

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.

---

**KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ'NDE YER ALAN  
1 ADET ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE 1 ADET ARSA**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

<b>TALEP TARİHİ - NO</b>	17.02.2014
<b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>	31.01.2014
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	19.02.2014
<b>RAPOR TARİHİ</b>	25.02.2014
<b>RAPOR NO</b>	DGS-1402001
<b>KULLANIM AMACI</b>	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
<b>GİZLİLİK DERESESİ</b>	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.
<b>DEĞERLEME KONUSU</b>	1 ADET ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE 1 ADET ARSANIN PAZAR DEĞER TESPİTİ
<b>DEĞERLEME ADRESİ</b>	GEBZE CENTER ALIŞVERİŞ MERKEZİ, TATLIKUYU MAHALLESİ, GÜNEYANYOL CADDESİ, NO:310 GEBZE/KOCAELİ
<b>RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR</b>	Serdar ETİK Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402403) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)

## İÇİNDEKİLER

### İçindekiler

#### Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
  - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
  - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
  - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
  - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.5 - Değerleme Rapor Özeti
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
  - 2.1 - Tapu Kayıtları
  - 2.2 - Takyidat Bilgileri
  - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
  - 3.1 - Tanımı
  - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
  - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
  - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
  - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
  - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
  - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
  - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
  - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
  - 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
  - 6.1 - Piyasa Değeri Yaklaşımı
  - 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı
  - 6.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı
  - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
  - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

## EKLER

- Ek 1** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 2** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 3** - İmar durum yazısı(kopya)
- Ek 4** - Yapı Kullanım İzin Belgesi (kopya)
- Ek 5** - Nakit Akışı Tablosu
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

## UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- \* Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- \* Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- \* Değerleme Uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle, değerleme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının creti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,  
\* değerleme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- \* Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- \* Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- \* Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- \* Değerleme Uzmanı, mlk kişisel olarak incelemiştir.
- \* Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

## 1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

### 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; yukarıda adresi belirtilen taşınmazların bir bütün halindeki toplam pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

### 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

#### 1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

##### **Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

Doğuş Center Maslak, Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No: 4/23  
34398 Maslak - Şişli

#### 1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

##### **Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2,  
Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

### 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 1 adet alışveriş merkezi ve 1 adet arsanın ( 1/1 hisseli ), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

### 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 24.02.2014 tarih ve DGS-1402001 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.  
 Serdar ETİK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.  
 Şerife Seda YÜCEL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

### 1.5 - Değerleme Rapor Özeti

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ	
DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ	1 ADET ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE 1 ADET ARSANIN PAZAR DEĞER TESPİTİ
DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
RAPORU HAZIRLAYAN KURUM	REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
RAPOR TARİHİ	25.02.2014

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ	
TAPU BİLGİLERİ	BKZ. MÜLKİYET BİLGİLERİ
MEVCUT KULLANIM	5678 ADA 20 PARSEL "GEBZE CENTER ALIŞVERİŞ MERKEZİ" OLARAK, 5678 ADA 12 PARSEL "ALİŞVERİŞ MERKEZİNİN OTOPARKI" OLARAK KULLANILMAKTADIR.
İMAR DURUMU	BKZ. MÜLKİYET BİLGİLERİ

DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)	
2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	460.748.000,00 TL

## 2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

### 2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	KOCAELİ
İlçesi	:	GEBZE
Bucağı	:	
Mahallesi	:	SULTANORHAN
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	
Pafta No	:	G22B24B2A
Ada No	:	5678
Parsel No	:	20
Alanı	:	60.674,66 M <sup>2</sup>
Vasfı	:	ALTI KATLI ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI
Sınırı	:	
Sahibi	:	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
Yevmiye No	:	20685
Cilt No	:	69
Sayfa No	:	6808
Tapu Tarihi	:	27.12.2013

\*19.02.2014 tarihinde Gebze Tapu Müdürlüğü'nde yapılan incelemede kütük incelenmiştir. Ekte tarafınıza sunulan takbis belgesinde ve tapu kütüğünde 5678 ada 20 parselin yüzölçümü 6.674,66 m<sup>2</sup> olarak görülmekte olup, 5678 ada 20 parselin 14.10.2010 tarih 14307 yevmiye ile 5678 ada 9 ve 10 numaralı parsellerin tevhid sonucu ulaştığı bilgisi edinilmiştir. 5678 ada 9 parselin tevhid öncesi alanı 3.188 m<sup>2</sup> ve 5678 ada 10 parselin tevhid öncesi alanı 57.486,66 m<sup>2</sup> dir. Bu bilgiler ışığında değerlemeye konu 5678 ada 20 parselin yüzölçümünün takbis belgesine sehven 6.674,66 m<sup>2</sup> olarak yazıldığı kanaatine varılmıştır. Değerlemede parsel yüz ölçümü 60.674,66 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş olup, tapu bilgilerinin düzeltilmesi gerekmektedir.

İli : KOCAELİ  
İlçesi : GEBZE  
Bucağı :  
Mahallesi : SULTANORHAN  
Köyü :  
Sokağı :  
Mevkii :  
Pafta No : G22B24B2B  
Ada No : 5678  
Parsel No : 12  
Alanı : 1.679 M<sup>2</sup>  
Vasfı : ARSA  
Sınırı :  
Sahibi : DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
Yevmiye No : 20685  
Cilt No : 64  
Sayfa No : 6328  
Tapu Tarihi : 27.12.2013

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nde 27.12.2013 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

5678 ada 12 parsel üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.

5678 ada 20 parsel üzerinde:

26.05.2009 tarih 13750 yevmiye ile Tesco Kıpa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi Anonim Şirketi lehine 28.05.2009 tarihinden itibaren 15 yıl müddetle kira şerhi bulunmaktadır.



### 2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; tapu bilgilerinde şu değişiklikler olmuştur: Taşınmazlar mülkiyetleri "Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş." adına kayıtlı iken 27/12/2013 tarih 20685 yevmiye ile tüzel kişiliklerin unvan değişikliği nedeniyle Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına geçmiştir.

5678 ada 20 parselle ilişkin;  
Sultanorhan Mahallesi 5678 ada 9 parsel 3.188m<sup>2</sup> miktarlı arsanın ve aynı mahalle 5678 ada 10 parsel 57.486,55 m<sup>2</sup> miktarlı arsanın tamamı Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. Adına kayıtlı iken; bu kere tapuya ibraz edilen Gebze Belediyesi'nin 14.07.2010 tarih ve 151 sayılı yapı kullanma izin belgesi ile 12.10.2010 tarih ve 2010/3550 sayılı encümen kararına istinaden Gebze Kadastro Müdürlüğü'nce tanzim ve tasdik edilen 20.10.2010 tarih ve 3724 sayılı yazı ekindeki değişiklik beyannamesi gereği yukarıda nitelikleri belirtilen taşınmazlar tevhid edilerek 5689 ada "A" parsel numaralı 60.674,66 m<sup>2</sup> miktarlı arsa olmuş ve bilhare "Altı Katlı Alışveriş Merkezi ve Arsası" olarak cins değişikliği 28.12.2010 tarihinde yapılmıştır.

### 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

#### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

19.02.2014 tarihinde; Gebze İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. 5678 ada 20 parsel ve 12 parsel 16.05.2013 tarih 265 sayı ile onaylanan Gebze D-100 Karayolu ve Çevresinde Yer Alan Yenilenecek Alanlara İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ayrık nizam, Ticaret Alanında kalmaktadırlar.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;  
5678 ada 12 parselin 18.07.2008 tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında "ticaret alanında kaldığı" 1/1000 ölçekli planlarının bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

5678 ada 20 parselin "sanayi lejantlı" iken 16.01.2009 tarih ve 32 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Planı Tadilat Kararı ile lejantı "ticaret alanı" olarak değiştirilmiştir.

#### **Gebze D-100 Karayolu ve Çevresinde Yer Alan Yenilenecek Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları**

##### **TİCARET ALANLARI**

1. Bu alanlarda her tür ticaret, çarşı, büro iş hani, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağazave eğlence yerleri, konut, çok katlı taşıt parkı ve özel hastane ve özel eğitim kullanımları yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir.
2. Özel hastane ya da özel eğitim kullanımları ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur ve bu bina içinde başka bir kullanım yer alamaz.
3. Bu alanlarda genel hükümler 3.32 ve 3.33 maddelerde ifade edilen şartları sağlayan üretime yönelik tesislerin dışında alanda çevre sağlığı açısından tehlikeli imalat/depolamaya yönelik yeni tesislere izin verilmeyecektir.

4. Bu alanlarda yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen yapı adaları (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, diğer tüm yapı adalarında en az parsel büyüklüğü 2.500 m<sup>2</sup>'dir.

5. Bu alanlarda yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen yapı adaları (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç diğer tüm yapı adalarında imar adasının ifrazı sırasında oluşan imar parsellerinin 2.500m<sup>2</sup> olarak bölümünden sonra artık parçanın 1.500-2.500m<sup>2</sup>'lik dilim arasında kalması durumunda, kalan parçanın imar parseli olarak oluşumuna izin verilecektir. Ancak hiçbir koşulda 1.500m<sup>2</sup>'nin altında büyüklüğe sahip parsellerde yapılaşmaya müsadde edilmeyecektir.

6. Bu alanlarda yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen yapı adaları (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, diğer tüm yapı adalarında kullanım çeşitliliği esas alınmak suretiyle üç tercih belirlenmiştir. Buna göre;

I. Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası oluşan toplam inşaat alanının 0-%30'luk kısmının konut olarak kullanılması durumunda Emsal:1.60

II. Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası oluşan toplam inşaat alanının %31-%60'luk kısmının konut olarak kullanılması durumunda Emsal: 1.40

III. Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası oluşan toplam inşaat alanının tamamını ticaret, alışveriş, konaklama ve eğlence birimleri ile en az %10'luk kısmı spor aktiviteleri, halka açık kütüphaneler, konferans salonları, müzeler, sanat galerileri, oditoryumlar, sergi ve fuar salonları, sinema ve tiyatro salonları, tören salonları vb. sosyal ve kültürel faaliyetlere yönelik kullanılması durumunda Emsal: 2.00 olarak uygulanacaktır.

7. Bu alanlarda yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen yapı adaları (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, diğer tüm yapı adalarında akan için yaptırılan ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında ifade edilen önlemleri almak koşulu ile Tercih I'in kullanılması durumunda en fazla kat yüksekliği 8 kat, Tercih II'nin kullanılması durumunda en fazla kat yüksekliği 6 kat, Tercih III'ün kullanılması durumunda ise en fazla kat yüksekliği 10 kat olarak uygulanacaktır.

8. Bu alanlarda yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen yapı adaları (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, diğer tüm yapı adalarında imar planı ile belirlenmiş ada bütününde ya da en az 10.000m<sup>2</sup> ve üstü parsellerde uygulama yapılmak istendiğinde; ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında ifade edilen önlemleri almak koşulu ile kullanılmak istenilen tercih için öngörülen yapılaşma şartları (emsal ve kat yüksekliği) %10 oranında arttırılacaktır. 50.000 m<sup>2</sup> ve üstü parsellerde uygulama yapılmak istendiğinde; ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında ifade edilen önlemleri almak koşulu ile kullanılmak istenilen tercih için öngörülen ve yukarıda ifade edilen artıştan sonra elde edilecek yapılaşma şartları (emsal ve kat yüksekliği) %25 oranında arttırılacaktır.

9. Bu alanlarda yer alan parsellerde plan değişikliğine gerek kalmaksızın Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığının uygun görüşü alınmak suretiyle ticari amaçlı katlı otopark yapılabilir. Bu şekilde yapılmak istenilen ticari amaçlı otoparklar için E:2.00 kat yüksekliği ise 5 kat olarak uygulanacaktır.

### 2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

5678 ada 10 parsel için düzenlenmiş, alışveriş merkezi ve ortak alanları için toplam 145.432 m<sup>2</sup>'lik alan için 13.08.2008 tarih 372 sayılı ruhsat belgesi bulunmaktadır. Ruhsat yapı sınıfı VA'dır. 5678 ada 10 parsel için düzenlenmiş, alışveriş merkezi ve ortak alanları için toplam 145.432 m<sup>2</sup>'lik alan için 14.07.2010 tarih 151 sayılı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. (taşınmaz tevhid işleminden sonra 20 parsel olarak değişmiştir.)

5678 ada 10 parsel (taşınmaz tevhid işleminden sonra 20 parsel olarak değişmiştir) ait 05.08.2008 tasdik tarih ile onaylı mimari projesi incelenmiştir. Projeye göre taşınmaz 3 bodrum, asma, zemin, 2 normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Toplam inşaat alanı 145.431,89 m<sup>2</sup>'dir.

KATI	ALANI ( M <sup>2</sup> )
3. Bodrum	26.686,74
2. Bodrum	29.581,00
1. Bodrum	29.297,20
Asma Kat	496,00
Zemin Kat	27.372,75
1. Kat	16.326,40
2. Kat	15.513,80
Çatı Katı	158,00
<b>TOPLAM</b>	<b>145.431,89</b>

Projesine göre 3. bodrum katında otopark, kazan dairesi, mekanik odalar, avm dağıtım odası vb. hacimler, 2. bodrum katında otopark, sığınak, mekanik odalar vb. hacimler, 1. bodrum katında enerji odası, yapı market, media market, buz pisti ve dükkan alanları, asma katında depo-arşiv alanı, zemin katında avm girişi, hipermarket ve dükkanlar, 1. katta dükkanlar, 2. katta sinema, işletme alanları, teras hacimleri bulunmaktadır.

### 2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

5678 ada 20 parsel üzerinde yer alan alışveriş merkezi binasının genel olarak onaylı mimari projesiyle uyumlu olduğu görülmüştür. Alışveriş merkezi içerisinde bazı dükkan hacimlerinin ihtiyaca göre alanlarının değiştirildiği görülmüştür.

### 2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Yavuz Yapı Denetim

Bağlar Başı Mah. Sakızağacı Sokak No:165 Kat: 2 Darıca/KOCAELİ

### 3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

#### 3.1 - Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar 5678 ada 20 parsel üzerinde yer alan "Altı Katlı Alışveriş Merkezi ve Arsası" nitelikli Gebze Center AVM ve mevcutta alışveriş merkezinin açık otopark alanı olarak kullanılan 5678 ada 12 parseldir. 5678 ada 12 parsel açık otopark alanı olarak kullanılmakta olup, işlevine uygun şekilde düzenlenmiştir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu 5678 ada 12 ve 20 parseller Tatlıkuyu Mah. Güney Yanyol Cad. No:310 Gebze/KOCAELİ adresinde yer alan "Gebze Center Alışveriş Merkezi ve Otoparkı"dır.

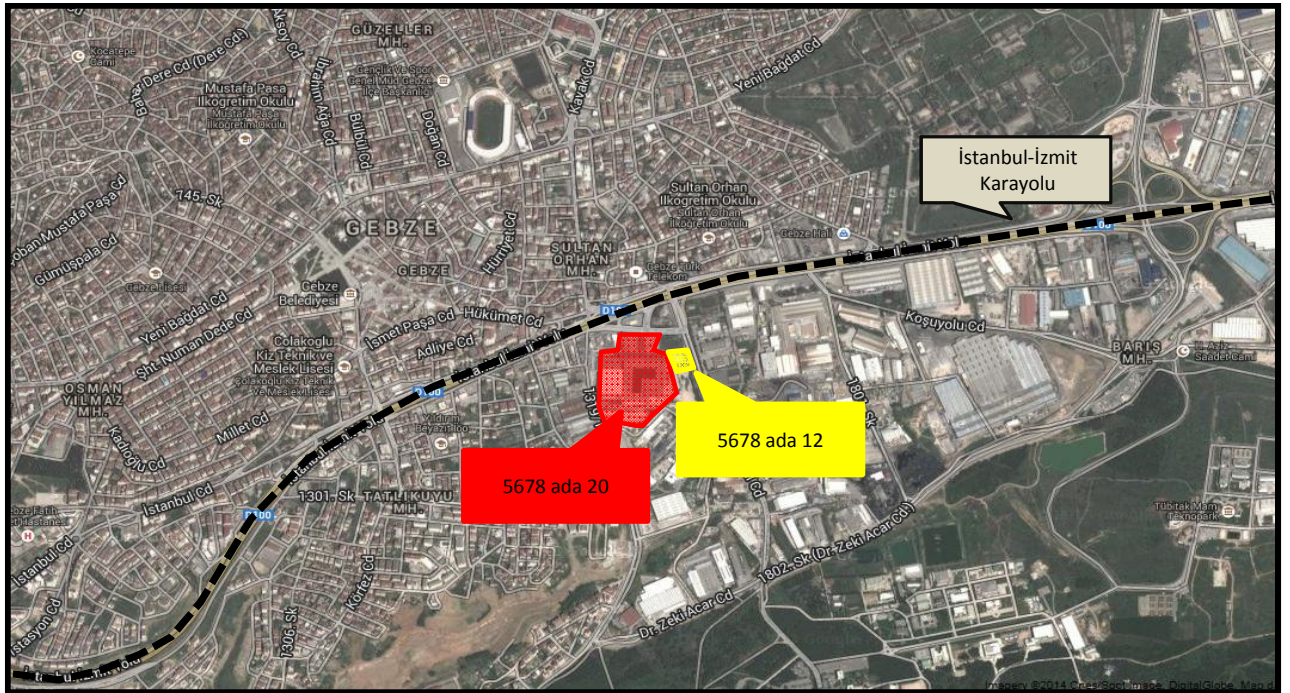
Çevresinde sanayi alanları ve konut alanları bulunmaktadır. Çevresinde nirengi niteliği taşıyan bazı yapılar şunlardır: Gebze Otogarı, Oto Sanayi Sitesi, Gebze İlçe Emniyet Müdürlüğü, Gebze İtfiyesi, Gebze Hali vb.

#### 3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlar İstanbul-Ankara yönünde, Darıca-Eskişehir ayırımından 2km. Sonra TUBİTAK kavşağında yer almaktadırlar. Ulaşım İstanbul-İzmit Karayolundan bağlantı alan Güney Yanyol Caddesi aracılığı ile sağlanmaktadır. Merkezi bir konumda olması ve ana arterlere yakın konumda olması nedeni ile ulaşım kolaydır.

D-100 karayoluna ~500 m., TEM Otoyolu'na ~3 km., Kocaeli İl Merkezi'ne ~45 km. ve Gebze Merkeze ~3 km. mesafededir.







### 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

#### 3.4.1 - Genel Özellikleri

**5678 ada 20 parsel** üzerinde yer alan Gebze Center Alışveriş Merkezi, 2010 yılı Eylül ayında açılmıştır. Satış ve kiralama faaliyetleri Jones Lang LaSalle tarafından gerçekleştirilmektedir. Toplam inşaat alanı 145.431,89 m<sup>2</sup> ve kiralanabilir alanı 59.053 m<sup>2</sup>'dir. Kiralanabilir alanlar içerisinde kiokslar dahil değildir. Kiralanabilir alan içerisinde halihazırda 2.341 m<sup>2</sup>'lik alan boştur. Edinilen bilgiye göre ~125 adet mağaza bulunmakta olup, bunların 13 adedi boş durumdadır. Halihazırda kiralanabilir alan bazında yapılan hesaplama göre doluluk oranı %96'dır.

3 bodrum, zemin, asma, 2 kat olmak üzere toplam 6 katlıdır.

3. bodrum ve 2. bodrum katları mahallinde otopark alanları olup, yönetim büroları ve teknik hacimler bu katlarda yer almaktadır.

1.bodrum katta, yapı market olarak Koçtaş ve media market olarak Teknosa bulunmaktadır. Mevcutta 1. bodrum kat ev tekstil ürünleri, beyaz eşya ve elektronik eşya satış mağazalarının bulunduğu kattır. Ayrıca buz pisti bu katta bulunmaktadır.

Zemin kat, AVM' nin ana giriş kapısının bulunduğu kattır. Hipermarket (TESCO KİPA) zemin katta yer almaktadır. Kat genelinde bilinen markaların (LCW, YKM, Mango, Kiğılı, Sarar vb.) satış mağazaları bulunmaktadır.

1.katta genel olarak bilinen markaların ( Adidas, Nike, De Facto, Flo vb. ) satış mağazaları bulunmaktadır.

2. kat food court katı olup, sinema salonları bu katta mevcuttur.

**5678 ada 12 parsel** üzerinde mevcutta yapı bulunmamaktadır. Gebze Center Alışveriş Merkezi'nin açık otoparkı olarak düzenlenmiştir.

**Site ve Binaların Genel Özellikleri**

Yapı Tarzı	:	BAK
Yapı Nizamı	:	AYRIK
Yapı Sınıfı	:	VA
Kullanım Amacı	:	ALIŞVERİŞ MERKEZİ
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	DOĞALGAZ YAKITLI 3 ADET 1.500 KCAL/H KAPASİTELİ ERENSAN MARKA ISI KAZANLARI MEVCUT
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	TOPLAM 1.000 TON KAPASİTELİ 4 ADET BETONARME SU DEPOSU
Hidrofor	:	MEVCUT 6 GRUP
Asansör	:	2 ADET MÜŞTERİ ASANSÖRÜ (HER BİRİ 1.600KG. 21 KİŞİLİK) 4 ADET YÜK ASANSÖRÜ (HER BİRİ 1.600KG.KAPASİTELİ 21 KİŞİLİK)
Jeneratör	:	6 ADET (4 ADET X1600 KVA+2 ADET X500 KVA KAPASİTELİ)
Intercom Tesis	:	
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	ATRIUM KISMI ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ CAM KAPLAMA, BETONARME TERAS
Dış Cephe	:	PVC ESASLI MALZEME KAPLI
Park Yeri	:	AÇIK OTO PARK: 546 ARAÇLIK, KAPALI OTO PARK: 1.039 ARAÇLIK
Güvenlik	:	GÜVENLİK ELEMANLARI VE GÜVENLİK KAMERALARI MEVCUT
Manzarası	:	D-100 KARAYOLU-SANAYİ ALANLARI-KONUT ALANLARI
Cephesi	:	KUZEY-GÜNEY-DOĞU-BATI

**3.4.2 - İç Mekan Özellikleri**

5678 ada 20 parsel üzerinde yer alan alışveriş merkezinin kat hollerinde zeminler mermer ve dekoratif taş kaplamadır. Kolon yüzeyleri cam ve metal giydirmedir. Tavanlar alçı asma tavadır. Ortak wc hacimlerinde vitrikiye elemanları tam olup, zeminler seramik kaplamadır. Ortak kullanım alanlarında spot lambalar , duman dedektörleri, havalandırma tünelleri bulunmaktadır.

Binanın çatısı cam kaplamadır. Mağaza ve dükkan alanlarının her birinin kullanım ihtiyaçlarına göre farklı dizayn edildiği gözlemlenmiştir.

4 adet mal kabul ve 2 adet müşteri asansörü, 14 adet yürüyen merdiven ve 7 adet yürüyen bant bulunmaktadır. Ayrıca ses yayın sistemi bulunmaktadır.

## 4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

### 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

#### 4.1.1 - Kocaeli İli

Kocaeli, Türkiye Cumhuriyeti'nin Marmara Bölgesi'nin Anadolu yakasında yer alan bir ildir. Adını, 1320 senesinde İzmit ve havalisini fetheden Akça Koca'dan alır. 1.600.016 olan nüfusuyla Türkiye'nin 6. ,İstanbul ve Bursa'dan sonra Marmara Bölgesi'nin 3. büyük kentidir.

Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca-Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'—30° 21' doğu boylamı, 40° 31'—41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.505 km<sup>2</sup>'dir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmakta-dır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Gebze ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul-Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturur. 2010 TUIK verilerine göre ilde 12 ilçe ve 243 köy vardır.



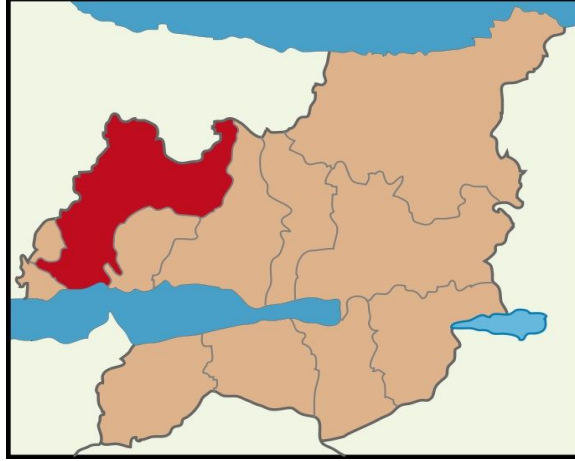
Harita 1 - Kocaeli'nin Konumu

#### 4.1.2 - Gebze İlçesi

1997 nüfus sayımı sonuçlarına göre Kocaeli ili'nin toplam nüfusu 1.175.190, Gebze'nin nüfusu 402.916 kişidir. 1997 sayımlarına göre ilçe Kocaeli ili toplam nüfusunun %34.28'ini oluşturmaktadır.[6] 1965 yılında Türkiye nüfusunun binde 33'ü ilçede yaşarken, 1997'de bu rakam binde 40.2 olmuştur. Türkiye'de genel nüfus artış oranı 1965-1997 yılları arasında %100.8 iken, Gebze'de bu artış %111.8 olmuştur. TÜİK tarafından yapılan ADNK 'a göre 2009 nüfusu 282.400' dür.



Türkiye, ekonomik gelişmişlik bakımından altı gruba ayrılmıştır. I. derece gelişmiş iller İstanbul ili, Ankara ili, İzmir ili, Bursa ili, Kocaeli ili ve Yalova ili'dir. Bu bağlamda Gebze, Türkiye'nin ekonomik açıdan en gelişmiş altı ilinden birinde bulunmaktadır. Gebze ayrıca Kocaeli ili GSYİH'sinin %33.7'sini oluşturur. Gebze ayrıca Türkiye GSHY'sinin %1.69'unu üretmiştir.



**Harita 2 - Gebze' nin Konumu**

#### **4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi**

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen ( özellikle İstanbul'da ) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara ( site, alışveriş merkezi, kompleksler, vb ) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın olduğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılında yaşanan Kentsel Dönüşüm Yasası (Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun) kapsamında inşaatların başlaması, yabancılara mülk satışında kolaylıklar getiren Mütakabiliyet Yasasının onaylanması, banka kredi faizi oranlarının % 1 seviyesinin altına düşmesi, Uluslararası Derecelendirme Kuruluşu Fitch Rating, Türkiye'nin kredi notunu kısa bir süre önce yükseltmesi gibi nedenlerle piyasada bir hareketlilik başlamış ve alım satım işlemleri hızlanmıştır. 2013 yılının ilk çeyreğinde konut kredisi faiz oranlarına da bağlı olarak alım satım işlemlerinde hareketliliğin devam ettiği gözlemlenmiştir. Ancak, 2013 ün ikinci çeyreğinin sonuna doğru gerek ülke ekonomisinde gerekse global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşullara bağlı olarak konut kredisi faiz oranlarındaki artışların olduğu, Gezi olaylarından sonra piyasalarda yaşanan dalgalanmaların gayrimenkul alım satımlarına yansıdığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif iç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılındaki beklentilerde, yaklaşan yerel seçimler ve cumhurbaşkanlığı seçimlerinin etkisi ile faiz oranlarında yaşanan yükselişin devam etmesi durumunda konut alım satımlarının olumsuz etkilenebileceği düşünülmektedir. Ancak kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

#### **4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler**

Değerleme hizmetini sınırlayıcı/kısıtlayıcı herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

#### **4.3 - Bilgilerin Kaynağı**

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü, Gebze Tapu Müdürlüğü ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

#### **4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler**

##### **4.4.1 - Olumlu Faktörler**

- \* Merkezi bir konumda yer almaktadır.
- \* Ulaşılabilirliği yüksektir.
- \* Bölgede benzer konum ve nitelikte bir konsept bulunmamaktadır.
- \* Ruhsat ve iskan belgesi alınmış, tapuda cins tahsisi yapılmıştır.
- \* Doluluk oranı yüksek olup, marka mağazaların bulunduğu bir konsepttir.

##### **4.4.2 - Olumsuz Faktörler**

- \* Niteliği ve kullanım alanı dikkate alındığında alıcı kitlesi kısıtlıdır.

## 5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

### 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

### 5.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

### 5.3 - Nakit Akışı ( Gelir ) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

## 6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Rapor konusu taşınmazların değerlemesinde Maliyet Yöntemi, Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi, Gelir İndirgeme Yöntemleri kullanılmıştır.

### 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

#### Satılık Arsa Emsalleri

##### \* A1 GAYRİMENKUL VE DANIŞMANLIK

Tel 0 262 642 92 85

Taşınmazlara yakın konumda, Tubitak Yolu'na ~40m. Cephesi olduğu beyan edilen ticaret imarlı arsadır. 2.200 m<sup>2</sup> alanlı olarak beyan edilen arsa için 1.750.000.-USD istenildiği bilgisi alınmıştır. (USD=2.2.-TL)

<b>SATILIK</b>	2200	.-M <sup>2</sup>	3.850.000	.-TL	1.750	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

##### \* REALTY WORLD İNTER

Tel 0 533 711 27 87

Gebze'de E-5 Karayoluna cepheli olduğu beyan edilen 22 000 m<sup>2</sup> ticari imarlı arsadır. Arsa için 26.000.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	22000	.-M <sup>2</sup>	26.000.000	.-TL	1.182	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-------	------------------	------------	------	-------	---------------------

##### \* DEMİRTAŞ GAYRİMENKUL

Tel 0 262 641 38 60

Gebze'de yanyola cepheli olduğu beyan edilen 715 m<sup>2</sup> ticari imarlı arsadır. Emsal arsa için 1.650.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Konum olarak taşınmazlara 4-5 km. mesafede olduğu söylenmiştir.

Yapılan görüşmede taşınmazların bulunduğu bölgede arsa birim değerlerinin 1.000.-USD/m<sup>2</sup> civarında olduğu görüşü alınmıştır.

<b>SATILIK</b>	715	.-M <sup>2</sup>	1.650.000	.-TL	2.308	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

##### \* GENÇLER GAYRİMENKUL

Tel 0 535 496 10 87

Gebze'de E-5 Karayoluna cepheli olarak beyan edilen 850 m<sup>2</sup> ticari imarlı arsadır. Arsa için 1.000.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

<b>SATILIK</b>	850	.-M <sup>2</sup>	2.200.000	.-TL	2.588	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	-----	------------------	-----------	------	-------	---------------------

**\* REMAX VEGA**

Tel 0 216 363 85 85

Gebze'de Köşklüçeşme Mahallesi'nde E-5 Karayolunun kuzeyinde, E-5'e ikici parsel olarak beyan edilen 2.990 m<sup>2</sup> ticari imarlı arsadır. Emsal arsa için 1.550.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. Konum olarak sanayi alanları içerisinde olup, E-5 karayolundan algılanabilirliği daha zayıftır. (USD=2.2.-TL)

<b>SATILIK</b>	2990	.-M <sup>2</sup>	3.410.000	.-TL	1.140	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	------	------------------	-----------	------	-------	---------------------

**Medyadan Elde Edilen Veriler**

\* 2012 tarihinde Vakıfbank Çengelköy Üsküdar Nato Yolu üzerindeki 6.523 m<sup>2</sup> arsa üzerinde 24.800 m<sup>2</sup> kapalı alanı bulunan Maxi City AVM 52.000.000.-TL bedel ile satışa çıkartmıştır. (2.096.-TL/m<sup>2</sup>)

\* İstanbul, Bakırköy ilçe sınırları içerisinde yer alan 100.000 m<sup>2</sup> kapalı alanlı 25.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alanı bulunan Carrousel AVM için 2013 yılında 450.000.000.-USD istenmekte olduğu bilsi edinilmiştir. Üç sene önce Carrousele 200.000.000.-USD teklif edilmiştir.

**Dükkan Emsalleri**

**\* FEDERAL EMLAK**

Tel 0 262 323 98 40

Kocaeli Kartepe Arslanbey Kartepe AVM' de 25 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan ve ana cadde üstünde merkezi konumda olduğu beyan edilen içerisinde hazır kiracılı dükkan için 215.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	25	.-M <sup>2</sup>	215.000	.-TL	8.600	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* REALTY WORLD**

Tel 0 262 642 70 70

Çayırova Asia Gold Center'da AVM katında 43 m<sup>2</sup> olara pazarlanan dükkan için 280.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	43	.-M <sup>2</sup>	280.000	.-TL	6.512	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

**\* BARKOD GAYRİMENKUL**

Tel 0 262 260 00 00

Körfez Center AVM içerisinde yer alan 2. kattaki 36 m<sup>2</sup> olarak pazarlanan köşe dükkan için 235.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

<b>SATILIK</b>	36	.-M <sup>2</sup>	235.000	.-TL	6.528	.-TL/M <sup>2</sup>
----------------	----	------------------	---------	------	-------	---------------------

### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (X)	EMSAL (y)	EMSAL (Z)
SATIŞ FİYATI		3.850.000	3.410.000	1.650.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	60.674,66	2.200	2.990	715
BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ		1.750	1.140	2.308
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		ORTA KÜÇÜK -5%	ORTA KÜÇÜK -5%	KÜÇÜK -15%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON	TİCARİ	TİCARİ	TİCARİ	TİCARİ
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
MANZARA		BENZER	KÖTÜ	BENZER
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	30%	0%
KONUM		ORTA KÖTÜ	KÖTÜ	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		20%	30%	10%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ORTA KÖTÜ 10%	ORTA KÖTÜ 10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME		10%	60%	0%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	2.020	1.925	1.825	2.308

Değerleme konusu taşınmazlardan 5678 ada 20 parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, 5678 ada 12 parselin değer takdirinde 20 parsel referans alınmıştır.

Bölgede yapılan araştırmalar ve görüşmeler sonucunda Gebze Bölgesinde ticari imarlı arsaların konum ve alanlarına göre birim metrekare değerlerinin değiştiği bilgisi alınmıştır.

E-5'e cepheli parsellerin birimmetrekare değerlerinin 1.000.-USD/m<sup>2</sup> civarında olduğu, E-5 karayoluna 2. parsellerin alıngılanabilirliğin azalması ve reklam kabiliyetinin düşmesi gibi nedenlerle birim değerlerin azaldığı kanaatine varılmıştır.

Taşınmazların konumu ve alanı göz önünde bulundurulduğunda 5678 ada 20 parsel için 2.020 .- TL/m<sup>2</sup> ve 5678 ada 12 parsel için 1.900.-TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU					
Ada No	Parsel No	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
5678	12	1.679,00	1.900	3.190.100,00	1.453.149,91
5678	20	60.674,66	2.020	122.562.813,20	55.829.642,05
TOPLAM DEĞER (.-TL)				125.752.913,20	57.282.791,96
YUVARLATILMIŞ DEĞER (.-TL)				125.753.000,00	
YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)				57.283.000,00	

## 6.2 - Yeniden İnşa Etme ( İkame ) Maliyeti Yaklaşımı

5678 ada 12 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 5678 ada 20 parsel üzerinde ise toplam inşaat alanı 145.431,89 m<sup>2</sup> olan iskanlı alışveriş merkezi bulunmaktadır. Yapı ruhsatı ve iskan belgesine göre yapı sınıfı VA' dır. 2013 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VA yapı sınıfına ait birim maliyet 1.040.-TL/m<sup>2</sup>'dir. Değerleme konusu taşınmazın niteliği, yapı kalitesi dikkate alındığında bina değeri 1.750.-TL/m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür.

TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU				
5678 Ada 20 Parsel	Alanı (m <sup>2</sup> )	Birim m <sup>2</sup> Değeri	Parselin Değeri (.-TL)	Parselin Değeri (.-USD)
Arsa Değeri	60.674,66	2.020	122.562.813,20	55.829.642,05
Bina Değeri	145.431,89	1.750	254.505.807,50	115.932.131,14
Çevre Düzenlemesi, Teknik Altyapı, Zemin Kaplaması, Girişimci Karı vb.			12.725.290,38	5.796.606,56
TOPLAM			389.793.911,08	177.558.379,75
5678 Ada 12 Parsel			3.190.100,00	1.453.149,91
<b>2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ</b>			<b>392.984.011,08</b>	<b>179.011.529,67</b>



### 6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Nakit Akışı Yöntemi)

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirme yapılan mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir.

#### 6.3.1 - Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

- \* Değerlemeye konu Gebze Center Alışveriş Merkezinin toplam kiralanabilir alanı 59.053 m<sup>2</sup>'dir.
- \* Edinilen bilgiler doğrultusunda kiralanabilir alan üzerinden doluluk oranı %96 olarak kabul edilmiş olup, bu oranın sabit kalacağı öngörülmüştür.
- \* Firmadan elde edilen veriler ve bölgede yapılan araştırmalar neticesinde AVM için aylık ortalama birim kira değeri ~42 TL/m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür.
- \* Aylık kira metrekare değeri için yıllık artış oranı %6 olarak kabul edilmiştir.
- \* Net Bugünkü Değer hesabında artık değer yöntemi kullanılmış olup Tesisin 10.yılın sonunda satılacağı kabul edilmiştir. 10 yıl süresince işletilmiş bir tesisin yenileme giderleri vb maliyetleri gibi amortisman değerleri de göz önünde bulundurularak %9 Kapitalizasyon oranı (Cap.Rate) ile devir bedeli hesaplanmıştır. Hesaplanan devir bedeli 10 yıl akışlarına gelir olarak kaydedilmiştir.

\* Mağaza kira gelirleri haricinde işletme gelirleri, kioks, atm, baz istasyonu vb. gelir kaynakları "*diğer gelirler*" başlığı altında irdelenmiş olup, tarafımıza giderlerin tamamının kiracılardan toplanan ortak gider avanslarından karşılanıyor olması nedeniyle kira gelirlerinin ~%5'i oranında olacağı kabul edilmiştir. Diğer gelirlerin yıllık artış oranı %5 olarak öngörülmüştür.

\* Bina bakım giderleri kiracılardan toplanan ortak gider avanslarından ödendiği bilgisi alınmış olup, bina bakım gideri nakit çıkışlarına yansıtılmamıştır.

\* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

\* İndirgeme oranı %10,00 olarak kabul edilmiştir.

Çalışmalara IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.

### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların en etkin ve verimli kullanım şekillerinin mevcut kullanımları olan "Alışveriş Merkezi" olacağı düşünülmektedir.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Değerlemeye konu olan 2 adet taşınmazın toplam değeri 2 farklı yöntem ile takdir edilmiş olup elde edilen değerler aşağıdaki gibidir.

### ■ Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre;

2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	392.984.011,08
2 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	392.984.000,00

### ■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre;

2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)	460.747.588,55
2 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)	460.748.000,00

Değerler arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gayrimenkullerin gelecekte sağlayacağı gelirler tespit edilebiliyorsa Gelir Kapitalizasyonu yöntemi en uygun yöntemdir. Bu nedenle taşınmazların değerinin tespitinde "Gelir İndirgeme Yöntemi" esas alınmıştır.

### 6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Ana gayrimenkul üzerinde kat irtifakı/mülkiyeti kurulmamıştır.

### 6.5.2 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

### Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

### 6.5.3 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Parsel üzerinde yer alan taşınmazın ruhsat ve iskan belgeleri bulunduğu görülmüştür. Yasal evraklarının tam olduğu kanaati oluşmuştur.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Parsel üzerinde yer alan Gebze Center Alışveriş Merkezi'ne ait kira gelir tabloları incelenmiştir. Dükkanların kat, konum ve alanlarında göre kira değerlerinin değişkenlik gösterdiği görülmüştür. Ortalama kira birim metrekare değerinin ~42.-TL/m<sup>2</sup> olduğu kanaatine varılmıştır.

#### **6.5.6 - Taşınmazın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına Alınması, Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Devrinde Bir Engel Olup/Olmadığı Hakkında Görüş**

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

**İmar bilgilerinde yapılan incelemede;** 5678 ada 12 parselin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak, 5678 ada 20 parselin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** 5678 ada 12 parselin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak, 5678 ada 20 parselin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

## 7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti Doğuş GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.  
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

25.02.2014 tarihli toplam değeri için ;

**460.748.000 .-TL**

**(Dört Yüz Altmış Milyon Yedi Yüz Kırk Sekiz Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**543.682.640 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

TAŞINMAZIN DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV HARİÇ )	( KDV DAHİL ) ( % 18 )
<b>460.748.000</b>	<b>209.879.288</b>	<b>152.621.153</b>	<b>543.682.640,00</b>

1 USD = 2,1953 .-TL

1 EURO = 3,0189 .-TL

**Değerleme Uzmanı**



**Serdar ETİK**

Lisans No: 402403

**Sorumlu Değerleme Uzmanı**



**Eren KURT**

Lisans No: 402003

\* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

\* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

\* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.