Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul	**Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar ile 1 Adet Arsa**
Değerleme	**Gebze / Kocaeli**
Raporu	**2025REV1190 / 29.12.2025**

ECE KADIOGLU
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali ECE KADIOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 29/12/2025 19:21

OZAN KOLCUOGLU
e-imza
Bu belge ********** kimlik numarali OZAN KOLCUOGLU tarafindan elektronik olarak imzalanmistir.
Tarih: 30/12/2025 09:40

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi Ahi Evran Caddesi No: 4/7 34398 Maslak Sarıyer/İstanbul

Sayın İlgili,

Talebiniz doğrultusunda Gebze'de konumlu olan **"Gebze Center AVM, Otel ve Showroom Alanı"** ile **"1 Adet Arsa"**nın toplam pazar değerine yönelik **2025REV1190** no.lu değerleme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, toplam 63.042,27 m² yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde toplam 195.220 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'YE AİT TOPLAM HİSSE DEĞERİ		
Değer Tarihi	29.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	9.747.647.400.-TL	Dokuzmilyaryediyüzkırkyedimilyonaltıyüzkırkyedibindörtyüz.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.693.232.090.-TL	Onbirmilyaraltıyüzdoksanüçmilyonikiyüzotuzikibindoksan.-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 31.10.2025 tarih, ORD-2025-01036 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerleme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden
Furkan ÖZÇELEBİ

Ece KADIOĞLU, MRICS **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 403562**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 402293**

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

İçindekiler

Yönetici Özeti 4

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri 6

Demografik ve Ekonomik Veriler 9

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri 12

Gayrimenkulün Konum Analizi 20

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri 23

SWOT Analizi 28

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi 30

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme 51

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç 53

Ekler 57

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarını haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığının varsayıldığını,
- ✓ Değerleme raporunda, değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın raporun tamamen veya kısmen yayımlanmasının, raporun veya raporda yer alan değerleme rakamlarının ya da değerleme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesinin yasak olduğunu,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

Yönetici Özeti

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER			
RAPOR TÜRÜ	Standart		
MÜLKİYET DURUMU	Tam mülkiyet (6758 ada 2 parsel) Hisseli (6758 ada 4 parsel)		
DEĞERLEMENİN AMACI	Gayrimenkullerin GYO kapsamında halka arz edilmiş olmaları nedeni hazırlanmıştır.		
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir özel varsayım bulunmamaktadır.		
KISITLAMALAR	Değerleme çalışmasında herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		
MÜŞTERİ TALEBİ	Değerleme çalışmasında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.		
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER			
ADRES	Tatlıkuyu Mahallesi Güney Yanyol Caddesi Gebze Center Alışveriş Merkezi No:310 Gebze/Kocaeli		
TAPU KAYDI	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6758 ada, 2 ve 4 no.lu parseller		
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	61.070,66 m² (6758 ada 2 parsel) 1.971,61 m² (6758 ada 4 parsel)		
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret Alanı	KAKS: 1,50	H_{maks}: 10 kat
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret		
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER			
MEVCUT FONKSİYONLAR	AVM, Otel, Showroom		
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	195.220 m²	
DEĞERLEMEYE İLİŞKİN BİLGİLER			
KULLANILAN YAKLAŞIM	Pazar ve Gelir Yaklaşımı		
DEĞER TARİHİ	29.12.2025		
DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'YE AİT TOPLAM HİSSE DEĞERİ (KDV HARİÇ)	9.747.647.400.-TL		
DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'YE AİT TOPLAM HİSSE DEĞERİ (KDV DAHİL)	11.693.232.090.-TL		

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerleme raporu, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 29.12.2025 tarihinde, 2025REV1190 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6758 ada, 2 no.lu parsel üzerinde bulunan gayrimenkullerin ve 4 no.lu parselin 29.12.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

Bu değerleme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda tanzim edilmiş olup 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

Konu değerleme çalışması; gayrimenkullerin GYO kapsamında halka arz edilmiş olmaları nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) kontrolünde, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerleme raporunun hazırlanmasına Furkan ÖZÇELEBİ (Lisans No: 938234) yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 03.11.2025 tarihinde çalışmalara başlamış ve 29.12.2025 tarihinde değerleme çalışmalarını tamamlayarak raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahalli ile ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen ORD-2025-01036 no.lu ve 31.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, ORD-2025-01036 no.lu ve 31.10.2025 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6758 ada, 2 no.lu parsel üzerinde bulunan gayrimenkullerin ve 4 no.lu parselin 29.12.2025 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışmasında herhangi bir müşteri talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	07.06.2018	2018REV325	Esra NEŞELİ Ozan KOLCUOĞLU	638.995.000
Rapor 2	28.12.2018	2018REV952	Esra NEŞELİ Ozan KOLCUOĞLU	617.785.000
Rapor 3	30.12.2019	2019REV546	Ece KADIOĞLU Ozan KOLCUOĞLU	622.764.000

1.10 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Ömer Avni Mahallesi Karun Çıkmazı Sokak No:2/1 Beyoğlu-İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

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

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

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

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2015 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 Müşteri Bilgileri

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

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

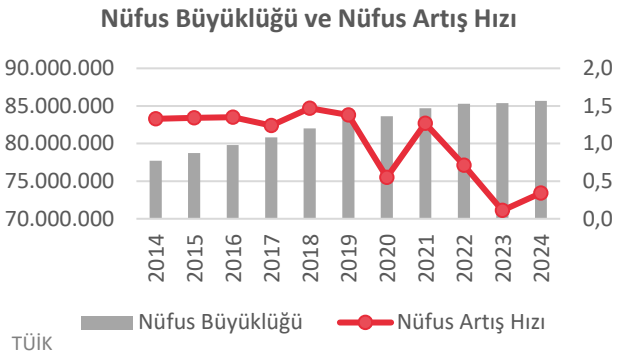
Bölüm 2

Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

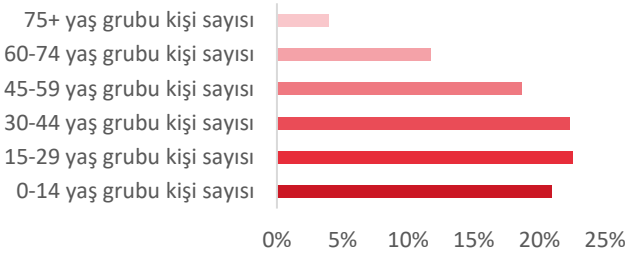
Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 85.664.944 kişidir. 2024 yılında Türkiye'de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 292.567 kişi (%0,34 oranında) artmıştır. Nüfusun %50,02'sini (42.853.110 kişi) erkekler, %49,98'ini (42.811.834 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür.

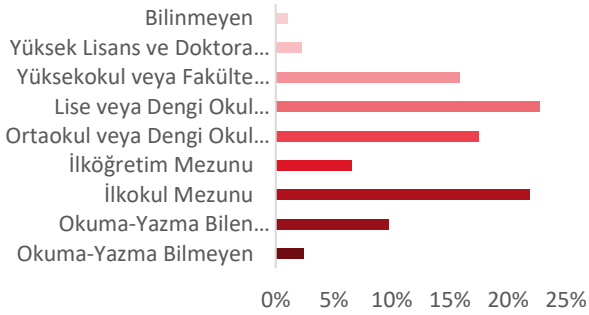


TÜİK

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

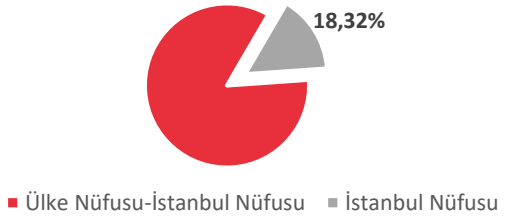


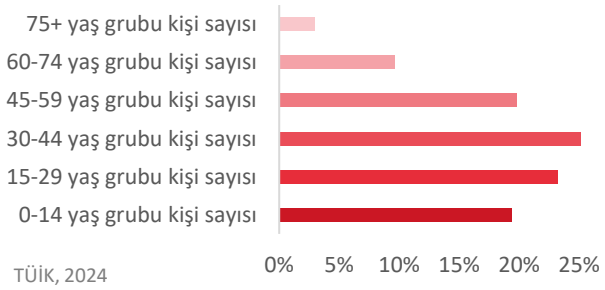
TÜİK, 2024



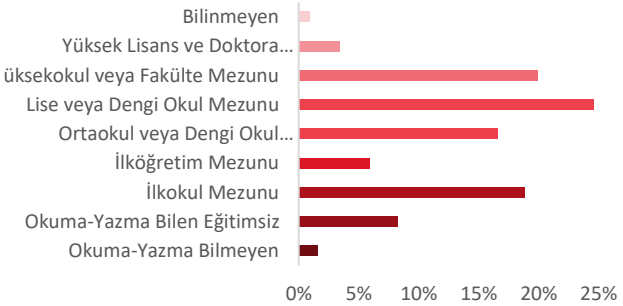
İstanbul

2024 yılında, Türkiye nüfusunun %18,32'sinin ikamet ettiği İstanbul, 15.701.602 kişi ile en çok nüfusa sahip olan il olmuştur. İstanbul nüfusu, 2024 yılında yaklaşık yüzde 0,29 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,19 olduğu görülmüştür. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, İstanbul ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



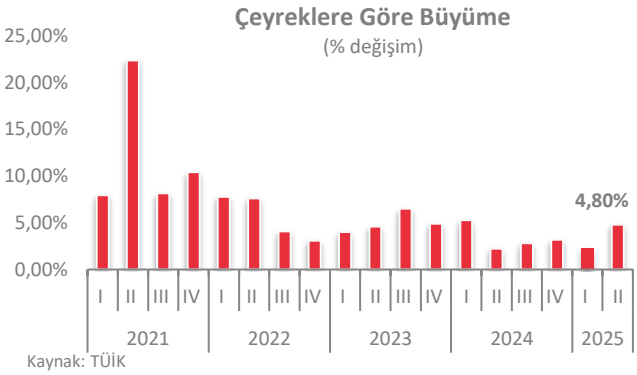


TÜİK, 2024

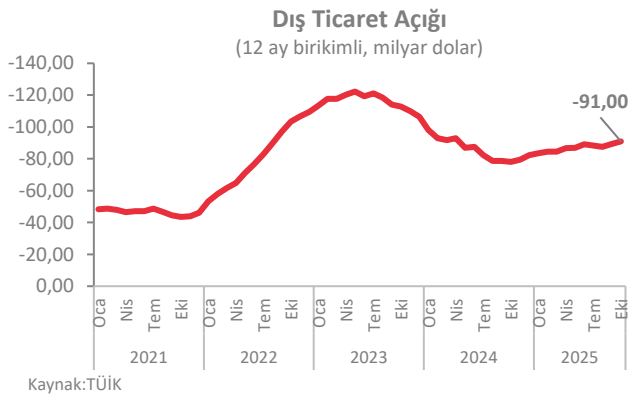


2.2 Ekonomik Veriler[1]

2025 ikinci çeyrekte gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) beklentilerin üzerinde gerçekleşti. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH çeyreklik bazda %1,6 genişlerken, ilk çeyrek büyümesi %1,0'dan %0,7'ye revize edilmiştir. Yıllık büyüme hızı takvim etkisinden arındırılmış veride %2,9'dan %4,6'ya, arındırılmamış seride de %2,3'ten %4,8'e yükselmiştir. Harcamalar tarafında yıllık büyümeye özel sektör tüketiminden gelen katkı artarken, net dış talep ikinci çeyrekte büyümeye negatif katkı yapmayı sürdürmüştür.



Temmuz ayında tüketici fiyat endeksi (TÜFE) aylık bazda %2,06 artarken yıllık bazda haziran ayındaki %35,05'ten %33,52'ye inmiştir. Manşet enflasyona en yüksek katkı yine konut grubundan gelirken giyim harcamaları grubu aylık enflasyonu aşağı çekmiştir. Yurtiçi üretici fiyat endeksi (Yi-ÜFE) aylık bazda %1,7 artarken, yıllık enflasyon Haziran'daki %24,5'ten %24,2'ye inmiştir. Böylece TÜFE ile ÜFE yıllık enflasyonları arasındaki makas 9,3 yüzde puan seviyesinde gerçekleşmiştir.



Ekim ayında ihracat yıllık bazda %2,0 yükselerek 23,9 milyar dolar olurken ithalat da %7,2 genişlemeyle 31,5 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. İhracatın ithalatı karşılama oranı bir önceki yılın aynı ayındaki %79,8 seviyesinden %76,0'a inmiştir. Dış ticaret açığı 5,9 milyar dolardan 7,6 milyar dolara çıkmıştır. Ekim ayı verilerinin detayları, Avrupa'ya yapılan ihracattaki güçlü artışın da desteğiyle yıllık bazda ihracattaki yükselişi ortaya koymuştur. İthalat tarafında ise enerji ithalatındaki sınırlı gerilemeye rağmen, altın ve çekirdekte görülen yükselişin etkisiyle genişleme gerçekleşmiştir.

[1] *TSKB A.Ş.*

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 3

GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

Bölüm 3

Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kocaeli	
İlçesi	Gebze	
Mahallesi	Sultanorhan	
Köyü		
Sokağı	-	
Mevki	-	
Ada No	6758	
Parsel No	2	4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	6 Katlı Alışveriş Merkezi 17 Katlı Betonarme Otel ve Arsası	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	61.070,66 m²	1.971,61 m²
Malik / Hisse	Doğuş GYO A.Ş. / Tam	Doğuş GYO A.Ş. / (148860/197161) Doğuş Holding A.Ş. / (5400/197161) NFC Faydasıçok İnş. San. A.Ş. (42901/197161)

3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 09.10.2025 tarih, saat 16:05 itibarıyla alınan TAKBİS kayıtlarına göre değerleme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

Tüm parseller üzerinde müştereken;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Kocaeli Valiliği İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü'nün 08.08.2018 tarih ve 16236 sayılı yazısı gereğince taşınmazın satışına yönelik yazısı vardır.) Tarih: 08.08.2018 Sayı: 16236 (13.08.2018 tarih ve 17502 yevmiye no.)

Rehinler Hanesinde;

- Credit Eurpoe Bank lehine 1. dereceden, F.B.K. süreli, %5 değişken faizle, 100.000.000,00 EUR bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (26.12.2018 tarih ve 27421 yevmiye no.)

Değerleme konusu taşınmazlardan 6758 ada 2 no.lu parsel üzerinde;

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- TEK lehine 1.344,19 m² irtifak hakkı vardır. (17.07.2024 tarih ve 24703 yevmiye no.)
- TEDAŞ lehine 72,65 m² irtifak hakkı vardır. (17.07.2024 tarih ve 24703 yevmiye no.)

Beyanlar Hanesinde;

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

Konu taşınmazlardan 6758 ada 4 no.lu parsele ait "NFC Faydasıçok İnş. San. A.Ş." hissesi üzerinde;

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Bölünmeden kaynaklı ayni sermaye beyanı bulunmaktadır.) Tarih: 11.12.2023 Sayı: 133836-102194 (20.12.2023 tarih ve 48705 yevmiye no.)

Şerhler Hanesinde;

- Kamu Haczi: Gebze Belediye Başkanlığı'nın 29.07.2024 tarih E-48138632-750-19775 sayılı haciz yazıları ile Borç: 2.131,86 TL. alacaklı: Gebze Belediye Başkanlığı lehine haciz bulunmaktadır. (29.07.2024 tarih ve 26505 yevmiye no.)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu parseller üzerinde müştereken "Kocaeli Valiliği İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü'nün 08.08.2018 tarih ve 16236 sayılı yazısı gereğince taşınmazın satışına yönelik yazısı vardır." beyanı ve 26.12.2018 tarih ve 27421 yevmiye no ile ipotek kaydı bulunmakta olup söz konusu kayıtların taşınmazların devrinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Konu taşınmazlardan 6758 ada 2 no.lu parsel üzerinde 17.07.2024 tarih ve 24703 yevmiye no ile TEK ve TEDAŞ lehine irtifak kayıları bulunmaktadır. Söz konusu kayıtlar ilgili kurumların rutin uygulaması olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama teşkil etmemektedir.

Söz konusu taşınmazlardan 6758 ada 4 no.lu parsel üzerinde 20.12.2023 tarih ve 48705 yevmiye no ile "Diğer (Konusu: Bölünmeden kaynaklı ayni sermaye beyanı bulunmaktadır.)" beyanı ile 29.07.2024 tarih ve 26505 yevmiye no ile "Kamu Haczi: Gebze Belediye Başkanlığı'nın 29.07.2024 tarih E-48138632-750-19775 sayılı haciz yazıları ile Borç: 2.131,86 TL. alacaklı: Gebze Belediye Başkanlığı lehine haciz bulunmaktadır." şerhi bulunmaktadır. Söz konusu kayıtlar "NFC Faydasıçok İnş. San. A.Ş." mülkiyetine ait kayıtlar olup Doğuş GYO A.Ş. mülkiyetinin devrinin kısıtlayan herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değerine Etkisine İlişkin Görüş:

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesi gereğince, gayrimenkuller üzerinde bulunan ipoteğin "D-Ofis Maslak ve DC Etiler 16-17 nolu bağımsız bölümlerin alımına ilişkin Credi Europe Bank NV ile kredi ilişkisi tesis edilmesi ve kredi işlemine teminat olarak şirket portföyünde yer alan Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6758 ada, 2 ve 4 parseller (Eski 6371 ada 2 ve 4 no.lu parseller) üzerinde yer alan gayrimenkullere ipotek koyulması" kapsamında tesis edilmiş olduğunu açıklayan 28.12.2018 tarihli yazı, aşağıda ve rapor ekinde sunulmuştur.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Tarih : 28.Aralık.2018
Sayı : DGYO/2018- 644

Konu : D-Ofis Maslak ve DC Etiler 16-17 nolu bağımsız bölümlerin alımına ilişkin Credi Europe Bank NV ile kredi ilişkisi tesis edilmesi ve kredi işlemine teminat olarak şirket portföyünde yer alan Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 ve 4 parseller üzerinde yer alan gayrimenkullere ipotek koyulması

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Doğuş GYO A.Ş.'nin 25.12.2018 tarihinde KAP'ta yapmış olduğu açıklamalar ile belirtildiği üzere; İstanbul İli, Sarıyer ilçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 no.lu parsel üzerinde yer alan 21 bağımsız bölümden (40.437,91m2 kapalı alan) oluşan ofis binası ile İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi 593 Ada 53 Parselde kayıtlı ana taşınmazda yer alan 6.746,23m² kapalı alana sahip 2 adet bağımsız bölümlerin(16 ve 17 nolu) satın alınması için Credit Europe Bank NV ile 100.000.000-EURO tutarında kredi ilişkisi tesis edilmiştir. Kredinin şartlarına ilişkin detaylı açıklama 24.12.2018 tarihinde KAP'ta yapılmıştır. Kurulan kredi ilişkisine teminat olarak şirketimizin sahip olduğu Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 ve 4 parseller üzerinde yer alan gayrimenkullere 1.dereceden ipotek koyulmuştur.

Saygılarımızla,

Nazlı YILMAZ
Mali İşler Gen.Müd.Yard.

Çağan ERKAN
Genel Müdür

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
Doğuş Center Maslak, Maslak Mah. Ahi Evran Cad.
N°: 4/7 34398 Sarıyer / İstanbul / TÜRKİYE
T: +90 212 335 28 50
F: +90 212 335 28 99
Ticaret Sicil Numarası: 373764-321346
Mersis No: 0648-0061-4880-0019
www.dogusgyo.com.tr

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

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 09.10.2025 tarih, saat 16:05 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre değerleme konusu taşınmazlardan 6758 ada 2 no.lu parselin mülkiyeti tam hisse ve 17.07.2024 tarih, 24703 yevmiye no ile "İmar (TSM)" yoluyla "Doğuş GYO A.Ş." mülkiyetine geçmiştir.

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Web Tapu Hizmetleri'nden 09.10.2025 tarih, saat 16:05 itibarıyla alınan TAKBİS belgesine göre konu taşınmazlardan 6758 ada 4 no.lu parselin mülkiyeti 17.07.2024 tarih ve 24703 yevmiye no ile "İmar (TSM)" yoluyla, "148860/197161" hissesi "Doğuş GYO A.Ş." mülkiyetine, "5400/197161" hissesi "Doğuş Holding A.Ş." mülkiyetine ve "42901/197161" hissesi "NFC Faydasıçok İnş. San. A.Ş." mülkiyetine geçmiştir.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

İmar durumu, imar planlarında belirlenen fonksiyon ve yapılaşma şartları doğrultusunda parselin kullanım koşullarını belirtir. İmar planlarına göre belirlenen kullanım koşulları, plan notlarında yer alan hükümler ve ilgili yönetmeliklerle birlikte değerlendirilmektedir. Bu doğrultuda, değerleme uzmanı tarafından ilgili resmi kurumlarda incelemeler yapılarak parselin imar durumu tespit edilir.

Konu taşınmazların bulunduğu bölgede, genellikle E:1,50, H:10 kat yapılaşma koşuluna sahip ticaret alanları ve E:0,50, H: Serbest yapılaşma koşuluna sahip sanayi alanları bulunmaktadır.

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde 04.12.2025 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere göre değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Plan Adı: 1/1.000 ölçekli "Gebze Revizyon Uygulama İmar Planı"

Plan Onay Tarihi: 09.06.2022

Lejandı: Ticaret Alanı

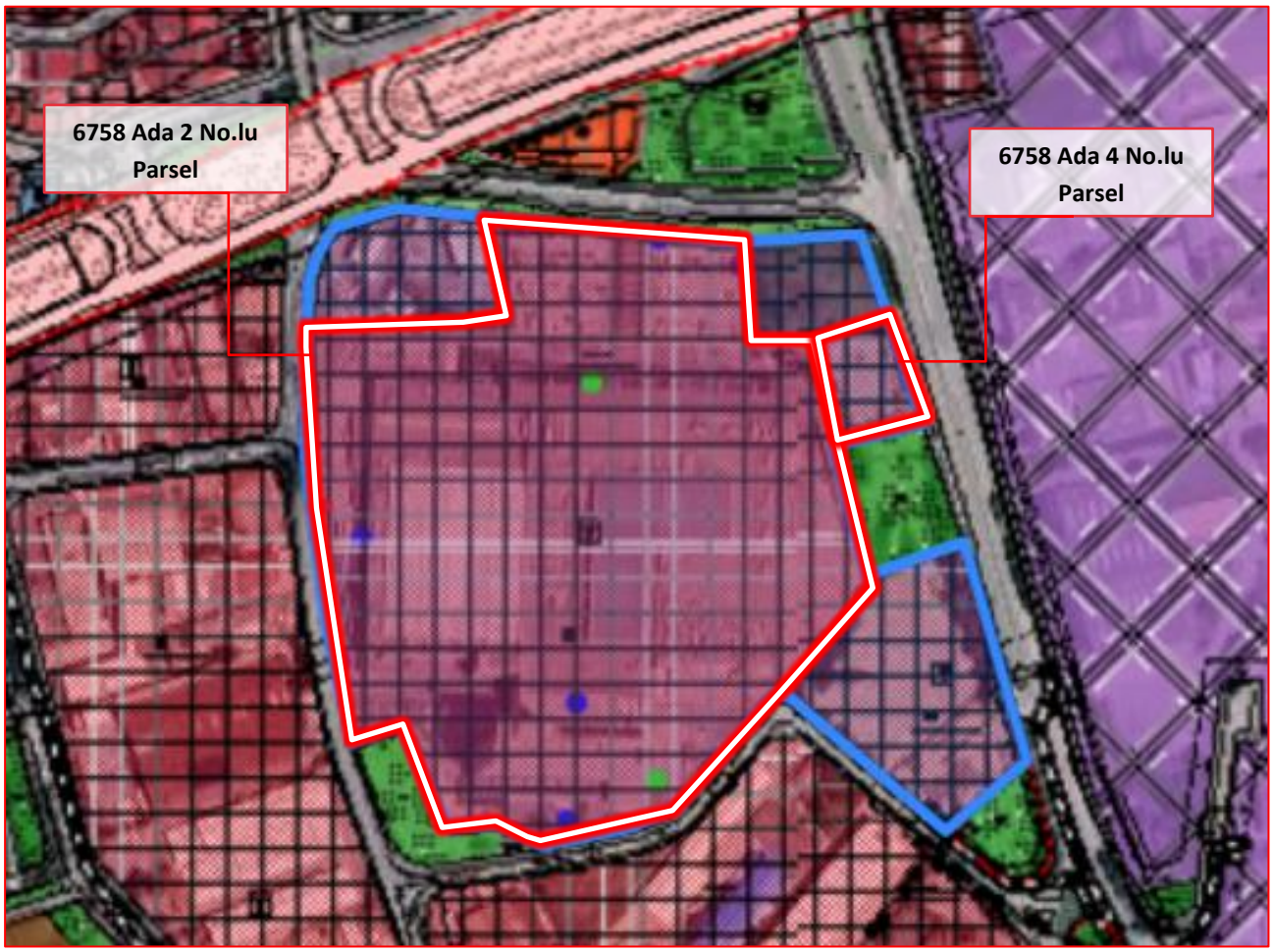
Yapılaşma Koşulları;

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

<u>Plan Notları</u>

- Bu alanlarda; bölgesel ticari faaliyetler, iş merkezleri, showromlar, banka merkezleri, alışveriş merkezleri, yönetim birimleri, kamu tesisleri, özel sosyo-kültürel ve spor tesisleri, turistik tesisler, bürolar ile bunları destekleyici ticari nitelikli yapılar yer alabilir. Bu alanlarda yanıcı parlayıcı, patlayıcı, duman vb. çevre sağlığı açısından olumsuz faaliyet gösterecek depolar ile imalathaneler yer alamaz.
- Planda yol boyu ticaret olarak yapılan tarama şematik olup tarama olan yoldan cephe alan parselin tamamının ticaret olduğunu ifade eder.
- İmar planında ön ve yan bahçe mesafeleri ile, TAKS-KAKS verilmemiş ticaret adalarında; mevcutta planına göre yapılmış yapılar ada genelinde ya da adanın bir yola cepheli kesiminde %50 oranında ruhsatlı yapılaşmasını tamamlamış ise, ön cephe hattını ilgili cephedeki ruhsatlı yapılara uygun olarak belirlemeye belediyesi yetkilidir. Bu alanlarda ön yan ve arka bahçeleri çekildikten sonra kalan alan da TAKS %0.40'dan çıkmalar 1.20m'den fazla olamaz.
- Ayrık nizamlı yapı adalarında parsellerin cephesinin 14,00 metre ve üstü olması durumunda muvafakat alınarak, parsellerden herhangi birinin cephesinin 14,00 metrenin altında olması durumunda, komşu parsellerin cephesine bakılmaksızın resen yan komşu parsel ya da parsellerine birleşik yapı yapılmasına belediyesince izin verilebilir. Bu düzenlemelerde imar mevzuatına uygun yapılar dikkate alınarak uygulama yapılır.
- Parsel derinliği ve genişliği açısından yönetmelik hükümlerine uymayan imar parsellerinde; parsellerin birleştirme olanağı bulunmadığı durumlarda, adada ön cephe hattı mevcut yapılaşmaya uydurularak imar planı üzerinde belirtilmemişse bahçe mesafelerini 3m.ye kadar düşürmeye belediyesi yetkilidir.

- Planda Tercihli Ticaret Alanı kararı getirilen ve "T1" lejantı ile gösterilen alanlarda, inşa edilecek binanın tamamı ticaret kullanımlı olmak koşuluyla kat yüksekliği 4 kattır. Bu alanlarda zemin katı ticaret, diğer katları konut kullanımlı inşa edilecek binalarda 7 kat yüksekliği 3 katı geçemez.
- İSKİ havza sınırları dışında kalan ticaret alanlarında üst katlar konut olarak kullanılabilir. Ayrıca imar planlarında 12 m ve daha az genişliğe sahip yollara cepheli havza sınırları dışında kalan ticaret alanlarında ticaretin gelişme durumuna bakılarak zemin katın ticari veya konut amaçlı kullanıp kullanılmamasına karar vermeye ilgili belediyesi yetkilidir.



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

Değerleme konusu taşınmazlar, 09.06.2022 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Gebze Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında, E: 1,50, Hmaks: 10 kat yapılaşma koşullarına sahip olup son üç yıllık dönemde hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.6 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına ve Yapı Kullanma İzin Belgelerine İlişkin Bilgiler

Gebze Belediyesi'nde 04.12.2025 tarihinde yapılan incelemelere göre taşınmazlardan 6758 ada 2 no.lu parsele ilişkin yasal belgeler aşağıda belirtilmiştir. Konu taşınmazlardan 6758 ada 4 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parsele ilişkin herhangi bir evrak bulunmamaktadır.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	05.08.2008	Bila	145.432	Yeni Yapı	145.432 m² kapalı alana sahip AVM yapısına ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	13.08.2008	372	145.432	Yeni Yapı	145.432 m² kapalı alana sahip AVM yapısına ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	14.07.2010	Bila	145.432	Yeni Yapı	145.432 m² kapalı alana sahip AVM yapısına ilişkin düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	03.02.2015	Bila	193.501	Tadilat	AVM, otel, ofis ve işyeri ile ortak alana ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	20.02.2015	122	193.501	Tadilat	AVM, otel, ofis ve işyeri ile ortak alana ilişkin düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	28.12.2015	Bila	193.793	Yenileme	AVM, otel, ofis ve işyeri ile ortak alana ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	29.12.2015	1124	193.793	Yenileme	AVM, otel, ofis ve işyeri ile ortak alana ilişkin düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	28.04.2016	Bila	193.805	Yenileme	AVM, otel, ofis ve işyeri ile ortak alana ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	29.04.2016	518	193.805	Yenileme	AVM, otel, ofis ve işyeri ile ortak alana ilişkin düzenlenmiştir.
Onaylı Mimari Proje	19.06.2017	Bila	195.220	Yenileme	152.385 m² kapalı alana sahip AVM, 21.983 m² kapalı alana sahip otel, 12.212 m² kapalı alana sahip ofis ve işyeri, 8.640 m² kapalı alana sahip ortak alana ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Ruhsatı	22.06.2017	946	195.220	Yenileme	152.385 m² kapalı alana sahip AVM, 21.983 m² kapalı alana sahip otel, 12.212 m² kapalı alana sahip ofis ve işyeri, 8.640 m² kapalı alana sahip ortak alana ilişkin düzenlenmiştir.
Yapı Kullanma İzin Belgesi	21.08.2017	521	195.220	Tadilat	152.385 m² kapalı alana sahip AVM, 21.983 m² kapalı alana sahip otel, 12.212 m² kapalı alana sahip ofis ve işyeri, 8.640 m² kapalı alana sahip ortak alana ilişkin düzenlenmiştir.

***Değerleme konusu taşınmazlar için mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış olup, yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.**

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup 6758 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların yapı denetimi, Arapçeşme Mah. 1044/3 Sok. No 3 D.2 Gebze/Kocaeli adresinde faaliyet gösteren Çim Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmıştır.

3.7 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti vb. Durumlara Dair Açıklamalar

Değerleme konusu gayrimenkuller için riskli yapı tespiti yapılmamış olup yapılara ait alınmış herhangi bir durdurma kararı ve yıkım kararı bulunmamaktadır.

3.8 İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre konu taşınmazlardan **6758 ada 2 no.lu parsel** üzerinde bulunan yapılara ilişkin; 05.08.2008, 03.02.2015, 28.12.2015, 28.04.2016, 19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Projeler" ve 13.08.2008, 20.02.2015, 29.12.2015, 29.04.2016, 22.06.2017 tarihli "Yapı Ruhsatları" ve 14.07.2010, 21.08.2017 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Söz konusu yapıların gerekli tüm evrakları bulunmakta ve tapuda cins tashih işlemlerini de gerçekleştirmiş olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan **6758 ada 4 no.lu parsel** üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup alınması gereken herhangi bir izin bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar için mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış olup, yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan **6758 ada 2 no.lu parsel** üzerinde bulunan AVM yapısına ilişkin 14.11.2019 tarihli, otel binasına ilişkin 30.06.2017 tarihli ve showroom yapısına ilişkin 26.07.2017 tarihli enerji kimlik belgesi bulunmaktadır. Enerji kimlik belgelerine göre binaların enerji performansı "B sınıfı" olarak belirlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlardan **6758 ada 4 no.lu parsel** üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

3.10 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere İlişkin Bilgiler (Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmeleri, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri ve Hasılat Paylaşımı Sözleşmeler vb.)

Değerleme konusu taşınmazlardan **6758 ada 2 no.lu parsel** üzerinde bulunan otel yapısına ilişkin Doğuş GYO A.Ş. ile Doğuş Otel Yatırımları ve Turizm A.Ş. arasında, 20 yıl süreli, 11.10.2016 tarihli "Kira Sözleşmesi" ve showroom yapısına ilişkin Doğuş GYO A.Ş. ile Aykan Motor Servis A.Ş. arasında, 10 yıl süreli, 01.10.2023 tarihli "Kira Sözleşmesi" bulunmaktadır.

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

Bu değerleme çalışması, bir projenin değerlemesi için hazırlanmamıştır.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

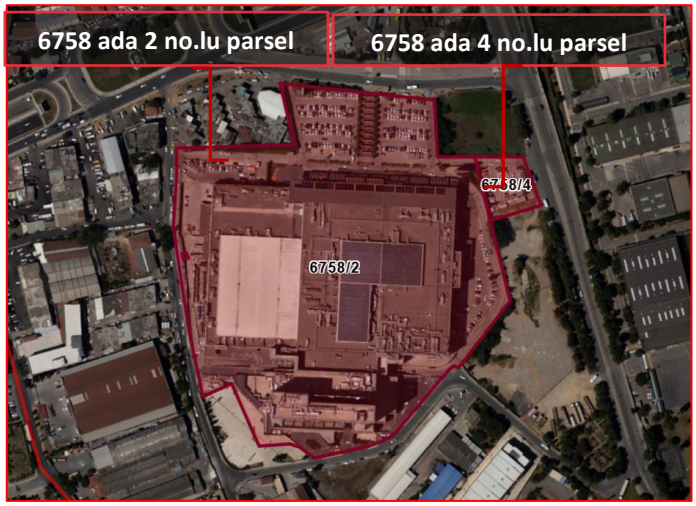
4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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

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



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

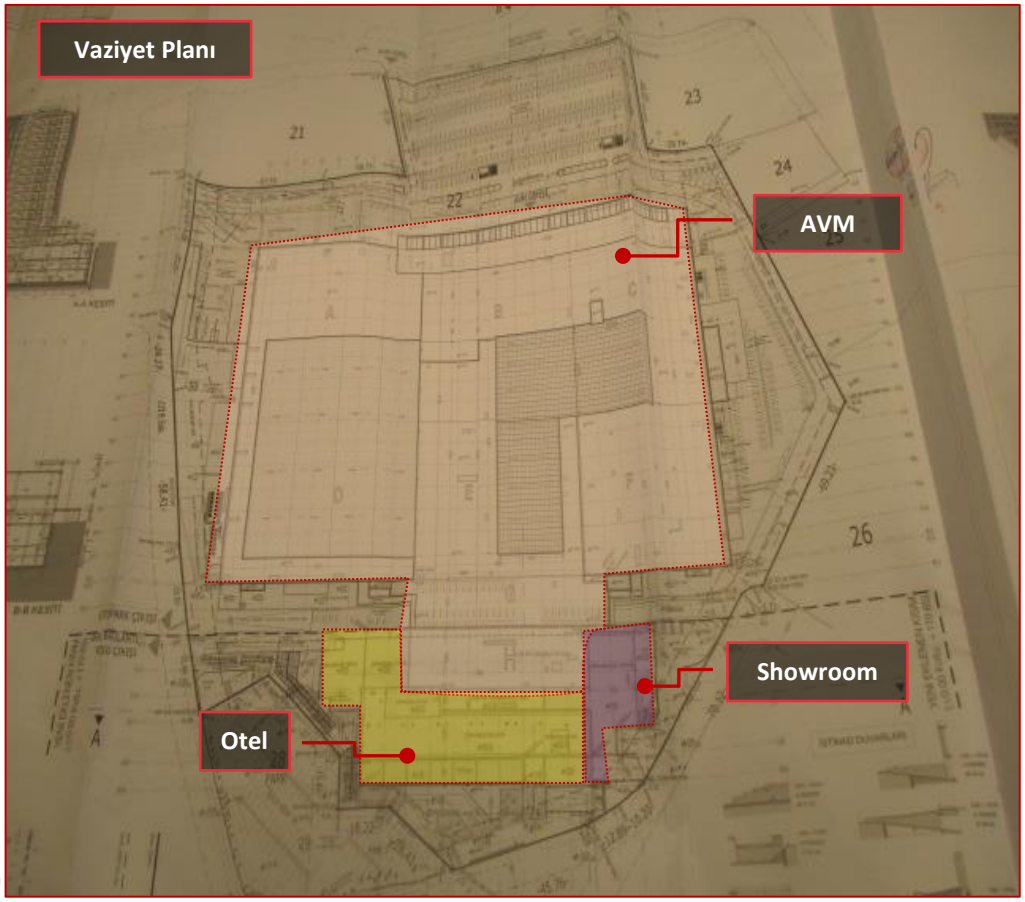
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar, Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultaorhan Mahallesi, 61.070,66 m^2 yüz ölçümüne sahip 6758 ada, 2 parsel no.lu taşınmaz üzerinde yer alan, "6 Katlı Alışveriş Merkezi 17 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" ve Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultaorhan Mahallesi, 1.971,61 m^2 yüz ölçümüne sahip 6758 ada, 4 parsel no.lu "Arsa" vasıflı gayrimenkullerdir.

Konu taşınmazlardan 6758 ada 2 no.lu parsel amorf bir geometrik yapıda olup topografik olarak hafif eğimlidir. Söz konusu parselin Güney Yanyol Caddesi'ne yaklaşık 130 m, 1391/1. Sokak'a yaklaşık 200 m, 1319/2. Sokak'a yaklaşık 200 m cephesi bulunmakta olup köşe parsel konumundadır.

Konu taşınmazlardan 6758 ada 2 no.lu parsel üzerinde Gebze Center AVM, Hyatt House Gebze Otel ve Volkswagen showroom binaları yer almaktadır. Toplam kapalı alanı onaylı mimari projesine göre 195.220 m^2 olan binalar "AVM", "Otel" ve "Showroom" olarak projelendirilmiştir. Taşınmazlar birbiriyle bağlantılı durumdadır. Aşağıda bulunan vaziyet planında yapıların konumları belirtilmiştir.



Değerleme konusu 6758 ada 2 no.lu parsel üzerinde konumlu yapıların 19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Proje"ye göre alansal dağılımları aşağıdaki gibidir.

19.06.2017 Tarihli "Onaylı Mimari Proje"ye Göre Alanlar	
Alışveriş Merkezi	152.384,57
Otel	21.983,12
İşyeri (Showroom)	12.212,18
Ortak Alanı	8.640,15
TOPLAM (m²)	**195.220,05**

Konu taşınmazlardan AVM binası onaylı mimari projesi ve mevcut duruma göre 3 bodrum kat, asma kat, zemin kat, 3 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 9 kattan ve 152.384,57 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır.

Onaylı mimari projesine göre AVM yasal kiralanabilir alan toplamı 62.274,00 m²'dir. Değerleme çalışmasında onaylı mimari projedeki yasal kiralanabilir alan esas alınmıştır.

Aşağıdaki tabloda söz konusu yapının kat bazında alan ve fonksiyon bilgisi sunulmuştur.

AVM YAPISININ KAT BAZINDA ALAN VE FONKSİYON BİLGİSİ		
Kat	**Fonksiyon**	**Yasal ve Mevcut Durum Alanı (m²)**
3. Bodrum Kat	Otopark Alanı, Teknik Hacimler	26.864,29
2. Bodrum Kat	Otopark Alanı, Teknik Hacimler, Kiralanabilir Alan	29.605,14
1. Bodrum Kat	Kiralanabilir Alanlar, Ortak Alan, WC	28.147,93
Zemin Kat	Kiralanabilir Alanlar, Ortak Alan, WC	28.239,42
1. Normal Kat	Kiralanabilir Alanlar, Ortak Alan, WC	19.237,58
2. Normal Kat	Kiralanabilir Alanlar, Ortak Alan, WC	18.759,97
3. Normal Kat	Kiralanabilir Alanlar, Ortak Alan, WC	1.516,32
Çatı Katı	Makine Dairesi	13,92
	TOPLAM (m²)	**152.384,57**

Değerleme konusu yapılardan otel binası onaylı mimari proje ve mevcut duruma göre 3 bodrum kat, zemin kat, asma kat, 13 normal kat ve çatı katı olmak üzere toplam 19 katlı ve toplam 21.983,12 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır.

Konu taşınmaz mevcut durumda extended stay konseptinde "Hyatt House" olarak işletilmekte olup Doğuş GYO A.Ş. ile 20 yıllık "Kira Sözleşmesi" bulunmaktadır. Söz konusu taşınmaz "Turizm İşletme Belgesi"ne göre 156 odalı, onaylı mimari projesine göre 158 odadan oluşmaktadır. Konu taşınmaza değer takdir edilirken onaylı mimari projedeki oda sayısı dikkate alınmıştır.

Aşağıdaki tabloda söz konusu yapının kat bazında alan ve fonksiyon bilgisi sunulmuştur.

OTEL YAPISININ KAT BAZINDA ALAN VE FONKSİYON BİLGİSİ		
Kat	**Fonksiyon**	**Yasal ve Mevcut Durum Alanı (m²)**
3. Bodrum Kat	Otopark Alanı, Teknik Hacimler	697,54
2. Bodrum Kat	Otopark Alanı, Teknik Hacimler	2.169,39
1. Bodrum Kat	Personel Soyunma Odaları, WC	89,27
Zemin Kat	Lobi, Restoran	1.582,77
Asma Kat	Konferans Salonu, Fitness Salonu, Kapalı Havuz	1.171,55
1. Normal Kat	Otel Odaları	1.014,71
2. Normal Kat	Otel Odaları	1.226,24
3. K Normal at	Otel Odaları	2.524,80

OTEL YAPISININ KAT BAZINDA ALAN VE FONKSİYON BİLGİSİ		
Kat	**Fonksiyon**	**Yasal ve Mevcut Durum Alanı (m²)**
4, 5, 6,7,8,9,10 ve 11. Normal Kat	Otel Odaları	8.835,54
12 ve 13. Normal Kat	Otel Odaları	2.525,98
Çatı Katı	Makine Dairesi	145,33
	TOPLAM (m²)	**21.983,12**

Söz konusu taşınmazlardan showroom binası 3 bodrum kat, zemin kat, asma kat ve çatı katı olmak üzere toplam 6 katlı ve toplam 12.212,18 m² brüt kapalı alandan oluşmaktadır.

Konu taşınmaz mevcut durumda Volkswagen showroom ve servis alanı olarak kiracı kullanımındadır.

Aşağıdaki tabloda söz konusu yapının kat bazında alan ve fonksiyon bilgisi sunulmuştur.

SHOWROOM YAPISININ KAT BAZINDA ALAN VE FONKSİYON BİLGİSİ		
Kat	**Fonksiyon**	**Yasal ve Mevcut Durum Alanı (m²)**
3. Bodrum Kat	Su depoları	379,80
2. Bodrum Kat	Otopark, mekanik hacimler, sığınak	2.896,78
1. Bodrum Kat	Otopark, mekanik hacimler, işyeri destek fonksiyonları	5.448,16
Zemin Kat	Showroom alanı, ofisler, işyeri destek fonksiyonları	3.105,25
Asma Kat	Ofisler, işyeri destek fonksiyonları	338,54
Çatı Katı	Mekanik	43,65
	TOPLAM (m²)	**12.212,18**

Konu taşınmazların bulunduğu karma yapıda ortak alanlar bulunmakta ve bu alanlar, onaylı mimari projesi ile mevcut duruma göre 3 bodrum, zemin kat ve asma katta yer almaktadır. Konu ortak alanlar toplam 8.640,15 m² brüt kapalı alanlıdır. Aşağıdaki tabloda söz konusu ortak alanların kat bazında alan ve fonksiyon bilgisi sunulmuştur.

ORTAK ALANLARIN KAT BAZINDA ALAN VE FONKSİYON BİLGİSİ		
Kat	**Fonksiyon**	**Yasal ve Mevcut Durum Alanı (m²)**
3. Bodrum Kat	Otopark, Ortak Alan	5.017,63
2. Bodrum Kat	Teknik Hacimler	988,20
1. Bodrum Kat	Ortak Alan, Teknik Hacimler	1.071,23
Zemin Kat	Ortak Alan, Teknik Hacimler	1.530,79
Asma Kat	Teknik Hacimler	32,30
	TOPLAM (m²)	**8.640,15**

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

Konu taşınmazlardan 6758 ada 4 no.lu parsel yamuğa benzer bir geometrik yapıda olup topografik olarak hafif eğimlidir. Söz konusu parselin Gebze Center Yolu'na yaklaşık 45 m, Anibal Caddesi'ne yaklaşık 35 m cephesi bulunmakta olup çift cepheli durumdadır.

Değerleme konusu 6758 ada 4 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parsel değerleme tarihi itibarıyla Gebze Center AVM'nin açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Bina Adı	Gebze Center AVM	Showroom	Otel
İnşaat Tarzı	Betonarme	Betonarme (Karma)	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam	Ayrık nizam	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 bodrum +asma kat+ zemin + 4 kat (Yasal ve mevcut durum)	3 bodrum + zemin + asma kat + çatı katı (Yasal ve mevcut durum)	3 bodrum + zemin + asma kat + 13 normal kat (Yasal ve mevcut durum)
Bina Toplam İnşaat Alanı	152.384,57 m² (Yasal ve mevcut durum)	12.212,18 m² (Yasal ve mevcut durum)	21.983,12 m² (Yasal ve mevcut durum)
Yaşı	~15	~8	~8
Dış Cephe	Alüminyum kompozit panel + Cam giydirme	Alüminyum kompozit panel + Cam giydirme	Alüminyum kompozit panel + Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke	Şebeke	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil	Doğalgaz	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Asansör	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Jeneratör	Mevcut	Mevcut. (Yangın sistemi için)	Mevcut. (Yangın sistemi için)
Yangın Merdiveni	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark	Kapalı otopark	Kapalı otopark

5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Kullanım Amacı ile İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	AVM (Yasal ve mevcut durum)	Showroom (Yasal ve mevcut durum)	Otel (Yasal ve mevcut durum)
Alanı	152.384,57 m² (Yasal ve mevcut durum)	12.212,18 m² (Yasal ve mevcut durum)	21.983,12 m² (Yasal ve mevcut durum)
Zemin	Seramik	Seramik	Lobi ve ortak alanlarda seramik, oda katlarında halı
Duvar	Seramik	Seramik	Sıva üzeri boya
Tavan	Asma Tavan	Asma Tavan	Asma Tavan
Aydınlatma	Dekoratif spot aydınlatma	Dekoratif spot aydınlatma	Dekoratif spot aydınlatma

5.4 Varsa Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeyle İlgili Tespit Edilen Ruhsata Aykırı Durumlara İlişkin Bilgiler

Yerinde yapılan tespitler doğrultusunda değerleme konusu parseller üzerinde konumlu yapıların yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklı bölmelendirmelerin yapıldığı ancak söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla mimari projesiyle uyumlu hale getirilebileceği gözlemlenmiş olup ruhsata aykırı herhangi bir durum bulunmamaktadır.

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

Yerinde yapılan tespitler doğrultusunda değerleme konusu taşınmazların yalnızca iç mahallerinde kısmen projesinden farklı bölmelendirmelerin yapıldığı ancak söz konusu farklılıkların basit tadilatlarla mimari projesiyle uyumlu hale getirilebileceği gözlemlenmiş 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21'nci maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektiren bir husus bulunmamaktadır.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

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

- ZAYIF YANLAR

- Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde sanayi alanları bulunmaktadır.
- Konu taşınmazların konumlu olduğu bölgede iş giriş ve çıkış saatlerinde trafik sorunu yaşanmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, gelişme potansiyeli yüksek bir bölgedir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı bölge dönüşüm süreci geçirmektedir.
- Konu bölgede imar durumu değişikliği ile sanayi desantrilizasyonu teşvik edilmektedir.

✖ TEHDİTLER

- Ekonomideki arz talep dalgalanmaları tüm sektörleri etkilediği gibi gayrimenkul sektörünü de etkilemektedir.

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

BÖLÜM 7

DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Bölüm 7

Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

7.1 Değerleme Yaklaşımları

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerleme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yaklaşımlar sırasıyla "Pazar Yaklaşımı", "Maliyet Yaklaşımı" ve "Gelir Yaklaşımı"dır. Her üç yaklaşımın Uluslararası Değerleme Standartları'nda yer alan tanımları aşağıda yer almaktadır.

Pazar Yaklaşımı

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

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

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak **"Pazar Değeri"** takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

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.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerleme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerleme konusu **6758 ada 2 no.lu parsel** üzerinde yer alan alışveriş merkezi, otel ve showroom'un sıklıkla alım satımı yapılan gayrimenkuller olmamaları ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabiliyor olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı"; taşınmazların yer aldığı pazarda "Alışveriş Merkezi", "Showroom" ve "Otel" amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların işletilmeye ve kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazların yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerleme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Bu değerleme çalışmasında, değerleme konusu taşınmazlardan **6758 ada 4 no.lu parselin** satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabiliyor olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin benzer nitelikli taşınmazların satış işlemleri dikkate alınarak el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; taşınmazın yer aldığı pazarda, arsanın imar durumuna göre inşa edilebilir fonksiyonların satış bedellerine ulaşılabilmesi, pazarda benzer nitelikte arsaların hasılat paylaşım modeliyle el değiştirmesi nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Konu taşınmazın üzerinde mevcut durumda yapı bulunmaması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

Mevcut ekonomik koşulların, gayrimenkul piyasasının analizi, mevcut trendler ve dayanak veriler ile bunların gayrimenkulün değerine etkileri her bir yaklaşım kapsamında değerlendirilmiştir. Konu taşınmazın konumlu olduğu bölgedeki sektörlerin güncel durumu, mevcut ekonomik koşullar ve piyasa analizi yapılmış olup bu verilerin taşınmaza olumlu / olumsuz etkileri tespit edilmiştir. Tespit edilen etkiler değer takdirinde göz önünde bulundurulmuş, taşınmazın değerine yansıtılmıştır.

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

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

Arsa Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Irtibat Bilgisi	BÖLGEM GAYRİMENKUL 0 (507) 698 32 54	BÖLGEM GAYRİMENKUL 0 (507) 698 32 54	DEMAX GAYRİMENKUL ANA ŞUBE 0 (534) 700 80 51	KONUM GAYRİMENKUL GEBZE 0 (530) 173 94 93	DEMAX GAYRİMENKUL ANA ŞUBE 0 (534) 700 80 51
	Karşılaştırılan Etmenler	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
	Satış Fiyatı (TL)	**345.000.000**	**225.000.000**	**1.293.000.000**	**1.400.000.000**	**685.314.000**
	Yüz Ölçümü (m²)	**15.514**	**9.901**	**51.000**	**55.000**	**25.900**
	Birim Fiyatı (TL/m²)	**22.238**	**22.725**	**25.353**	**25.455**	**26.460**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Satış Durumu**	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-7%	-10%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır	Hayır
		0%	0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Yapılaşma Hakkı**	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50
		0%	0%	0%	0%	0%
	Net/Brüt Arsa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Konum	Dezavantajlı	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		10%	10%	5%	5%	5%
	Yüz Ölçümü	Küçük	Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Kısıtlı Derecede Küçük	Küçük
		-10%	-10%	-5%	-5%	-10%
	Yasal Özellikleri	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%	0%
	Fiziksel Özellikleri	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer (TL/m²)	**21.126**	**21.589**	**23.578**	**22.909**	**22.623**

**** Değerleme çalışması kapsamında karşılaştırma tablosu hazırlanırken 6758 ada 2 no.lu parsel dikkate alınmıştır.***

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki arsa satış değerlerinin konumuna, yüz ölçümüne, imar durumuna, yapılaşma koşullarına, yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, değerleme konusu 6758 ada 2 no.lu parsele benzer bir arsanın birim satış değerinin 22.000-23.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Showroom/Dükkan Emsalleri/Kira

KİRA KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Irtibat Bilgisi	**Sahibinden 0 (532) 276 01 20**	**Sahibinden 0 (532) 276 01 20**	**REMAX FARK 0 (532) 175 32 43**	**CSA GRUP 0 (545) 235 41 18**
	Karşılaştırılan Etmenler	**1**	**2**	**3**	**4**
	Alan (m²)	**200,00**	**387,50**	**440,00**	**200,00**
	Zemin Kat Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	**500**	**380**	**390**	**500**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Kiralama Durumu**	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-10%	-5%	-5%	5%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Kiralama Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Niteliksiz	Niteliksiz	Niteliksiz
		0%	10%	10%	5%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Konum**	Benzer	Benzer	Benzer	Avantajlı
		0%	0%	0%	-10%
	Kullanım Alanı	Küçük	Küçük	Küçük	Küçük
		-10%	-10%	-10%	-10%
	Bina Yaşı	10	10	5	0
		0%	0%	-4%	-7%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer (TL/m²/ay)		**405**	**357**	**353**	**402**

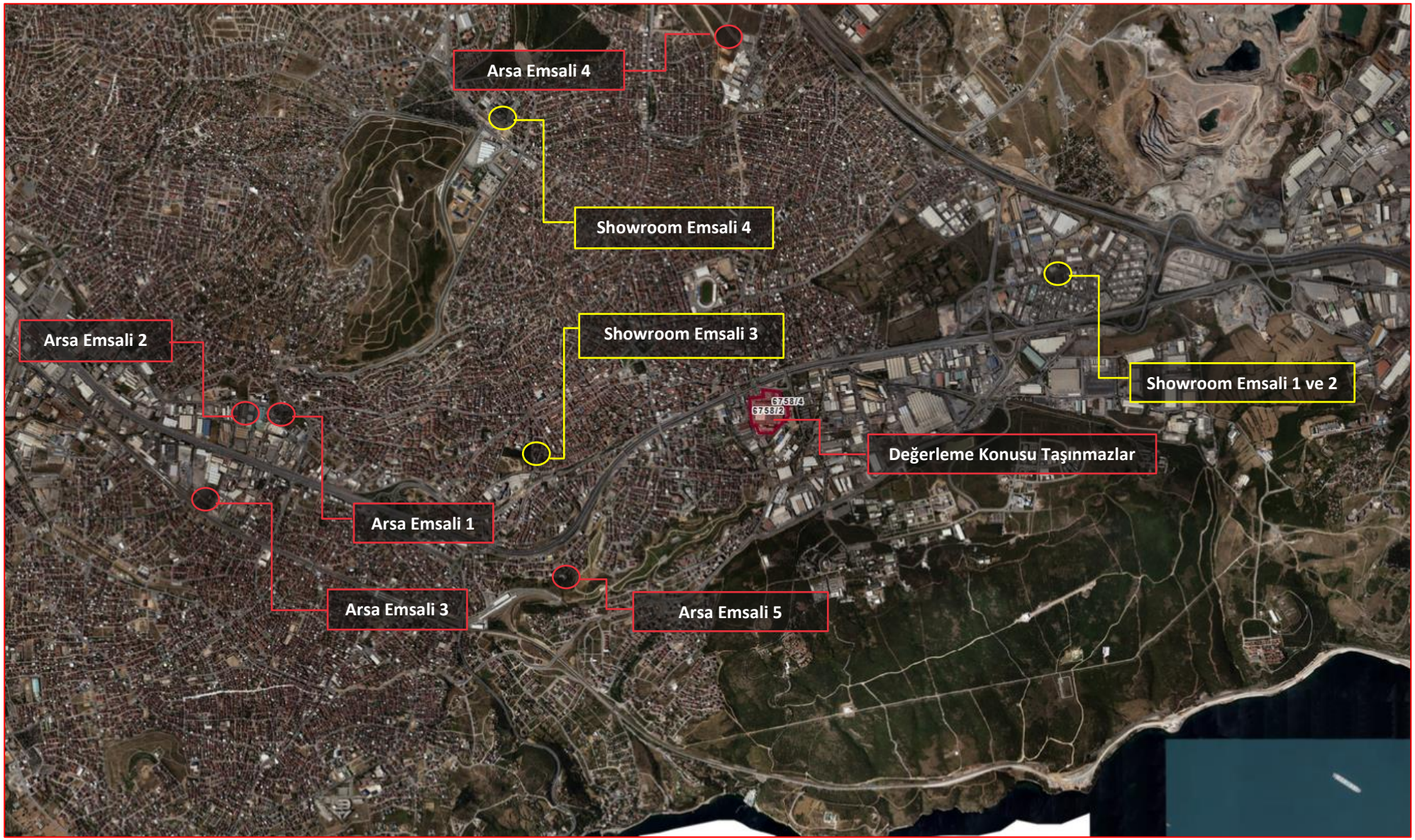
Değerlendirme:

- 1 no.lu emsal, 400 m² bodrum kat, 200 m² zemin kat ve 200 m² 1. normal kat alanından oluşmakta olup aylık 240.000.-TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmazın zemin kat birim kira değeri yaklaşık 500.-TL/ m²/ay olarak hesaplanmış olup karşılaştırma tablosunda zemin kat alan ve değer bilgileri esas alınmıştır.
- 2 no.lu emsal, 387,5 m² zemin kat ve 387,5 m² 1. normal kat alanından oluşmakta olup aylık 240.000.-TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmazın zemin kat birim kira değeri yaklaşık 380.-TL/ m²/ay olarak hesaplanmış olup karşılaştırma tablosunda zemin kat alan ve değer bilgileri esas alınmıştır.
- 3 no.lu emsal, 440 m² zemin kat ve 300 m² 1. normal kat alanından oluşmakta olup aylık 250.000.-TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmazın zemin kat birim kira değeri yaklaşık 390.-TL/ m²/ay olarak hesaplanmış olup karşılaştırma tablosunda zemin kat alan ve değer bilgileri esas alınmıştır.

- 4 no.lu emsal, 200 m² zemin kat, 200 m² 1. normal kat ve 200 m² çatı kat alanından oluşmakta olup aylık 499.999.-TL/ay bedelle kiralıktır. Emsal taşınmazın zemin kat birim kira değeri yaklaşık 500.-TL/ m²/ay olarak hesaplanmış olup karşılaştırma tablosunda zemin kat alan ve değer bilgileri esas alınmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların yakın çevresinde, mevcut durumda kiralık olan dükkan fiyatları incelenmiştir. Bölgedeki dükkanların kira değerlerinin kullanım alanına, konumuna, kat sayısına, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine ve yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, söz konusu taşınmaza benzer bir showroomun zemin kat birim kira değeri 375-385.-TL/m²/ay aralığında, paçal birim kira değerinin ise 175-185.-TL/m²/ay olabileceği tespit edilmiştir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Emsal Krokisi



Ofis Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
	Irtibat Bilgisi	NEWORES YATIRIM GAYRİMENKUL 0 (534) 296 28 11	ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DARICA 0 (539) 317 41 25	REMAX DESTAN 0 (530) 348 20 29	MİNA/LİFE GAYRİMENKUL 0 (507) 107 29 19	BİRİKİM EMLAK 0 (532) 236 51 16
	Karşılaştırılan Etmenler	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
	Satış Fiyatı (TL)	**10.000.000**	**2.975.000**	**6.199.000**	**2.625.000**	**9.800.000**
	Kapalı Alan (m²)	**225,00**	**60,00**	**120,00**	**50,00**	**170,00**
	Birim Fiyatı (TL/m²)	**44.444**	**49.583**	**51.658**	**52.500**	**57.647**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Satış Durumu**	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık	Satılık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-5%	-5%	-10%	-5%	-12%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%		0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%		0%
	Yenileme Masrafları	Niteliksiz	Niteliksiz	Niteliksiz	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		10%	10%	5%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Konum**	Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı
		0%	5%	5%	5%	5%
	Kullanım Alanı	Büyük	Kısıtlı Derecede Küçük	Benzer	Küçük	Kısıtlı Derecede Büyük
		10%	-5%	0%	-10%	5%
	Bina Yaşı	0	4	10	10	10
		0%	3%	7%	7%	7%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Benzer
		5%	0%	5%	5%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%	0%
	Düzeltilmiş Değer	**53.411**	**53.265**	**57.116**	**53.366**	**59.353**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki ofis satış değerlerinin kullanım alanına, konumuna, bulunduğu kata, inşaat kalitesine, binanın yaşına, bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, konu 6758 ada 4 no.lu parsel üzerinde yapılması planlanan projede bulunan ofislere benzer bir ofisin 2026 yılı birim satış değerinin 63.000-67.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Dükkan Emsalleri / Satış

SATIŞ KARŞILAŞTIRMA TABLOSU					
	Irtibat Bilgisi	**İnnova Gayrimenkul 0 (532) 372 78 76**	**Heves Gayrimenkul 0 (532) 396 59 13**	**Remax Destan 0 (530) 348 20 29**	**Gedik Emlak 0 (541) 914 85 55**
	Karşılaştırılan Etmenler	**1**	**2***	**3**	**4**
	Satış Fiyatı (TL)	**14.500.000**	**7.200.000**	**15.900.000**	**20.000.000**
	Kapalı Alan (m²)	**247,00**	**90,00**	**220,00**	**270,00**
	Zemin Kat Birim Fiyatı (TL/m²/ay)	**58.704**	**80.000**	**72.273**	**74.074**
Alım-Satıma Yönelik Düzeltmeler	**Satış Durumu**	Kiralık	Kiralık	Kiralık	Kiralık
	Piyasa Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
	Pazarlık Payı	-5%	0%	-12%	-10%
	Mülkiyet Durumu	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet	Tam Mülkiyet
		0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	Standart	Standart	Standart	Standart
		0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte	Benzer Nitelikte
		0%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	**Konum**	Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Dezavantajlı	Kısıtlı Derecede Avantajlı
		10%	5%	5%	-5%
	Kullanım Alanı	Benzer	Daha Küçük	Benzer	Benzer
		0%	-15%	0%	0%
	Bina Yaşı	0	0	10	0
		0%	0%	7%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	Benzer	Benzer	Benzer	Benzer
		0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		**61.346**	**72.000**	**71.232**	**63.333**

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki dükkan satış değerlerinin değerlerinin kullanım alanına, konumuna, kat sayısına, inşaat kalitesine, binanın yaşına, reklam kabiliyetine ve yola cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği tespit edilmiştir. Tüm bu değerlendirmeler ışığında, konu 6758 ada 4 no.lu parsel üzerinde yapılması planlanan projede bulunan dükkanlara benzer bir dükkanın 2026 yılı birim satış değerinin 73.000-77.000-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.
- 2 no.lu emsal, 74 m² bodrum kat, 90 m² zemin kat ve 90 m² asma kat alanından oluşmakta olup 16.750.000.-TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmazın zemin kat birim satış değeri yaklaşık 80.000.-TL/ m² olarak hesaplanmış olup karşılaştırma tablosunda zemin kat alan ve değer bilgileri esas alınmıştır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	**Yüz Ölçümü (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Hisse**	**Arsa Değeri (TL)**
6758/2	61.070,66	22.500	Tam	1.374.089.850
6758/4	1.971,61	26.500	148860/197161	39.447.900
			TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	**1.413.537.750**
			TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	**1.413.540.000**

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Değerleme konusu gayrimenkulün üzerinde yer alan yapıların maliyetinin tespitinde konu taşınmaza yakın bölgede yer alan benzer fonksiyona sahip yapıların maliyetinden faydalanılmıştır.

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Yüklenici Firma	Kayseri	AVM	2024	36.000 m²	33.000 TL/m²
2	Yüklenici Firma	Ankara	AVM	2024	30.000 m²	37.000 TL/m²
3	Yüklenici Firma	İstanbul	Otel	2025	42.712,84 m²	54.700 TL/m²
4	Yüklenici Firma	İstanbul	Otel	2024	10.000 m²	40.000 TL/m²
5	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025/1 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ-AVM					34.400 TL/m²
6	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı; Mimarlık Ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025/1 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ- Otel					43.400 TL/m²

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

ARSA DEĞERİ				
Ada/Parsel	**Yüz Ölçümü (m²)**	**Birim Değer (TL/m²)**	**Hisse**	**Arsa Değeri (TL)**
6758/2	61.070,66	22.500	Tam	1.374.089.850
6758/4	1.971,61	26.500	148860/197161	39.447.900
			TAŞINMAZLARIN TOPLAM DEĞERİ	**1.413.537.750**
			TAŞINMAZLARIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	**1.413.540.000**

BİNA DEĞERİ				
Binalar	**Bina Alanı (m²)**	**Birim Maliyet (TL/m²)**	**Yıpranma Payı (%)**	**Bina Değeri (TL)**
Gebze Center AVM	152.385	35.000	10,00%	4.800.113.955
Hyatt House Gebze	21.983	47.000	10,00%	929.885.976
Showroom	12.212	35.000	10,00%	384.683.670
Ortak Alan	8.640	26.500	10,00%	206.067.578
			TOPLAM DEĞERİ	**6.320.751.179**
			TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	**6.320.750.000**

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ	
Arsa Değeri	1.413.537.750 TL
Bina Değeri	6.320.751.179 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	**7.734.288.929 TL**
TAŞINMAZIN TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ	**7.734.290.000 TL**

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazlardan showroom yapısının kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan Direkt Kapitalizasyon Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Konu taşınmazlardan AVM yapısının gelir getirme potansiyeli göz önünde bulundurularak gerçekleşmiş kiralama verileri ile yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Söz konusu taşınmazlardan otel yapısının gelir getirme potansiyeli göz önünde bulundurularak gerçekleşmiş kiralama verileri ile yapılan emsal araştırmaları ve söz konusu yapının otel olarak işletilmesi doğrultusunda bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz etmektedir. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişki incelenir. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oran uygulanır. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Taşınmazın Yıllık Net Geliri / Kapitalizasyon Oranı" formülünden yararlanılır.

Kapitalizasyon Oranının Belirlenmesi

- Sultan Orhan Mahallesi'nde konumlu, 800 m² kapalı alanlı dükkan, aylık 240.000 TL/ay bedelle kiralık olup ilgili emlakçısından 45.000.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi edinilmişir. Hesaplamalar yapılırken pazarlık payları düşülmüştür.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 220.000 TL / Ay / 45.000.000 TL = 0,059

- Mollafenari Mahallesi'nde konumlu, 1.350 m² kapalı alanlı dükkan, aylık 500.000 TL/ay bedelle kiralık olup ilgili emlakçısından 90.000.000 TL bedel ile satılabileceği bilgisi edinilmişir. Hesaplamalar yapılırken pazarlık payları düşülmüştür.

Kapitalizasyon Oranı = 12 Ay x 450.000 TL / Ay / 90.000.000 TL = 0,060

Söz konusu gayrimenkulün bulunduğu bölgedeki emsal araştırmasına göre zemin kat birim kira değeri 375-385.-TL/m²/ay aralığında, paçal birim kira değerinin ise 175-185.-TL/m²/ay olabileceği tespit edilmiştir. Emsallerdeki satış ve kira rakamlarından yola çıkarak, kapitalizasyon oranı %6,0 olarak kabul edilmiştir.

Gayrimenkulden elde edilebileceği öngörülen aylık kira geliri ve direkt kapitalizasyon yöntemine göre değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

GELİR YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN DEĞERİ					
Bina	**Kiralanabilir Alan (m²)**	**Birim Değeri (TL/m²/ay)**	**Yaklaşık Kira Değeri (TL/ay)**	**Kap. Oranı (%)**	**Taşınmazın Değeri (TL)**
Showroom	12.212,00	180,00	2.198.160	6,00%	439.632.000
				YAKLAŞIK DEĞERİ (TL)	**439.632.000**

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Konu taşınmazlardan AVM yapısının gelir getirme potansiyeli göz önünde bulundurularak gerçekleşmiş kiralama verileri ile yapılan emsal araştırmaları doğrultusunda bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Söz konusu taşınmazlardan otel yapısının gelir getirme potansiyeli göz önünde bulundurularak gerçekleşmiş kiralama verileri ile yapılan emsal araştırmaları ve söz konusu yapının otel olarak işletilmesi doğrultusunda bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

Tahmini nakit akışlarını indirgemek için kullanılan indirgeme oranının, hem paranın zaman değerini hem de varlığın nakit akış türüyle ve gelecekteki faaliyetleriyle ilgili riskleri yansıtması gerekli görülmektedir. Değerleme çalışmasında indirgeme oranı kullanılırken toplama yöntemi uygun görülmüştür. Uluslararası Değerleme Standartları doğrultusunda indirgeme oranı hesaplanırken;

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranları,
- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. Risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıllık TL bazlı tahvilin son 5 yıllık ortalaması

dikkate alınmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.

Otel nakit akışları ise Euro üzerinden kurulmuş olup çalışma kapsamında EUR bazlı Eurobond tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %5,50 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %10,50 ve %8,50 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.

Buna göre;

AVM yapısına ilişkin;

Risksiz faiz oranı: %21,99

Risk primi: %2,51

İndirgeme oranı: %24,50 olarak hesaplanmıştır.

Otelin işletme modeline ilişkin;

Risksiz faiz oranı: %5,50

Risk primi: %5,00

İndirgeme oranı: %10,50 olarak hesaplanmıştır.

Otelin kiralama modeline ilişkin;

Risksiz faiz oranı: %5,50

Risk primi: %3,00

İndirgeme oranı: %8,50 olarak hesaplanmıştır.

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

Varsayımlar (AVM);

- Değerleme çalışması kapsamında taşınmazın yasal kiralanabilir alanı, kat mülkiyetine esas onaylı mimari projesinde ve yapı kullanma izin belgesinde belirtilen toplam kiralanabilir alan olan 62.274,00 m² olarak kabul edilmiştir.
- AVM'nin gerçekleşmiş kiralama verileri ile yapılan piyasa araştırmalarımız dikkate alındığında, 2026 yılı ortalama paçal kira değeri 975,00 TL/m²/ay olarak öngörülmüştür.
- Birim kira değeri, mevcut kira sözleşmeleri ve kira sözleşmeleri bitecek olan alanlar için piyasa araştırmalarımız dikkate alınarak belirlenmiştir. 2027 yılı birim kira bedeli için beklenen enflasyon oranına ek olarak %7 oranında artış olacağı öngörülmüştür.
- Mevcut durumda müşteriden elde edilen veriler doğrultusunda alışveriş merkezinin doluluk oranının 2026 yılı için %100 olacağı, ilerleyen yıllarda ise bu oranda sabit olacağı varsayılmıştır.
- Diğer gelir kalemleri içerisinde reklam gelirleri, kioks&stand gelirleri, depo gelirleri gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelir oranının 2026 yılında %8, 2027 yılında %8, 2028 yılında %10 olacağı ve bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir.
- Her yıl alışveriş merkezinin toplam gelirlerinin %1'i oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmıştır.
- 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %21,99 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %24,50 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir.

- Emlak vergisinin, gerçekleşen verilere göre ilk yıl için 8.340.114.-TL olarak gerçekleşeceği öngörülmüş olup bu bedelin her yıl aşağıdaki tabloda belirtilmiş olan artış oranının yarısı kadar artacağı kabul edilmiştir.
- Bina sigorta bedeli, gerçekleşen verilere göre ilk yıl için 16.087.559.-TL olarak gerçekleşeceği öngörülmüş olup bu bedelin her yıl aşağıdaki tabloda belirtilmiş olan artış oranları doğrultusunda artacağı kabul edilmiştir.
- Enflasyon oranları TCMB'nin yayımladığı Piyasa Katılımcıları Anketi dikkate alınarak belirlenmiş olup aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl	7. yıl	8. yıl	9. yıl	10. yıl
Enflasyon	20,50%	16,50%	14,50%	12,50%	11,25%	11,25%	11,25%	11,25%	11,25%	11,25%

- Gebze Center Alışveriş Merkezi ortak alan giderleri müşteriden elde edilen gerçekleşmiş veriler ve piyasa araştırmalarımız doğrultusunda, 2026 yılı için 155,00-TL/m²/ay olarak öngörülmüştür. Bu bedel yalnızca AVM yönetimi tarafından ödenen bedel olup, ortak alan giderlerinin %50'si kiracılar tarafından karşılanmaktadır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Alışveriş merkezinde gelir kalemleri arasında otopark geliri öngörülmemiş olup otopark imkanı, alışveriş merkezi ziyaretçilerine bir hizmet olarak sunulmaktadır.

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

AVM Fonksiyonu	
Kiralanabilir Alan (m²)	62.274,00
Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)	975,00
İşletme Gideri (TL/m²/ay)	155
Yenileme Maliyeti (%)	1,00%

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Proje Nakit Akışı (TL)											
Yıllar	**29.12.2025**	**29.12.2026**	**29.12.2027**	**29.12.2028**	**29.12.2029**	**29.12.2030**	**29.12.2031**	**29.12.2032**	**29.12.2033**	**29.12.2034**	**29.12.2035**
Gebze Center AVM											
Toplam Kiralanabilir Alan (m²)	62.274,00	62.274	62.274	62.274	62.274	62.274	62.274	62.274	62.274	62.274	62.274
Yıllık Doluluk Oranı (%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Birim Kira Değeri (TL/m²/ay)		975,00	1.257,12	1.464,54	1.676,90	1.886,51	2.098,74	2.334,85	2.597,52	2.889,74	3.214,84
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri (TL)		728.605.800	939.427.888	1.094.433.490	1.253.126.346	1.409.767.139	1.568.365.942	1.744.807.111	1.941.097.911	2.159.471.426	2.402.411.961
Diğer Gelir Oranı (%)		8%	8%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand, Ciro Farkı, Servis vb)		58.288.464	75.154.231	109.443.349	125.312.635	140.976.714	156.836.594	174.480.711	194.109.791	215.947.143	240.241.196
Toplam AVM Gelirleri		**786.894.264**	**1.014.582.119**	**1.203.876.839**	**1.378.438.980**	**1.550.743.853**	**1.725.202.536**	**1.919.287.822**	**2.135.207.702**	**2.375.418.568**	**2.642.653.157**
Beklenen İşletme Gideri (TL/m²/ay)		155,00	186,78	217,59	249,14	280,29	311,82	346,90	385,92	429,34	477,64
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (TL)		115.829.640	139.574.716	162.604.544	186.182.203	209.454.979	233.018.664	259.233.264	288.397.006	320.841.669	356.936.357
Toplam AVM Giderleri		**115.829.640**	**139.574.716**	**162.604.544**	**186.182.203**	**209.454.979**	**233.018.664**	**259.233.264**	**288.397.006**	**320.841.669**	**356.936.357**
AVM Net Gelirleri		**671.064.624**	**875.007.403**	**1.041.272.294**	**1.192.256.777**	**1.341.288.874**	**1.492.183.873**	**1.660.054.558**	**1.846.810.696**	**2.054.576.899**	**2.285.716.801**
Yenileme Maliyeti (AVM)		6.710.646	8.750.074	10.412.723	11.922.568	13.412.889	14.921.839	16.600.546	18.468.107	20.545.769	22.857.168
Emlak Vergisi Bedeli (TL)		8.340.114	9.194.976	9.953.561	10.675.194	11.342.394	11.980.404	12.654.302	13.366.106	14.117.949	14.912.084
Bina Sigorta Bedeli (TL)		16.087.559	19.385.509	22.584.118	25.858.815	29.091.167	32.363.923	36.004.864	40.055.412	44.561.645	49.574.830
Proje Toplam Maliyeti		**31.138.320**	**37.330.559**	**42.950.402**	**48.456.577**	**53.846.450**	**59.266.165**	**65.259.711**	**71.889.624**	**79.225.364**	**87.344.083**
Proje Net Gelirleri		**639.926.304**	**837.676.844**	**998.321.892**	**1.143.800.200**	**1.287.442.425**	**1.432.917.707**	**1.594.794.847**	**1.774.921.072**	**1.975.351.536**	**2.198.372.718**
Dönem Sonu Değer	**6,50%**										**37.638.899.285**
Proje Net Gelirleri		**639.926.304**	**837.676.844**	**998.321.892**	**1.143.800.200**	**1.287.442.425**	**1.432.917.707**	**1.594.794.847**	**1.774.921.072**	**1.975.351.536**	**39.837.272.002**

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	21,99%	21,99%	21,99%
Risk Primi	2,01%	2,51%	3,01%
İndirgeme Oranı	24,00%	24,50%	25,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**8.485.520.735**	**8.234.202.393**	**7.992.642.695**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**8.485.520.000**	**8.234.200.000**	**7.992.645.000**

Varsayımlar (Otel);

- Otelin extended stay konseptinde "Hyatt House" olarak işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu otelin onaylı mimari projesine göre 158 adet odadan oluştuğu varsayılmıştır.
- Otelin çevresinde yapılan otel sektör araştırmaları dikkate alınarak, 2026 yılı için oda fiyatı 115 EUR olarak öngörülmüş olup bu fiyatın aşağıda sunulan tablodaki oranlarda artacağı öngörülmüştür.

	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	6. yıl	7. yıl	8. yıl	9. yıl	10. yıl
Enflasyon	3,00%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

- Bölgede yapılan araştırmalara göre, otel fonksiyonunda diğer gelir oranının %5 mertebelerinde olacağı varsayılmıştır.
- Konu otelin 2026 yılında %70 doluluk oranı ile faaliyet göstereceği, yıllar bazında bu oranın artarak, 2028 yılında % 75 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda ise otelin bu doluluk oranı ile işleyeceği varsayılmıştır.
- Otelin yenileme maliyetinin, toplam otel gelirinin % 1,0'i oranında olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi ve bina sigortası bedeli hesaplanırken, mevcutta faal olan bu otel için 2025 yılında gerçekleşen verileri dikkate alınarak 2026 yılı bedeli hesaplanmıştır. Bu giderlerin yıllar bazında yukarıdaki enflasyon tablosundaki artış oranlarında artacağı düşünülmüştür.
- Otelin GOP oranının 2026 yılında %38 olacağı, bu oranın yıllar itibari ile artarak 2028 yılında %41 oranına ulaşacağı ve bu yıldan sonra sabit kalacağı varsayılmıştır.
- 26.12.2025 tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 50,3547.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 Euro = 50,4454.- TL'dir. (Kur bilgisi güncellenecektir.)

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

OTEL	
Oda Sayısı	158
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	57670
Oda Fiyatı (EUR)	115
Diğer Gelir Oranı (%)	5%
Yenileme Maliyeti Oranı (%)	1,0%
Kapitalizasyon Oranı (%)	7,00%

Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

Proje Nakit Akışı											
Yıllar	**29.12.2025**	**29.12.2026**	**29.12.2027**	**29.12.2028**	**29.12.2029**	**29.12.2030**	**29.12.2031**	**29.12.2032**	**29.12.2033**	**29.12.2034**	**29.12.2035**
Otel											
Doluluk Oranı		70%	72%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Toplam Oda Sayısı		57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670
Yıllık Satılan Oda Sayısı		40.369	41.522	43.253	43.253	43.253	43.253	43.253	43.253	43.253	43.253
Oda Satış Fiyatı (EUR)		115,00	118,45	121,41	124,45	127,56	130,75	133,36	136,03	138,75	141,52
Konaklama Geliri (EUR)		4.642.435	4.918.328	5.251.340	5.382.624	5.517.189	5.655.119	5.768.221	5.883.586	6.001.257	6.121.283
Diğer Gelir Oranı (%)		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Diğer Gelirler (EUR)		232.122	245.916	262.567	269.131	275.859	282.756	288.411	294.179	300.063	306.064
TOPLAM GELİR		**4.874.557**	**5.164.245**	**5.513.907**	**5.651.755**	**5.793.049**	**5.937.875**	**6.056.632**	**6.177.765**	**6.301.320**	**6.427.347**
GOP (%)		38%	40%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%
GOP (EUR)		1.852.332	2.065.698	2.260.702	2.317.219	2.375.150	2.434.529	2.483.219	2.532.884	2.583.541	2.635.212
Toplam Net Gelir (EUR)		**1.852.332**	**2.065.698**	**2.260.702**	**2.317.219**	**2.375.150**	**2.434.529**	**2.483.219**	**2.532.884**	**2.583.541**	**2.635.212**
Yenileme Maliyeti (EUR)		48.746	51.642	55.139	56.518	57.930	59.379	60.566	61.778	63.013	64.273
Emlak Vergisi		28.837	29.270	29.636	30.006	30.381	30.761	31.069	31.379	31.693	32.010
Bina Sigorta Bedeli (EUR)		96.965	99.874	102.371	104.930	107.553	110.242	112.447	114.696	116.990	119.329
Otel Toplam Giderleri (EUR)		**174.548**	**180.786**	**187.146**	**191.454**	**195.865**	**200.382**	**204.082**	**207.853**	**211.696**	**215.613**
Otel Net Nakit Akışları (EUR)		**1.677.784**	**1.884.912**	**2.073.556**	**2.125.766**	**2.179.285**	**2.234.147**	**2.279.137**	**2.325.031**	**2.371.845**	**2.419.599**
Otel Dönem Sonu Değer (EUR)	**7,00%**										**35.261.588**
Proje Net Nakit Akışları (EUR)		**1.677.784**	**1.884.912**	**2.073.556**	**2.125.766**	**2.179.285**	**2.234.147**	**2.279.137**	**2.325.031**	**2.371.845**	**37.681.187**

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5,50%	5,50%	5,50%
Risk Primi	4,50%	5,00%	5,50%
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**26.484.208**	**25.592.267**	**24.739.328**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**26.480.000**	**25.590.000**	**24.740.000**
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**1.336.006.443**	**1.291.012.156**	**1.247.985.300**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**1.336.010.000**	**1.291.010.000**	**1.247.990.000**

Doğuş GYO A.Ş.'nin maliki olduğu parsel üzerinde yer alan 158 odalı otel projesinin Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye 20 yıl süre ile kiralanması ile ilgili sözleşme Doğuş GYO A.Ş. tarafından KAP'a bildirilmiştir. Bu sözleşmeye göre;

- Değerlemeye konu otelin inşaatının tamamlanarak kiracıya teslim edilmesinin ardından ilk 5 yılı 750.000 EUR+KDV, 6. yıl itibarıyla her şart ve koşulda yıllık sabit kira bedeli olan 750.000 EUR+KDV 'den az olmamak üzere otelin yıllık GOP'sinin %50'si+KDV olarak kiraya verilmesi belirtilmiştir. Aşağıdaki nakit akışında, yapılan bu açıklama dikkate alınmıştır.

Otel projesinin kiralanması durumu dikkate alınarak kurulan nakit akışında, otel için yukarıda belirtilen tüm varsayımlar korunmuştur.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

Proje Nakit Akışı											
Yıllar	**29.12.2025**	**29.12.2026**	**29.12.2027**	**29.12.2028**	**29.12.2029**	**29.12.2030**	**29.12.2031**	**29.12.2032**	**29.12.2033**	**29.12.2034**	**29.12.2035**
Otel											
Doluluk Oranı	0%	70%	72%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%	75%
Toplam Oda Sayısı	0	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670
Yıllık Satılan Oda Sayısı		40.369	41.522	43.253	43.253	43.253	43.253	43.253	43.253	43.253	43.253
Oda Satış Fiyatı (EUR)	0,00	115,00	118,45	121,41	124,45	127,56	130,75	133,36	136,03	138,75	141,52
Konaklama Geliri (EUR)	0	4.642.435	4.918.328	5.251.340	5.382.624	5.517.189	5.655.119	5.768.221	5.883.586	6.001.257	6.121.283
Diğer Gelir Oranı (%)	0	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Diğer Gelirler (EUR)	0	232.122	245.916	262.567	269.131	275.859	282.756	288.411	294.179	300.063	306.064
TOPLAM GELİR	**0**	**4.874.557**	**5.164.245**	**5.513.907**	**5.651.755**	**5.793.049**	**5.937.875**	**6.056.632**	**6.177.765**	**6.301.320**	**6.427.347**
GOP (%)	0%	38%	40%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%	41%
GOP (EUR)	0	1.852.332	2.065.698	2.260.702	2.317.219	2.375.150	2.434.529	2.483.219	2.532.884	2.583.541	2.635.212
Toplam Net Gelir (EUR)	**0**	**1.852.332**	**2.065.698**	**2.260.702**	**2.317.219**	**2.375.150**	**2.434.529**	**2.483.219**	**2.532.884**	**2.583.541**	**2.635.212**
Otel Fonksiyonu Kira Geliri- GOP üzerinden (EUR)	**0**	**926.166**	**1.032.849**	**1.130.351**	**1.158.610**	**1.187.575**	**1.217.264**	**1.241.610**	**1.266.442**	**1.291.771**	**1.317.606**
Otel Fonksiyonu Kira Geliri (EUR)- Sabit Kira	**0**	**750.000**	**750.000**	**750.000**	**750.000**	**750.000**	**750.000**	**750.000**	**750.000**	**750.000**	**750.000**
Otel Fonksiyonu Kira Geliri (EUR)- Gerçekleşen	**0**	**926.166**	**1.032.849**	**1.130.351**	**1.158.610**	**1.187.575**	**1.217.264**	**1.241.610**	**1.266.442**	**1.291.771**	**1.317.606**
Emlak Vergisi		28.837	29.270	29.636	30.006	30.381	30.761	31.069	31.379	31.693	32.010
Bina Sigorta Bedeli (EUR)		96.965	99.874	102.371	104.930	107.553	110.242	112.447	114.696	116.990	119.329
Otel Toplam Giderleri (EUR)	**0**	**125.802**	**129.144**	**132.006**	**134.936**	**137.935**	**141.003**	**143.516**	**146.075**	**148.683**	**151.340**
Otel Net Nakit Akışları (EUR)	**0**	**800.364**	**903.705**	**998.344**	**1.023.674**	**1.049.640**	**1.076.261**	**1.098.094**	**1.120.367**	**1.143.088**	**1.166.266**
Otel Dönem Sonu Değer (EUR)	**6,00%**										**19.831.865**
Proje Net Nakit Akışları (EUR)	**0**	**800.364**	**903.705**	**998.344**	**1.023.674**	**1.049.640**	**1.076.261**	**1.098.094**	**1.120.367**	**1.143.088**	**20.998.131**

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	5,50%	5,50%	5,50%
Risk Primi	2,50%	3,00%	3,50%
İndirgeme Oranı	8,00%	8,50%	9,00%
Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**15.991.969**	**15.417.154**	**14.868.410**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)	**15.990.000**	**15.415.000**	**14.870.000**
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**806.721.257**	**777.724.476**	**750.042.874**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**806.720.000**	**777.725.000**	**750.040.000**

Gelir yöntemi ile yapılan değer takdirinde işletme ve kiralama modellerinin ortalaması alınmıştır.

	TL
Otelin Kiralanması Durumuna Göre	777.725.000
Otelin Operasyonel Gelirlerine Göre	1.291.010.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (ORTALAMA)	**1.034.367.500**

	TL
AVM Fonksiyonu Bugünkü Değeri	8.234.200.000
Otel Fonksiyonu Bugünkü Değeri	1.034.367.500
Showroom Fonksiyonu Bugünkü Değeri	439.632.000
TOPLAM DEĞER	**9.708.199.500**

Varsayımlar (6758 ada 4 no.lu parsel);

- Söz konusu parsel üzerinde imar durumuna uygun bir şekilde toplam inşaat alanının 3.844,64 m^2 olacağı ve projenin ofis ve ticaret fonksiyonundan oluşacağı varsayılmıştır.
- Taşınmaz üzerinde inşa edileceği öngörülen projenin inşaatına 2025 yılında başlanarak 2026 yılında tamamlanacağı kabul edilmiştir.
- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Gayrimenkullerin bütün hukuki ve yasal prosedürlerinin tamamlandığı kabul edilmiştir.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.

Ada/Parsel No	6758/4
İmar Durumu	Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m^2)	1.971,61
Emsal / KAKS	1,50
Emsale Dahil Alanı (m^2)	2.957,42
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m^2)	3.844,64
Toplam İnşaat Alanı (m^2)	3.844,64
Ofis Alanı (m^2)	2.691,25
Ticaret Alanı (m^2)	1.153,39

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	127.612.457
Altyapı Maliyeti	12.761.246
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	3.828.374
Proje Genel Giderleri	12.978.187
Toplam (TL)	**157.180.264**

Ofis Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m^2)	65.000,00
Fiyat Artış Oranı 1.Yıl	20,50%
Fiyat Artış Oranı 2.Yıl	16,50%
Fiyat Artış Oranı 3.Yıl	14,50%

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL/m^2)	75.000,00
Fiyat Artış Oranı 1.Yıl	20,50%
Fiyat Artış Oranı 2.Yıl	16,50%
Fiyat Artış Oranı 3.Yıl	14,50%

Proje Nakit Akışı (TL)			
Yıllar	**29.12.2025**	**29.12.2026**	**29.12.2027**
Ofis Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m²)	2.691,25	2.691,25	2.691,25
Satış Oranı (%)	0,00%	50,00%	50,00%
Satılan Alan (m²)	-	1.345,62	1.345,62
Birim Satış Değeri (TL/m²)		65.000,00	78.325,00
Toplam Ofis Gelirleri	**0**	**87.465.549**	**105.395.986**
Ticaret Fonksiyonu			
Toplam Satılabilir Alan (m²)	1.153,39	1.153,39	1.153,39
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	100,00%
Satılan Alan (m²)	-	0,00	1.153,39
Birim Satış Değeri (TL/m²)		75.000,00	90.375,00
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	**0**	**0**	**104.237.788**
Proje Toplam Gelirleri	**0**	**87.465.549**	**209.633.775**
İnşaat Maliyeti	**0**	**157.180.264**	**0**
Pazarlama Gideri	**0**	**0**	**0**
Net Nakit Akışları	**0**	**-69.714.715**	**209.633.775**

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	24,63%	24,63%	24,63%
Risk Primi	4,87%	5,37%	5,87%
İndirgeme Oranı	29,50%	30,00%	30,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	**71.169.612**	**70.416.950**	**69.673.711**
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	**71.170.000**	**70.420.000**	**69.670.000**

Arsa Değeri (TL)	**57.397.453**
Doğuş GYO A.Ş. Hissesine Düşen Arsa Değeri (TL)	**43.336.080**
Müteahhit Geliri (TL)	**13.019.496**
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	**29.112**
Birim Yaklaşık Arsa Değeri (TL/m²)	**29.100**

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı dikkate alınarak "**Ticaret**" amaçlı kullanımıdır.

7.5 KDV Konusu

24.12.2007 tarihli ve 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile yürürlüğe konulan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" ve bu karara ilişkin yayımlanan karar ve tebliğler uyarınca güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu doğrultuda değerleme konusu taşınmazlardan 6758 ada 2 no.lu parsel için %20, 6758 ada 4 no.lu parsel için %10 KDV uygulaması yapılmıştır.

KDV ORANLARI		
İş Yeri Teslimlerinde		20%
Arsa/Arazi Teslimlerinde		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN SONRA RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m^2 ve Üzeri Konutlarda		
Net Alanın 150 m^2'den Fazla Olan Kısmı İçin		20%
Net Alanın 150 m^2'ye Kadar Olan Kısmı İçin *		10%
Net Alanı 150 m^2'ye Kadar Konutlarda *		10%
01.04.2022 TARİHİNDEN ÖNCE RUHSAT ALINMASI DURUMUNDA KDV ORANI		
Net Alanı 150 m^2 ve Üzeri Konutlarda		20%
Net Alanı 150 m^2'ye Kadar Konutlarda */**		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m^2 Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	20%
01.01.2017 Tarihi İtibarıyla Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-2.000 TL ise	10%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m^2 Rayiç Değeri	2.000 TL üzeri	20%

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

***** lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m^2'nin altında ise KDV oranı %1' dir.***

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

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 8

GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME

Bölüm 8

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

8.1 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

  Değerleme konusu parseller üzerinde müştereken "Kocaeli Valiliği İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü'nün 08.08.2018 tarih ve 16236 sayılı yazısı gereğince taşınmazın satışına yönelik yazısı vardır." beyanı ve 26.12.2018 tarih ve 27421 yevmiye no ile ipotek kaydı bulunmakta olup söz konusu kayıtların taşınmazların devrinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

  Konu taşınmazlardan 6758 ada 2 no.lu parsel üzerinde 17.07.2024 tarih ve 24703 yevmiye no ile TEK ve TEDAŞ lehine irtifak kayıları bulunmaktadır. Söz konusu kayıtlar ilgili kurumların rutin uygulaması olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama teşkil etmemektedir.

  Söz konusu taşınmazlardan 6758 ada 2 no.lu parsel üzerinde 20.12.2023 tarih ve 48705 yevmiye no ile "Diğer (Konusu: Bölünmeden kaynaklı ayni sermaye beyanı bulunmaktadır.)" beyanı ile 29.07.2024 tarih ve 26505 yevmiye no ile "Kamu Haczi: Gebze Belediye Başkanlığı'nın 29.07.2024 tarih E-48138632-750-19775 sayılı haciz yazıları ile Borç: 2.131,86 TL. alacaklı: Gebze Belediye Başkanlığı lehine haciz bulunmaktadır." şerhi bulunmaktadır. Söz konusu kayıtlar "NFC Faydasıçok İnş. San. A.Ş." mülkiyetine ait kayıtlar olup Doğuş GYO A.Ş. mülkiyetinin devrinin kısıtlayan herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

  Yapılan incelemeye göre konu taşınmazlardan 6758 ada 2 no.lu parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin; 05.08.2008, 03.02.2015, 28.12.2015, 28.04.2016, 19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Projeler" ve 13.08.2008, 20.02.2015, 29.12.2015, 29.04.2016, 22.06.2017 tarihli "Yapı Ruhsatları" ve 14.07.2010, 21.08.2017 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Söz konusu yapıların gerekli tüm evrakları bulunmakta ve tapuda cins tashih işlemlerini de gerçekleştirmiş olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

  Değerleme konusu taşınmazlardan 6758 ada 4 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup alınması gereken herhangi bir izin bulunmamaktadır.

  Değerleme konusu taşınmazlar için mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış olup, yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

- **Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş ile Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olmadığı Hakkında Görüş**

  Söz konusu gayrimenkullerden 6758 ada 2 no.lu parsel **"6 Katlı Alışveriş Merkezi, 17 Katlı Betonarme Otel ve Arsası"** ve 6758 ada 4 no.lu parsel ise **"Arsa"** olup tapudaki fiili niteliği, fiili kullanım şekli ve portföye dahil edilme nitelikleri birbiri ile uyumludur.

  Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne 6758 ada 2 no.lu parsel **"Bina"**, 6758 ada 4 no.lu parsel "**Arsa**" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 9

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ

Bölüm 9

Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

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

Asgari husus ve bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

9.3 Yasal Gereklerin Yerine Getirilip Getirilemediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre konu taşınmazlardan 6758 ada 2 no.lu parsel üzerinde bulunan yapılara ilişkin; 05.08.2008, 03.02.2015, 28.12.2015, 28.04.2016, 19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Projeler" ve 13.08.2008, 20.02.2015, 29.12.2015, 29.04.2016, 22.06.2017 tarihli "Yapı Ruhsatları" ve 14.07.2010, 21.08.2017 tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgeleri" mevcuttur. Söz konusu yapıların gerekli tüm evrakları bulunmakta ve tapuda cins tashih işlemlerini de gerçekleştirmiş olup yasal süreçlerini tamamlamıştır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 6758 ada 4 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup alınması gereken herhangi bir izin bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlar için mevzuat uyarınca alınması gerekli tüm izinler alınmış olup, yasal gerekliliği olan belgeler tam ve doğru olarak mevcuttur.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

Değerleme konusu parseller üzerinde müştereken "Kocaeli Valiliği İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü'nün 08.08.2018 tarih ve 16236 sayılı yazısı gereğince taşınmazın satışına yönelik yazısı vardır." beyanı ve 26.12.2018 tarih ve 27421 yevmiye no ile ipotek kaydı bulunmakta olup söz konusu kayıtların taşınmazların devrinde ve değerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Konu taşınmazlardan 6758 ada 2 no.lu parsel üzerinde 17.07.2024 tarih ve 24703 yevmiye no ile TEK ve TEDAŞ lehine irtifak kayıları bulunmaktadır. Söz konusu kayıtlar ilgili kurumların rutin uygulaması olup taşınmazın devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama teşkil etmemekte ve değerinde etkisi bulunmamaktadır.

Söz konusu taşınmazlardan 6758 ada 2 no.lu parsel üzerinde 20.12.2023 tarih ve 48705 yevmiye no ile "Diğer (Konusu: Bölünmeden kaynaklı ayni sermaye beyanı bulunmaktadır.)" beyanı ile 29.07.2024 tarih ve 26505 yevmiye no ile "Kamu Haczi: Gebze Belediye Başkanlığı'nın 29.07.2024 tarih E-48138632-750-19775 sayılı haciz yazıları ile Borç: 2.131,86 TL. alacaklı: Gebze Belediye Başkanlığı lehine haciz bulunmaktadır." şerhi bulunmaktadır. Söz konusu kayıtlar "NFC Faydasıçok İnş. San. A.Ş." mülkiyetine ait kayıtlar olup Doğuş GYO A.Ş. mülkiyetinin devrinde ve değerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

Konu taşınmazlardan 6758 ada 2 ve 4 no.lu parsele ilişkin; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na İlişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesi gereğince söz konusu ipoteğin "D-Ofis Maslak ve DC Etiler 16-17 nolu bağımsız bölümlerin alımına ilişkin Credi Europe Bank NV ile kredi ilişkisi tesis edilmesi ve kredi işlemine teminat olarak şirket portföyünde yer alan Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 ve 4 parseller üzerinde yer alan gayrimenkullere ipotek koyulması" kapsamında tesis edilmiş olduğunu açıklayan 28.12.2018 tarihli yazı rapor ekinde sunulmuştur. Konu takyidat kaydının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

9.5 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

Değerleme konusu taşınmazların takyidat kayıtları haricinde de devredilebilmesine yönelik herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

9.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunulup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlardan 6758 ada 2 no.lu parsel üzerinde AVM, otel ve showroom yapıları bulunmakta olup taşınmaz arsa veya arazi vasfında değildir.

Konu taşınmazlardan 6758 ada 4 no.lu parsel "Arsa" niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

9.7 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 taşınmaz üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

9.8 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerleme çalışmasında **6758 ada 2 no.lu parsele** ilişkin maliyet yaklaşımı ve gelir yaklaşımı yöntemi olan direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	**7.734.290.000**
Gelir Yaklaşımı	**9.708.199.500**

Çalışma kapsamında, konu taşınmazlardan **6758 ada 4 no.lu parsele** ilişkin pazar yaklaşımı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır. Söz konusu değerler Doğuş GYO A.Ş. hissesine ait değerlerdir.

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	**39.447.900**
Gelir Yaklaşımı	**43.336.080**

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirmekten ziyade pazar yaklaşımına göre değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

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

Gelir yaklaşımında ise taşınmaz gelir getiren bir mülk olarak değerlendirilmiş olup taşınmazın değerlemesinde gelir yaklaşımı da kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında kullanılan verilere yönelik olarak bölgede benzer nitelikteki gayrimenkuller için pazar araştırması yapılmıştır.

Gelir yaklaşımı taşınmazın mevcut AVM, otel ve showroom kira bedelleri ve piyasa araştırmaları dikkate alınarak nakit akışı yöntemi ile yapılmıştır. Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazla benzer nitelikteki gayrimenkullerin gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 6758 ada 2 no.lu parselin gelir yaklaşımıyla, 6758 ada 4 no.lu parselin pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri takdir edilmiştir. Nihai değer takdir edilirken peşin satış fiyatları esas alınmıştır.

9.9 Nihai Değer Takdiri

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.'YE AİT TOPLAM HİSSE DEĞERİ		
Değer Tarihi	29.12.2025	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	9.747.647.400.-TL	Dokuzmilyaryediyüzkırkyedimilyonaltıyüzkırkyedibindörtyüz.-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	11.693.232.090.-TL	Onbirmilyaraltıyüzdoksanüçmilyonikiyüzotuzikibindoksan.-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Furkan ÖZÇELEBİ

Ece KADIOĞLU, MRICS **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 403562**	**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS** **Sorumlu Değerleme Uzmanı** **Lisans No: 402293**

*Bu belge 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.*

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

Ekler

1	Sektör Raporu
2	Tapu Belgesi
3	Takyidat Belgesi
4	İmar Durumu
5	Vaziyet Planı
6	Yapı Ruhsatları
7	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
8	Kira Sözleşmesi
9	İpotek Yazısı
10	Fotoğraflar
11	Özgeçmişler
12	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri