

# **DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.**

---

**KOCAELİ İLİ GEBZE İLÇESİ'NDE YER ALAN  
1 ADET ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE  
1 ADET ARSANIN 24811/30000 HİSSESİ  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

**RAPOR BİLGİLERİ**

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>SÖZLEŞME TARİHİ</b>            | 01.12.2014   |
| <b>DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ</b> | 24.10.2014   |
| <b>DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ</b>     | 26.12.2014   |
| <b>RAPOR TARİHİ</b>               | 31.12.2014   |
| <b>RAPOR NO</b>                   | DGS-1410001  |
| <b>KULLANIM AMACI</b>             | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ   |
| <b>GİZLİLİK DERECE</b>            | HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHISLARA VERİLEMEZ.  |
| <b>DEĞERLEME KONUSU</b>           | 1 ADET ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE 1 ADET ARSANIN 24811/30000 HİSSESİNİN 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)<br>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 Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
  - 1.6 - 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 - Emsal Karşılaştırma 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 Ruhsatı-Yapı Kullanım İzin Belgesi (kopya)
- Ek 5** - Nakit Akışı Tablosu
- Ek 6** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)
- Ek 7** - Tapu Suretleri
- Ek 8** - Çap Suretleri

## 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 değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.  
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,- \* değerlendirme 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, mülkü 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 değerlendirme raporu; yukarıda adresi belirtilen 5678 ada 22 parselde kain 1 adet alışveriş merkezi (1/1 hisse) ve 5678 ada 24 parselde kain 1 adet arsanın ( 24811/30000 hissesi ), taşınmazların bir bütün halindeki toplam pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır. 5678 ada 24 parsel hisseli mülkiyet olup, değerlendirme hizmetinin amacı Doğuş GYO A.Ş.'ne ait hisselerin toplam pazar değerinin tespit edilmesidir.

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 (1/1 hisse) ve 1 adet arsanın ( 24811/30000 hissesi ), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

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

Söz konusu taşınmazlar için DGS-1410001 numaralı bu rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Serdar ETİK ve Eren KURT değerlendirme işleminde görev almıştır.

Şerife Seda YÜCEL raporun hazırlanmasında yardımcı olmuştur.

### 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar için 25.02.2014 tarihli DGS-1402001 referans numaralı değerlendirme raporu ve bu raporun revizesi olan 06.08.2014 tarih DGS-1402001-REV referans numaralı rapor Serdar Etik ve Eren Kurt tarafından şirketimizce hazırlanmıştır.

|   | RAPOR-1                      | RAPOR-2 | RAPOR-3 |
|---|------------------------------|---------|---------|
| <b>Rapor Numarası</b>                                     | DGS-1402001-REV              |         |         |
| <b>Rapor Tarihi</b>                                       | 06.08.2014                   |         |         |
| <b>Rapor Konusu</b>                                       | 1 ADET AVM VE<br>1 ADET ARSA |         |         |
| <b>Raporu Hazırlayanlar</b>                               | Serdar ETİK<br>Eren KURT     |         |         |
| <b>Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)</b> | 460.748.000                  |         |         |

**1.6 - Değerleme Rapor Özeti**

| <b>GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPOR ÖZETİ</b> |  |
|--|--|
| DEĞERLEME KONUSU İŞİN İSMİ               | 1 ADET ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE 1 ADET ARSANIN<br>24811/30000 HİSSESİNİN PAZAR DEĞER TESPİTİ |
| DEĞERLEMİYİ TALEP EDEN KURUM             | DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.   |
| RAPORU HAZIRLAYAN KURUM                  | REEL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  |
| RAPOR TARİHİ                             | 31.12.2014   |

| <b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA ÖZET BİLGİ</b> |  |
|--|--|
| TAPU BİLGİLERİ   | BKZ. MÜLKİYET BİLGİLERİ  |
| MEVCUT KULLANIM  | 5678 ADA 22 PARSEL "GEBZE CENTER ALIŞVERİŞ<br>MERKEZİ" OLARAK, 5678 ADA 24 PARSEL "BOŞ ARSA"<br>OLARAK KULLANILMAKTADIR. |
| İMAR DURUMU  | BKZ. MÜLKİYET BİLGİLERİ  |

| <b>DEĞERLEME RAPORUNDA TAKDİR OLUNAN DEĞERLER (KDV HARİÇ)</b> |                   |
|---|-------------------|
| 2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ                               | 466.159.000,00 TL |

**2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ****2.1 - Tapu Kayıtları**

| 5678 ADA 22 PARSEL |  |
|--------------------|--|
| İli                | : KOCAELİ  |
| İlçesi             | : GEBZE  |
| Bucağı             | :  |
| Mahallesi          | : SULTANORHAN  |
| Köyü               | :  |
| Sokağı             | :  |
| Mevkii             | :  |
| Pafta No           | : G22B24C2A  |
| Ada No             | : 5678   |
| Parsel No          | : 22   |
| Alanı              | : 60.865 M <sup>2</sup>                              |
| Vasfı              | : ALTI KATLI ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI             |
| Sınırı             | :  |
| Sahibi             | : DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ |
| Yevmiye No         | : 17033  |
| Cilt No            | : 71   |
| Sayfa No           | : 6934   |
| Tapu Tarihi        | : 01.10.2014   |



**5678 ADA 24 PARSEL**

|             |   |   |
|-------------|---|---|
| İli         | : | KOCAELİ   |
| İlçesi      | : | GEBZE   |
| Bucağı      | : |   |
| Mahallesi   | : | SULTANORHAN   |
| Köyü        | : |   |
| Sokağı      | : |   |
| Mevkii      | : |   |
| Pafta No    | : | G22B24B2A   |
| Ada No      | : | 5678  |
| Parsel No   | : | 24  |
| Alanı       | : | 1800 M <sup>2</sup>   |
| Vasfı       | : | ARSA  |
| Sınırı      | : |   |
| Sahibi      | : | DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ<br>(24811/30000)<br>MALİYE HAZİNESİ (5189/30000) |
| Yevmiye No  | : | 17033   |
| Cilt No     | : | 71  |
| Sayfa No    | : | 6936  |
| Tapu Tarihi | : | 01.10.2014  |

## 2.2 - Takyidat Bilgileri

Tapu Müdürlüğü'nde 20.10.2014 tarihinde alınmış olan taşınmazın mülkiyet ve takyidat bilgilerini gösteren takbis belgesi ekte sunulmuştur.

### **5678 ada 24 parsel üzerinde;**

#### ***İrtifak:***

\* 04/11/1974 tarih 4359 yevmiye ile TEK lehine 541 m<sup>2</sup>'de irtifak hakkı (Başlama Tarih:04/11/1974, Bitiş Tarihi:04/11/1974-Süre) (İlgili irtifak hakkı TEK kurumunun rutin uygulaması olup süresi dolmuş olup resen kaldırılması gerekmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

\* 04/11/1976 tarih 4358 yevmiye ile TEK lehine 252 m<sup>2</sup>'de irtifak hakkı (Başlama Tarih:04/11/1976, Bitiş Tarihi:04/11/1976- süre) (İlgili irtifak hakkı TEK kurumunun rutin uygulaması olup süresi dolmuş olup resen kaldırılması gerekmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

\* 27/08/1991 tarih 4219 yevmiye ile TEK lehine irtifak hakkı (Başlama Tarih: 27/03/1991, Bitiş Tarihi: 27/03/1991-süre) (İlgili irtifak hakkı TEK kurumunun rutin uygulaması olup süresi dolmuş olup resen kaldırılması gerekmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

#### **Beyan:**

\* 22/06/2001 tarih 4248 yevmiye ile tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı belirtmesi tesisi Sakarya 2.idare mahkemesinin 10/05/2001 t. 2000/1748 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır.

(Yapılan incelemede söz konusu beyanın Türk Ytong A.Ş. şirketine ait, Sultanorhan Mahallesi, Bostanpınarı Mevkii, 19 pafta, 105 ada 34 ve 37 parsel sayılı taşınmazın 3194 sayılı yasanın 18. maddesi uyarınca parselasyona tabi tutulmasına ilişkin belediye encümeni kararı ile dayanağı imar planı revizyonuna ilişkin 5.08.1998 gün 98/56 sayılı belediye meclis kararının iptali ile yürütmenin durdurulması istemli dava ile ilgili olduğu görülmüştür. Gebze Belediye Başkanlığı'na açılan davada Sakarya 2.İdare Mahkemesi dava konusu işlemlerin uygulanması halinde davacının giderilmesi güç zararlarına neden olacağı anlaşıldığından 2577 sayılı Kanunun 27. maddesi uyarınca teminat aranmaksızın dava sonuna yürütmenin durdurulmasına 10.05.2001 tarihinde oy birliğiyle karar vermiştir. Taşınmazların bulunduğu ada 01.10.2014 tarihinde uygulama yapılmış olup, beyanın geçerliliğinin olmadığı düşünülmekte olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.)

**5678 ada 22 parsel üzerinde:**

***Şerh:***

\* 26.05.2009 tarih 13750 yevmiye ile Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi Anonim Şirketi lehine 28.05.2009 tarihinden itibaren 15 yıl müddetle kira şerhi bulunmaktadır. (İlgili şerh AVM kapsamında bulunan söz konusu firmanın kiralamış olduğu dükkan için belirtilmiş kira şerhi olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

***İrtifak:***

\* 27/12/2013 tarih 20685 yevmiye ile Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (İlgili irtifak hakkının değerlendirme konusu parselin tevhid edilmeden önce 5678 ada 12 parsel numarası ile bulunan taşınmazdan geldiği düşünülmektedir. Söz konusu irtifak hakkı kurumunun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

### 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 işlemi sonucunda Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına geçmiştir.

#### **5678 ada 22 parsel:**

Sultanorhan Mahallesi 5678 ada 9 parsel 3.188 m<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 bilhale "Altı Katlı Alışveriş Merkezi ve Arsası" olarak cins değişikliği 28.12.2010 tarihinde yapılmıştır. 01.10.2014 tarih 17033 yevmiye ile Sultanorhan Mahallesi 5678 ada 12 parsel (190,34 m<sup>2</sup>) ile 5678 ada 20 parsel (60.674,66 m<sup>2</sup>) taşınmazlarının imar uygulaması sonucu 5678 ada 22 parsel olarak tescil edilmiştir.

#### **5678 ada 24 parsel:**

01.10.2014 tarih 17033 yevmiye ile Sultanorhan Mahallesi 5678 ada 3 parsel (311,34 m<sup>2</sup>) ile 5678 ada 12 parsel (1488,66 m<sup>2</sup>) taşınmazlarının imar uygulaması sonucu 5678 ada 24 parsel olarak tescil edilmiştir.

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

#### 2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

21.10.2014 tarihinde; Gebze İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ve ilgili kurumdan alınan ekte sunulan imar durum yazısına göre aşağıdaki bilgilere ulaşılmıştır. 5678 ada 22 parsel ve 24 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 kapsamında kalmaktadır. 5678 ada 22 parsel ayırık nizam, Ticaret Alanında ve 5678 ada 24 parsel ayırık nizam kısmen yol ve ticaret alanında kalmaktadır.

Son üç yıllık değişiklikler incelendiğinde;

5678 ada 24 parselin 18.07.2008 tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasında "ticaret alanında kaldığı" 1/1000 ölçekli planlarının bulunmadığı bilgisi alınmıştır.

5678 ada 22 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 müsaade 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'lık 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

Yeni ada parsel numarası ile 5678 ada 22 parsel olan AVM için; 5678 ada 10 parsel (imar uygulaması görmeden önceki ilk hali olup daha sonra bir uygulama görerek 5678 ada 20 parsel olmuş daha sonra tekrar uygulama görerek 5678 ada 22 parsel olarak düzenlenmiştir) 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 önce 20 parsel sonra 22 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 22 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. Bu değişikliklerin dükkanların birleştirilmesi veya panel duvarlar ile ayrılması şeklinde olduğu gözlemlenmiştir. AVM içerisinde yapılmış olan kullanıma yönelik ara bölme değişikliklerinin, ruhsat ve iskan belgelerindeki toplam inşaat alanı ve emsal inşaat alanını etkilemediği, dolayısıyla yapı ruhsatında/iskan belgesinde herhangi bir değişiklik gerekliliği oluşturmayacağı düşünülmektedir. Yapılan bu basit değişikliklerin imar mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat hükümleri uyarınca yapı ruhsatında ya da yapı kullanım izninde herhangi bir değişiklik gerektirmediği 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 22 parsel üzerinde yer alan "Altı Katlı Alışveriş Merkezi ve Arsası" nitelikli Gebze Center AVM ve bitişiğindeki 5678 ada 24 parsel numaralı arsanın 24811/30000 hissesidir.

#### 3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerlemeye konu 5678 ada 22 ve 24 parseller Tatlıkuyu Mah. Güney Yanyol Cad. No:310 Gebze/KOCAELİ adresinde yer alan "Gebze Center Alışveriş Merkezi ve 1 adet arsanın 24811/30000 hissesidir.

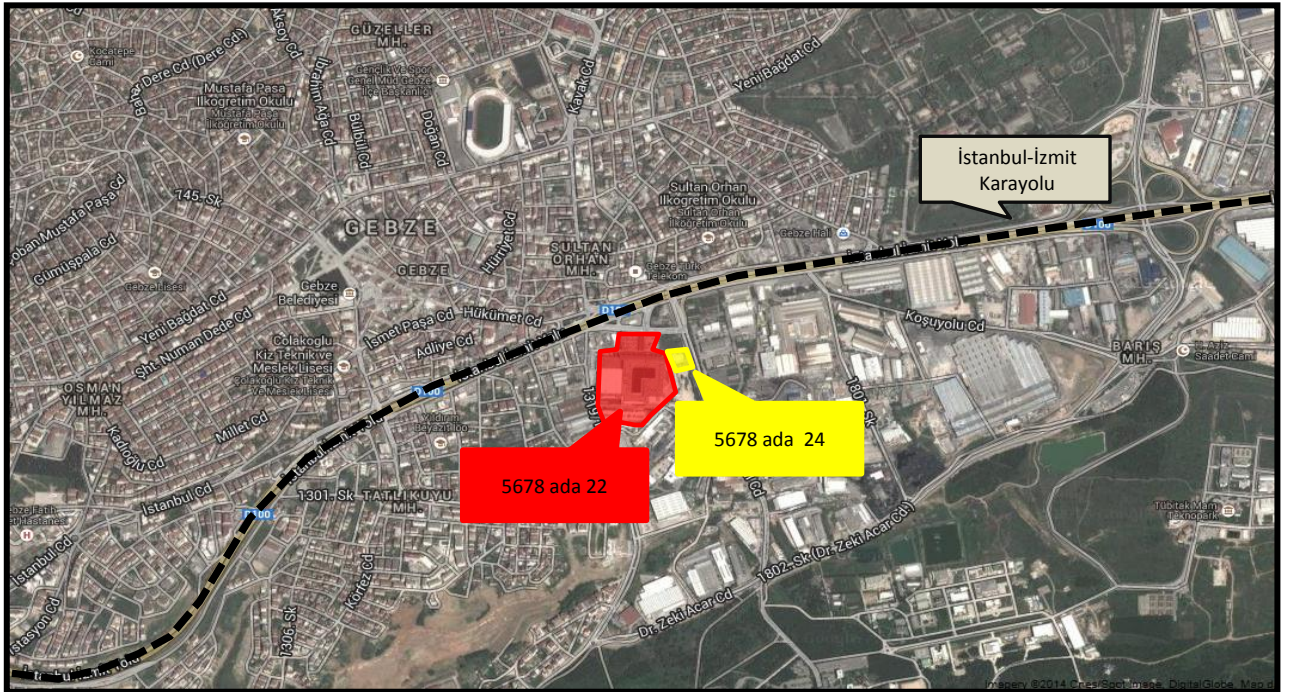
Çevresinde sanayi alanları ve konut alanları bulunmaktadır. Çevresinde nirengi niteliği taşıyan bazı yapılar şunlardır: Gebze Otogarı, Oto Sanayi Sitesi, Gebze İlçe Emniyet Müdürlüğü, Gebze İtfaiyesi, Gebze Hali vb.

#### 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 22 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 ~3.752 m<sup>2</sup>'lik alan boştur. Edinilen bilgiye göre ~125 adet mağaza bulunmakta olup, bunların 21 adedi boş durumdadır. Halihazırda kiralanabilir alan bazında yapılan hesaplama göre doluluk oranı %94'dir.

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 24 parsel** üzerinde mevcut durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Taşınmaz arsa niteliğinde olup fiili durumu da bu niteliğine uygundur. Arsa üzerine beton dökülmüş durumda olduğu ve sınırlarını belirlemek için çevresinin duvarla çevrilmiş halde olduğu görülmüştür. Taşınmazın üzerinde proje geliştirilebilecek arsa niteliğinde olduğu gözlemlenmiştir. Dolayısıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde yer alan "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." hükmü çerçevesinde taşınmazın arsa olarak portföye alınmasında sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

**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<br>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<br>YÜK ASANSÖRÜ (HER BİRİ 1.600KG.KAPASİTELİ 21 KİŞİLİK) |
| Jeneratör       | : | 6 ADET (4 ADETX1600 KVA+2 ADETX500 KVA KAPASİTELİ)   |
| Intercom Tesis  | : |  |
| Yangın Tesisatı | : | MEVCUT   |
| Çatı Tipi       | : | ATRIUM KISMI ÇELİK KONSTRÜKSİYON ÜZERİ CAM KAPLAMA,<br>BETONARME TERAS   |
| Dış Cephe       | : | PVC ESASLI MALZEME KAPLI   |
| Park Yeri       | : | AÇIK OTOPARK: 546 ARAÇLIK, KAPALI OTOPARK: 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 22 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 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.

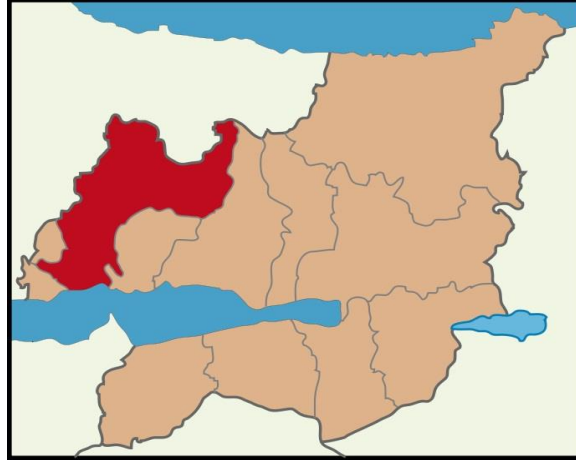


Harita 1 - Kocaeli'nin Konumu

#### 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 İnşaatta büyüme rakamları pozitif İç 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 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde ortadoğuda yaşanan terör eylemlerinin artması ve ülkenin güney sınırında yaşanan sorunlar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketleneceği, 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.
- \* 5678 ada 24 parsel hisseli mülkiyettir.

## 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

##### 1- Remax Vega

Tel 0262 643 43 48

Gebze E-5 yanyola 2. parsel konumunda olduğu beyan edilen, yapılaşma koşulları değerlendirme konusu taşınmazlara aynı olan, 3.785 m<sup>2</sup> arsa için 1.825.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

|                |      |                  |           |      |       |                     |
|----------------|------|------------------|-----------|------|-------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 3785 | .-M <sup>2</sup> | 4.015.000 | .-TL | 1.061 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|------|------------------|-----------|------|-------|---------------------|

##### 2- Reality World

Tel 0262 655 88 99

Gebze E-5 üzerinde olduğu beyan edilen, otel ve plaza yapımına uygun, ticari imarlı 2.742 m<sup>2</sup> arsa için 3.564.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

|                |      |                  |           |      |       |                     |
|----------------|------|------------------|-----------|------|-------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 2742 | .-M <sup>2</sup> | 7.840.800 | .-TL | 2.860 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|------|------------------|-----------|------|-------|---------------------|

##### 3- Reality World Arc

Tel 0262 642 70 70

E-5 üzerinde reklam kabiliyeti yüksek olduğu beyan edilen, üzerinde vodafone baz istasyonu olduğu belirtilen, E:0.50, sanayi ve depolama alanı imarlı, 5.061 m<sup>2</sup> arsa için 3.500.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

|                |      |                  |           |      |       |                     |
|----------------|------|------------------|-----------|------|-------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 5061 | .-M <sup>2</sup> | 7.700.000 | .-TL | 1.521 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|------|------------------|-----------|------|-------|---------------------|

##### 4- Century 21

Tel 0262 728 15 50

Gebze E-5 yanyola cephe olduğu beyan edilen, TAKS:0.40, H(max):9.50 m. yapılaşma koşullarına haiz 875 m<sup>2</sup> ticari imarlı arsa için 1.050.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

|                |     |                  |           |      |       |                     |
|----------------|-----|------------------|-----------|------|-------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 875 | .-M <sup>2</sup> | 2.310.000 | .-TL | 2.640 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|-----|------------------|-----------|------|-------|---------------------|

### 5- Güvercinoğlu Emlak

Tel 0626 658 84 94

E-80 yoluna yakın konumlu olduğu beyan edilen, üzerinde 1.800 m<sup>2</sup> kapalı üretim alanı ve 400 m<sup>2</sup>'lik idari bina olduğu belirtilen 8.300 m<sup>2</sup>'lik ticari imarlı arsa için 5.350.000.-USD istenildiği bilgisi edinilmiştir. (USD=2.2.-TL)

|                |      |                  |            |      |       |                     |
|----------------|------|------------------|------------|------|-------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 8300 | .-M <sup>2</sup> | 11.770.000 | .-TL | 1.418 | .-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 bilgisi edinilmiştir. Üç sene önce Carrousele 200.000.000.-USD teklif edilmiştir.

### Dükkan Emsalleri

#### 6- Kocaeli Gayrimenkul

Tel 0262 526 02 00

Körfez Center AVM'nin 3. katında yer alan 85 m<sup>2</sup> dükkan için 320.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir.

|                |    |                  |         |      |       |                     |
|----------------|----|------------------|---------|------|-------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 85 | .-M <sup>2</sup> | 320.000 | .-TL | 3.765 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----|------------------|---------|------|-------|---------------------|

#### 7- Barkod Gayrimenkul

Tel 0262 260 00 00

Körfez Center AVM'nin 3. katında yer alan 60 m<sup>2</sup> dükkan için 250.000.-TL istenildiği bilgisi edinilmiştir. Halihazırda dükkan boş olup, yönetimin dükkan için belirlediği kira bedeli 2.000.-TL/ay'dır

|                |    |                  |         |      |       |                     |
|----------------|----|------------------|---------|------|-------|---------------------|
| <b>SATILIK</b> | 60 | .-M <sup>2</sup> | 250.000 | .-TL | 4.167 | .-TL/M <sup>2</sup> |
|----------------|----|------------------|---------|------|-------|---------------------|



### 6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

| KARŞILAŞTIRMA TABLOSU (ARSA)           |                           |               |               |                 |
|--|---------------------------|---------------|---------------|-----------------|
| BİLGİ                                  | DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ | EMSAL (1)     | EMSAL (2)     | EMSAL (3)       |
| SATIŞ FİYATI                           |                           | 4.015.000     | 7.840.800     | 7.700.000       |
| SATIŞ TARİHİ                           |                           | -             |               |                 |
| ZAMAN DÜZELTMESİ                       |                           | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%    |
| ALAN                                   | 60.865,00                 | 3.785         | 2.742         | 5.061           |
| BİRİM M <sup>2</sup> DEĞERİ            |                           | 1.061         | 2.860         | 1.521           |
| ALANA İLİŞKİN DÜZELTME                 |                           | KÜÇÜK<br>-10% | KÜÇÜK<br>-10% | KÜÇÜK<br>-10%   |
| İMAR KOŞULLARI                         |                           |               |               | E:0.50          |
| YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME |                           | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%  | KÖTÜ<br>20%     |
| FONKSİYON                              | TİCARİ                    | TİCARİ        | TİCARİ        | SANAYİ          |
| FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME            |                           | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%  | ÇOK KÖTÜ<br>30% |
| MANZARA                                |                           | ÇOK KÖTÜ      | BENZER        | ORTA KÖTÜ       |
| MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME             |                           | 40%           | 0%            | 10%             |
| KONUM                                  |                           | ÇOK KÖTÜ      | BENZER        | ORTA KÖTÜ       |
| KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME                |                           | 40%           | 0%            | 10%             |
| DİĞER BİLGİLER                         |                           |               |               |                 |
| DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME       |                           | KÖTÜ<br>20%   | BENZER<br>0%  | BENZER<br>0%    |
| PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME      |                           | -6%           | -6%           | -6%             |
| TOPLAM DÜZELTME                        |                           | 84%           | -16%          | 54%             |
| DÜZELTİLMİŞ DEĞER                      | 2.230                     | 1.952         | 2.402         | 2.343           |

Değerleme konusu taşınmazlardan 5678 ada 22 parsel için emsal karşılaştırma tablosu hazırlanmış olup, 5678 ada 24 parselin değer takdirinde 22 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 birim metrekare 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 22 parsel için 2.230 .- TL/m<sup>2</sup> ve 5678 ada 24 parsel için 2.100.-TL/m<sup>2</sup> değer takdir edilmiştir.

| 2 ADET 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  | 24        | 1.800,00                | 2.100                       | 3.780.000,00          | 1.718.181,82           |
| DOĞUŞ GYO A.Ş.'nin 24811/30000 hissesine düşen değeri |           |                         |                             | 3.126.186,00          | 1.116.495,00           |
| 5678  | 22        | 60.865,00               | 2.230                       | 135.728.950,00        | 61.694.977,27          |
| DOĞUŞ GY A.Ş.'NİN TOPLAM HİSSE DEĞER (-TL)            |           |                         |                             | 138.855.136,00        | 62.811.472,27          |
| 2 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)          |           |                         |                             | 138.856.000,00        |                        |
| 2 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)           |           |                         |                             | 62.812.000,00         |                        |

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

5678 ada 24 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 5678 ada 22 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. 2014 yılı yapı yaklaşık birim maliyetleri tablosuna göre VA yapı sınıfına ait birim maliyet 1.150.-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.

| TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU  |                         |                             |                       |                        |
|--|-------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------------------|
| 5678 Ada 22 Parsel   | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Birim m <sup>2</sup> Değeri | Parselin Değeri (-TL) | Parselin Değeri (-USD) |
| Arsa Değeri  | 60.865,00               | 2.230                       | 135.728.950,00        | 61.694.977,27          |
| Bina Değeri  | 145.431,89              | 1.750                       | 254.505.807,50        | 115.684.457,95         |
| Çevre Düzenlemesi, Teknik Altyapı, Zemin Kaplaması, Girişimci Karı vb. |                         |                             | 12.725.290,38         | 5.784.222,90           |
| TOPLAM   |                         |                             | 402.960.047,88        | 183.163.658,13         |
| 5678 Ada 24 Parsel (DOĞUŞ GYO A.Ş.'nin hisse değeri                    |                         |                             | 3.126.186,00          | 1.116.495,00           |
| 2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ  |                         |                             | 406.086.233,88        | 184.280.153,13         |

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

Bu karşılaştırmalı yaklaşım değerlendirilmesi 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.

5678 ada 22 parsel üzerinde Gebze Center AVM bulunmakta olup, 5678 ada 24 parsel hali hazırda boştur. Gebze Center AVM için elde edilen bilgiler doğrultusunda ve 6.3.1 maddesinde bahsedilen varsayımlar doğrultusunda nakit akışı hazırlanmıştır. 5678 ada 24 parsel içinse parsel üzerinde proje geliştirilmiş, öngörülen satılabilir alan doğrultusunda nakit akışı 6.3.2 maddesinde hazırlanmıştır.

#### 6.3.1 - 5678 Ada 22 Parsel İçin 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 %94 olarak kabul edilmiş olup, bu oranın yeni kiralamalar yapılarak gelecek yıllarda %96 oranında 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 %8 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.

\* Gider kalemlerinde ise boş alan aidat giderlerinin 2014 yılı için 1.075.660 TL olduğu bilgisi alınmış olup yıllık doluluk oranı bazında hesaplamaları yapılmıştır. 2014 yılı Emlak vergisinin 976.406 TL olduğu bilgisi alınmış olup yıllık yenileme oranının %6,5 olarak arttırılarak yıllara yayılmıştır. Yatırmacı destek payının 2014 yılında 643.695 TL olduğu bilgisi alınmış olup yıllık artış oranı %1 olarak kabul edilmiştir. İşletim hizmet giderlerinin 2014 yılında 709.311 TL olduğu bilgisi alınmış olup bu rakamın sabit kalacağı öngörülmüştür. Sigorta giderlerinin yıllık 625.871 TL olduğu bilgisi alınmış olup bu rakamın sabit kalacağı öngörülmüştür.

\* Çalışmalar sırasında para birimi TL kullanılmıştır

\* İndirgeme oranı %9,5 olarak kabul edilmiştir.

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

| GEBZE CENTER AVM Nakit Akışları                     |                |                |                |               |               |               |               |               |               |               |                |                |
|---|----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| İLK YIL İÇİN AYLIK BİRİM MAĞAZA KİRA FİYATI (TL/AY) | 42,0           |                |                |               |               |               |               |               |               |               |                |                |
| YILLIK FİYAT ARTIŞ ORANI (MAĞAZA)                   | 6,00%          |                |                |               |               |               |               |               |               |               |                |                |
| TOPLAM MAĞAZA ADEDİ                                 | 125            |                |                |               |               |               |               |               |               |               |                |                |
| TOPLAM KİRALANABİLİR MAĞAZA ALANI (m <sup>2</sup> ) | 59.053         |                |                |               |               |               |               |               |               |               |                |                |
| Kap. Oranı  | 8%             |                |                |               |               |               |               |               |               |               |                |                |
|   |                | 2015           | 2016           | 2017          | 2018          | 2019          | 2020          | 2021          | 2022          | 2023          | 204            | TOPLAM         |
| <b>NAKİT GİRİŞLERİ (MAĞAZA)</b>                     |                |                |                |               |               |               |               |               |               |               |                |                |
| Doluluk Oranı                                       |                | 94,00%         | 96,00%         | 98,00%        | 98,00%        | 98,00%        | 98,00%        | 98,00%        | 98,00%        | 98,00%        | 98,00%         |                |
| Kiralanın Brüt Alan                                 |                | 55.510         | 56.691         | 57.872        | 57.872        | 57.872        | 57.872        | 57.872        | 57.872        | 57.872        | 57.872         | 575.176        |
| Yıllık Birim Kıra Fiyatı (Ortalama)                 |                | 504            | 534            | 566           | 600           | 636           | 674           | 715           | 758           | 803           | 851            |                |
| Kiralama Gelirleri                                  | 235.145.090 TL | 27.976.949 TL  | 30.286.536 TL  | 32.772.556 TL | 34.738.909 TL | 36.823.243 TL | 39.032.638 TL | 41.374.596 TL | 43.857.072 TL | 46.488.496 TL | 49.277.806 TL  | 382.628.802 TL |
| <b>Diğer Gelirler</b>                               |                |                |                |               |               |               |               |               |               |               |                |                |
|   | 5,00%          | 1.398.847      | 1.468.790      | 1.542.229     | 1.619.341     | 1.700.308     | 1.785.323     | 1.874.589     | 1.968.319     | 2.066.735     | 2.170.072      | 17.594.553     |
| İşletme Gelirleri                                   | 10.908.818 TL  | 1.398.847 TL   | 1.468.790 TL   | 1.542.229 TL  | 1.619.341 TL  | 1.700.308 TL  | 1.785.323 TL  | 1.874.589 TL  | 1.968.319 TL  | 2.066.735 TL  | 2.170.072 TL   | 17.594.553 TL  |
|   |                |                |                |               |               |               |               |               |               |               |                | 620.476.589    |
| <b>NAKİT ÇIKIŞLARI</b>                              |                |                |                |               |               |               |               |               |               |               |                |                |
| Boş Alan Aidat Giderleri                            | 1.075.660      | 1.075.660      | 1.054.147      | 1.033.064     | 1.033.064     | 1.033.064     | 1.033.064     | 1.033.064     | 1.033.064     | 1.033.064     | 1.033.064      |                |
| Emlak Vergisi                                       | 976.406        | 1.039.872      | 1.107.464      | 1.179.449     | 1.256.113     | 1.337.761     | 1.424.715     | 1.517.322     | 1.615.948     | 1.720.984     | 1.832.848      |                |
| Yatırımcı Destek Payı                               | 643.695        | 650.132        | 656.633        | 663.200       | 669.832       | 676.530       | 683.295       | 690.128       | 697.029       | 704.000       | 711.040        |                |
| İşletim Hizmet Gideri                               | 709.311        | 709.311        | 709.311        | 709.311       | 709.311       | 709.311       | 709.311       | 709.311       | 709.311       | 709.311       | 709.311        |                |
| Şigorta Gideri                                      | 625.871        | 625.871        | 625.871        | 625.871       | 625.871       | 625.871       | 625.871       | 625.871       | 625.871       | 625.871       | 625.871        |                |
| TOPLAM  | 28.203.473 TL  | 4.100.846 TL   | 4.153.426 TL   | 4.210.894 TL  | 4.294.191 TL  | 4.382.536 TL  | 4.476.256 TL  | 4.575.695 TL  | 4.681.223 TL  | 4.793.230 TL  | 4.912.134 TL   | 44.580.430 TL  |
| <b>Nakit Akım</b>                                   |                |                |                |               |               |               |               |               |               |               |                |                |
|   |                | 25.274.951 TL  | 27.601.900 TL  | 30.103.890 TL | 32.064.059 TL | 34.141.015 TL | 36.341.705 TL | 38.673.490 TL | 41.144.168 TL | 43.762.002 TL | 667.012.333 TL | 976.119.513 TL |
| Net Bugünkü Değer (NPV)                             | 479.946.451 TL | 462.984.176 TL | 446.780.390 TL |               |               |               |               |               |               |               |                |                |
| İNDİRGE ME ORANI                                    | 9,00%          | 9,50%          | 10,00%         |               |               |               |               |               |               |               |                |                |

■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre 5678 Ada 22 Parselin Değeri

|                                       |                       |
|---------------------------------------|-----------------------|
| <b>TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b> | <b>462.984.175,66</b> |
|---------------------------------------|-----------------------|

### 6.3.2 - 5678 Ada 24 Parsel İçin Varsayılan Olağan ve Olağanüstü Koşullar

\* Değerlemeye konu 5678 ada 24 parsel 1.800 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahiptir. Plan notlarında ticari alanlar için üç farklı tercih belirtilmiştir. Söz konusu parsel için III. tercih kullanılmıştır. (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.)

\* Emsal: 2.00 yapılaşma koşullarında emsal inşaat alanı 3.600 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Boş arsa üzerinde mevcut imar koşullarına göre geliştirilecek projede; inşa edilebilir toplam alanı, mevzuattan kazanılan % 15-%25 ilave alanı da ekleyerek satışa esas toplam alanlar bulunmaktadır. Söz konusu için parsel için %20 ilave oran kullanılarak toplam satılabilir alan 4.320 m<sup>2</sup> olarak öngörülmüştür.

\* Parsel üzerinde geliştirilen projenin 3 dönemde satışının gerçekleşeceği öngörülmüştür. Bir dönem 12 ay olarak kabul edilmiştir. 1. dönemde satışın %35'inin, 2. dönemde %35'inin, 3. dönemde %30'unun gerçekleşeceği öngörülmüştür.

\* 1. dönemde ticari birimlerin satış birim m<sup>2</sup> değerinin 2.900.-TL/m<sup>2</sup> olacağı ve satış birim değerlerinin her yıl %10 oranında artacağı varsayılmıştır.

\* İndirgeme oranı %10,50 olarak kabul edilmiştir.

\* Hasılat paylaşımı %40 kabul edilmiş, geliştirilmiş arsa değeri bulunmuştur.

\* Elde edilen bilgilere istinaden parseller üzerinde inşa edilecek yapılardan elde edilecek hasılat oranının % 40 olduğu , bu oran üzerinden elde edilen değer geliştirilmiş arsa değeri olduğu kabul edilmiş geliştirilmiş arsa değerinin % 85 inin bugünkü arsa değeri olduğu ( bölgede yapılan projelerde ortalama %15- 20 kar elde edildiği, buradan hareketle geliştirilmiş arsa değerinin bugünkü arsa değerinin % 15 kar edilmiş değeri olduğu tesbit ve kabul edilmiştir) ve bu kabule istinaden elde edilen veriler aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

| ARSA İÇİN PROJE GELİŞTİRME HESAPLARI                          |                        |                        |                        |              |               |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|--------------|---------------|
| Arsa Alanı  | 1.800,00m <sup>2</sup> | Emsal / KAKS           | 2,00                   |              |               |
| Toplam Emsal İnşaat Alanı                                     | 3.600,00m <sup>2</sup> | Konut Alanı            | Ticaret Alanı          |              |               |
| Ortak Alan ve diğer İlaveler oranı                            | 0,20                   | 0%                     | 100%                   |              |               |
| Satışa Esas İnşaat Alanı                                      | 4.320,00m <sup>2</sup> | 0,00m <sup>2</sup>     | 4.320,00m <sup>2</sup> |              |               |
| NAKİT AKIŞI   |                        |                        |                        |              |               |
| YATIRIM SÜRECİ  | 36                     |                        |                        |              |               |
| TOPLAM SATILABİLİR KONUT ALANI (m <sup>2</sup> )              | 4.320,00               |                        |                        |              |               |
|   |                        | 1.dönem                | 2.dönem                | 3.dönem      | TOPLAM        |
| NAKİT GİRİŞLERİ   |                        |                        |                        |              |               |
| Satışların Yıllara Dağılım Oranı (Ticaret)                    |                        | 35,00%                 | 35,00%                 | 30,00%       |               |
| Satılan Brüt Alan (Ticaret)                                   |                        | 1.512                  | 1.512                  | 1.296        | 4.320         |
| Ortalama Birim Satış Fiyatı (Ticaret)                         |                        | 2.900                  | 3.190                  | 3.509        |               |
| Satış Geliri (Ticaret)  |                        | 4.384.800              | 4.823.280              | 4.547.664    |               |
| Satış Gelirleri ( Toplam )                                    |                        | 4.384.800 TL           | 4.823.280 TL           | 4.547.664 TL | 13.755.744 TL |
| Nakit Akım  |                        |                        |                        |              |               |
|   |                        | 4.384.800 TL           | 4.823.280 TL           | 4.547.664 TL | 13.755.744 TL |
| Net Bugünkü Değer (NPV)                                       | 11.389.091 TL          | 11.288.890 TL          | 11.190.165 TL          |              |               |
| İNDİRGEME ORANI   | 10,00%                 | 10,50%                 | 11,00%                 |              |               |
| Hasılat Paylaşımı Oranı                                       |                        | 40%                    |                        |              |               |
| Geliştirilmiş Arsa Değeri (TL)                                |                        | 4.515.556              |                        |              |               |
| Bugünkü Arsa Değeri (TL)                                      |                        | 3.838.223              |                        |              |               |
| Bugünkü Arsa m <sup>2</sup> birim Değeri (TL/m <sup>2</sup> ) |                        | 2.132,35m <sup>2</sup> |                        |              |               |

#### ■ Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre 5678 Ada 24 Parselin Değeri

|   |              |
|---|--------------|
| TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)  | 3.838.223,00 |
| DOĞUŞ GYO A.Ş.'nin 24811/30000 hissesine düşen değeri TOPLAM DEĞERİ (-TL) | 3.174.338,36 |

| <b>2 ADET TAŞINMAZIN DEĞER TABLOSU</b>                |           |                         |                        |                         |
|---|-----------|-------------------------|------------------------|-------------------------|
| Ada No  | Parsel No | Alanı (m <sup>2</sup> ) | Parselin Değeri (-.TL) | Parselin Değeri (-.USD) |
| 5678  | 24        | 1.800,00                | 3.838.223,00           | 1.744.646,82            |
| DOĞUŞ GYO A.Ş.'nin 24811/30000 hissesine düşen değeri |           |                         | 3.174.338,36           | 1.133.692,27            |
| 5678  | 22        | 60.865,00               | 462.984.175,66         | 165.351.491,31          |
| DOĞUŞ GYO A.Ş.'NİN TOPLAM HİSSE DEĞER (-.TL)          |           |                         | 466.158.514,03         | 166.485.183,58          |
| 2 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-.TL)         |           |                         | 466.159.000,00         |                         |
| 2 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞER (USD)           |           |                         | 166.486.000,00         |                         |

#### 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

5678 ada 22 parselin en etkin ve verimli kullanım şeklinin mevcut kullanım olan "Alışveriş Merkezi" olacağı düşünülmektedir. 5678 ada 24 parselin ise mevcut imar planı dahilinde ticari amaçlı yapı inşa edilerek kullanılması olduğu öngörülmektedir.

## 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

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

| <b>Maliyet Yaklaşımı Yöntemine Göre;</b>            |                       |
|---|-----------------------|
| <b>2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>        | <b>406.086.233,88</b> |
| <b>2 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)</b> | <b>406.086.000,00</b> |

| <b>Gelir İndirgeme Yaklaşımına Göre;</b>            |                       |
|---|-----------------------|
| <b>2 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ (-TL)</b>        | <b>466.159.000,00</b> |
| <b>2 ADET TAŞINMAZIN YUVARLATILMIŞ DEĞERİ (-TL)</b> | <b>466.159.000,00</b> |

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 kurulmamış olup cins tashihi yapılmıştır.

### 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

5678 ada 22 parselin üzerinde yer alan taşınmazın ruhsat ve iskan belgeleri bulunduğu görülmüştür. Yasal evraklarının tam olduğu kanaati oluşmuştur. 5678 ada 24 parselin niteliği arsa olup, üzerinde mevzuat uyarınca izin alınmasını gerektirecek yapı bulunmamaktadır.

### 6.5.5 - Kira Değeri Analizi

5678 ada 22 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 - 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**

Rapora konu taşınmazların 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 24 parselin 24811/30000 hissesinin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "**Arsa (\*)**" olarak, 5678 ada 22 parselin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "**Bina (\*\*)**" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

\* 5678 ada 24 parsel üzerinde mevcutta yapı bulunmamakta olup arsa niteliğinde olup fiili durumu da bu niteliğine uygundur. Arsa üzerine beton dökülmüş durumda olduğu ve sınırlarını belirlemek için çevresinin duvarla çevrilmiş halde olduğu görülmüştür. Taşınmazın üzerinde proje geliştirilebilecek arsa niteliğinde olduğu gözlemlenmiştir. Dolayısıyla Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (r) bendinde yer alan "Ortaklık portföyüne dahil edilecek gayrimenkullerin tapudaki niteliğinin, fiili kullanım şeklinin ve portföye dahil edilme niteliğinin birbiriyle uyumlu olması esastır." hükmü çerçevesinde taşınmazın arsa olarak portföye alınmasında sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

\*\* Söz konusu taşınmaza ait iskan belgesi bulunmakta olup, kat irtifakı/mülkiyeti tesis edilmemiş, cins tashihi yapılmıştır. Taşınmazın mahalindeki kullanımıyla uygun olarak ana gayrimenkul niteliği "Altı Katlı Alışveriş Merkezi ve Arsası" olarak tescil edilmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde yer alan "Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir." hükmü çerçevesinde taşınmazın bina portföyünde bulunmasında sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

**Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;** 5678 ada 24 parselin Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "arsa" olarak, 5678 ada 22 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

31.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

**466.159.000 .-TL**

**(Dört Yüz Altmış Altı Milyon Yüz Elli Dokuz Bin Türk Lirası )**

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

**550.067.620 .-TL**

kıymet takdir edilmiştir.

| 2 ADET TAŞINMAZIN DEĞERİ |                    |                    |                           |
|--------------------------|--------------------|--------------------|---------------------------|
| TL                       | USD                | EURO               | TL                        |
| ( KDV HARİÇ )            | ( KDV HARİÇ )      | ( KDV HARİÇ )      | ( KDV DAHİL )<br>( % 18 ) |
| <b>466.159.000</b>       | <b>211.890.455</b> | <b>166.485.357</b> | <b>550.067.620,00</b>     |

1 USD = 2,2000 .-TL

1 EURO = 2,8000 .-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.