

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul

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

Değerleme

Gebze / Kocaeli

Raporu

2018REV325 / 07.06.2018



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 2018REV325 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARIÇ)

Rapor Tarihi	07.06.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	638.995.000	Altıyüzotuzsekizmilyondokuzyüzdoksanbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)*	690.516.600	Altıyüzdoksanmilyonbeşyüzonaltıbinaltıyüz-TL

**30.04.2018 tarih ve 2018/11674 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına İstinaden % 18 KDV oranına tabi konut teslimlerindeki oran 31.10.2018 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde vergi oranı %8'e indirilmiştir. 14.05.2018 tarih, 2018/11790 sayılı kararname doğrultusunda, "konutların" ibaresi "konutlar ile işyerlerinin (bina ve/ veya bağımsız bölüm şeklinde olanlar)" şeklinde değiştirilmiştir. O sebeple binalar için %8, arsa için %18 KDV oranı üzerinden hesaplama yapılmıştır.*

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 10.04.2018 tarih, 980 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
Emre SEVİNÇ ve Hatice Pınar KOREL



ESRA NEŞELİ
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403459



Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	29
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	32
SWOT Analizi.....	38
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	40
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	59
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	62
Ekler	65

Hazırlanan değerleme 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 hâz 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 Jeofizik" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığı 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	Tatıkuyu Mahallesi Güney Yanyol Caddesi Gebze Center Alışveriş Merkezi No:310 Gebze/Kocaeli
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	6371 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan Gebze Center Otel, AVM ve showroom binası ve mevcut durumda açık otopark olarak kullanılan "Arsa" vasfı 6371 ada, 4 no.lu parsel
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 ve 4 no.lu parseller
İMAR DURUMU	<p>Değerleme konusu 6371 ada, 2 ve 4 no.lu parseller, 15.10.2015 tarihli 599 sayılı 1/1.000 ölçekli "Gebze E-S Karayolu 3. Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.</p> <ul style="list-style-type: none">• İnşaat Nizamı: Ayrıncı nizam• Emsal: 1,50• Hmaks: 10 kat'tır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım kullanılmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım kullanılmamıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	<p>Bu değerlendirme raporu, GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.</p> <p>Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.</p>
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	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 "Ticari" amaçlı kullanımınıdır.
DEĞERLEME TARİHİ	07.06.2018
RAPOR TARİHİ	07.06.2018

Bu sayfa, bu değerlendirme 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 07.06.2018 tarihinde, 2018REV325 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan "6 katlı alışveriş merkezi, 17 katlı betonarme otel ve arsası" ve 6371 ada 4 parsel no.lu "Arsa" vasıflı gayrimenkulün 07.06.2018 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 Emre SEVİNÇ ve Hatice Pınar KOREL yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 10.04.2018 tarihinde çalışmalara başlamış ve 07.06.2018 değerlendirme tarihi itibari 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 980 no.lu ve 10.04.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak 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, 980 no.lu ve 10.04.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan "6 katlı alışveriş merkezi, 17 katlı betonarme otel ve arsası" ve 6371 ada 4 parsel no.lu "Arsa" vasıflı gayrimenkulün 07.06.2018 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	17.04.2017	2017A271	Ozan KOLCUOĞLU Ece ÇALIŞKAN VURAL	2.115.000
Rapor 2	28.12.2017	2017REV722	Ozan KOLCUOĞLU Ece ÇALIŞKAN VURAL	2.130.000
Rapor 3	29.12.2017	2017REV913	Ozan KOLCUOĞLU Esra NEŞELİ	661.295.000

Rapor-1 ve Rapor-2’de değerlemeye konu showroom alanının yıllık pazar kira değeri takdiri yapılmıştır. Rapor-3’te ise 6371 ada, 2 no.lu parsel üzerindeki yapıların tamamına (otel dahil) değer 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 Doğu Center Maslak, Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No:4/7, 34398, Maslak – Sarıyer adresinde faaliyet gösteren Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.

BÖLÜM 2
DEMOGRAFİK VE EKONOMİK
VERİLER

Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

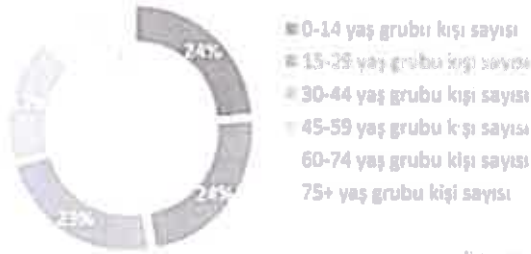
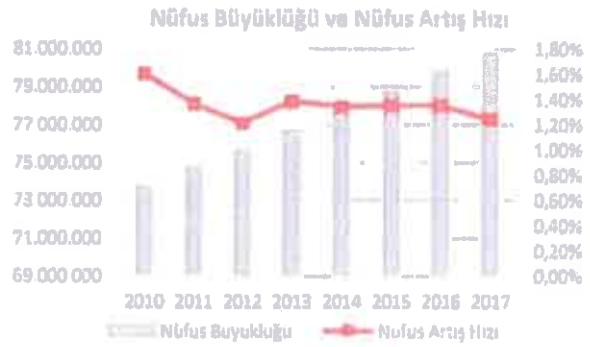
2.1 Demografik Veriler

2.1 Demografik Veriler

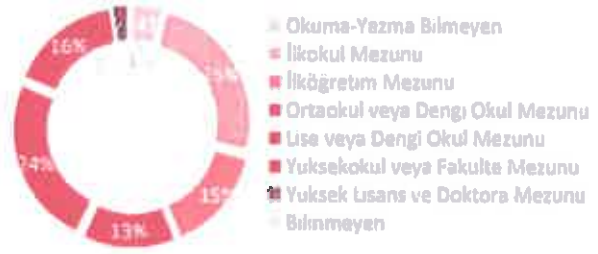
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 80.810.525 kişidir. 2017 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 995.654 kişi (% 1,24 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.535.135 kişi) erkekler, % 49,8’ini (40.275.390 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,53 olduğu görülmüştür.

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



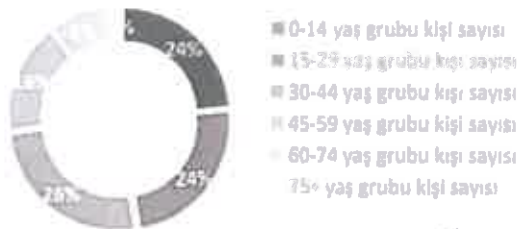
TÜİK 2017



TÜİK, 2017

Kocaeli

2017 yılında, Kocaeli nüfusu 1.883.270 kişidir. Kocaeli nüfusu, 2017 yılında 52.498 kişi artış göstermiştir. Bu nüfus, 953.145 erkek ve 930.125 kadından oluşmaktadır. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kocaeli ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



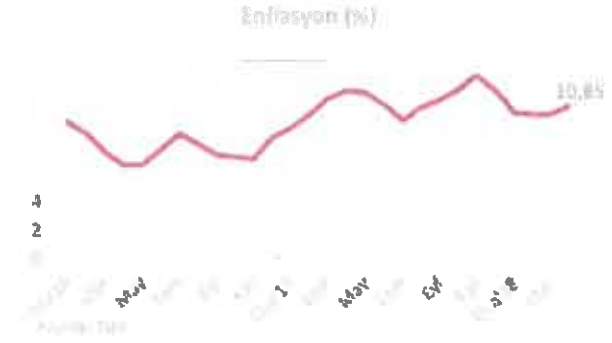
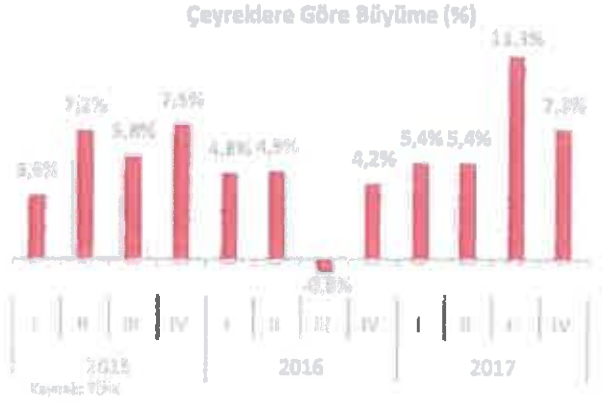
TÜİK 2016



2.2 Ekonomik Veriler¹

Türkiye ekonomisi 2017'nin son çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %7,3 büyümüş, böylece yılı %7,4 büyümeye tamamlamıştır. Harcamalar tarafından bakıldığında son çeyrekte hanehalkı talebindeki %6,6 artış 4,1 puan katkıyla büyümenin sürükleyicisi olurken, ithalattaki altın kaynaklı %22 artış büyümeyi 5 puan aşağı çekmiştir. Üretim tarafından bakıldığında son çeyrekte tarım sektörü ihracat desteğiyle %6 ile son çeyrekler bazında yüksek bir performans kaydetmiştir. Sanayi üretimi %8,8, inşaat %5,8, hizmetler ise %9 büyümüştür. 2017 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 3,1 trilyon TL'ye (851 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

Nisan'da TÜFE'nin %1,87 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %1,31'in seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %10,23'ten %10,85'e yükselmiştir. Nisan ayında taze sebze ve meyve fiyatlarındaki gerilemenin etkisiyle gıdadaki düşüş hariç alt kalemlerin tümünde artış olmuştur. Gıyimde mevsimsel etkilerle %10,4 artış, ulaşımda ise %3,5 ile son 12 yılın en yüksek aylık artışı izlenmiştir. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakam %11,44'ten %12,24'e yükselmiş ve enflasyonda yukarı yönlü risklerin devam ettiğini göstermiştir.



TÜİK verilerine göre Şubat ayında konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %5,4 oranında azalarak 95.953 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. Aylık rakamlarda birinci el konut satışı %3,3 oranında düşerken, ikinci eldeki gerileme %7,1 oranında olmuştur. Konut kredi faizlerindeki artışın etkisi ile ipotekli satışlarda % 27,8 oranında yüksek bir gerileme görülürken, diğer konut satışlarında %8,4 oranında artış gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan satışlar geçen yıla göre %32,4 artışla 1.729'a ulaşmıştır.

Merkez Bankası verilerine göre Türkiye geneli konut fiyat endeksi Ocak'ta %0,40 artarak, yıllık artış %11,13'ten %10,27'ye gerilemiştir. Böylece son altı ayda yaşanan %11-12 bandında gerçekleşen yükselişlerin gerisinde kalmıştır. Yeni konutlarda ise aylık fiyat artışı %0,62 olurken, yıllık artış hafifçe %10,25'ten %10,45'e yükselmiştir.



BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İl	Kocaeli	
İlçesi	Gebze	
Mahallesi	Sultanorhan	
Köyü		
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	6371	
Parsel No	2	4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	6 katlı alışveriş merkezi, 17 katlı betonarme otel ve arsası	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	60.865,00 m ²	2.000,00 m ²
Malik / Hisse	Doğuş GYO A.Ş. / Tam	Doğuş GYO A.Ş. / (74433/100000) Has Çelik San. ve Tic A.Ş. / (17/80) Doğuş Holding A.Ş. / (27/1000) Gebze Belediyesi (1617/100000)

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 01.06.2018 tarih, saat 13.56 itibarıyla alınan onaylı takyidat belgelerine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

6371 ada 2 no.lu parsel için;

Beyanlar Hanesinde;

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

Rahinler Hanesinde;

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Şerhler Hanesinde;

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- Tek lehine 1.286.54 m²'lik kısımda İrtifak hakkı (27.12.2013 tarih ve 20685 no ile)*
- Diğer İrtifak Hakkı: TEDAŞ Genel Müdürlüğü'nce Trafo Tesis edildiğinden ekli planda görüldüğü üzere 72,65 m²'lik saha üzerinde Elektrik Kuvvetli Akım Yönetmeliği'nin 44. maddesi gereğince 1,00-TL bedel karşılığında, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine dakmi İrtifak hakkı. (12.03.2018 tarih ve 5538 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 İrtifak hakkının değerlendirme konusu parselin tevhid edilmeden önce 5678 ada 12 parsel numarası ile bulunan taşınmazdan geldiği düşünülmektedir. Söz konusu İrtifak hakkı, kurumun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j)

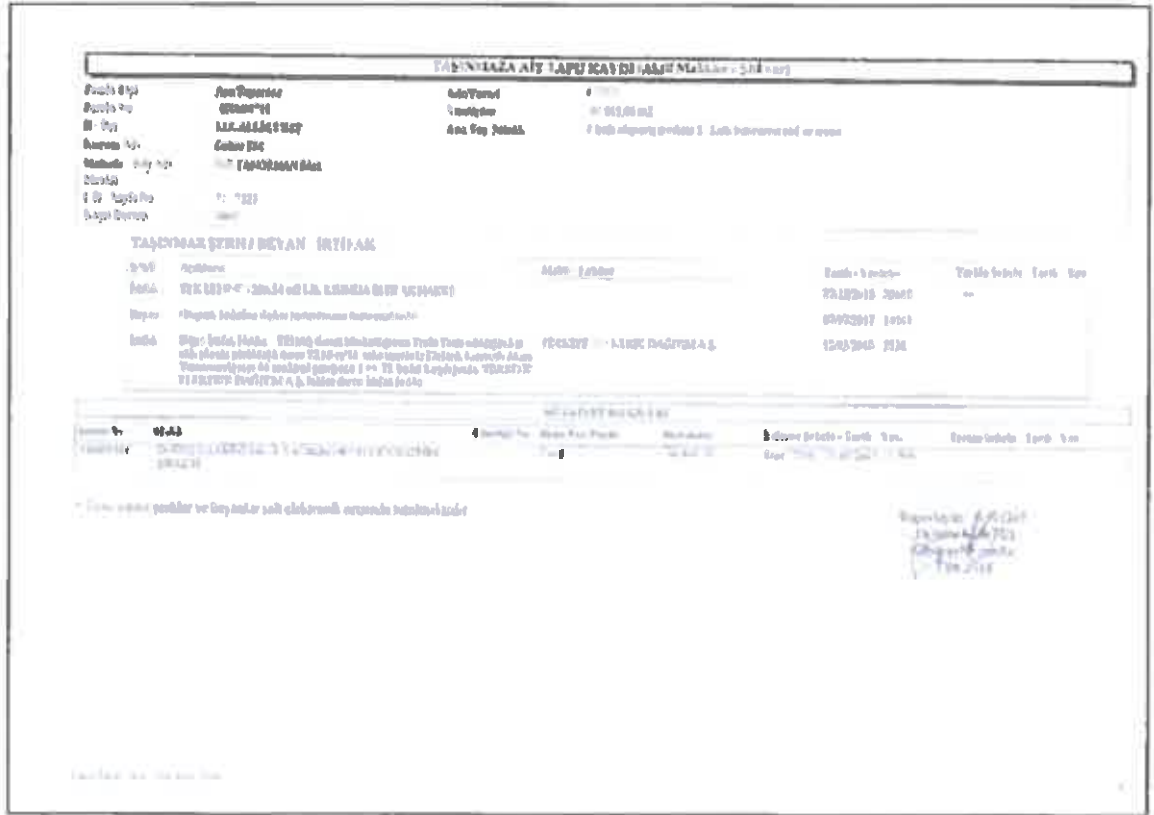
bandlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

6371 ada 4 no.lu Parsel

Şerhler Hanesinde;

- İhtiyati Tedbir: Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 01.10.2015 tarih 2015/509 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (15.10.2015 tarih 19860 no ile)*
- İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 17. İŞ Mahkemesi'nin 09.06.2017 tarih 2017/127 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (13.06.2017 tarih 13186 no ile)*

*Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.10.2015 tarih ve 599 no.lu kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. Konu planın plan notlarında yer alan "Planda (T) sembolü olan yapı adalarında, konut yapılmasına izin verilmeyecektir. Bu alanlarda en az parsel büyüklüğü 2.000 m²'dir. 2.000 m²'nin altındaki parsellerde yapılaşmaya müsaade edilmeyecektir." ibaresi gereğince 30.11.2011 tarih E:2010/648 ve K:2011/1287 no.lu karar neticesinde konu parsel imar uygulaması geçirmiştir. Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel minimum parsel şartını yerine getirmeyen 5678 ada 24 no.lu parselden gelmekte olup konu parsel 1.488,66 m2 yüz ölçümlü 5678 ada 24 no.lu, 425,00 m2 yüz ölçümlü 5678 ada 25 no.lu, 54,00 m2 yüz ölçümlü 4527 ada 21 no.lu ve 32,34 m2 yüz ölçümlü 4543 ada 3 no.lu parsellerden oluşmaktadır. Konu taşınmaz üzerindeki ihtiyati tedbir şerhlerinin 5678 ada 25 no.lu parselden geldiği ve sadece Has Çelik San. ve Tic A.Ş.'nin hissesi üzerinde rızai satışına engel oluşturduğu bilgisi edinilmiş olup Doğuş GYO A.Ş. 'nin hissesinin devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.



İrtifak No	Tarih	Tutar	Yapı
1	01.10.2015	1.488,66 m ²	Yapı
2	09.06.2017	1.488,66 m ²	Yapı



yapılaşmaya müsaade edilmeyecektir. " ibaresi gereğince 30.11.2011 tarih E:2010/648 ve K:2011/1287 no.lu karar neticesinde konu parsel imar uygulaması geçirmiştir. Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel minimum parsel şartını yerine getirmeyen 5678 ada 24 no.lu parselden gelmekte olup konu parsel 1.488,66 m2 yüz ölçümlü 5678 ada 24 no.lu, 425,00 m2 yüz ölçümlü 5678 ada 25 no.lu, 54,00 m2 yüz ölçümlü 4527 ada 21 no.lu ve 32,34 m2 yüz ölçümlü 4543 ada 3 no.lu parsellerden oluşmaktadır. Konu taşınmaz üzerindeki ihtiyati tedbir serhlerinin 5678 ada 25 no.lu parselden geldiği ve sadece Has Çelik San. ve Tic A.Ş.'nin hissesi üzerinde rızai satışına engel oluşturduğu bilgisi edinilmiş olup Doğuş GYO A.Ş. 'nin hissesinin devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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


TAŞINMAZ AIT SAPHİ KAYITLI İşletme Sicilinde Giriş - 581 v077							
Yerleşim Yeri	Ada Tarafından	Ada Parçesi	5678/24				
Zemin No	0673070	Yatırım	0000000000				
İş No	1411-00100000	Ada Top. No/Adı	Ada				
İmarat Adı	Çelik 700						
Merkezi İhtiyat	0000000000						
Merkezi	0000000000						
Çifti Sayılı	0000000000						
Kayıt Durumu	0000000000						
TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ İHTİYAT / İHTİYAT							
İhtiyat No	İhtiyat Adı	İhtiyat Türü	İhtiyat No	İhtiyat Adı	İhtiyat No	İhtiyat Adı	İhtiyat No
0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000
0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000
0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000
TAŞINMAZ ÜZERİNDEKİ İHTİYAT / İHTİYAT							
İhtiyat No	İhtiyat Adı	İhtiyat Türü	İhtiyat No	İhtiyat Adı	İhtiyat No	İhtiyat Adı	İhtiyat No
0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000
0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000
0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000	0000000000

*Ticari sicil ve diğer ilgili bilgilerin detaylı olarak istenirse sunulmaktadır.



TASINMAZA AIT YAPU KAYDI (Akit Mallikler iin Datas - 311 206 - Fuar Mallikler)					
Zemin No	1 Anz 7 200000	Ada Parca	1/200000	Mevki	1/200000
Zemin No	2000001	Ada Parca	1/200000	Mevki	1/200000
Di Dizi	1/2000000000	Ada Top. Mevki			
Kayit Adı	1/200000				
Miktar - Birim Adı	1/2000000000				
Mevki					
CTM / Sayfa No	1/200000				
Kayıt Durumu	1/200000				
SIFARISLER					
Sıra No	000000	İşlem No	İşlem Tarihi	İşlem Durumu	İşlem Açıklaması / Durum
000000	000000	000000	000000	000000	000000
000000	000000	000000	000000	000000	000000
TASINMAZA AIT YAPU KAYDI (Aktif Mallikler iin Datas - 311 206 - Fuar Mallikler)					
Zemin No	1 Anz 7 200000	Ada Parca	1/200000	Mevki	1/200000
Zemin No	2000001	Ada Parca	1/200000	Mevki	1/200000
Di Dizi	1/2000000000	Ada Top. Mevki			
Kayit Adı	1/200000				
Miktar - Birim Adı	1/2000000000				
Mevki					
CTM / Sayfa No	1/200000				
Kayıt Durumu	1/200000				
SIFARISLER					
Sıra No	000000	İşlem No	İşlem Tarihi	İşlem Durumu	İşlem Açıklaması / Durum
000000	000000	000000	000000	000000	000000
000000	000000	000000	000000	000000	000000

* Tezde mülken yerler ve beyanlar tabii elektronik ortamda tutulmaktadır



TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit/Mülkiyet İhtiyaçları - Emlak - Emlak - Emlak)

Emlak Tipi	1 Akit Mülkiyet	Akit No	50705
Emlak No	107077	Yatırım	1 10 103 30 m2
B / No	1 SULTAN SULTAN	Alan Top. No	1 6 111 103 30 m2
Karar Adı	1 Güneş Tm		
Mülkiyet / Emlak Adı	1 SULTAN SULTAN		
Yatırım	1		
Çizim / Emlak No	1 107077		
Kayıt No	1 107		

TAŞINMAZ KİMLİK / BEYAN / İRTİFAK

Yıl	Yatırım	Mülkiyet / Emlak	Yatırım / Emlak	Tartışma / Emlak	Tartışma / Emlak
107077	107077	107077	107077	107077	107077

YATIRIM / EMLAK

Yatırım No	Mülkiyet	Emlak / Emlak	Yatırım / Emlak	Emlak / Emlak	Tartışma / Emlak	Tartışma / Emlak
107077	107077	107077	107077	107077	107077	107077

* İşlemler için gerekli ve beyanlar için gerekli olan belgeleri göstermektedir.

TAŞINMAZA AIT TAPU KAYDI (Akit/Mülkiyet İhtiyaçları - Emlak - Emlak - Emlak)

Emlak Tipi	1 Akit Mülkiyet	Akit No	50705
Emlak No	107077	Yatırım	1 10 103 30 m2
B / No	1 SULTAN SULTAN	Alan Top. No	1 6 111 103 30 m2
Karar Adı	1 Güneş Tm		
Mülkiyet / Emlak Adı	1 SULTAN SULTAN		
Yatırım	1		
Çizim / Emlak No	1 107077		
Kayıt No	1 107		

TAŞINMAZ KİMLİK / BEYAN / İRTİFAK

Yıl	Yatırım	Mülkiyet / Emlak	Yatırım / Emlak	Tartışma / Emlak	Tartışma / Emlak
107077	107077	107077	107077	107077	107077

YATIRIM / EMLAK

Yatırım No	Mülkiyet	Emlak / Emlak	Yatırım / Emlak	Emlak / Emlak	Tartışma / Emlak	Tartışma / Emlak
107077	107077	107077	107077	107077	107077	107077

YATIRIM / EMLAK

Yatırım No	Mülkiyet	Emlak / Emlak	Yatırım / Emlak	Emlak / Emlak	Tartışma / Emlak	Tartışma / Emlak
107077	107077	107077	107077	107077	107077	107077

YATIRIM / EMLAK

Yatırım No	Mülkiyet	Emlak / Emlak	Yatırım / Emlak	Emlak / Emlak	Tartışma / Emlak	Tartışma / Emlak
107077	107077	107077	107077	107077	107077	107077

TAŞINMAZLAR AIT TAPU KAYIT ÇAĞRI Numarası: 2010/648 ve 2011/1287 (Parsel Değişikliği ve Parsel Birleştirme)							
Zemin Tipi	1. Akr. Toprak	Alan Ölçümü	507002				
Zemin No	2. 5454211	Yatay Ölçüm	m3				
İmar Şeh. No	3. KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR	Alan Yüzölçümü					
İmarat No	4. Çözümlü						
Mülkiyet / Mülk. Adı	5. İHA TAŞINMAZLAR						
Mülkiyet	6.						
Çevre / İmarat No	7. 64 / 4320						
İmarat Durumu	8. Parç.						
TAŞINMAZLARIN / İMARATIN / İZİNİN							
İmarat No	İmarat Adı	İmarat Yüzölçümü	Yatay Ölçüm				
6371	İHA TAŞINMAZLAR	507002	507002				
İHA TAŞINMAZLARININ							
İmarat No	Mülk. No	Alan Ölçümü	Alan Yüzölçümü	Alan Yüzölçümü	Alan Yüzölçümü	Alan Yüzölçümü	Alan Yüzölçümü
6371	6371	507002	507002	507002	507002	507002	507002
İHA TAŞINMAZLARININ							
İmarat No	Mülk. No	Alan Ölçümü	Alan Yüzölçümü	Alan Yüzölçümü	Alan Yüzölçümü	Alan Yüzölçümü	Alan Yüzölçümü
6371	6371	507002	507002	507002	507002	507002	507002
İHA TAŞINMAZLARININ							
İmarat No	Mülk. No	Alan Ölçümü	Alan Yüzölçümü	Alan Yüzölçümü	Alan Yüzölçümü	Alan Yüzölçümü	Alan Yüzölçümü
6371	6371	507002	507002	507002	507002	507002	507002

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 6371 ada 2 no.lu parselin, 30.11.2011 tarih E:2010/648 ve K:2011/1287 no.lu karar neticesinde imar uygulaması geçirdiği öğrenilmiş olup yetkili belediyesince bu parselin 5678 ada 22 no.lu parselin geri dönüşüm çevrelerinin yeniden düzenlenerek oluşturulduğu bilgisi edinilmiştir. Konu parsel üzerinde alansal herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.10.2015 tarih ve 599 no.lu karar ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. Konu planın plan notlarında yer alan "Planda (T) sembolü olan yapı adalarında, konut yapılmasına izin verilmeyecektir. Bu alanlarda en az parsel büyüklüğü 2.000 m²'dir. 2.000 m²'nin altındaki parsellerde yapılaşmaya müsaade edilmeyecektir." ibaresi gereğince 30.11.2011 tarih E:2010/648 ve K:2011/1287 no.lu karar neticesinde konu parsel imar uygulaması geçirmiştir. Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel minimum parsel şartını yerine getirmeyen 5678 ada 24 no.lu parselden gelmekte olup konu parsel 1.488,66 m² yüz ölçümü 5678 ada 24 no.lu, 425,00 m² yüz ölçümü 5678 ada 25 no.lu, 54,00 m² yüz ölçümü 4527 ada 21 no.lu ve 32,34 m² yüz ölçümü 4543 ada 3 no.lu parsellerden oluşmaktadır. Konu taşınmaz üzerindeki ihtiyati tedbir şerhlerinin 5678 ada 25 no.lu parselden geldiği ve sadece Has Çelik San. ve Tic. A.Ş.'nin hissesi üzerinde rızai satışına engel oluşturduğu bilgisi edinilmiş olup Doğuş GYO A.Ş. 'nin hissesinin devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Sonuç olarak; değerlendirme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu gayrimenkullere ilişkin takyidat kayıtlarının, taşınmazların değerine etkisi bulunmamaktadır.

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

6371 ada 2 no.lu parsel için;

Değerleme konu taşınmazlardan 6371 ada 2 no.lu parsel özelinde 27.12.2017 tarihinde yapılan cins taşıhi 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 inceleyen, 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 01.06.2018 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 06.06.2018 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

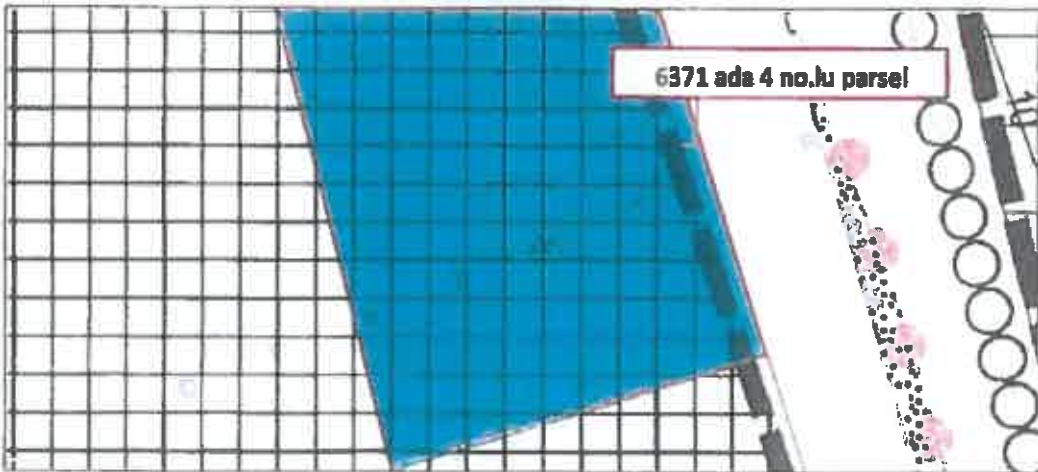
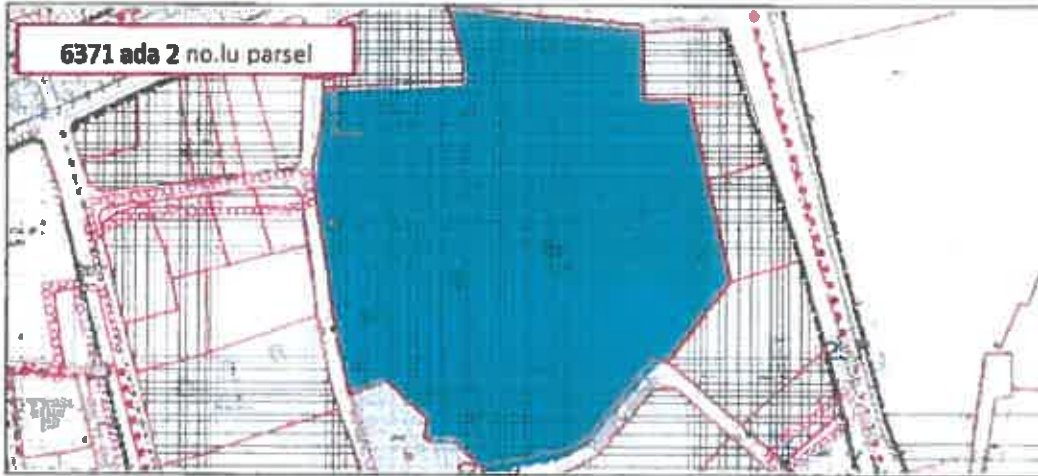
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Gebze E-5 Karayolu 3. Bölge Uygulama İmar Planı"

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



SAVİ : 86473191-3364042 /T.Y.L. /542042
KONU: İmar Durumu

05/06/2018



Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Vekil
Sn. Özgür ÇINAR
Doğuş Çınar Menkul Menkul Mh. Ali Evren Cad. N:47
Sarıyer (İSTANBUL)

Eğ: 05.06.2018 tarih ve 542042 kayıt no.lu dır.İzmir,

Eğ Zilâhka meclisimiz olan, Gebze, Sultanahmet Mahallesi, 6171 ada, 2 no.lu parsel.
Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 15.10.2015 tarih ve 599 no.lu karar ile onay
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Tazminat statüsünde kalmaktadır. İmarat 1.50 yasa sel. 1
katsı

İmar kısıtlamaları gözetilerek İmar planı izniniyle yapılmaz ekimdir.
Bilgilerinize rica ederim.

Mustafa Müezzinoğlu
Plan ve Proje Md. V.

 T.C. GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü 


SAYI: 96471191-318.05.02 / 1130 / 042051 06.05/2015
KONU: İmar Durumu

Değerleme Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yekül
GİRİŞ CİNAR
Değer Cinnar 30.01.2015
Sarıyer İSTANBUL

İlg: 06.06.2015 İMİN ve 542/01 karar nolu ilâkâkârta.

İlgî ilâkâkâr tasarımları ilâkâk: Gebze, Şahinbey Mahallesi, 6371 ada, 4 nolu parsel.
Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 15.10.2015 tarih ve 599 nolu karar ile emrolanan
1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Düzce'te bulunduğu ilâkâk: Planın 1.50 yölâkâk 10
knta.

İmar Kurumuna geyeri İmar planı İmâkâkâr yazısına ekâkâkâr.
Bilgileriniz rica ederim.

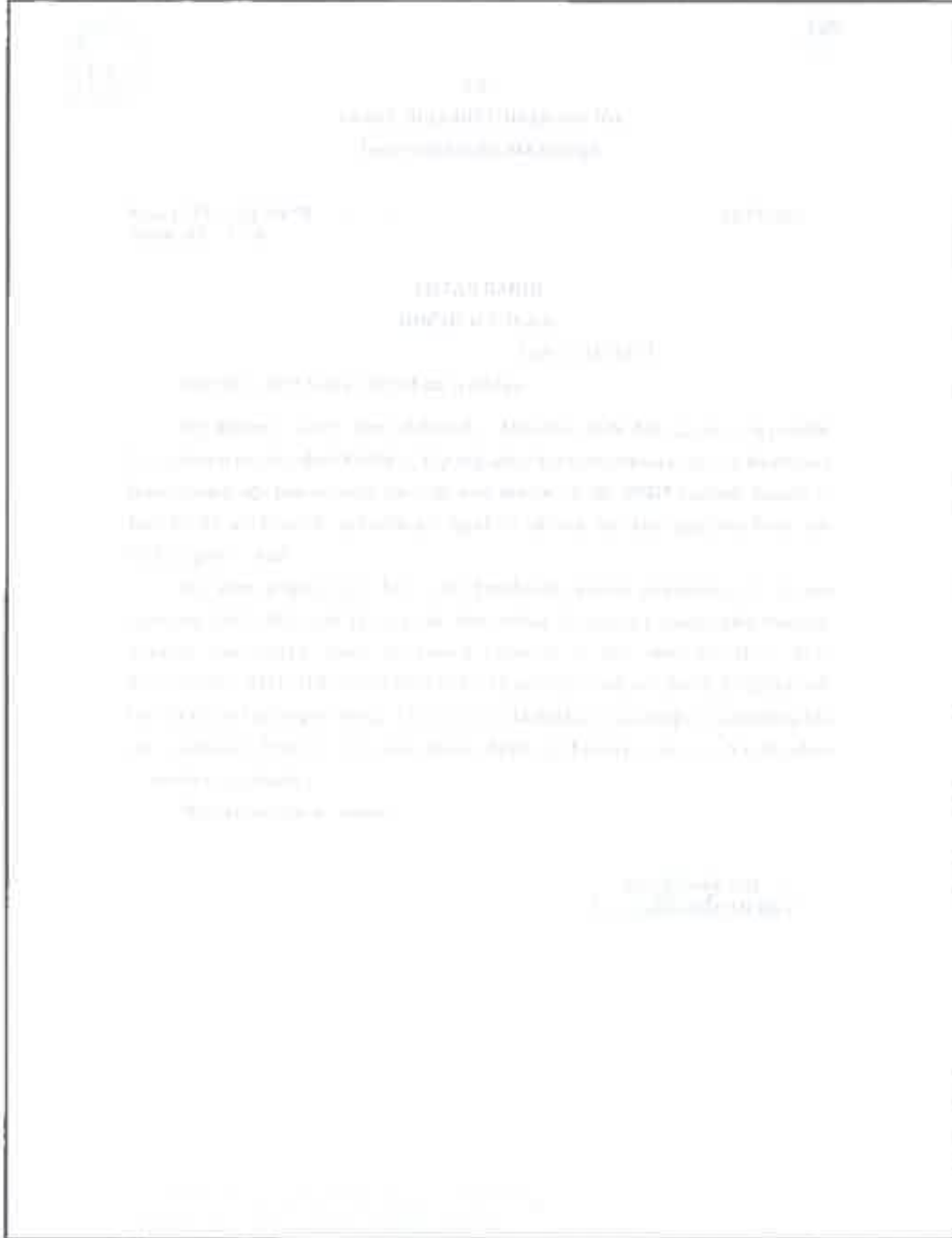

PROJEKÇİ
Harita Mühendisi
P20 ve Proje M.C. V

Gebze Belediyesi Başkanlığı Kaldırım Mah. Bulvarı Cad. No: 1 / 01000 / Kocaeli
Telefon: 0262-447 54 70 - 37 No: 04301 - 0 fax
www.gebze.bel.tr

TSKB GARANTİ DEĞERLEME
Tic. Sic. No: 270944/00000
Etiler/Beşiktaş/İstanbul
www.tskbgaranti.com.tr

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 6371 ada 2 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 Kocaeli 2. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir. Ancak Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden, 6371 ada 2 no.lu parsel üzerinde inşaatı devam eden projeye ilişkin alınan vazıda plan iptal kararının ruhsat tarihinden sonra olduğu ve kazanılmış hak olması nedeniyle, Planlı Alanlar Tıp İmar Yönetmeliği'nin 12. maddesine istinaden 5 yıllık ruhsat süresinin devam ettiği bilahale edinilmiştir.

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



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 hâlihazırda 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 01.06.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu 6371 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 6371 ada 2 no.lu parselde yer alan, toplam 145.432 m² inşaat alanına sahip, alışveriş merkezi ve ortak alanlar için 05.08.2008 tarihli "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 6371 ada 2 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.
- 6371 ada 2 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.
- 6371 ada 2 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.
- 6371 ada 2 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.
- 6371 ada 2 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.
- 6371 ada 2 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.
- 6371 ada 2 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.
- 6371 ada 2 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.
- 6371 ada 2 no.lu parselde 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.
- 6371 ada 2 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 6371 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların yapı denetimi, Araççesme 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

6371 ada 2 ve 4 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 parsellerde 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, 6371 ada 2 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 taşınmazların bulunduğu 6371 ada 2 ve 4 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.

Değerleme konusu 6371 ada 2 no.lu parselin, 30.11.2011 tarih E:2010/648 ve K:2011/1287 no.lu karar neticesinde İmar uygulaması geçirdiği öğrenilmiş olup yetkili belediyesince bu parselin 5678 ada 22 no.lu parselin geri dönüşüm catvellerinin yeniden düzenlenerek oluşturulduğu bilgisi edinilmiştir. Konu parsel üzerinde alansal herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclis'i'nin 15.10.2015 tarih ve 599 no.lu kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. Konu planın plan notlarında yer alan "Planda (T) sembolü olan yapı adalarında, konut yapılmasına izin verilmeyecektir. Bu alanlarda en az parsel büyüklüğü 2.000 m²'dir. 2.000 m²'nin altındaki parsellerde yapılaşmaya müsaade edilmeyecektir." ibaresi gereğince 30.11.2011 tarih E:2010/648 ve K:2011/1287 no.lu

karar neticesinde konu parsel imar uygulaması geçirmiştir. Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel minimum parsel şartını yerine getirmeyen 5678 ada 24 no.lu parselden gelmekte olup konu parsel 1.488,66 m2 yüz ölçümlü 5678 ada 24 no.lu, 425,00 m2 yüz ölçümlü 5678 ada 25 no.lu, 54,00 m2 yüz ölçümlü 4527 ada 21 no.lu ve 32,34 m2 yüz ölçümlü 4543 ada 3 no.lu parsellerden oluşmaktadır. Konu taşınmaz üzerindeki ihtiyati tedbir şerhlerinin 5678 ada 25 no.lu parselden geldiği ve sadece Has Çelik San. ve Tic A.Ş.'nin hissesi üzerinde rızal satışına engel oluşturduğu bilgisi edinilmiş olup Doğuş GYO A.Ş. 'nin hissesinin devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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 6371 ada 2 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. 4 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 6371 ada 2 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 işlemi gerçekleştirmiş olup yasal sürecini tamamlamıştır.

Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel üzerinde ise herhangi bir yapı bulunmamakta olup onaylı bir mimari projesi ve yapı ruhsatı da mevcut değildir. Bu sebeple konu taşınmaz tapu kayıtlarında "arsa" vasfı 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.

Değerleme konusu taşınmazlar, İstanbul ile Kocaeli arasında bir geçiş bölgesi niteliğinde olan Gebze’de konumlanmıştır. 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 çevreleri olarak gelişmiş durumdadır. Konu taşınmazlar D-100 Karayolu’nun güneyinde konumlu olup sanayi-depo fonksiyonlu gelişmiş bölgede yer almaktadır. Bu bölgenin güneyinde, taşınmazlara kuş uçuşu yaklaşık 680 m mesafede TÜBİTAK alanı konumlanmıştır. Taşınmazların batı kısmında ise münferit binalar ile kısmen site tarzı konut kullanımlı yapılar yer almaktadır.



Değerleme konusu taşınmazlar, 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 Halli gibi bilinirliği yüksek yerler ve merkezler bulunmaktadır.

**Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;**

Yer	Mesafe
D-100 Karayolu	3,0 km.
TEM Gebze Giğeler	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

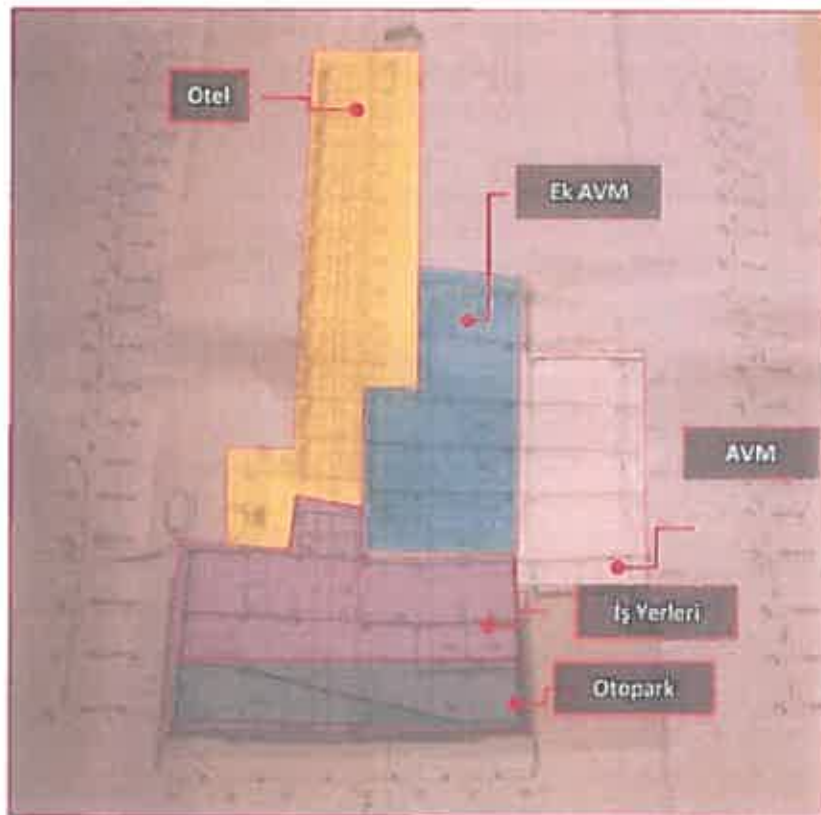
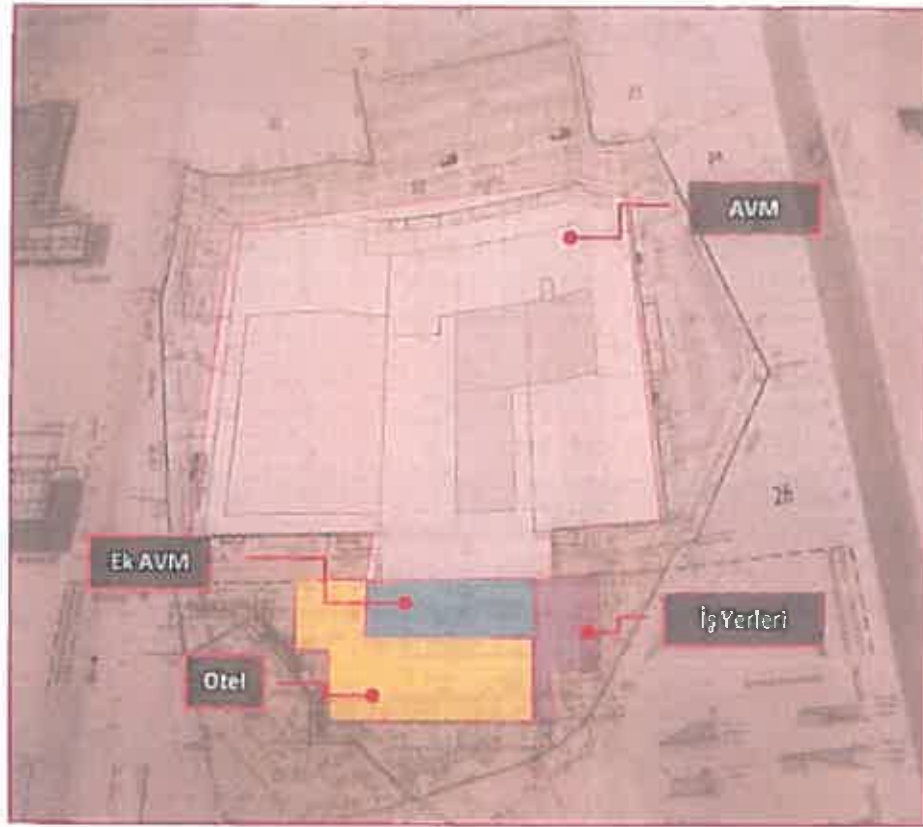
Değerleme konusu taşınmazlardan 6371 ada 2 no.lu parsel üzerinde mevcut durumda faal haldeki Gebze Center AVM, Otel ve Showroom alanları yer almaktadır. Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel ise Gebze Center AVM'nin açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

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 dükkân, 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 değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanabilir alan bazında doluluk oranı %91'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 6371 ada 2 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

6371 ada 2 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
Suift	57
2 Odak	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 1) 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 İskân belgesinde "İşyeri " 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 6371 ada 4 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	İşyeri-1	İş Yeri-2
İnşaat Tarzı	Betonarme	Betonarme (Karma)	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam	Ayrık nizam	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	10 kat (3 bodrum + bodrum asma + zemin + asma + 4 kat) (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre)	3 bodrum + zemin + asma kat + çatı katı (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre)	1 bodrum + zemin + asma kat (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	152.385 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)	10.346,17 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)	1.866,04 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	Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke	Şebeke	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil	Mevcutta bulunmamakta olup kullanıcı tarafından eklenecektir.	Mevcutta bulunmamakta olup kullanıcı tarafından eklenecektir.
Havalandırma Sistemi	Mevcut	Mevcutta bulunmamakta olup kullanıcı tarafından eklenecektir.	Mevcutta bulunmamakta olup kullanıcı tarafından eklenecektir.
Asansör	Mevcut	Mevcut	Yok
Jeneratör	Mevcut	Mevcut. (Yangın sistemi için)	Mevcut. (Yangın sistemi için)
Yangın Merdiveni	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark	Kapalı otopark	Kapalı otopark

Bina Adı	Otel
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	18 kat (3 bodrum + zemin + asma kat + 13 normal kat) (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	21.983,12 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	- (İnşaatı yeni tamamlanmıştır.)
Dış Cephe	Alüminyum kompozit panel + Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke

Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jenaratör	Mevcut. (Yangın sistemi için)
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı otopark

5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekân İnşaat ve Teknik Özellikleri

Değer takdirinde taşınmazların aşağıda belirtilen iç mekân 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)	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	152.385 m ² (İnşaat alanı)	21.983,12 m ² (İnşaat alanı)
Zemin	Beton	Beton
Duvar	Sıva	Sıva
Tavan	Betonarme	Betonarme
Aydınlatma	Spot ve dekoratif floresan	Spot ve dekoratif floresan

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Otel, AVM ve showroomun farklı giriş ve otopark alanları bulunmaktadır.
- 6371 ada 2 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 İtfalyesi, Gebze Halli gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.
- Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel Anibal Caddesi'ne cepheli ve 6371 ada 2 no.lu parseli bitişik konumdadır.
- Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel mevcut durumda Gebze Center AVM'nin ek açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu 6371 ada 2 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 %91 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 yapımı planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.
- Dolar ve Euro kurunda yaşanan dalgalanmalardan dolayı döviz bazlı kira sözleşmelerinde TL değer üzerinden kur sabitlemeleri yaşanmakta ve gelirlerin döviz bazında düşüşlerine neden olmaktadır.
- Bölgedeki imar durumu değişikliği ile mevcut sanayi tesisleri yerine yapılabilecek proje çeşitliliği ve karmaşıklığı 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 alt 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 getiriye veya "verimi"; mülkü kendi kullanan bir mülk sahibi için ise kuramsal bir getiriye 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 değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geğerliliği 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 geręekleřtirilmektedir.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seğilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, 6371 ada 2 no.lu parsel üzerindeki yapıların değeri için maliyet yaklaşımı ve bir gelir yaklaşımı alt yöntemi olan indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılmıştır. Arsa nitelikli 6371 ada 4 no.lu parselin değeri için ise pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

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

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Levent	Yapılaşma Hattı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmazı Göre Değerlendirme
1	Gebze İlçesi, Tatlıkuyu Mahallesi'nde konumlu	Ticaret	E=1,50	Satılık	3.110	12.000.000	3.859	<ul style="list-style-type: none"> Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. D-100 Karayolu'na cephesi bulunmaktadır. Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçüktür. Değerleme konusu taşınmazlara göre yapılaşma hakkı ayndır. Pazarlık payı bulunmaktadır.
2	Gebze İlçesi, Tatlıkuyu Mahallesi'nde konumlu	Ticaret	E=1,50	Satılık	2.508	8.600.000	3.429	<ul style="list-style-type: none"> Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. D-100 Karayolu'na cephesi bulunmaktadır. Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçüktür. Değerleme konusu taşınmazlara göre yapılaşma hakkı ayndır. Pazarlık payı bulunmaktadır.
3	Gebze İlçesi, Tatlıkuyu Mahallesi'nde konumlu	Ticaret	4 Kat	Satılık	3.500	9.600.000	2.743	<ul style="list-style-type: none"> Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. D-100 Karayolu'na cephesi bulunmaktadır. Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçüktür. Yapılaşma hakkı Taksit:0.30, 4 Kat'tır.
4	Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi'nde konumlu	Ticaret	E=1,50	Satılmış/ Yaklaşık 1 yıl önce	4.089	7.800.000	1.908	<ul style="list-style-type: none"> Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. D-100 Karayolu'na cephesi yoktur. Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçüktür.
5	Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi'nde konumlu	Ticaret	E=1,50	Satılmış/ Yaklaşık 1 yıl önce	8.000	14.875.000	1.859	<ul style="list-style-type: none"> Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. Aynı yapılaşma hakkına sahiptir. D-100 Karayolu'na 200 m mesafede yer almaktadır. Satışın gerçekleştiği dönemde kur 1 USD=3, 50 TL'dir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların 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 durumlardan etkilenen birim satış değerlerinin 2.600-3.000.-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)	Konu Taşınmazı Göre Değerlendirme
2	Gebze ilçesi, İstanbul Caddesi'nde konumlu	Mağaza	Kiralanmış Yaklaşık 1 sene önce	480	7.500	15,63	<ul style="list-style-type: none"> Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük alanlıdır. Düz giriş konumundadır. Ticari hareketliliği daha yüksek olan caddeye cephektir.
1	Gebze ilçesi, İstanbul Caddesi'nde konumlu	Showroom	Kiralanmış Yaklaşık 1 sene önce	2.000	25.000	12,50	<ul style="list-style-type: none"> D-100 Karayolu'ndan görünürlüğe sahiptir. Ticari hareketliliği ve bilinirliği yüksek caddede konumdadır. Giriş katı 800 m² olup bodrum katı 2.000 m²'dir.
3	Gebze İstasyon Caddesi'ne cephe, D-100 Karayolu'ndan görünürlüğe sahip	Showroom	Kiralanmış Yaklaşık 10 ay önce	6.000	50.000	8,33	<ul style="list-style-type: none"> D-100 Karayolu'ndan görünürlüğe sahiptir. Ticari hareketliliği ve bilinirliği yüksek caddede konumdadır. Giriş katı 2.500 m² olup üst katında konumlu servis katı 3.500 m²'dir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazın 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	5
Alın-Satınma Yönelik Düzenlemeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	3.859	3.429	2.743	1.908	1.859
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	0%	0%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	0%	0%	5%	5%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	-5%	-5%	-5%	10%	10%
Tapınmaz Yönelik Düzenlemeler	Konum	0%	0%	15%	15%	15%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	-5%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-15%	-10%	-15%	-5%	-5%
	Fiziksel Özellikleri	0%	5%	10%	20%	20%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2.960	2.940	2.736	2.864	2.792

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-İŞYERİ

Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller		
		1	2	3
Alın-Satınma Yönelik Düzenlemeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	16	13	8
	Pazarlık Payı	-15%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%
	Yenilene Masrafları	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	10%	10%	10%
Tapınmaz Yönelik Düzenlemeler	Konum	10%	10%	20%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	5%
	Kullanım Alanı	-20%	-10%	5%
	Konfor Koşulları	0%	0%	-10%
Düzeltilmiş Değer		13	12	11

✓ 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)
6371 ada 2 no.lu parsel	60.865	2.900	176.508.500
6371 ada 4 no.lu parsel	2.000	2.700	5.400.000
6371 ada 4 no.lu parsel no.lu parselde Doğuş GYO A.Ş.'nin hissesi (74433/100000)			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	152.384,57	2.200	5%	318.483.751
İşyeri-1	10.346,17	1.350	0%	13.967.330
İşyeri-2	1.866,04	1.350	0%	2.519.154
Otel	21.983	3.650	0%	80.238.388
Ortak Alan	8.640,15	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	33.250.000 EUR
Bina Değeri	422.550.000 TL	77.840.000 EUR
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	603.080.000 TL	111.090.000 EUR

Maliyet yaklaşımında kullanılan verilerde Türk Lirası baz alınmış olup Euro kuru değeri bilgi amaçlı olarak verilmiştir. 06.06.2018 tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 5,4190.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 Euro = 5,4287.- TL olarak esas alınmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir yaklaşımı alt 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, 2 no.lu parsel üzerinde mevcutta faal durumda olan Otel, AVM ile 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 kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi hissesine düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsaların ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlendirken 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, 4 no.lu parselin değer takdir için 2. yöntem olarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır.

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 kitlesinin 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 dâhil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2025 vadeli Euro bazlı Eurobond tahvilinin son 6 aylık ortalama getiri oranı olan % 3,20 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır. 06.06.2018 tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 5,4190.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 Euro = 5,4287.- TL olarak esas alınmıştır. Yapılan değerlendirmelerde yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu 6371 ada 2 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, taşınmazların 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 ile İlgili Varsayımlar;

- Değerleme çalışması kapsamında, mevcutta faal olan Gebze Center AVM'ye ait toplam kiralanabilir alan onaylı mimari projesine göre 65.072,72 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 değerlendirme çalışması kapsamında 2018 yılı ortalama paçal kira değeri 9,5 Euro/m²/ay olup 2023 yılı itibarıyla 12,00 Euro/m²/ay bedele ulaşacağı, devam eden yıllarda ise bu oranın %2,5 oranında artacağı düşünülmüştür.
- Yerinde yapılan tespitler ile yapılan piyasa araştırmaları doğrultusunda ilk yıl için alışveriş merkezi doluluk oranı % 90, ikinci yıl %95 ve üçüncü yıl ve devam eden yıllarda %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.
- Net işletme gelirlerinin % 1'i oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmıştır.
- Bina sigortası bedeli hesaplanırken, mevcutta faal olan bu AVM için 2017 yılında gerçekleşen verileri dikkate alınarak 2018 yılı bedeli hesaplanmıştır. Bu giderlerin yıllar bazında % 2,5 oranında artacağı düşünülmüştür.
- Emlak vergisi bedeli hesaplanırken, Gebze Belediyesi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 2018 yılı için belirlediği rakam kullanılmış, yıllar bazında % 2,5 oranında artacağı düşünülmüştür.
- İşletme gideri birim değeri 1,50 Euro/m² olarak varsayılmıştır.
- Alışveriş merkezinde gelir kalemleri arasında otopark geliri öngörülmemiş olup otopark imkânı alışveriş merkezi ziyaretçilerine bir hizmet olarak sunulmaktadır.
- İndirgeme oranı mevcutta sözleşmeli kiracıları ile faaliyette olan AVM için % 10,50 olarak alınmıştır.
- Kapitalizasyon oranı ise % 8,00 olarak kabul edilmiştir.

LİBLİ GİRİŞ AKDİ		2018
Birimsizlik Altyapı Harcağı (m ²)	65.072,72	
İnşaat İhtiyaçları (m ² /yıl)	9,50	
İnşaat İhtiyaçları (m ² /yıl)	1,50	
İnşaat İhtiyaçları Oranı (%)	2,3%	
Diğer Girdi Oranları (Yolcu, Su, Elektrik, Gaz, Isınma, Soğutma, Su, Kanalizasyon, Su ve diğer)	8,0%	
Emisyonlar Toplamı (kg/kWh)	80%	
Emisyonlar Oranı	2,3%	
Yenilenebilir Enerji	1,0%	
Kapitalizasyon Oranı	11,00%	

GEZİTİLENTİ KAVAYI MADE FAHRETLERİ												
Yıl	7.06.2018	7.06.2019	7.06.2020	7.06.2021	7.06.2022	7.06.2023	7.06.2024	7.06.2025	7.06.2026	7.06.2027	7.06.2028	7.06.2029
Birimlikli Altyapı Harcağı (m ²)	65.072,72	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
Birimlikli İnşaat İhtiyaçları (m ² /yıl)	0	9,50	10,00	10,50	11,50	12,00	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50
Birimlikli İnşaat İhtiyaçları Oranı (%)	0	14,44	15,14	15,90	17,56	18,18	18,77	18,77	18,77	18,77	18,77	18,77
Diğer Girdi Oranları (Yolcu, Su, Elektrik, Gaz, Isınma, Soğutma, Su, Kanalizasyon, Su ve diğer) (EUR)	0	8.278,06	2.532,270	8.075,408	8.844,654	9.229,038	9.459,263	9.696,258	9.938,664	10.187,331	10.441,809	10.702,354
Emisyonlar Toplamı (kg/kWh)	0	542,525	602,583	648,023	707,500	728,323	756,781	775,201	795,093	814,970	838,345	859,239
Emisyonlar Oranı (%)	0	7,221,386	8,134,873	8,721,440	9,522,054	9,987,261	10,216,945	10,471,959	10,753,757	11,072,101	11,437,214	11,857,883
Yenilenebilir Enerji	0	1,50	1,54	1,59	1,67	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70
Kapitalizasyon Oranı (%)	0	1,89,309	1,719,043	1,880,528	1,880,716	1,312,725	1,345,594	1,379,234	1,433,715	1,449,057	1,485,284	1,527,416
Birimlikli Altyapı Harcağı (m ²)	0	951,442	975,233	999,834	1.024.605	1.050.270	1.076.875	1.103.387	1.130.972	1.159.246	1.188.227	1.217.933
Diğer Girdi Oranları (Yolcu, Su, Elektrik, Gaz, Isınma, Soğutma, Su, Kanalizasyon, Su ve diğer) (EUR)	0	227,862	243,808	249,904	256,151	262,335	268,547	274,781	281,037	287,315	293,615	300,043
Emisyonlar Toplamı (kg/kWh)	0	237,862	243,808	249,904	256,151	262,335	268,547	274,781	281,037	287,315	293,615	300,043
Emisyonlar Oranı (%)	0	2,843,374	2,893,045	2,942,716	2,992,387	3,042,058	3,091,729	3,141,400	3,191,071	3,240,742	3,290,413	3,340,084
Yenilenebilir Enerji	0	70,825	78,911	84,711	92,918	97,878	104,510	108,878	114,081	119,111	124,071	128,971
Emisyonlar Toplamı (kg/kWh)	0	195,364	200,248	205,132	210,016	214,900	219,784	224,668	229,552	234,436	239,320	244,204
Birimlikli Altyapı Harcağı (m ²)	0	221,620	227,370	233,120	238,870	244,620	250,370	256,120	261,870	267,620	273,370	279,120
Diğer Girdi Oranları (Yolcu, Su, Elektrik, Gaz, Isınma, Soğutma, Su, Kanalizasyon, Su ve diğer) (EUR)	0	481,221	506,339	522,357	543,015	557,311	574,264	588,545	605,184	615,189	630,568	646,113
Emisyonlar Toplamı (kg/kWh)	0	481,221	506,339	522,357	543,015	557,311	574,264	588,545	605,184	615,189	630,568	646,113
Emisyonlar Oranı (%)	0	8,181,506	7,387,734	7,448,278	6,578,885	6,347,437	6,336,107	6,415,566	6,330,810	6,097,548	6,149,338	6,201,128
Yenilenebilir Enerji	0	6,533,836	3,344,716	3,048,216	3,187,488	3,187,488	3,206,812	3,188,646	3,188,646	3,188,646	3,188,646	3,188,646
Kapitalizasyon Oranı (%)	0	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%

LİBLİ GİRİŞ AKDİ		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Birimlikli Altyapı Harcağı (m ²)	65.072,72	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	66.072,72
Birimlikli İnşaat İhtiyaçları (m ² /yıl)	9,50	10,00	10,50	11,50	12,00	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50	12,50
Birimlikli İnşaat İhtiyaçları Oranı (%)	14,44	15,14	15,90	17,56	18,18	18,77	18,77	18,77	18,77	18,77	18,77	18,77	18,77
Diğer Girdi Oranları (Yolcu, Su, Elektrik, Gaz, Isınma, Soğutma, Su, Kanalizasyon, Su ve diğer) (EUR)	8.278,06	2.532,270	8.075,408	8.844,654	9.229,038	9.459,263	9.696,258	9.938,664	10.187,331	10.441,809	10.702,354	10.962,900	11.223,446
Emisyonlar Toplamı (kg/kWh)	542,525	602,583	648,023	707,500	728,323	756,781	775,201	795,093	814,970	838,345	859,239	880,133	901,027
Emisyonlar Oranı (%)	7,221,386	8,134,873	8,721,440	9,522,054	9,987,261	10,216,945	10,471,959	10,753,757	11,072,101	11,437,214	11,857,883	12,278,552	12,699,221
Yenilenebilir Enerji	1,50	1,54	1,59	1,67	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70
Kapitalizasyon Oranı (%)	1,89,309	1,719,043	1,880,528	1,880,716	1,312,725	1,345,594	1,379,234	1,433,715	1,449,057	1,485,284	1,527,416	1,569,548	1,611,680
Birimlikli Altyapı Harcağı (m ²)	951,442	975,233	999,834	1.024.605	1.050.270	1.076.875	1.103.387	1.130.972	1.159.246	1.188.227	1.217.933	1.247,639	1.277,345
Diğer Girdi Oranları (Yolcu, Su, Elektrik, Gaz, Isınma, Soğutma, Su, Kanalizasyon, Su ve diğer) (EUR)	227,862	243,808	249,904	256,151	262,335	268,547	274,781	281,037	287,315	293,615	300,043	306,381	312,719
Emisyonlar Toplamı (kg/kWh)	237,862	243,808	249,904	256,151	262,335	268,547	274,781	281,037	287,315	293,615	300,043	306,381	312,719
Emisyonlar Oranı (%)	2,843,374	2,893,045	2,942,716	2,992,387	3,042,058	3,091,729	3,141,400	3,191,071	3,240,742	3,290,413	3,340,084	3,389,755	3,439,426
Yenilenebilir Enerji	70,825	78,911	84,711	92,918	97,878	104,510	108,878	114,081	119,111	124,071	128,971	133,871	138,771
Emisyonlar Toplamı (kg/kWh)	195,364	200,248	205,132	210,016	214,900	219,784	224,668	229,552	234,436	239,320	244,204	249,088	253,972
Birimlikli Altyapı Harcağı (m ²)	221,620	227,370	233,120	238,870	244,620	250,370	256,120	261,870	267,620	273,370	279,120	284,870	290,620
Diğer Girdi Oranları (Yolcu, Su, Elektrik, Gaz, Isınma, Soğutma, Su, Kanalizasyon, Su ve diğer) (EUR)	481,221	506,339	522,357	543,015	557,311	574,264	588,545	605,184	615,189	630,568	646,113	661,658	677,203
Emisyonlar Toplamı (kg/kWh)	481,221	506,339	522,357	543,015	557,311	574,264	588,545	605,184	615,189	630,568	646,113	661,658	677,203
Emisyonlar Oranı (%)	8,181,506	7,387,734	7,448,278	6,578,885	6,347,437	6,336,107	6,415,566	6,330,810	6,097,548	6,149,338	6,201,128	6,252,918	6,304,708
Yenilenebilir Enerji	6,533,836	3,344,716	3,048,216	3,187,488	3,187,488	3,206,812	3,188,646	3,188,646	3,188,646	3,188,646	3,188,646	3,188,646	3,188,646
Kapitalizasyon Oranı (%)	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%

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 2,10 Euro/m²/ay olarak öngörülmüş olup bu değer 2021 yılına kadar daha hızlı bir artış göstereceği, devam eden yıllarda ise sabit olarak %2,5 oranında artacağı düşünülmüştür.
- Toplam gelirlerinin % 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 2018 yılı için belirlediği rakam kullanılmış, yıllar bazında % 2,5 oranında artacağı düşünülmüştür.
- İndirgeme oranı iş yeri fonksiyonları için %10,50 olarak alınmıştır.
- Kapitalizasyon oranı % 7,50 olarak kabul edilmiştir.

İşyerleri	2018
Yenileme Maliyeti	1,0%
Kiralanabilir Alanı (m ²)	12.212 21
Birim Kira Değeri (EUR/m ² /ay)	2,10
Kap.Oranı	7,50%
Kira Artış Oranı (2021 yılından sonra)	2,5%

İşin Adı	7.06.2018	7.06.2019	7.06.2020	7.06.2021	7.06.2022	7.06.2023	7.06.2024	7.06.2025	7.06.2026	7.06.2027	7.06.2028	7.06.2029	7.06.2030	7.06.2031	7.06.2032	7.06.2033	7.06.2034	7.06.2035	7.06.2036	7.06.2037	7.06.2038	7.06.2039	7.06.2040	
Toplam Kurumlar	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212
Birlikler	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000	10000
Bankalar	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212	2.212
Diğer Kurumlar	977,990	977,990	977,990	977,990	977,990	977,990	977,990	977,990	977,990	977,990	977,990	977,990	977,990	977,990	977,990	977,990	977,990	977,990	977,990	977,990	977,990	977,990	977,990	977,990
Emeklilik Kurumları	16.881	16.881	16.881	16.881	16.881	16.881	16.881	16.881	16.881	16.881	16.881	16.881	16.881	16.881	16.881	16.881	16.881	16.881	16.881	16.881	16.881	16.881	16.881	16.881
Diğer Kurumlar	7.420	7.420	7.420	7.420	7.420	7.420	7.420	7.420	7.420	7.420	7.420	7.420	7.420	7.420	7.420	7.420	7.420	7.420	7.420	7.420	7.420	7.420	7.420	7.420
Toplam Sermaye Değeri	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329
NET FAHRETLER	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329	282.329

Değerleme Tablosu	3.20%	3.20%	3.20%
Biriktilmiş Gelir Oranı	5.80%	7.30%	7.30%
İndirgenmiş Oran	10.00%	10.50%	11.00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	5.044.798	4.874.039	4.710.718
Toplam Bugünkü Değer (TL)	27.887.788	26.632.982	25.527.579
Yüksek Toplam Bugünkü Değer (TL)	8.069.000	4.870.000	4.730.000
Yüksek Toplam Bugünkü Değer (TL)	27.340.000	26.150.000	25.500.000

3

Otel İle 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 47 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 % 73 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 2024 yılında % 60 oranına ulaşacağı ve bu yıldan sonra sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otel fonksiyonu operasyonel gelirleri üzerinden yapılan nakit akım tablosunda indirgeme oranı olarak %10,50 kabul edilmiştir. Ancak otel ile ilgili imzalanmış bir sözleşme bulunduğundan, sözleşmeden doğan nakit akışlarının oluşturulduğu nakit akış tablosu için de indirgeme oranı % 9,00 olarak alınmıştır.
- Kapitalizasyon oranı % 8,00 olarak kabul edilmiştir.

OTEL	
Oda Sayısı	158
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	57670
Oda Fiyatı (EURO)	47
Oda Fiyatı Artış Oranı (ilk 4 yıl)	4,0%
Oda Fiyatı Artış Oranı (diğer yıllar)	2,5%
Diğer Gelir Oranı	8%
Yenileme Maliyeti Oranı	2,0%
Artık Kapitalizasyon Oranı	8,00%
Enflasyon	2,50%

Yıl	07/06/2018	07/06/2019	07/06/2020	07/06/2021	07/06/2022	07/06/2023	07/06/2024	07/06/2025	07/06/2026	07/06/2027	07/06/2028	07/06/2029
Özet Gelir Akışı												
Özet Gelir	0	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670
Özet Gelir Ortamı	0	33.449	33.449	33.449	33.449	33.449	33.449	33.449	33.449	33.449	33.449	33.449
Özet Gelir Ortamı (%)	0	47	49	51	53	55	58	59	61	62	64	64
Özet Gelir Ortamı (TL)	0	1.572.094	1.775.913	1.985.183	2.079.274	2.334.759	2.470.123	2.598.505	2.693.457	2.730.054	2.798.305	2.860.269
Özet Gelir Ortamı (Milyar TL)	0	128.767	142.873	157.417	165.861	185.100	197.609	207.889	213.877	218.404	223.864	229.481
Özet Gelir Ortamı (Milyar TL)	0	1.697.051	1.917.996	2.058.130	2.319.136	2.498.890	2.667.713	2.804.335	2.878.545	2.908.438	3.022.170	3.091.228
GDP (%)	0	50%	52%	53%	53%	57%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
Toplam Gelir	0	948.975	997.353	1.090.758	1.231.525	1.424.360	1.603.646	1.683.331	1.725.927	1.769.975	1.813.302	1.858.636
Yabancı Yatırımlar (TL)	0	33.957	38.969	43.163	44.783	49.999	53.355	56.328	57.531	58.969	60.443	61.954
Yabancı Yatırımlar Ortamı (TL)	0	34.341	38.266	41.669	43.782	47.906	50.874	53.813	55.811	57.841	60.017	62.580
Yabancı Yatırımlar Ortamı (Milyar TL)	0	23.308	23.973	24.572	25.188	25.816	26.461	27.123	27.801	28.496	29.208	30.936
Özet Gelir Ortamı (Milyar TL)	0	91.856	97.132	101.812	106.351	111.721	118.670	123.076	126.353	129.306	132.339	135.833
Özet Gelir Ortamı (Milyar TL)	0	757.239	809.831	888.944	1.124.574	1.311.259	1.481.970	1.560.755	1.599.774	1.629.769	1.660.763	1.722.782
Özet Gelir Ortamı (Milyar TL)	0	257.239	289.831	318.944	331.674	361.219	381.812	398.229	409.214	419.369	432.153	449.537

Yıl	07/06/2018	07/06/2019	07/06/2020	07/06/2021	07/06/2022	07/06/2023	07/06/2024	07/06/2025	07/06/2026	07/06/2027	07/06/2028	07/06/2029
Özet Gelir Ortamı	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%
Özet Gelir Ortamı	6.90%	7.30%	7.30%	7.30%	7.30%	7.30%	7.30%	7.30%	7.30%	7.30%	7.30%	7.30%
Özet Gelir Ortamı	20.00%	18.50%	18.50%	18.50%	18.50%	18.50%	18.50%	18.50%	18.50%	18.50%	18.50%	18.50%
Yabancı Yatırımlar Ortamı (Milyar TL)	15.777.000	15.777.000	15.777.000	15.777.000	15.777.000	15.777.000	15.777.000	15.777.000	15.777.000	15.777.000	15.777.000	15.777.000
Yabancı Yatırımlar Ortamı (Milyar TL)	25.790.000	25.790.000	25.790.000	25.790.000	25.790.000	25.790.000	25.790.000	25.790.000	25.790.000	25.790.000	25.790.000	25.790.000
Yabancı Yatırımlar Ortamı (Milyar TL)	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000
Yabancı Yatırımlar Ortamı (Milyar TL)	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000	85.000.000

Doğuş GYO A.Ş.'nin mali tabloları içerisinde yerinde yer alan edilmekte olan 158 otele otel projelerinin Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye 20 yıl süre ile kiralanması ile ilgili sözleşme Doğuş GYO A.Ş. tarafından KAP'a bildirilmiştir.
Bu sözleşmeye göre;

- Doğuş GYO A.Ş. tarafından KAP'a yapılan açıklamada, değerlendirme konusu otelin işletmesini teminlenerek kiraçaya teslim edilmesine ardından ilk 5 yıl 750.000 Euro+KDV, 6. yıl itibarıyla her part ve kopukta yıllık sabit kira bedeli olan 750.000 Euro+KDV' den az olmamak üzere otelin yıllık GDP'nin % 50'si+KDV olarak kiraçaya verilmesinin kararlaştırıldığı belirtilmiştir. Açığdaki miktarda, yapılacak bu açılımın etkisine alınmıştır.

Otel projelerinin kiralanması durumu hakkında ayrıntılı olarak bulunan nakit akışında belirtilen tüm varsayımlar ayrıca ayrıntılıdır.

Yıllık Otel	07/06/2018	07/06/2019	07/06/2020	07/06/2021	07/06/2022	07/06/2023	07/06/2024	07/06/2025	07/06/2026	07/06/2027	07/06/2028	07/06/2029	07/06/2030
Dönem Ortası	8%	58%	63%	68%	68%	73%	76%	76%	76%	76%	76%	76%	76%
Toplam Otel Sayısı	0	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670
Yıllık Sabit Otel Sayısı	0	33.448	36.332	37.486	39.216	42.089	44.983	44.983	44.983	44.983	44.983	44.983	44.983
Otel Satış Fiyatı (EUR)	0	47	49	51	53	55	56	58	59	59	61	62	64
Konaklama Geliri (EUR)	0	1.572.064	1.775.913	1.905.563	2.073.274	2.314.750	2.470.133	2.588.585	2.663.467	2.730.064	2.798.385	2.868.265	2.940.165
Otel Gelir Oranı (%)	0	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Otel Gelirleri (EUR)	0	125.767	142.073	151.447	165.852	185.180	197.610	207.880	213.077	218.404	223.864	229.481	235.481
Yıllık Gelirler (EUR)	0	2.097.251	2.527.086	2.858.009	3.239.126	3.649.930	4.097.783	4.583.165	5.107.545	5.671.065	6.273.770	6.917.728	7.607.728
GDP (%)	0	50%	52%	53%	55%	57%	58%	59%	60%	60%	60%	60%	60%
GDP (EUR)	0	848.825	997.353	1.098.756	1.231.515	1.424.990	1.600.640	1.833.111	2.125.917	2.490.075	2.933.202	3.458.634	4.088.634
Toplam Gelir	0	848.825	997.353	1.098.756	1.231.515	1.424.990	1.600.640	1.833.111	2.125.917	2.490.075	2.933.202	3.458.634	4.088.634
Otel Fonksiyonu Söz Geliri - GDP Bazından (EUR)	0	408.463	498.676	545.378	613.762	712.499	841.016	986.330	1.148.983	1.336.537	1.551.517	1.808.651	2.108.317
Otel Fonksiyonu Söz Geliri (EUR) - 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	750.000
Otel Fonksiyonu Söz Geliri (EUR) - Gerçekleşen	0	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000
Yatırımlar - Yatırımlar (EUR)	0	33.957	38.360	41.161	44.783	49.999	56.126	63.555	71.531	80.443	90.443	101.554	113.994
Erkek Yatırım	0	34.341	35.209	36.080	36.962	37.856	38.764	39.685	40.617	41.561	42.517	43.494	44.492
Bina Yatırımı - Yatırım (EUR)	0	77.388	77.973	78.572	79.185	79.811	80.450	81.102	81.767	82.445	83.136	83.840	84.556
Otel Toplam Gelirleri (EUR)	0	91.095	97.582	104.312	111.321	118.670	126.356	134.379	142.733	151.416	160.439	169.802	179.505
Otel İşletim Maliyetleri (EUR)	0	688.834	829.478	948.288	1.056.653	1.154.999	1.243.994	1.323.785	1.394.632	1.456.745	1.509.416	1.562.851	1.617.165
Otel İşletim Kazançları (EUR)	0	222.261	148.104	96.024	54.668	63.671	82.362	100.594	128.083	166.671	214.023	268.387	328.340
Net İşletim Kazançları (EUR)	0	222.261	148.104	96.024	54.668	63.671	82.362	100.594	128.083	166.671	214.023	268.387	328.340
Net İşletim Kazançları (EUR)	0	438.116	642.468	849.106	1.118.278	1.441.633	1.823.656	2.267.521	2.778.494	3.359.507	4.014.620	4.750.773	5.571.913

Oranlar Tablosu	Oran	Oran
Net İşletim Kazançları	3,20%	3,20%
Net İşletim Kazançları	5,30%	6,30%
İndirgenmiş Oran	11,50%	9,50%
TOPLAM BÜYÜKLERİ DEĞERİ (EUR)	8.850.373	8.952.150
YATIRIM TOPLAM BÜYÜKLERİ DEĞERİ (EUR)	8.850.000	8.370.000
TOPLAM BÜYÜKLERİ DEĞERİ (TL)	47.960.171	46.344.101
YATIRIM TOPLAM BÜYÜKLERİ DEĞERİ (TL)	47.960.000	46.340.000

Geçir yöntemi ile yapılan diğer tablolarda işletme ve kiralanma maliyetlerinin ortalaması alınmıştır.

Oran	Oran
Otelin Kiralanması Durumunda Oran	48.340.000
Otelin Operasyonel Değerlerinde Oran	87.518.000
TOPLAM YATIRIM DEĞERİ (ORTALAMA)	64.658.000

	Euro	TL
AVM Fonksiyonu Bugünkü Değeri	100.410.000	544.140.000
Showroom Fonksiyonu Bugünkü Değeri	4.870.000	25.410.000
Otel Fonksiyonu Bugünkü Değeri	11.890.000	64.425.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	117.170.000	634.975.000

4 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 kitlesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %11,00 olarak alınmıştır.
- İnşaat işlerinin üst sınıf inşaat kalitesiyle yapılacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu 4 no.lu parsel üzerinde, parselin mevcut İmar durumuna uygun şekilde bir ofis + ticari ünite fonksiyonlu proje geliştirilmiştir.

Ada/Parsel No	6371/4
İmar Durumu	Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	2.000,00
Emsal / KAKS	1,50
Emsale Dahil Alanı (m ²)	3.000,00
Emsal Haric Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	3.900,00
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	3.900,00
Ofis Alanı (m ²)	2.730,00
Ticaret Alanı (m ²)	1.170,00

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (EUR/m ²)	Maliyet (EUR)
Ofis Fonksiyonu	2.730,00	340	928.200
Ticaret Fonksiyonu	1.170,00	275	321.750
Otopark	1.680,00	135	226.800
Ortak Alan	163,75	110	18.013
Toplam	5.743,75		1.494.763

Toplam Maliyet (EUR)	
İnşaat Maliyeti	1.494.762,50
Altyapı Maliyeti	149.476,25
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	44.842,88
Toplam (EUR)	1.689.081,63

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	07.06.2018	04.06.2019
Oran	0%	100%
Maliyet (EUR)	0	1.841.099

Ofis Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (EUR)	820,00
Fiyat Artış Oranı	3,00%

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (EUR)	1.550,00
Fiyat Artış Oranı	3,00%

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

Proje Nakit Akışı (EUR)				
Yıllar	07/06/2018	07/06/2019	07/06/2020	07/06/2021
Ofis Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	2.730,00	2.730,00	2.730,00	2.730,00
Satış Oranı (%)	0,00%	45,00%	45,00%	10,00%
Satılan Alan (m ²)	-	1.228,50	1.228,50	273,00
Birim Satış Değeri (EUR/m ²)	-	820,00	844,60	869,94
Toplam Ofis Gelirleri	0	1.007.370	1.037.591	237.493
Ticaret Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	1.170,00	1.170,00	1.170,00	1.170,00
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	75,00%	25,00%
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	877,50	292,50
Birim Satış Değeri (EUR/m ²)	-	1.550,00	1.596,50	1.644,40
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	1.400.929	480.986
Proje Toplam Gelirleri	0	1.007.370	2.438.520	718.479
İnşaat Maliyeti	0	1.841.099	0	0
Pazarlama Gideri	0	15.111	36.578	10.777
Net Nakit Akışları	0	-848.840	2.401.942	707.701

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	3,20%	3,20%	3,20%
Risk Primi	6,80%	7,80%	8,80%
İndirgeme Oranı	10,00%	11,00%	12,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	1.744.453	1.701.510	1.658.888
Toplam Bugünkü Değer (TL)	9.453.192	9.220.481	8.994.988
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	1.740.000	1.700.000	1.660.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	9.450.000	9.220.000	8.990.000

* Arsa sahibi hasılat oranı %40, müteahhit hasılat oranı %60 olarak varsayılmıştır.

	PARSEL DEĞERİ	DOĞUŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER
Arsa Değeri (EUR)	1.344.053	1.000.000
Arsa Değeri (TL)	7.280.000	5.419.000
Birim Arsa Değeri (EUR/m ²)	672	
Birim Arsa Değeri (TL/m ²)	3.640	
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m ²)	3.630	

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

Bu değerlendirme çalışmasında, 4 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 getiriyi sağlayan kullanımı, en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların 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 Aresaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Mevcutta 6371 ada 2 no.lu parsel üzerinde, faal durumda Otel, AVM ve işyeri bulunmakta olup proje geliştirme çalışması uygulanmamıştır. 4 no.lu parsel ise mevcutta boş durumda olup taşınmaza ilişkin herhangi bir proje veya ruhsat bulunmamaktadır. O nedenle bu parsel için de olup proje geliştirme çalışması uygulanmamış olup taşınmazın 2. yöntem ile arsa değerinin tespiti için indirgenmiş nakit akışı yöntemi ile imar koşullarına uygun şekilde proje geliştirilerek arsa değeri hesaplanmıştır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlardan 6371 ada 2 no.lu parsel üzerindeki taşınmaza gelir indirgeme yöntemi ile değer takdir yapılmıştır. Taşınmazın tam hisse ile mülkiyeti "Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ye aittir.

6371 ada 2 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 6371 ada 4 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 6371 ada 2 no.lu parselin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak, 6371 ada 4 no.lu parselin ise "Arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

Arsa nitelikli 6371 ada 4 no.lu parselin ise 74433/100000 hissesi "Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ye ait olup bu parselin değerinin tespiti için ise pazar yaklaşımı ve indirgenmiş nakit akışı yöntemleri kullanılmıştır. Taşınmaza sonuç değer olarak hisse değeri takdir edilmiştir.

7.7 KDV Konusu

30.04.2018 tarih ve 2018/11674 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına istinaden % 18 KDV oranına tabi konut teslimlerindeki oran 31.10.2018 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde vergi oranı %8'e indirilmiştir. 14.05.2018 tarih, 2018/11750 sayılı kararname doğrultusunda, "konutların" ibaresi "konutlar ile işyerlerinin (bina ve/veya bağımsız bölüm şeklinde olanlar)" şeklinde değiştirilmiştir. O sebeple binalar için %8, arsa için %18 KDV oranı üzerinden hesaplama yapılmıştır.

KDV ORANI		
İşyeri Teslimlerinde		8%
Net Alanı 150 m ² ve Üzeri Konutlarda		8%
Net Alanı 150 m ² 'ye Kadar Konutlarda *		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	8%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m ² Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	8%

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

** 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ve riskli alan olarak belirlenen yerler ile riskli yapılara bulunduğu yerlerdeki konutlarda KDV oranı %1'dir.

*** Kamu kurum ve kuruluşları ile bunların iştirakleri tarafından ihalesi yapılan konut inşaatı projelerinde, yapı ruhsatı tarihi yerine ihale tarihi dikkate alınmalıdır.

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 Faydalann, Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına 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.

2 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 Ortaklığına 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.

Taşınmaz üzerinde, TEDAŞ Genel Müdürlüğü'nce tesis edilen irtifak hakkı, trafo alanı için tesis edilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına 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.

4 no.lu parsel için:

Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.10.2015 tarih ve 599 no.lu kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. Konu planın plan notlarında yer alan "Planda (T) sembolü olan yapı adalarında, konut yapılmasına izin verilmeyecektir. Bu alanlarda en az parsel büyüklüğü 2.000 m²'dir. 2.000 m²'nin altındaki parsellerde yapılaşmaya müsaade edilmeyecektir. " ibaresi gereğince 30.11.2011 tarih E:2010/648 ve K:2011/1287 no.lu karar neticesinde konu parsel İmar uygulaması geçirmiştir. Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel minimum parsel şartını yerine getirmeyen 5678 ada 24 no.lu parselden gelmekte olup konu parsel 1.488,66 m² yüz ölçümlü 5678 ada 24 no.lu, 425,00 m² yüz ölçümlü 5678 ada 25 no.lu, 54,00 m² yüz ölçümlü 4527 ada 21 no.lu ve 32,34 m² yüz ölçümlü 4543 ada 3 no.lu parsellerden oluşmaktadır. Konu taşınmaz üzerindeki ihtiyatı tedbir şartlarının 5678 ada 25 no.lu parselden geldiği ve sadece Has Çelik San. ve Tic.A.Ş.'nin hissesi üzerinde rızal satışına engel oluşturduğu bilgisi edinilmiş olup Doğuş GYO A.Ş. 'nin hissesinin devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

6371 ada 2 no.lu parselde mevcut AVM alanına ek olarak yapılmış olan binalar ile ilgili olarak, toplam 195.220 m² alanlı, "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" 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. Taşınmaz cins tashihi işlemini gerçekleştirmiş ve yasal sürecini tamamlamıştır.

6371 ada 2 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 6371 ada 4 no.lu parsel ise mevcutta boş durumda bir arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlardan, mevcutta yapı kullanma izin belgesine sahip yapıların üzerinde konumlu olduğu 6371 ada 2 no.lu parsel ve mevcutta açık otopark alanı olarak kullanılan ancak üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan, arsa nitelikli 4 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 6371 ada 4 no.lu parselin üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parsel için mevcutta geçerli bir İmar planı bulunmaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlardan 6371 ada 2 no.lu parselin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "Bina" olarak, 6371 ada 4 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 Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve bir gelir yaklaşımı alt başlığı olan indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

2 no.lu parsel için

Yaklaşım	TL	EUR
Maliyet Yaklaşımı	603.080.000	111.090.000
Gelir Yaklaşımı	634.975.000	117.170.000

4 no.lu parsel için*

Yaklaşım	TL	EUR
Pazar Yaklaşımı	4.020.000	740.000
Gelir Yaklaşımı	5.419.000	1.000.000

* Değerleme konusu taşınmazlardan 4 no.lu parselin 74433/100000 hissesi Doğus GYO A.S. mülkiyetinde olup bu taşınmaz için takdir edilen değer, Doğus GYO A.S.'nin hissesine düşen değerdir.

** Değerleme konusu 4 no.lu parselin indirgenmiş nakit akışı yöntemi ile hesaplanan ve yukarıdaki tabloda gösterilen arsa değeri, proje geliştirme yaklaşımı ile hasılat paylaşım modeli uygulanarak hesaplanan değerdir. Hesaplanan bu değer, parsel üzerinde geliştirilecek projenin 3 yıllık gelirlerinin bugüne indirgenmesi ile elde edilmiştir. 4 no.lu parselin pazar değeri, peşin satış değerini ifade etmekte olup bu değer, projeden elde edilen arsa değerinden daha düşük olacaktır.

Pazarda yapılan incelemelerde 2 no.lu parsel ve üzerinde yer alan taşınmazların gelir getiren bir mülk olarak görüldüğü ve gelir yaklaşımına göre bulunan değer, piyasa koşullarında daha somut olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 2 no.lu parsel ve üzerindeki yapıların gelir yaklaşımına göre değeri ve 4 no.lu parselin pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri, rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Rapor Tarihi	07.06.2018	
Pazar Değeri (KDV Harîç)	638.995.000	Altıyüzotuzsekizmilyondokuzyüzdoksanbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)*	690.516.600	Altıyüzdoksanmilyonbeşyüzonaltıbinaltıyüz-TL

*30.04.2018 tarih ve 2018/11674 sayılı Bakanlar Kurulu Kararına İstinaden % 18 KDV oranına tabi konut teslimlerindeki oran 31.10.2018 tarihine kadar (bu tarih dahil) teslimlerinde vergi oranı %8'e indirilmiştir. 14.05.2018 tarih, 2018/11750 sayılı kararname doğrultusunda, "konutların" ibaresi "konutlar ile işyerlerinin (bina ve/ veya bağımsız bölüm şeklinde olanları)" şeklinde değiştirilmiştir. O sebeple bina için %8, arsa için %18 KDV oranı üzerinden hesaplama yapılmıştır.

Değerlemeye Yardım Eden
Emre SEVİNÇ ve Hatice Pınar KOREL



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.