonksiyonu	2.457,00	375	921.375
Ticaret Fonksiyonu	1.053,00	300	315.900
Otopark	1.512,00	150	226.800
Ortak Alan	143,38	125	17.922
Toplam	5.165,38		1.481.997

Toplam Maliyet (EUR)	
İnşaat Maliyeti	1.481.997
Altyapı Maliyeti	148.200
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	44.460
Proje Genel Giderleri	150.719
Toplam (EUR)	1.825.376

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	29/12/2017	29/12/2018
Oran	0%	100%
Maliyet (EUR)	0	1.825.376

Ofis Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (EUR)	950,00
Fiyat Artış Oranı	2,50%

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (EUR)	1.850,00
Fiyat Artış Oranı	3,00%

Diğer Oranlar	
Pazarlama Gideri Oranı	1,5%
Enflasyon Oranı	2,5%

Proje Nakit Akışı (EUR)				
Vallar	29/12/2017	29/12/2018	29/12/2019	29/12/2020
Ofis Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	2.457,00	2.457,00	2.457,00	2.457,00
Satış Oranı (%)	0,00%	45,00%	45,00%	10,00%
Satılan Alan (m ²)		1.105,65	1.105,65	245,70
Birim Satış Değeri (EUR/m ²)		950,00	978,50	1.007,86
Toplam Ofis Gelirleri	0	1.050.368	1.081.879	247.630
Ticaret Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	1.053,00	1.053,00	1.053,00	1.053,00
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	75,00%	25,00%
Satılan Alan (m ²)		0,00	789,75	263,25
Birim Satış Değeri (EUR/m ²)		1.850,00	1.905,50	1.962,67
Toplam Ticaret Ünite Gelirleri	0	0	1.504.869	516.672
Proje Toplam Gelirleri	0	1.050.368	2.586.747	764.302
İnşaat Maliyeti	0	1.825.376	0	0
Pazarlama Gideri	0	15.756	38.801	11.465
Net Nakit Akışın	0	290.764	2.547.946	752.837

Değerleme Tablosu				
Risksiz Geliri Oranı	3,30%	3,30%	3,30%	
Risk Primi	6,70%	7,20%	7,70%	
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%	
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	1.952.334	1.928.926	1.905.881	
Toplam Bugünkü Değer (TL)	8.878.826	8.772.368	8.667.566	
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	1.950.000	1.930.000	1.910.000	
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	8.880.000	8.770.000	8.670.000	

Arsa Sahibi	40%
Müteahhit	60%

	PARSEL DEĞERİ	DOĞUŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER
Arsa Değeri (EUR)	1.432.340	1.185.000
Arsa Değeri (TL)	6.510.000	5.384.000
Birim Arsa Değeri (EUR/m ²)	796	
Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	3.617	
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m ²)	3.600	

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

Bu değerlendirme çalışmasında, 24 no.lu parselin gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde hasılat paylaşımı yöntemi kullanılmış olup taşınmazın yakın çevresindeki hasılat paylaşımı ve kat karşılığı paylaşım oranları dikkate alınmıştır. Çalışmada hasılat paylaşımı oranı % 40 (arsa sahibi) – %60 (müteahhit) olarak kullanılmıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticaret Alanı" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Mevcutta faal durumda AVM, otel ve iş yeri tesisi bulunan 5678 ada, 22 parsel no.lu taşınmaza pazar değeri takdir edilmiş olup proje geliştirme çalışması uygulanmamıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlardan 5678 ada 22 no.lu parsel üzerindeki taşınmaza maliyet yöntemi ve gelir indirgeme yöntemleri ile değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın tam hisse ile mülkiyeti "Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ye aittir.

5678 ada, 22 no.lu parsel üzerindeki tüm yapılar için 21.08.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesi mevcut olup akabinde cins tashihi yenilenmiştir. Taşınmaz tüm yasal sürecini tamamlanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 5678 ada, 24 no.lu parselin üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parsel için mevcutta geçerli bir imar planı da bulunmaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlardan 5678 ada, 22 no.lu parselin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "bina" olarak, 5678 ada, 24 no.lu parselin ise "arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

Arsa nitelikli 5678 ada 24 no.lu parselin ise 24811/30000 hissesi "Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ye ait olup bu parselin değeri için ise emsal karşılaştırma analizi ve gelir indirgeme analizi yöntemleri kullanılmıştır.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre değerlendirme konusu taşınmaz için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 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

- Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmaması Durumuna Göre Değerlendirme

Taşınmazların üzerinde devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtları aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir.

22 no.lu parsel için;

Taşınmaz üzerindeki irtifak hakkının, değerlendirme konusu parselin tevhid edilmeden önce 5678 ada 12 parsel numarası ile bulunan taşınmazdan geldiği düşünülmektedir. Söz konusu irtifak hakkı, kurumun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazlarının devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

24 no.lu parsel için;

Taşınmaz üzerindeki irtifak hakları, TEK kurumunun rutin uygulaması olup süresi dolmuş olup resen kaldırılması gerekmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazlarının devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

- Gayrimenkulün veya Projenin, İmar Bilgileri, Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme

5678 ada 22 no.lu parselde mevcut AVM alanına ek olarak yapılacak binalar ile ilgili olarak toplam 195.220 m² alandan oluşan "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" bölümlerinden oluşan alanlar için 19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Proje" ve 22.06.2017 tarihli tadilat amaçlı düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" ve 21.08.2017 tarihli tadilat amaçlı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır. Rapor tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmaz 19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Proje" sine uygun olarak inşa edilmiştir.

5678 ada, 22 no.lu parsel üzerindeki tüm yapılar için 21.08.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesi mevcut olup akabinde cins tashihi yenilenmiştir. Taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır.

Değerlemeye konu 5678 ada, 24 no.lu parsel ise mevcutta üzeri boş durumda bir arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, mevcutta yapı kullanma izin belgesine sahip yapıların üzerinde konumlu olduğu 5678 ada 22 no.lu parsel ve mevcutta açık otopark alanı olarak kullanılan ancak üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan, arsa nitelikli 24 no.lu parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 15.10.2015 tarihli 599 sayılı 1/1.000 ölçekli "Gebze E-5 Karayolu 3. Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 5678 ada, 24 no.lu parselin üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parsel için mevcutta geçerli bir imar planı da bulunmaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlardan 5678 ada, 22 no.lu parselin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "bina" olarak, 5678 ada, 24 no.lu parselin ise "arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

9.2 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı, maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

22 no.lu parsel için

Yaklaşım	TL	EUR
Maliyet Yaklaşımı	599.060.000	131.490.000
Gelir Yaklaşımı	657.275.000	144.525.000

24.no.lu parsel için*

Yaklaşım	TL	EUR
Maliyet Yaklaşımı	4.020.000	882.000
Gelir Yaklaşımı	5.384.000	1.185.000

* Değerleme konusu taşınmazlardan 24 no'lu parselin 24811/30000 hissesi Doğuş GYO A.Ş. mülkiyetinde olup bu taşınmaz için takdir edilen değer, Doğuş GYO A.Ş.'nin hissesine düşen değerdir.

** Değerleme konusu 24 no.lu parselin nakit akımları yöntemi ile hesaplanan ve yukarıdaki tabloda gösterilen arsa değeri proje geliştirme yaklaşımı ile hesaplanan ve hasılat payı dikkate alınarak hesaplanan değerdir. Hesaplanan bu değer, proje alanı üzerinde geliştirilecek projenin 3 yıllık gelirlerinin bugüne indirgenmesi ile elde edilmiştir. 24 no.lu parselin pazar değeri, peşin satış değerini ifade etmekte olup bu değer, projeden elde edilen arsa değerinden daha düşük olacağı muhakkaktır.

Pazarda yapılan incelemelerde 22 no.lu parsel ve üzerinde yer alan taşınmazların gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği görülmüş ve gelir yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 22 no.lu parsel ve üzerindeki yapıların gelir yöntemine göre değeri ve 24 no.lu parselin pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Rapor Tarihi	29.12.2017	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	661.295.000 TL	Altıyüztmışbirmilyonikiyüzdoksanbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	780.328.100 TL	Yediyüzseksenmilyonüçyüzyirmisekizbinyüz-TL
Yıllık Kira Değeri (Sadece 22 no.lu parsel üzerindeki yapıların-KDV hariç)	37.539.000 TL	Otuzyedimilyonbeşyüzotuzdokuzbin-TL
Yıllık Kira Değeri (Sadece 22 no.lu parsel üzerindeki yapıların-KDV Dahil)	44.296.020 TL	Kırkdörtmilyonikiyüzdoksanaltıbinyirmi-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Mustafa HASDEMİR


ESRA NEŞELİ
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403459


Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Tapu Belgesi
2	Onaylı Takyidat Belgesi
3	Onaylı İmar Durumu
4	Yapı Ruhsatları
5	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
6	Fotoğraflar
7	Özgeçmişler
8	SPK Lisansları