NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu

Özel 2024 - 626

Aralık, 2024

Talep Sahibi	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	26.12.2024
Rapor Numarası	Özel 2024-626
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6758 ada 2 parselde yer alan “6 Katlı Alışveriş Merkezi 17 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası” vasıflı taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti ve 6758 ada 4 parselde yer alan “Arsa” vasıflı taşınmaz üzerinde Doğuş GYO hissesinin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

↗ İş bu rapor, Yetmiş Yedi (77) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

↗ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı ‘’Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’’ hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan ‘’Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar’’ çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ 4
1. RAPOR BİLGİLERİ 5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası 5
1.2 Değerlemenin Amacı 5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı) 5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası 5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı 5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler 5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER 6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi 6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi 6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar 6
2.4 İşin Kapsamı 6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER 7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler 7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları 8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi 10
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler 10
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar 10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler 10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 10
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi 11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerleme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama 11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi 11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ 12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler 12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri 13
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler 23

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri 23

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler 24

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 24

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi. 24

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ 25

5.1 Pazar Yaklaşımı 27

5.2 Maliyet Yaklaşımı 31

5.3 Gelir Yaklaşımı 32

5.4 Diğer Tespit ve Analizler 39

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ 40

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması 40

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri 40

6.3 Yasal Gerekleri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş 40

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş 40

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 40

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi 40

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi 41

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş 41

7. SONUÇ 42

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi 42

7.2 Nihai Değer Takdiri 42

8. UYGUNLUK BEYANI 43

9. RAPOR EKLERİ 43

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2024-626 / 26.12.2024
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıtta bulunan gayrimenkullerin değerleme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Tatlıkuyu Mahallesi Güney Yanyol Cad. No:310 (Gebze Center AVM) Gebze / Kocaeli
Tapu Kayıt Bilgisi	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6758 ada 2 parselde yer alan " 6 Katlı Alışveriş Merkezi 17 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" vasıflı taşınmaz ve 6758 ada 4 parselde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmaz.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu 6758 ada 2 parsel üzerinde "Avm, Otel ve Showroom" bulunmaktadır. Rapora konu 6758 ada 4 parsel otopark olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Söz konusu parseller ile ilgili Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğünden alınan belge ve pafta örneğine göre; 1/1000 ölçekli Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin 09.06.2022 tarih ve 316 sayılı kararı ile onaylanan Revizyon Uygulama İmar Planında, "Ticaret" alanında kalmaktadır. Her iki parsel için yapılaşma şartı, Emsal: 1,50 ve Hmax: 10 kattır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	Değerleme konusu taşınmazların ilgili belediyesinde ve tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlılık bulunmamaktadır. 6758 ada 4 parselde bulunan kamu haczi Doğuş GYO A.Ş. hissesi üzerinde olmadığı için Doğuş GYO A.Ş. için bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.
Piyasa Değeri	**7.517.749.000,00-TL** **(Yedimilyarbeşyüzonyedimilyonyediyüzkırkdokuzbin Türk Lirası)**
KDV Dahil Piyasa Değeri	**9.018.286.190,40-TL**
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Dilan TOSUN – SPK Lisans No: 927171 Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerleme çalışmaları sözleşme itibariyle başlanmış, 26.12.2024 itibariyle değerleme çalışmaları tamamlanmış olup Özel 2024-626 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6758 ada 2 parselde yer alan “ 6 Katlı Alışveriş Merkezi 17 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası” vasıflı taşınmaz ve 6758 ada 4 parselde yer alan “Arsa” vasıflı taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerleme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı ‘’Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ’’ hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan ‘’Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar’’ çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası *‘’Sermaye piyasasında gayrimenkul değerleme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerleme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.’’* kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 01.10.2024 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Yardımcısı Dilan TOSUN ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önce 23.12.2022 tarih, Özel 2022-1113 sayılı ve 27.12.2023 tarih, Özel 2023-1275 sayılı değerleme raporu hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerleme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesi'' hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye	:	14.000.000,-TL
Ticaret Sicil	:	256696
Telefon	:	0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web	:	info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres	:	Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı	:	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Şirket Adresi	:	Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi No:4/7 Doğuş Center Maslak, 34398 Sarıyer/İstanbul
Şirket Amacı	:	Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanununun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur
Sermayesi	:	332.007.786,00 TL (Ödenmiş)
Halka Açıklık	:	% 5,56
Telefon	:	0 212 335 28 50
E-Posta	:	info@dogusgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Doğuş GYO nun talebi üzerine Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6758 ada 2 parselde yer alan " 6 Katlı Alışveriş Merkezi 17 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı taşınmaz ve 6758 ada 4 parselde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerleme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu 6758 Ada 2 ve 4 Parsel, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi sınırları içerisinde, Güney Yan Yol Caddesi ve Anibal Caddesi üzerinde konumludur.

Hükümet caddesi ve İstanbul caddesi kavşağında bulunan Gebze Center AVM ve Hyatt Hause Otel tüm ana arterlerin buluşma noktasında yer alarak sağladığı ulaşım rahatlığı ile göze çarpmaktadır.

Merkezi konumda olmaları sebebiyle taşınmazlara toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır. Gebze Center AVM, D-100karayolu cephesi dolayısıyla reklam avantajı bulunmaktadır.

Koordinatlar: **E:** 40.7968 **B**: 29.4430

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: Kocaeli - Gebze
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Sultanorhan Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 76/7469
ADA - PARSEL	: 6758/2 (Eski: 6371 Ada 2 Parsel)
YÜZÖLÇÜM	: 61070,66 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 6 Katlı Alışveriş Merkezi 17 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası
TAŞINMAZ ID	: 133816969
MALİK - HİSSE	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: İmar (17.07.2024 – 24703)

İL – İLÇE	: Kocaeli - Gebze
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: Sultanorhan Mahallesi
CİLT - SAYFA NO	: 76/7471
ADA - PARSEL	: 6758/4 (Eski: 6371 Ada 4 Parsel)
YÜZÖLÇÜM	: 1971,61 m²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 133816962
MALİK - HİSSE	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş (148860/197161) (1488,60 m^2) Diğer Hissedarlar (48301/197161) (483,01 m^2)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMİYE	: İmar (17.07.2024 – 24703)

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Malik tarafından iletilen Tapu Kayıt Belgesi'ne göre taşınmaz üzerinde yer alan takyidatlar şu şekildedir;

6758 Ada 4 Parsel üzerinde:

Beyanlar Hanesinde;

Diğer (Konusu: kocaeli valiliği il planlama ve koordinasyon müdürlüğünün 08/08/2018 tarih ve 16236 sayılı yazısı gereğince taşınmazın satışına yönelik yazısı vardır.) Tarih: 08/08/2018 Sayı: 16236 13-08-2018 tarih, 17502 yevmiye

Diğer(Konusu: Bölünmeden Kaynaklı Ayni Sermaye Beyanı) Tarih: 11/12/2023 SayıÇ:133836-102194 sayı NFC FAYDASIÇOK İNŞAAT SANAYİ A.Ş. VKN 20.12.2023 tarih, 48705 yevmiye

Şerhler Hanesinde;

Kamu Haczi : Gebze Belediye Başkanlığı nin 31/07/2024 tarih E-48138632-750-19775 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 268.34 TL (Alacaklı : Gebze Belediye Başkanlığı), Doğuş Holding A.Ş. VKN 31.07.2024 tarih, 27011 yevmiye

Kamu Haczi : Gebze Belediye Başkanlığı nin 29/07/2024 tarih E-48138632-750-19775 sayılı Haciz Yazısı sayılı yazıları ile. Borç : 2131.86 TL (Alacaklı : Gebze Belediye Başkanlığı), NFC FAYDASIÇOK İNŞAAT SANAYİ A.Ş. VKN 29.07.2024 tarih, 26505 yevmiye

İpotek Hanesinde:

CREDİT EUROPE BANK lehine 100.000.000.00 EUR bedelli, 1. Derece ipotek, 26-12-2018 tarih, 27421 yevmiye

6758 Ada 2 Parsel Doğuş GYO Hissesi üzerinde:

İrtifaklar Hanesinde;

Tek Lehine 1344,19 m² İrtifak Hakkı Vardır 17.07.2024 tarih, 24703 yevmiye

Tedaş Lehine 72,65 m² İrtifak Hakkı Vardır 17.07.2024 tarih, 24703 yevmiye

Beyanlar Hanesinde;

Diğer (Konusu: kocaeli valiliği il planlama ve koordinasyon müdürlüğünün 08/08/2018 tarih ve 16236 sayılı yazısı gereğince taşınmazın satışına yönelik yazısı vardır.) Tarih: 08/08/2018 Sayı: 16236 13-08-2018 tarih, 17502 yevmiye

Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.(Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi) 07.07.2017 tarih, 14943 yevmiye

İpotek Hanesinde:

CREDİT EUROPE BANK lehine 100.000.000.00 EUR bedelli, 1. Derece ipotek, 26-12-2018 tarih, 27421 yevmiye

** Taşınmazlardan 6758 ada 2 parsel üzerinde yer alan irtifak hakları elektrik hattı ile ilgili olup, satışına herhangi bir olumsuzluk teşkil etmemektedir. Üzerinde ruhsatlı yapı olduğundan değerine de olumsuzluk teşkil etmemektedir.*

***Taşınmaz üzerinde bulunan ipotek kayıtları ve kamu haczi şerhleri Doğuş GYO A.Ş. hissesi üzerinde olmadığı için Doğuş GYO A.Ş. için bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.*

**** Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesinde "Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine*

ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir." denilmektedir. Mülkiyet sahibi Doğuş GYO A.Ş. tarafından değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Credit Europe Bank lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır.

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

Konu taşınmaz son üç yıllık dönemde 17.07.2024 tarihinde İmar işlemi görmüştür. Taşınmazın imar durumu ve hukuki durumlarında herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu 6758 ada 2 ve 4 parsel ile ilgili Gebze Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmada;

09.06.2022 tarih 316 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında, Özel Proje Alanı içerisinde, (T) sembollü "Ticaret Alanı" olarak belirtilen alanda kaldıkları, Emsal: 1.50 - H max: 10 Kat olduğu bilgisi alınmıştır.

-Bu ticaret alanlarında; % 6 oranında konut yapılmasına izin verilecektir. Minimum ifraz şartı 1500 m^2dir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu AVM ve Otel yapısının olduğu parsel ile ilgili Gebze Belediyesinde yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlardan Otel binasına ait Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş. ve Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında, 20 yıl süreli, 11.10.2016 tarihli Kira sözleşmesi ve Showroom ve Servis binasına ait Aykan Motor Servis A.Ş. ve Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında, 10 yıl süreli, 01.10.2023 tarihli Kira sözleşmesi bulunmaktadır.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu 6758 ada 2 parsel üzerinde bulunan yapılar ile ilgili Gebze Belediyesi imar arşivinde yapılan araştırmalarda aşağıda bulunan evraklara ulaşılmıştır.

Mimari Proje Tarih/No: 19.06.2017 tarihli mimari proje.

Yapı Ruhsatı Tarih/No:

13.08.2008 tarih, 372 sayılı 145.432 m^2 AVM için Yeni Yapı Ruhsatı.

20.02.2015 tarih, 122 sayılı, 193.561 m^2 Toptan Perakende, Otel, Ofis/İşyeri için İlave Yapı Ruhsatı

29.12.2015 tarih, 1124 sayılı, 193.793 m^2 Toptan Perakende, Otel, Ofis/İşyeri için Tadilat Ruhsatı

29.04.2016 tarih, 518 sayılı, 193.805 m^2 Toptan Perakende, Otel, Ofis/İşyeri için Yenileme Ruhsatı

22.06.2017 tarih, 946 sayılı, 195.220 m^2 Toptan Perakende, Otel, Ofis/İşyeri için Tadilat Ruhsatı

Yapı Kullanım İzin Belgesi Tarih/No:

14.07.2010 tarih, 145.432 m^2 AVM yapısı için verilmiştir.

21.08.2017 tarih, 521 sayılı, 195.220 m^2 Toptan Perakende, Otel, Ofis/İşyeri için verilmiştir.

Not: Taşınmazın yasal evrakları eski ada parseli olan 5678 ada 22 parsel için düzenlenmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Rapora konu 6758 ada 2 parsel üzerinde bulunan yapıların yapı denetim işlemlerini Çim Yapı Denetim Ltd. Şti. gerçekleştirmiştir. (Arapçeşme Mah. 1044/3 sokak No:3/2 Kocaeli)

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

Rapora konu 6758 Ada 2 Parsel üzerinde bulunan yapılar AVM, Otel ve Showroom olarak kullanılmaktadır. Herhangi bir proje değerlemesi yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu 6758 Ada 2 Parsel üzerinde bulunan AVM için 14.11.2019 tarihli, Otel binası için 30.06.2017 tarihli, Showroom binası için ise 26.07.2017 tarihli B sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kocaeli İli, Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca–Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'—30° 21' doğu boylamı, 40° 31'—41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.397 km²'dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Darıca ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul–Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturmaktadır. Bu sınır ilin güneydoğusunda Sapanca gölü kıyısından Sakarya iline dayanır.

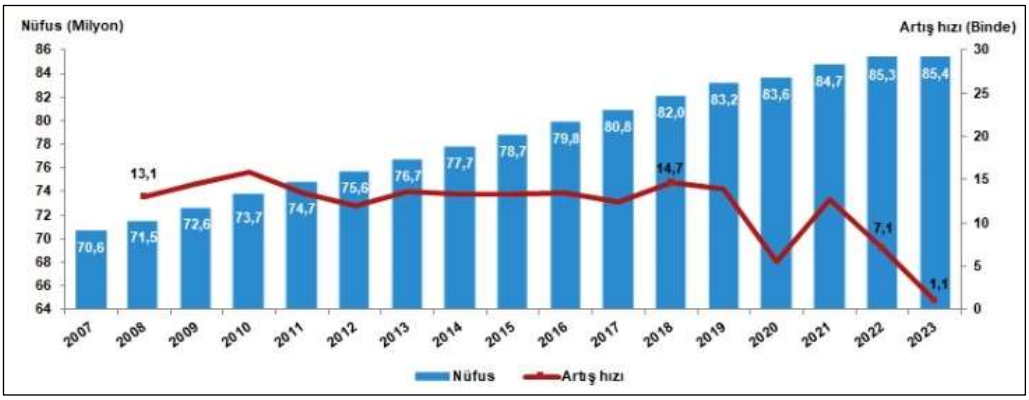
Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Karlı günler sayısı ortalama 12 gündür. Kocaeli'nin Karadeniz'e bakan kıyıları ile İzmit Körfezi'ne bakan kıyılarının iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpar. Yazın körfez kıyılarında bazen bunaltıcı sıcaklar yaşanırken Karadeniz kıyıları daha serindir. Kocaeli ili, 2018 yılı verisine göre gayri safi yurt içi hasıla bakımından ₺150,1 milyar ile ülkenin dördüncü büyük ilidir. Kişi başına düşen gelirde ise ₺79.254 ile ilk sırada yer almaktadır. Kocaeli'nin GSYİH'a yaptığı katkının yüzde 69,9'u sanayi sektöründedir. İlde Kocaeli Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık 1300 sanayi kuruluşu vardır ve bu sanayi kuruluşları genelde Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır.

Gebze, Marmara Bölgesi'nde İzmit Körfezi'nin kuzeybatısında yer alan ve Kocaeli iline bağlı olan zengin bir tarihi geçmişe sahip, ekonomisi büyük oranda sanayiye dayalı, Türkiye'nin hızla gelişen ve büyüyen bir ilçesidir. Doğusunda Dilovası ilçesi, batısında Darıca, Çayırova, İstanbul iline bağlı Pendik ve Tuzla ilçeleri, kuzeyinde ise İstanbul iline bağlı Şile ilçesi yer almaktadır. Gebze'nin yüzölçümü, 426,29 km² olup, rakım ise ilçe merkezinde 190 metredir. Akdeniz ve Karadeniz iklimleri ve zamanla Karasal İklim özelliklerini yansıtır. İlçede yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı ve görece ılık geçer. Yıllık yağış miktarı 565 mm'dir. Gebze, Kocaeli'nin bir ilçesi olsa da gerek iş hayatı gerekse özel yaşam bakımından İstanbul'a diğer İstanbul ilçeleri kadar bağımlı bir görüntü sergilemektedir. İstanbul'a çok yakın olması Gebze'nin hızlı gelişmesine adeta İstanbul'un sanayi şehri olmasını beraberinde getirmiştir. Gebze, Çayırova ve Darıca ile İstanbul ilçeleri tam anlamıyla birleşmişlerdir.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

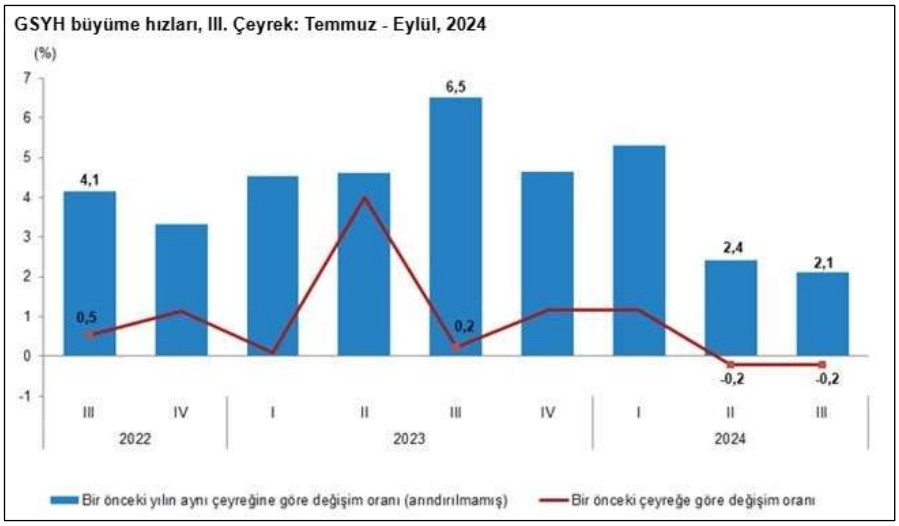


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 92 bin 824 kişi artarak 85 milyon 372 bin 377 kişi oldu. Erkek nüfus 42 milyon 734 bin 71 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 638 bin 306 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

TÜFE'deki (2003=100) değişim 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,24, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,91, bir önceki yılın aynı ayına göre %47,09 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,45 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %26,24 ile ulaştırma oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,49 ile eğitim oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en çok azalan ana grup %-0,25 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %5,10 ile gıda ve alkolsüz içecekler oldu. Endekste kapsanan 143 temel başlıktan (Amaca Göre Bireysel Tüketim Sınıflaması-COICOP 5'li Düzey) 2024 yılı Kasım ayı itibarıyla, 27 temel başlığın endeksinde düşüş gerçekleşirken, 10 temel başlığın endeksinde değişim olmadı. 106 temel başlığın endeksinde ise artış gerçekleşti. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2024 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %1,54, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,28, bir önceki yılın aynı ayına göre %45,68 ve on iki aylık ortalamalara göre %60,56 olarak gerçekleşti. (TUİK)

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



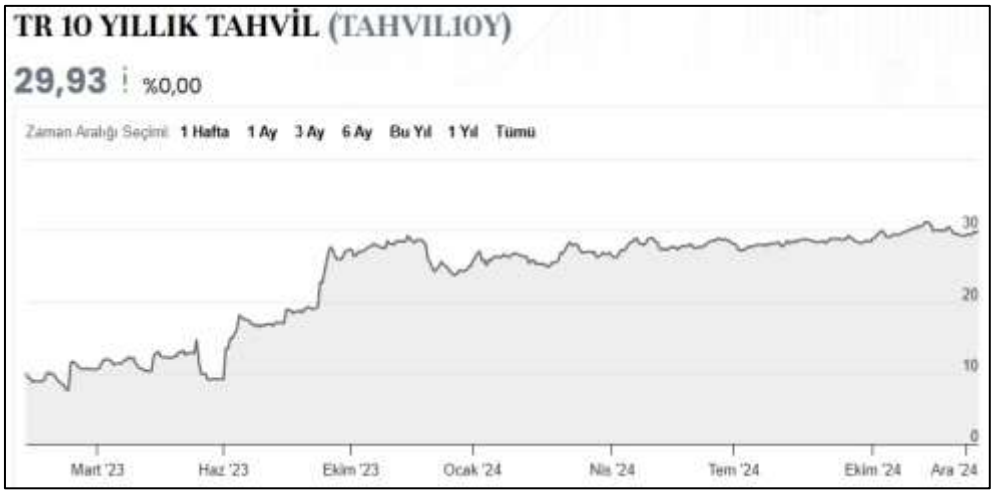
GSYH 2024 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %2,1 arttı. GSYH'yi oluşturan faaliyetler incelendiğinde; 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yıla göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak; inşaat %9,2, finans ve sigorta faaliyetleri %6,2, tarım sektörü %4,6, gayrimenkul faaliyetleri %2,5, ürün üzerindeki vergiler eksi sübvansiyonlar %2,3, bilgi ve iletişim faaliyetleri %2,2, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri %1,9 ve hizmetler %1,4 arttı. Diğer hizmet faaliyetleri %2,4, sanayi sektörü %2,2, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise %0,3 azaldı. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %0,2 azaldı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2024 yılı üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %53,3 artarak 11 trilyon 893 milyar 252 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 357 milyar 989 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının nihai tüketim harcamaları 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %3,1 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %0,9, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %0,8 azaldı. Mal ve hizmet ihracatı, 2024 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %0,8 artarken ithalatı %9,6 azaldı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %31,9 iken, bu oran 2024 yılında %36,4 oldu. Net işletme artığı/karma gelirin payı ise %47,8 iken %45,1 oldu. (TUİK)

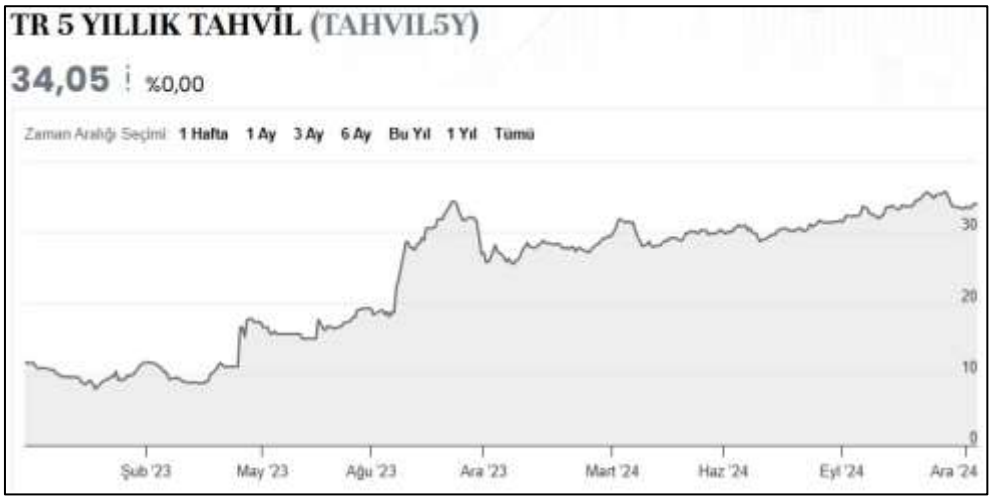
GSYH sonuçları, III. Çeyrek: Temmuz - Eylül, 2024

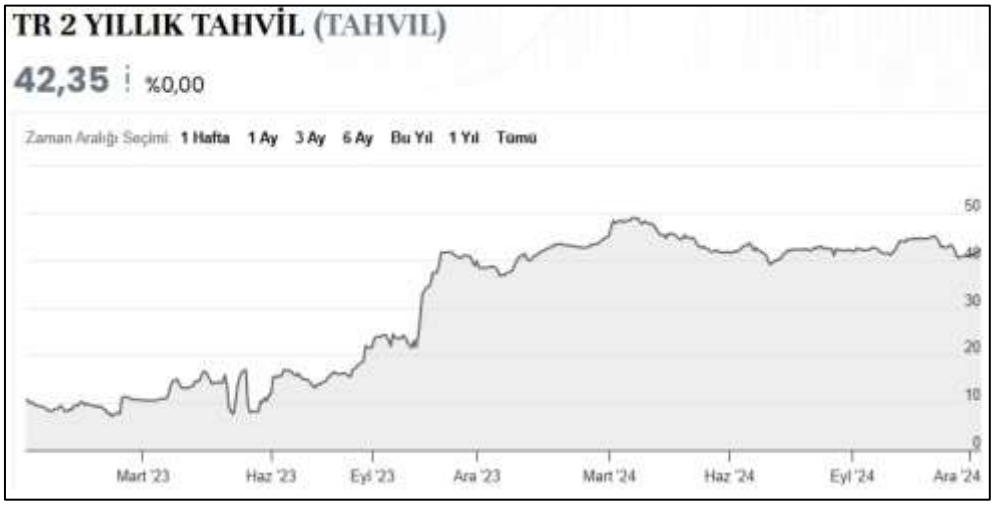
		GSYH			
Yıl	Çeyrek	Cari fiyatlarla (Milyon TL)	Cari fiyatlarla (Milyon $)	Zincirlenmiş hacim endeksi	Değişim oranı (%)
2022	**Yıllık**	**15 011 776**	**905 814**	**210,9**	**5,5**
	I	2 519 789	181 490	186,9	7,8
	II	3 424 670	219 665	201,6	7,6
	III	4 273 138	242 416	223,8	4,1
	IV	4 794 179	262 243	231,2	3,3
2023	**Yıllık**	**26 545 722**	**1 130 009**	**221,6**	**5,1**
	I	4 687 492	248 416	195,3	4,5
	II	5 571 440	274 908	210,9	4,6
	III	7 759 106	298 760	238,4	6,5
	IV	8 527 683	307 925	241,9	4,6
2024	I(r)	8 858 428	286 751	205,7	5,3
	II(r)	9 925 986	307 407	216,0	2,4
	III(r)	11 893 252	357 989	243,4	2,1

Δ TR 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;

Aşağıda verilen tablolarda görüldüğü üzere rapor tarihi itibari ile TR 10 yıllık tahvil getirisi %30 bandında, TR 5 yıllık tahvil getirisi %34 bandında, TR 2 yıllık tahvil getirisi %42 bandındadır. Grafikler üzerinden geçmiş dönemler incelendiğinde bu oranların çok daha düşük düzeyde olduğu görülmektedir. Tahvil getirilerinin son dönemde yüksek seviyelerdeki seyir sebebi ülke ekonomisindeki enflasyonist ortamı düzeltmek adına uygulanan yeni ekonomi politikalarıdır.
(Grafik: Bloomberght.com)



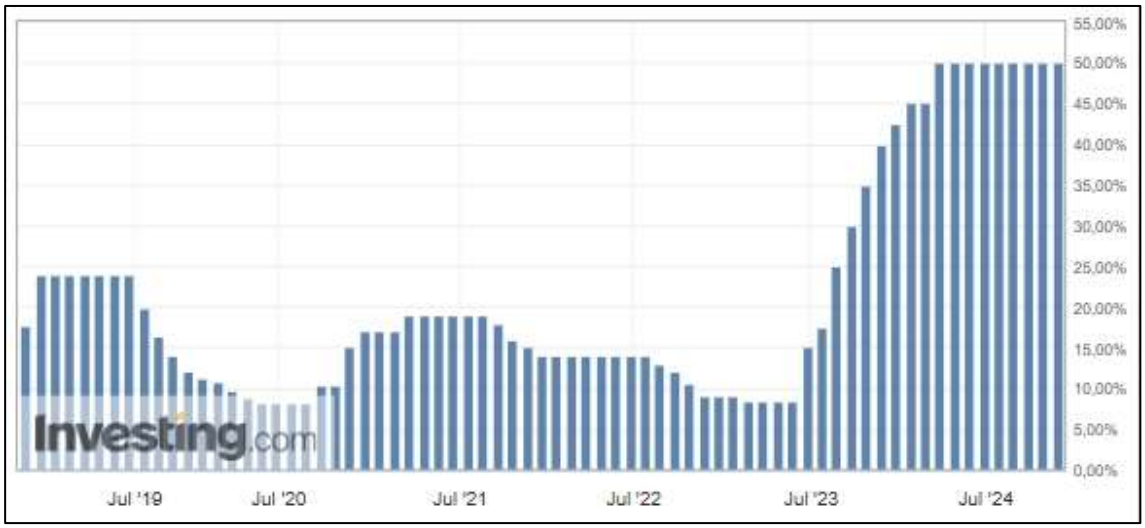




Referans Faiz Oran Değişimi;

Türk Lirası Gecelik Referans Faiz Oranı, finansal türev ürünlerde, borçlanma araçlarında ve çeşitli finansal sözleşmelerde değişken faiz göstergesi, dayanak varlık veya karşılaştırma ölçütü olarak kullanılabilecek, Türk Lirası kısa vadeli referans faiz oranı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak oluşturulmuştur. Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %49 civarındadır.

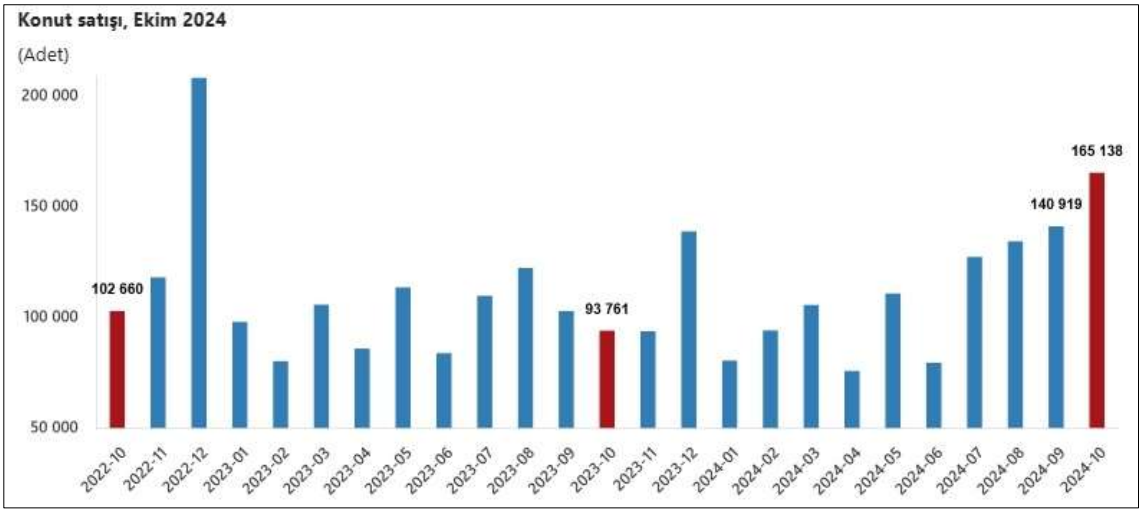
Δ TCMB Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran aynına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile %8,50 seviyelerinde seyrederken 2023 Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte yükselişe geçmiş ve %50 seviyesine gelmiştir. Rapor tarihi itibari ile %50 seviyesindedir.

Δ Türkiye'de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %76,1 oranında artarak 165 bin 138 oldu. Konut satış sayısının en fazla olduğu iller sırasıyla 24 bin 812 ile İstanbul, 15 bin 257 ile Ankara ve 8 bin 658 ile İzmir olurken, en az olduğu iller sırasıyla 76 ile Hakkari, 97 ile Bayburt ve 112 ile Ardahan olarak gerçekleşti. (TUİK)

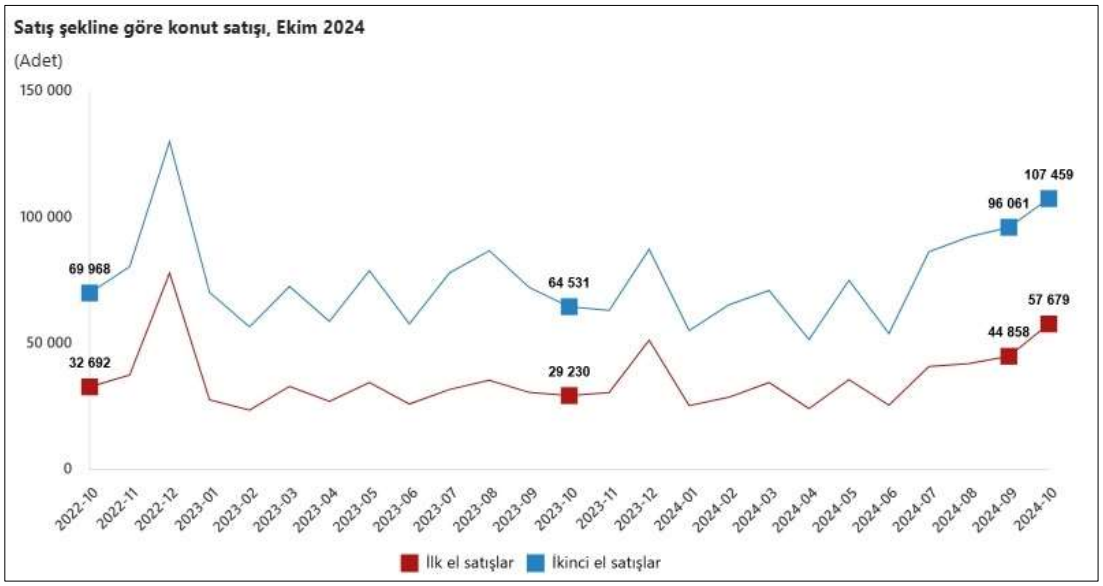


Konut satış sayısı, Ekim 2024

	Ekim			Ocak-Ekim		
	2024	2023	Değişim (%)	2024	2023	Değişim (%)
Satış şekline göre toplam satış	**165 138**	**93 761**	**76,1**	**1 112 374**	**993 835**	**11,9**
İpotekli satış	21 095	5 577	278,2	113 405	166 461	-31,9
Diğer satış	144 043	88 184	63,3	998 969	827 374	20,7
Satış durumuna göre toplam satış	**165 138**	**93 761**	**76,1**	**1 112 374**	**993 835**	**11,9**
İlk el satış	57 679	29 230	97,3	358 558	297 827	20,4
İkinci el satış	107 459	64 531	66,5	753 816	696 008	8,3

Konut satışları Ocak-Ekim döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %11,9 oranında artarak 1 milyon 112 bin 374 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %278,2 oranında artarak 21 bin 95 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %12,8 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %31,9 oranında azalarak 113 bin 405 oldu. Türkiye genelinde diğer konut satışları Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %63,3 oranında artarak 144 bin 43 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %87,2 olarak gerçekleşti. Ocak-Ekim döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,7 oranında artarak 998 bin 969 oldu.

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %97,3 oranında artarak 57 bin 679 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %34,9 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 oranında artarak 358 bin 558 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satış sayısı Ekim ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %66,5 oranında artarak 107 bin 459 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %65,1 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Ekim döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %8,3 oranında artarak 753 bin 816 olarak gerçekleşti. (TUİK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen bina sayısı %18,8, daire sayısı %17,0 ve yüzölçümü %18,9 azaldı. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 32,0 milyon m² iken; bunun 17,0 milyon m²'si konut, 8,2 milyon m²'si konut dışı ve 6,8 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. Belediyeler tarafından 2024 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçümü payına 21,2 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 2,5 milyon m² ile sanayi binaları ve depolar izledi. Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2024 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı kullanma izin belgesi verilen bina sayısı %2,9 artarken, daire sayısı %3,1 ve yüzölçümü %5,3 azaldı.. (TUİK)

İnşaat maliyet endeksi, 2024 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %0,57 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %38,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,77 arttı, işçilik endeksi %0,18 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %31,56 arttı, işçilik endeksi %56,68 arttı. (TUİK)

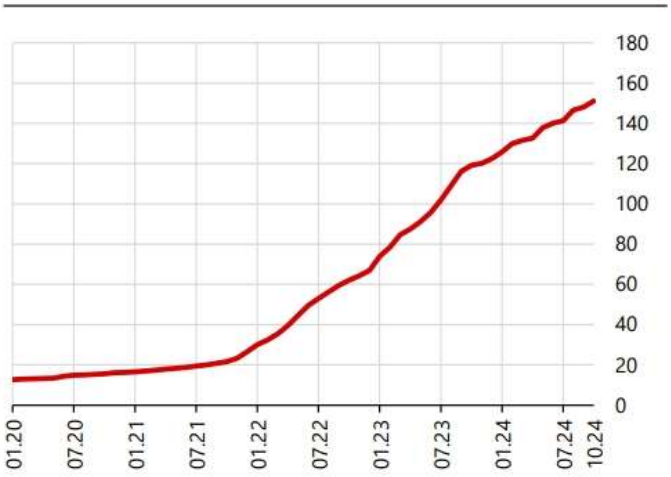
Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,78 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %40,59 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %1,14 arttı, işçilik endeksi %0,09 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %33,98 arttı, işçilik endeksi %55,69 arttı. (TUİK)

Bina dışı yapılar için inşaat maliyet endeksi, bir önceki aya göre %0,11 azaldı, bir önceki yılın aynı ayına göre %33,73 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %0,38 azaldı, işçilik endeksi %0,50 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %24,50 arttı, işçilik endeksi %60,32 arttı. (TUİK)

2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde 2,1 oranında artan KFE, bir önceki yılın aynı ayına göre nominal olarak yüzde 26,8 oranında artmış, reel olarak ise yüzde 14,7 oranında azalmıştır. (TCMB)

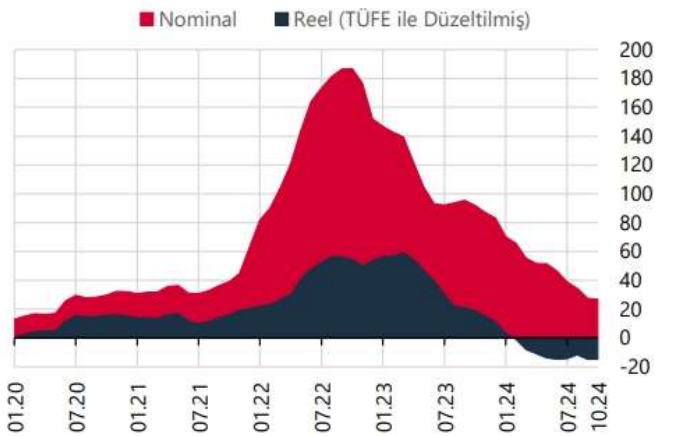
	TÜRKİYE	İSTANBUL	ANKARA	İZMİR
Konut Fiyat Endeksi	151,1	140,9	158,2	149,0
Yıllık Değişim	%26,8	%21,2	%32,5	%28,7
Aylık Değişim	%2,1	%1,1	%2,8	%4,5

Grafik 1: Konut Fiyat Endeksi (Seviye, 2023=100)



Türkiye'deki konutların kalite etkisinden arındırılmış fiyat değişimlerini izlemek amacıyla hesaplanan Konut Fiyat Endeksi (KFE) (2023=100), 2024 yılı Ekim ayında bir önceki aya göre yüzde **2,1** oranında artarak **151,1** seviyesinde gerçekleşmiştir.

Grafik 2: Konut Fiyat Endeksi (Yıllık % Değişim)



Bir önceki yılın aynı ayına göre yüzde **26,8** oranında artan KFE, aynı dönemde reel olarak yüzde **14,7** oranında azalış göstermiştir.

Δ Türkiye’de Turizm Sektörü

Turizm geliri Temmuz, Ağustos ve Eylül aylarından oluşan III. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,9 artarak 23 milyar 219 milyon 751 bin dolar oldu. Turizm gelirinin %14,7'si ülkemizi ziyaret eden yurt dışı ikametli vatandaşlardan elde edildi.

Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 15 milyar 77 milyon 957 bin dolarını kişisel harcamalar, 8 milyar 141 milyon 794 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2024 yılı III. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %3,5 artarak 23 milyon 206 bin 579 kişi oldu. Ziyaretçilerin %12,2'sini 2 milyon 835 bin 74 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

Bu çeyrekte ülkemizden çıkış yapan ziyaretçilerin gecelik ortalama harcaması 95 dolar oldu. Yurt dışında ikamet eden vatandaşların gecelik ortalama harcaması ise 62 dolar oldu.

Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %22,5 azalarak 1 milyar 874 milyon 216 bin dolar oldu. Bunun 1 milyar 517 milyon 780 bin dolarını kişisel harcamalar, 356 milyon 436 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu. Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %10,3 artarak 3 milyon 286 bin 105 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 570 dolar olarak gerçekleşti. (TUİK).

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2024

	Çıkış yapan ziyaretçiler (Yurt dışı ikametli)					
	2023 III	2024 III	Değişim oranı (1) (%)	2023 9 Aylık	2024 9 Aylık	Değişim oranı (1) (%)
Turizm geliri (Bin ABD $)	22 338 157	23 219 751	3,9	43 979 823	46 880 070	6,6
Kişi sayısı	22 428 234	23 206 579	3,5	44 605 295	48 314 553	8,3
Kişi başı ortalama harcama (ABD $)	996	1 001	0,5	986	970	-1,6
Gecelik ortalama harcama (ABD $)	91	95	3,8	92	96	4,4

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, III. Çeyrek: Temmuz-Eylül, 2024

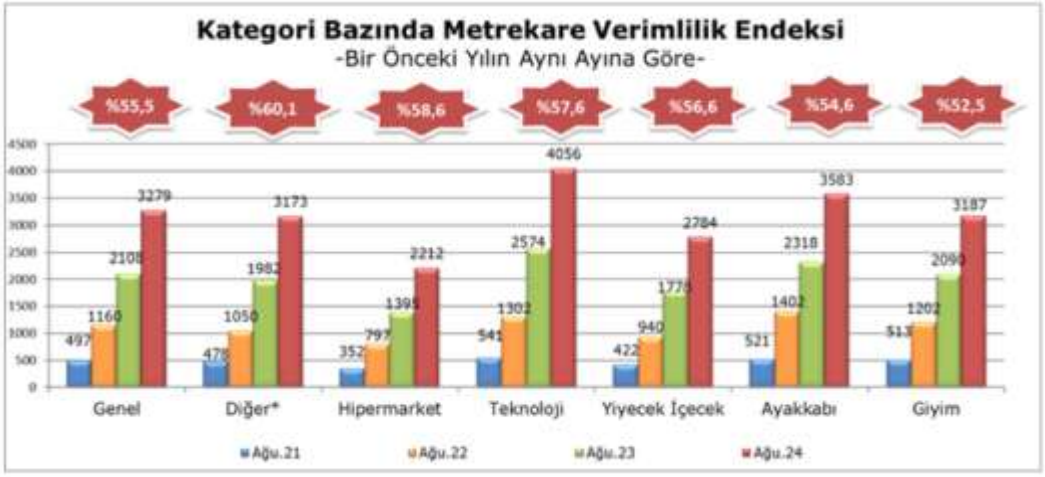
	Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)					
	2023 III	2024 III	Değişim oranı (1) (%)	2023 9 Aylık	2024 9 Aylık	Değişim oranı (1) (%)
Turizm gideri (Bin ABD $)	2 416 784	1 874 216	-22,5	6 050 884	5 609 673	-7,3
Kişi sayısı	2 978 418	3 286 105	10,3	7 925 097	8 699 118	9,8
Kişi başı ortalama harcama (ABD $)	811	570	-29,7	764	645	-15,5

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.
(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

Δ Türkiye’de AVM Sektörü;

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği tarafından en son yayınlanan AVM Endeksi’nin Kasım ayı sonuçlarına göre ciro endeksi, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde %55 oranında artarak 3279 puana yükseldi. Ağustos 2024 için açıklanan yıllık enflasyon oranının %51,97 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artış enflasyon oranının üstünde gerçekleşmiştir. Ağustos 2024 döneminde metrekare verimlilik endeksi, Temmuz 2024 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 5,5 oranında yükseliş göstererek 3279 puana yükselmiştir. AVM’lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Ağustos ayında Türkiye genelinde 12,500TL iken İstanbul’da 14,512, Anadolu’da 11,159TL olarak gerçekleşmiştir.

Endeks, kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Ağustos ayı ile karşılaştırıldığında en fazla artış yüzde 60,1 ile diğer kategorisinde görülmüştür. Hipermarket kategorisinde yüzde 58,6, teknoloji kategorisinde yüzde 57,6, yiyecek içecek kategorisinde yüzde 56,6, ayakkabı kategorisinde yüzde 54,6 ve giyim kategorisinde yüzde 52,5’lik bir artış yaşandığı görülmektedir.



Ağustos 2024 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde değişim görülmemiştir. Ağustos 2024 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Temmuz 2024 ile karşılaştırıldığında değişim görülmemiştir. (Kaynak: AYD)

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibariyle süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerleme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu **6758 ada 2 parsel** tapu kayıtlarına göre 61.070,66 m^2 yüzölçüme sahip olup üzerinde 195.220 m^2 kapalı alana sahip betonarme tarzda yapılmış alışveriş merkezi, otel binası ve showroom bulunmaktadır.

AVM

Söz konusu AVM binası mimari projesinde ve yerinde 3 bodrum, asma kat, zemin kat, 2 adet normal kat, asma ve 3. Normal kattan oluşmaktadır. Toplam kapalı alan 159.442 m^2, kiralanabilir alan ise alınan bilgiye göre % 100 seviyesine yakın olup 62.274 m^2 dir.

Onaylı mimari projesine göre ana taşınmazın 3.bodrum katında; kapalı otopark alanı, kat geçiş merdivenleri, depo alanları, teknik odalar ve yangın merdivenleri vardır. 2.bodrum katta; kapalı otopark alanı, trafo, kat geçiş merdivenleri bulunmaktadır. 1.bodrum katta; market, dükkanlar, buz pisti, zemin katta, dükkanlar, market teknik alanlar, AVM girişi ve lavabo hacimleri bulunmaktadır. 1.katta; dükkanlar ve lavabo hacimleri vardır. 2. Katta; dükkanlar, restourantlar, sinema, teknik alanlar bulunmaktadır. 3. katta mekanik ve avm destek bulunmaktadır.

AVM içerisinde ortak hacimler, holler 60*60 granit seramik kaplama, otopark hacimlerinin zeminleri sıkıştırılmış beton üzeri epoksi kaplamadır. Islak hacimlerde geçiş koridorları ve lavaboların yerleri seramik ve duvarları fayanstır. Tavanlar alçıpan asma tavan kaplamadır. Giriş kapıları alüminyum doğrama olup, otomatik döner kapılar bulunmaktadır. AVM dış cephesi kompozit panel dış cephe kaplaması ile kaplıdır. Taşınmazın çevre düzenlemesi tamamlanmış olup herhangi eksik bir imalat bulunmaktadır. D-100 e bakan kısmı açık otopark olarak kullanılmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede mağazaların her biri kendi konseptine uygun malzemeler ile dizayn edilmiş olup yapı kalitesi yüksektir.

OTEL ve SHOWROOM (Ek Bina)

Söz konusu bina mimari projesinde ve yerinde 3 bodrum, zemin kat, asma kat, 13 adet normal kattan oluşmaktadır. Toplam kapalı alan 23.000 m^2 dir. Showroom (Ek bina) ise 3 Bodrum, zemin, asma ve çatı katı olmak üzere toplamda 12.778 m^2 kapalı alana sahiptir.

Otel girişi zemin kat seviyesinden ve 1319/2 sokak üzerinden sağlanmaktadır. Otel 1 adet toplantı salonuna sahiptir. Binada 1 adet servis asansörü, 3 adet oda katlarına çalışan yolcu asansörü bulunmaktadır. Binada ısınma merkezi havalandırma sistemi ile sağlanmaktadır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalı ve duvar kağıdı kaplamadır.

Otelde 158 adet standart oda bulunmaktadır. Her odada banyo hacmi mevcuttur. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler halı kaplamalı, duvarlar alçı sıva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrifiye takımları mevcuttur. Bina oldukça bakımlıdır ve herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

Showroom bölümünde zeminler granit seramik kaplama, duvarlar alçı sıva üzeri saten boya kaplıdır. Islak hacimler seramik, duvarlar fayans, tavan alçıpan asma tavandır. Bölmeler camlı alüminyum doğrama, ısınma merkezi sistemdir.

MEVCUT YAPI BİLGİLERİ			
KULLANIM AMACI	**ORTAK ALAN (m^2)**	**B.B. ALANI (m^2)**	**TOPLAM İNŞAAT ALANI (m^2)**
AVM	7.057m^2	152.385m^2	159.442m^2
OTEL	1.017m^2	21.983m^2	23.000m^2
İŞYERİ	566m^2	12.212m^2	12.778m^2
TOPLAM	**8.640m^2**	**186.580m^2**	**195.220m^2**

Rapora konu **6758 ada 4 parsel** tapu kayıtlarına göre 1.971,61 m^2 yüzölçüme sahip olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel halihazırda otopark olarak kullanılmaktadır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Mahallinde yapılan inceleme de AVM binasında iç kısımlarda ihtiyaca göre bölmeler ve dükkanlarda birleştirmeler yapılmıştır. Bu durum basit tadilat ile giderilebilecek niteliktedir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu 6758 ada 2 parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu 6758 ada 2 parsel hâlihazırda "AVM-Otel-Showroom" olarak kullanılmaktadır. 6758 ada 4 parsel ise açık otopark olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

↗Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerleme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) "Tahmini tutar" ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerleme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) "El değiştirmesinde kullanılacak" ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerleme tarihi itibariyle, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) "Değerleme tarihi itibarıyla" ifadesi değerin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerleme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) "İstekli bir alıcı arasında" ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) "İstekli bir satıcı" ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmeyen bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) "Muvazaasız bir işlem" ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) "uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda" ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerleme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) "Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri" ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerleme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerleme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) "Zorlama altında kalmaksızın" ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

↗ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

↗ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım ol*abilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

↗ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gereken* değer esasını yansıtması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler kullan*ılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

↗ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerleme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

↗ Pazar değeri bir *varlığın,* pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili ol*abilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlenen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerleme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı **(B)** Gelir Yaklaşımı **(C)** Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerleme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerleme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerleme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerleme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırıldıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, D100 karayoluna yakın mesafede, taşınmazlar ile aynı imar durumu ve 49.000 m^2 yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen arsa 850.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 534 700 80 51

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, D100 karayoluna yaklaşık 100 m mesafede, cadde cepheli, 3 kat, Ticaret imarlı, ve 963 m^2 yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen arsa 31.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 497 20 70

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, taşınmazlara yaklaşık 100 m mesafede, sokak cepheli, taşınmazlar ile aynı imar durumu ve 2.000 m^2 yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen arsa 63.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 255 58 73

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede Gebze Center AVM karşısında konumlu, aynı imar durumuna sahip 3.671,97 m^2 yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen arsanın 73 m^{2}lik hissesi 2.500.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 434 52 62

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede iç kısımda, 3 kat, Ticaret imarlı, 144 m^2 yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen arsa 2.790.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 530 018 43 40

[E:6 Kiralık Dükkan] Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, zemin kat girişli, 220 m^2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 75.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi : 0 532 056 48 70

[E:7 Kiralık Dükkan] Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, zemin kat girişli, yaklaşık 25 yıllık yapıda bulunan, 80 m^2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 25.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi : 0 506 131 23 08

[E:8 Kiralık Dükkan] Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, zemin kat girişli, 150 m^2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 60.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi : 0 532 543 58 07

[E:9 Kiralık Dükkan] Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölgede, zemin kat girişli, 208 m^2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 65.000 TL bedel ile kiralıktır.

İlgilisi : 0 532 236 51 16

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkartılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler

Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Taşınmazın bulunduğu bölgede yapılan araştırmada değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölge içerisinde konumlu, ticaret imarlı arsa emsallerine ulaşılmıştır. Bu emsallerden yola çıkılarak parselin imar durumu, lokasyonu, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve taşınmazlara birim değer takdir edilmiştir.

Bölgede mülk sahipleri, emlakçılar ile yapılan görüşmeler neticesinde benzer nitelikli taşınmazlarda genelde pazarlık payının %3-15 oranında olduğu bilgisi alınmıştır.

Emsal düzeltme tablosundaki yapılan düzeltmeler değerleme konusu taşınmazın mevcut özellikleri göz önünde bulundurularak şerefiye uygulanmıştır. Yapılan düzeltmeler;

- Taşınmazların konumlandığı bölgede yapılan araştırmalarda D100 Karayoluna olan mesafesi, cadde/sokak konumlu olması, tabela değeri, insan sirkülasyonu göz önünde bulundurularak %10-30 oranında konum şerefiyesi uygulanmıştır.
- Bölgede yüzölçümü bakımından küçük arsa parsellerin alım-satım hızı büyüklere oranla daha iyi durumdadır. Bu tip taşınmazların birim fiyatları da yüzölçümü büyük parsellere göre yüksek olup %10-50 oranında şerefiye düzeltmesi uygulanmıştır.
- Emsal 1, Emsal 3 ve Emsal 4 değerleme konusu taşınmazlar ile aynı imar durumuna sahip olması nedeniyle şerefiye uygulanmamış, Emsal 2 ve Emsal 5 dikkate alındığında 3 kat izinli olması nedeniyle %10 oranında pozitif şerefiye uygulanmıştır.
- Kiralık dükkan emsallerinde yapı kalitesi kıyaslandığında yapılan görüşmeler, binanın yaşı, yıpranma durumları dikkate alınarak ortalama %10 oranında pozitif şerefiye uygulanmıştır. Değerleme konusu kiralanabilir alanların AVM içerisinde yer alması, doluluk oranının yüksek olması, bölgede tercih edilen yer olması nedeniyle konum açısından %10 oranında pozitif şerefiye uygulanmıştır.

Yukarıda bulunan emsallerden yola çıkılarak parsellerin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, yüzölçümü, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi, plan notu vb. durumlar dikkate alınmış ve şerefiye düzeltmeleri ile arsa birim değeri takdir edilmiştir.

Bölge emlakçılarından alınan beyanlarda dikkate alınarak **arsa birim m² değeri ortalama 16.867-TL** olabileceğine kanaat getirilmiştir. 6758 ada 4 parselin yüzölçümünün 6758 ada 2 parsele göre küçük olması birim değerini olumlu yönde etkilemiştir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Brüt alanı (m²)	49.000,00m²		963,00m²		2.000,00m²		73,00m²		144,00m²	
Satış fiyatı	850.000.000 TL		31.000.000 TL		63.000.000 TL		2.500.000 TL		2.790.000 TL	
m² birim fiyatı	17.347 TL		32.191 TL		31.500 TL		34.247 TL		19.375 TL	
Pazarlık	5%	-	10%	-	5%	-	3%	-	3%	-
Konum şerefiyesi	0%	-	10%	+	10%	+	0%	+	30%	+
Alan şerefiyesi	10%	-	50%	-	50%	-	50%	-	50%	-
İmar durumu şerefiyesi	0%	+	10%	+	0%	+	0%	+	10%	+
İndirgenmiş birim fiyat	14.745 TL		19.315 TL		17.325 TL		16.096 TL		16.856 TL	
Ortalama Birim fiyat	16.867TL/m²									

EMSAL DÜZELTME TABLOSU (KİRALIK DÜKKAN)								
İçerik	Emsal 6		Emsal 7		Emsal 8		Emsal 9	
Brüt alanı (m²)	220,00m²		80,00m²		150,00m²		208,00m²	
Satış fiyatı	75.000 TL		25.000 TL		60.000 TL		65.000 TL	
m² birim fiyatı	341 TL		313 TL		400 TL		313 TL	
Pazarlık	10%	-	10%	-	10%	-	10%	-
Konum şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+
Yapı kalitesi şerefiyesi	10%	+	10%	+	10%	+	10%	+
İndirgenmiş birim fiyat	375 TL		344 TL		440 TL		344 TL	
Ortalama Birim fiyat	376TL/m²							

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa değeri takdir edilirken çevre düzenlemesi, otopark saha betonu, ana yol cephesi gibi unsurlar şerefiye olarak birim değere yansıtılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
ADA/PARSEL	ALAN (m²)	BİRİM DEĞER (TL/m²)	DEĞER (TL)
6758 Ada 2 Parsel Değeri	60.865,00	₺16.867,00	₺1.026.609.955,00
6758 Ada 4 Parsel Doğuş GYO A.Ş. Hisse Değeri	1.488,60	₺20.240,00	₺30.129.000,00
		Toplam Değer	**₺1.056.738.955,00**
		Düzeltilmiş Değer	**₺1.056.740.000,00**

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam arsa değeri (K.D.V hariç) **1.056.740.000,00-TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerleme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerleme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsellerin yüzölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

Δ Yapı Maliyetleri ve Diğer Maliyetlerin Tespitinde Kullanılan Bilgiler, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Varsayımlar

Söz konusu parsel üzerinde bulunan Otel, AVM, Showroom un yapı birim değeri takdir edilirken güncel piyasa koşullarındaki yapı birim inşaat maliyetleri kullanılmıştır. Yıpranma payları yapıların yapım yılı ve yenilenme durumları dikkate alınarak takdir edilmiştir.

YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	**İNŞAAT ALANI (m²)**	**BİRİM MALİYET (TL/m²)**	**YIPRANMA PAYI (%)**	**DEĞER (TL)**
OTEL	23.000,00	₺42.000,00	8	₺888.720.000,00
AVM	159.442,00	₺29.400,00	10	₺4.218.840.000,00
SHOWROOM	12.778,00	₺31.500,00	8	₺370.310.000,00
TOPLAM DEĞER				**₺5.477.870.000,00**

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

TAŞINMAZ	DEĞER (TL)
Arsa Değeri	₺1.056.740.000,00
Yapı Değeri	₺5.477.870.000,00
Toplam Değer	**₺6.534.610.000,00**

Gayrimenkullerin değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri bulunmuştur.

Gayrimenkullerin değeri maliyet yöntemi ile elde edilmiş olan **6.534.610.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması, (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerleme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıkl*arla ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içer*ebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerleme konusu varlığın ve değerleme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerin değerleme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahminî nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

• Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
b. Değerlenen varlığın türü,
c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
f. Kullanılan nakit akışının türü,

İndirgeme Oranı = Risksiz Getiri Oranı* + Risk Primi**

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı değer tarihi itibariyle %29-30 civarındadır. Bu sebeple risksiz getiri oranı yaklaşık %30,00 olarak kabul edilmiştir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %2-2,5 civarında sektör riski ve %1,5-2,5 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2025 yılı indirgeme oranı %35 olarak belirlenmiştir.

Takip eden yıllarda ise ülke ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe olması beklenen iyileşmeler ve gelişmeler sebebiyle her sene indirgeme oranı 2 baz puan indirgenerek hesaplama yapılmıştır. Bu doğrultuda 2028 yılında %25 olacağı ve takip eden yıllarda ise değişmeyeceği kabul edilmiştir.

Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının Tahmin Edilmesinde Kullanılan Emsal Bilgileri, Bu Bilgilerin Kaynağı ve Yapılan Diğer Varsayımlar

Parsellerden 6758 ada 2 parsel üzerinde yer alan otel, AVM ve showroom yapıları için ayrı ayrı gelir analizi yapılmış olup taşınmazların gelir yaklaşımı ile toplam değerine ulaşılmıştır.

6758 ada 4 parselin AVM otoparkı olarak kullanılıyor olması sebebiyle gelir yaklaşımı uygulanmamış ve değeri pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir.

Gebze Center AVM İçin Gelir Yaklaşımı Varsayımları

- Alışveriş Merkezi için tarafımıza müşteri aracılığıyla gönderilen bilgilere göre toplam kiralanabilir alan 62.274 m^2'dir.
- Doluluk oranı, projeksiyon süresi boyunca %97 ile başlamış 2026 yılında %98 olacağı ve sonraki yıllarda bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir. Kabul edilen oranın AVM'nin mevcut doluluğu dikkate alındığında makul olduğuna kanaat getirilmiştir.
- Yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde ortalama kiralanabilir alan m^2 birim değeri ilk yıl için 376 TL/m^2 olarak belirlenmiştir. Takip eden her yıl için %30'luk bir kira birim değeri artışının mevcut ekonomik koşullara göre uygun olacağına kanaat getirilmiştir.
- Firmadan alınan verilere göre kira gelirlerinde her bir işletmeden sabit kira + ciro üzerinden bir toplam gelir elde etmektedir. Tarafımıza iletilen bütçe ve gerçekleşmiş verilerin son 4 yıl ciro gelirlerinin kira gelirlerine ortalaması % 60 seviyelerindedir. Gelecek dönem tahminleri tam olarak bilinemediğinden bu oran sabit olarak tüm yıllar için %50'i oranında ciro kirası alacağı öngörülmüştür.
- AVM içerisinde yer alan KİOSK alanları, AVM'nin reklam kabiliyeti, AVM içerisine kurulan standların tamamı diğer gelir kaleminde dikkate alınmış olup toplam kira gelirinin %3'ü oranında geliri olacağı öngörülmüştür.
- AVM içerisinde yer alan dükkanlar her ne kadar yurtiçi ve yurtdışında bilinen kurumsal firmalar olsa da, ekonomik veriler, yakın zamanda yaşanan salgın hastalıklar gibi riskler düşünüldüğünde %2 oranında kira kaybı olabileceği öngörülmüştür.
- Müşteri aracılığıyla alınan bilgiler ve yurtiçinde benzer büyüklükteki AVM'ler için yapılan araştırmalar neticesinde Toplam AVM gelirinin %35'i kadar işletme, yönetim ve ortak alan gideri olacağına kanaat getirilmiştir.
- Her yıl için toplam cironun %2'si oranında yenileme maliyeti olacağı varsayılmıştır.
- Müşteriden alınan bilgilere göre 2024 yılı için ödenmesi planlanan emlak vergisi, diğer vergiler ve sigorta bedelleri projeksiyona gider kalemi olarak eklenmiştir.
- Tüm gelir ve gider kalemleri sonrasında 10 yıllık projeksiyon için her yıl sonunda ulaşılan net gelir bedeli indirgeme oranı yardımıyla bugüne indirgenmiş ve toplam piyasa değerine ulaşılmıştır. İlave olarak tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %7 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir AVM için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Tüm kabuller ve varsayımlar sonrasında AVM için oluşan toplam piyasa değeri **6.307.355.682,93 TL** olarak belirlenmiştir.

Otel Binası İçin Gelir Yaklaşımı Varsayımları

- Otel binası için yapılan kira sözleşmesi bilgileri raporun ilgili maddesinde belirtilmiştir. Yapılan sözleşmeye göre otel için yıllık 750.000 Euro+KDV sabit kira bedeli bulunmaktadır. Bu durum dikkate alınarak yıllık asgari kira geliri 2024 yılı için 750.000 Euro olarak alınmış olup bu kira bedeli 2024 yılı sonu ve her yıl için %30 artırılmıştır. Otelin gerçekleşmiş kira verilerinin son 3 yıl ortalama artış oranı TL bazında % 35-40 seviyelerindedir. Önümüzdeki yıllarda beklenen ekonomik düzelmeler ve istikrar beklentileri dikkate alınarak yıllık % 30 oranında artışının mevcut ekonomik koşullara göre uygun olacağına kanaat getirilmiştir.
- Projeksiyon TL üzerinden hazırlandığı için sabit kira bedeli rapor tarihinde TCMB tarafından belirlenen döviz kuruna göre TL'ye çevrilmiş ve projeksiyona eklenmiştir.
- Otel yapısı farklı bir firma tarafından işletildiği için Doğuş GYO A.Ş.'nin geliri yalnızca sabit kira geliri olacaktır. Bu durum dikkate alınarak toplam gelir, her yıl sabit kira geliri olarak alınmıştır.

- Müşteriden alınan bilgilere göre 2024 yılı için ödenmesi planlanan emlak vergisi, diğer vergiler ve sigorta bedelleri projeksiyona gider kalemi olarak eklenmiştir.
- Tüm gelir ve gider kalemleri sonrasında 10 yıllık projeksiyon için her yıl sonunda ulaşılan net gelir bedeli indirgeme oranı yardımıyla bugüne indirgenmiş ve toplam piyasa değerine ulaşılmıştır. İlave olarak tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %7 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir şehir oteli için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Tüm kabuller ve varsayımlar sonrasında otel için oluşan toplam piyasa değeri **800.394.905,93 TL** olarak belirlenmiştir.

Showroom Binası İçin Gelir Yaklaşımı Varsayımları

- Showroom binası için tarafımıza müşteri aracılığıyla gönderilen bilgilere göre toplam kiralanabilir alan 12.212 m^{2}'dir.
- Projeksiyon süresi boyunca showroom binasının kirada olacağı kabul edilmiş ve doluluk oranı %100 olarak alınmıştır.
- Bölgede taşınmaz gibi iç kısımda yer alan dükkan emsali bulunmamaktadır. Showrom bodrum ve zemin katta yer alıp, iç kısımda olması da dikkate alınarak bölgede yer alan dükkan emsallerinin düzeltilmesi sonucu bulunan değerin yaklaşık 1/3-4 ü civarında ortalama kira birim değeri alınmıştır. Ayrıca bu değer müşteriden iletilen gerçekleşmiş veriler ile de desteklenerek ortalama kiralanabilir alan m^2 birim değeri ilk yıl için 100 TL/m^2 olarak belirlenmiştir. Takip eden her yıl için sözleşmede kira artış bedeli Tüik tarafından yayınlanan tüketici fiyat endeksi on iki aylık ortalamalara göre değişim dikkate alınarak hesaplanacağı belirtilmiştir. Son yıllarda Tüfe oranında ciddi anlamda değişiklikler mevcut olup, son on yıllık ortalama Tüfe on iki aylık değişimlerde dikkate alınarak sonraki yılların kira artış oranı %30 olarak mevcut ekonomik koşullara göre uygun olacağına kanaat getirilmiştir.
- Showroom binası için Doğuş GYO A.Ş.'nin geliri yalnızca kira geliri olacağından dolayı, her yıl dönem sonunda oluşan potansiyel kira geliri, showroom toplam geliri kabul edilmiştir.
- Müşteriden alınan bilgilere göre 2024 yılı için ödenmesi planlanan emlak vergisi, diğer vergiler ve sigorta bedelleri projeksiyona gider kalemi olarak eklenmiştir.
- Tüm gelir ve gider kalemleri sonrasında 10 yıllık projeksiyon için her yıl sonunda ulaşılan net gelir bedeli indirgeme oranı yardımıyla bugüne indirgenmiş ve toplam piyasa değerine ulaşılmıştır. İlave olarak tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %7 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir işletme için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Tüm kabuller ve varsayımlar sonrasında showroom için oluşan toplam piyasa değeri **379.873.882,11 TL** olarak belirlenmiştir.

AVM GELİR YAKLAŞIMI PROJEKSİYONU

(Değerleme Yılı) Periyot (Üstel Kuvvet) Valuation *Period*	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar *Years*	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	62274	62274	62274	62274	62274	62274	62274	62274	62274	62274
Doluluk Oranı	97,00%	98,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%	99,00%
Kira Birim Değeri (TL/ay)	₺376,00	₺488,80	₺635,44	₺826,07	₺1.073,89	₺1.396,06	₺1.814,88	₺2.359,34	₺3.067,15	₺3.987,29
Kira Geliri (TL)	₺272.550.879,36	₺357.968.886,91	₺470.108.119,85	₺611.140.555,81	₺794.482.722,55	₺1.032.827.539,32	₺1.342.675.801,11	₺1.745.478.541,45	₺2.269.122.103,88	₺2.949.858.735,04
Ciro Kira Geliri (TL)	₺136.275.439,68	₺178.984.443,46	₺235.054.059,93	₺305.570.277,90	₺397.241.361,28	₺516.413.769,66	₺671.337.900,56	₺872.739.270,72	₺1.134.561.051,94	₺1.474.929.367,52
Diğer Gelirler (Kiosk,Reklam) %3	₺8.176.526,38	₺10.739.066,61	₺14.103.243,60	₺18.334.216,67	₺23.834.481,68	₺30.984.826,18	₺40.280.274,03	₺52.364.356,24	₺68.073.663,12	₺88.495.762,05
Toplam Potansiyel Kiralama Geliri	₺417.002.845,42	₺547.692.396,98	₺719.265.423,37	₺935.045.050,39	₺1.215.558.565,50	₺1.580.226.135,15	₺2.054.293.975,70	₺2.670.582.168,41	₺3.471.756.818,93	₺4.513.283.864,61
Kira Kayıpları (%2)	₺8.340.056,91	₺10.953.847,94	₺14.385.308,47	₺18.700.901,01	₺24.311.171,31	₺31.604.522,70	₺41.085.879,51	₺53.411.643,37	₺69.435.136,38	₺90.265.677,29
Kira Kayıpları Sonrası AVM Geliri	₺408.662.788,51	₺536.738.549,04	₺704.880.114,91	₺916.344.149,38	₺1.191.247.394,19	₺1.548.621.612,45	₺2.013.208.096,19	₺2.617.170.525,04	₺3.402.321.682,56	₺4.423.018.187,32
İşletme - Yönetim-Ortak Alan Gideri Oranı	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
İşletme Gider Toplamı	₺143.031.975,98	₺187.858.492,16	₺246.708.040,22	₺320.720.452,28	₺416.936.587,97	₺542.017.564,36	₺704.622.833,67	₺916.009.683,76	₺1.190.812.588,89	₺1.548.056.365,56
Yenileme Maliyeti (%2)	₺8.173.255,77	₺10.734.770,98	₺14.097.602,30	₺18.326.882,99	₺23.824.947,88	₺30.972.432,25	₺40.264.161,92	₺52.343.410,50	₺68.046.433,65	₺88.460.363,75
Emlak Vergisi Bedeli	₺5.560.076,00	₺7.228.098,80	₺9.396.528,44	₺12.215.486,97	₺15.880.133,06	₺20.644.172,98	₺26.837.424,88	₺34.888.652,34	₺45.355.248,04	₺58.961.822,46
Bina Sigorta Bedeli	₺10.777.113,00	₺14.010.246,90	₺18.213.320,97	₺23.677.317,26	₺30.780.512,44	₺40.014.666,17	₺52.019.066,02	₺67.624.785,83	₺87.912.221,58	₺114.285.888,05
Net Gelir Toplamı	₺241.120.367,76	₺316.906.940,19	₺416.464.622,98	₺541.404.009,88	₺703.825.212,84	₺914.972.776,69	₺1.189.464.609,70	₺1.546.303.992,61	₺2.010.195.190,39	₺2.613.253.747,51
İndirgeme Oranı	35,00%	33,00%	30,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı	₺178.607.679,82	₺179.154.808,18	₺189.560.593,07	₺221.759.082,45	₺230.629.445,74	₺239.854.623,57	₺249.448.808,52	₺259.426.760,86	₺269.803.831,29	₺280.595.984,54

Kapitalizasyon Oranı	7,00%
Terminal/Artık/Devam Eden Değer	₺4.008.514.064,89

	Yalın / Çıplak Değer	Yaklaşık Artık Değer
Toplam Piyasa Değeri:	**₺2.298.841.618,04**	**₺4.008.514.064,89**

Toplam Piyasa Değeri :	**₺6.307.355.682,93**

OTEL GELİR YAKLAŞIMI PROJEKSİYONU

(Değerleme Yılı) Periyot (Üstel Kuvvet) Valuation *Period*	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar *Years*	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Asgari Yıllık Kira Geliri (TL)	₺35.792.250,00	₺46.529.925,00	₺60.488.902,50	₺78.635.573,25	₺102.226.245,23	₺132.894.118,79	₺172.762.354,43	₺224.591.060,76	₺291.968.378,99	₺379.558.892,68
Diğer Gelirler	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00
Ciro Gelirleri	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00
Toplam Gelir	₺35.792.250,00	₺46.529.925,00	₺60.488.902,50	₺78.635.573,25	₺102.226.245,23	₺132.894.118,79	₺172.762.354,43	₺224.591.060,76	₺291.968.378,99	₺379.558.892,68
Emlak Vergisi Bedeli	₺973.693,00	₺1.265.800,90	₺1.645.541,17	₺2.139.203,52	₺2.780.964,58	₺3.615.253,95	₺4.699.830,14	₺6.109.779,18	₺7.942.712,93	₺10.325.526,81
Bina Sigorta Bedeli	₺3.218.296,00	₺4.183.784,80	₺5.438.920,24	₺7.070.596,31	₺9.191.775,21	₺11.949.307,77	₺15.534.100,10	₺20.194.330,13	₺26.252.629,16	₺34.128.417,91
Diğer Giderler	₺357.922,50	₺465.299,25	₺604.889,03	₺786.355,73	₺1.022.262,45	₺1.328.941,19	₺1.727.623,54	₺2.245.910,61	₺2.919.683,79	₺3.795.588,93
Net Gelir Toplamı	₺31.242.338,50	₺40.615.040,05	₺52.799.552,07	₺68.639.417,68	₺89.231.242,99	₺116.000.615,89	₺150.800.800,65	₺196.041.040,85	₺254.853.353,10	₺331.309.359,03
İndirgeme Oranı	35,00%	33,00%	30,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı	₺23.142.472,96	₺22.960.619,62	₺24.032.568,08	₺28.114.705,48	₺29.239.293,70	₺30.408.865,45	₺31.625.220,07	₺32.890.228,87	₺34.205.838,03	₺35.574.071,55

Kapitalizasyon Oranı	7,00%
Terminal/Artık/Devam Eden Değer	₺508.201.022,11

	Yalın / Çıplak Değer	Yaklaşık Artık Değer
Toplam Piyasa Değeri:	**₺292.193.883,82**	**₺508.201.022,11**

Toplam Piyasa Değeri :	**₺800.394.905,93**
05.12.2024 Döviz Kuru (1€)	**36,71**

SHOWROOM GELİR YAKLAŞIMI PROJEKSİYONU

(Değerleme Yılı) Periyot (Üstel Kuvvet) Valuation *Period*	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar *Years*	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	12212	12212	12212	12212	12212	12212	12212	12212	12212	12212
Doluluk Oranı	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Kira Birim Değeri (TL/ay)	₺110,00	₺143,00	₺185,90	₺241,67	₺314,17	₺408,42	₺530,95	₺690,23	₺897,30	₺1.166,49
Potansiyel Kira Geliri (TL)	₺16.119.840,00	₺20.955.792,00	₺27.242.529,60	₺35.415.288,48	₺46.039.875,02	₺59.851.837,53	₺77.807.388,79	₺101.149.605,43	₺131.494.487,06	₺170.942.833,17
Emlak Vergisi Bedeli	₺475.317,00	₺617.912,10	₺803.285,73	₺1.044.271,45	₺1.357.552,88	₺1.764.818,75	₺2.294.264,37	₺2.982.543,69	₺3.877.306,79	₺5.040.498,83
Bina Sigorta Bedeli	₺816.657,00	₺1.061.654,10	₺1.380.150,33	₺1.794.195,43	₺2.332.454,06	₺3.032.190,28	₺3.941.847,36	₺5.124.401,56	₺6.661.722,03	₺8.660.238,64
Net Gelir Toplamı	₺14.827.866,00	₺19.276.225,80	₺25.059.093,54	₺32.576.821,60	₺42.349.868,08	₺55.054.828,51	₺71.571.277,06	₺93.042.660,18	₺120.955.458,23	₺157.242.095,70
İndirgeme Oranı	35,00%	33,00%	30,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı	₺10.983.604,44	₺10.897.295,38	₺11.406.050,77	₺13.343.466,13	₺13.877.204,77	₺14.432.292,96	₺15.009.584,68	₺15.609.968,07	₺16.234.366,79	₺16.883.741,46

Kapitalizasyon Oranı	7,00%
Terminal/Artık/Devam Eden Değer	₺241.196.306,64

	Yalın / Çıplak Değer	Yaklaşık Artık Değer
Toplam Piyasa Değeri:	**₺138.677.575,47**	**₺241.196.306,64**

Toplam Piyasa Değeri :	**₺379.873.882,11**

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda belirtilen varsayımlar, taşınmazların potansiyel kira gelirleri sonrasında oluşan nakit akışları sonrasında taşınmazların değerine ulaşılmıştır. 6758 ada 4 parselin AVM otoparkı olarak ücretsiz hizmet vermesi sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşturmayacağı öngörülmüş ve değeri pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değer kabul edilmiştir.

GELİR YAKLAŞIMI DEĞERLERİ	
NİTELİK	**DEĞER**
AVM DEĞERİ	₺6.307.360.000,00
OTEL DEĞERİ	₺800.390.000,00
SHOWROOM DEĞERİ	₺379.870.000,00
TOPLAM	**₺7.487.620.000,00**
6371 ADA 4 PARSEL DOĞUŞ GYO A.Ş. HİSSESİ DEĞERİ (PAZAR YAKLAŞIMI)	₺30.129.000,00
GENEL TOPLAM	**₺7.517.749.000,00**

Bulunan değerler neticesinde 6758 ada 2 parsel ve üzerinde bulunan yapılar ile 6758 ada 4 parselin Doğuş GYO A.Ş. hissesine düşen toplam değeri **7.517.749.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Ülke genelinde bulunan AVM'ler, AVM içerisinde yer alan marka ve dükkan kullanım alanları, showroom için bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazlar için öngörülen potansiyel kira gelirler nakit akışı tablolarında belirtilmiştir.

Doğuş Otel ile imzalanan kira sözleşmesinin 5.3. maddesinde asgari kira bedelinin; 5. yılından sonra, ekspertiz şirketi tarafından yaptırılacak değerlendirme raporundaki değerden aşağı olamaz ibaresi yer almaktadır. Bu maddeye istinaden Doğuş GYO A.Ş.'den otelin tüm gelir tabloları alınmış ve incelenmiştir. Ayrıntılı sektör araştırmaları, geçmiş dönem çalışmalarımız ve veri tabanımızda bulunan benzer gayrimenkullerin kira sözleşmeleri de incelenerek 2025 yılı kira bedelinin otelin brüt gelirinin %25'i oranında olması gerektiği kanaati oluşmuştur.

Yukarıda bahsedilen verilerden yola çıkarak ayrıntıları ekte verilen tablo sonucunda 2025 yılı kira bedeli yaklaşık 35.344.000,00 TL olarak tespit edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmazlardan 6758 ada 4 parsel boş arsa olup otopark olarak kullanılmaktadır. Herhangi bir proje çalışması mevcut değildir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şekillerinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz AVM, Otel ve Showroom olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlemesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazlar için değerleme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımında ise müşteri aracılığıyla gönderilen veriler, bölge genelinde yapılan araştırmalar, ekonomik koşullar dikkate alınarak her yapı için ayrı ayrı nakit akışı düzenlenmiş ve taşınmazların değerine ulaşılmıştır. Taşınmazların aktif olarak gelir getiren bir mülk olması sebebiyle gelir yaklaşımı ile tespit edilen değerler esas kabul edilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

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

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibariyle de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 6758 ada 4 parsel tapu kaydında NFC FAYDASIÇOK İNŞAAT SANAYİ ANONİM ŞİRKETİ hissesi kamu haczi kaydı bulunmakta olup haciz kaydı Doğuş GYO A.Ş. hissesi üzerinde olmadığı için Doğuş GYO A.Ş. için bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır. Tapu kayıtlarında yer alan ipotek kaydı ise taşınmazın finansmanı için kullanılmış olup olumsuz bir durum oluşturmamaktadır.

6.5 Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parsellerden 6758 ada 2 parsel üzerinde AVM, Otel ve Showroom bulunmaktadır. 6758 ada 4 parsel ise otopark olarak kullanılmakta olup boş arsa niteliğindedir. Taşınmazın satışından itibaren beş yıl geçmesine rağmen Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24.Maddesi (c) bendi gereği taşınmazın Doğuş GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan arsaların aktif toplamının %20'si içerisinde yer aldığı için olumsuz bir durum bulunmamaktadır.

6.7 Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı ‘’Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğ’’nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” Ve (b) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bina ve arsa olarak bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 30. maddesinde “Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı ayni haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı ayni haklar tesis edilebilir.” denilmektedir. Mülkiyet sahibi Doğuş GYO A.Ş. tarafından değerleme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Credit Europe Bank lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6758 ada 2 parselde yer alan " 6 Katlı Alışveriş Merkezi 17 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" vasıflı taşınmaz ve 6758 ada 4 parselde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerleme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerleme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.
Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle ve taşınmazların aktif olarak gelir getiren bir mülk olması sebebiyle gelir yaklaşımı ile tespit edilen değerler esas kabul edilmiştir.

Böylelikle; takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **7.517.749.000,00-TL** ve Yedimilyarbeşyüzonyedimilyonyediyüzkırkdokuzbin Türk Lirasıdır.

KDV Dahil Satış Değeri: 9.018.286.190,40-TL dir.

1. *Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
2. *Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
3. *İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
4. *Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*

Değerleme Uzman Yardımcısı	Değerleme Uzmanı	Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı
Dilan TOSUN Değerleme Uzman Yardımcısı SPK Lisans No: 927171	Mehmet AKBALIK Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU SPK Lisans No: 401418
DİLAN TOSUN Dijital olarak imzalayan DİLAN TOSUN Tarih: 2024.12.26 12:29:44 +03'00'	MEHMET AKBALIK Dijital olarak imzalayan MEHMET AKBALIK Tarih: 2024.12.26 12:28:53 +03'00'	RACİ GÖKCEHAN SONER Dijital olarak imzalayan RACİ GÖKCEHAN SONER Tarih: 2024.12.26 12:30:07 +03'00'	ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Dijital olarak imzalayan ERDENİZ BALIKÇIOĞLU Tarih: 2024.12.26 12:24:45 +03'00'

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları’na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3.şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Otel Kira Bedeli Tespit Tablosu,

Δ Takyidat Belgesi,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri