

## Gayrimenkul Değerleme Raporu

Gebze Center Avm, Otel ve Ek Binalar Projesi –  
Otomotiv Showroom ve Servis Alanı

Gebze / Kocaeli

Müşteri Adı  
Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Rapor Tarihi  
28.12.2017

Rapor No  
2017REV722



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

Doğuş Center Maslak, Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No: 4/7 34398 Maslak – Sarıyer

**Sayın Nazlı YILMAZ,**

Talebiniz doğrultusunda Gebze’de konumlu olan “Gebze Center Avm, Otel ve Ek Binalar Projesi – Otomotiv Showroom ve Servis Alanı”nın toplam kira değerine yönelik 2017REV722 no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlar, karma bir projede yer alan brüt 12.212,21 m<sup>2</sup> kapalı alandan oluşan otomotiv showroom ve servis alanıdır. Taşınmazların toplam kira değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

#### TAŞINMAZLARIN TOPLAM YILLIK PAZAR KİRA DEĞERİ

<b>Rapor Tarihi</b>	<b>28.12.2017</b>	
<b>Yıllık Pazar Kira Değeri (KDV Hariç)</b>	<b>1.575.000 TL</b>	<b>Birmilyonbeşyüzyetmişbeşbin-TL</b>
<b>Yıllık Pazar Kira Değeri (KDV Dahil)</b>	<b>1.858.500 TL</b>	<b>Birmilyonsekiyüzellisekizbinbeşyüz-TL</b>

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 12.10.2017 tarih, 2563 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

**TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**

**Değerlemeye Yardım Eden**  
**Peri Cansu OKYAY**

**Ece ÇALIŞKAN VURAL**  
Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 405347

**Ozan KOLCUOĞLU, MRICS**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402293

## İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri .....	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	18
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri .....	21
SWOT Analizi.....	25
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi .....	27
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme .....	34
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	36
Ekler .....	38

**Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;**

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğunu,
- ✓ Değerleme çalışmasının gerçekleştirildiği müşteriyle aramızda herhangi bir çıkar çatışması olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediğini,
- ✓ Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- ✓ Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- ✓ Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- ✓ Zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmalarının, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalması ve bu konuda ihtisasımız olmaması nedeniyle gayrimenkulün çevresel olumsuz bir etki olmadığını varsayıldığını,
- ✓ Değerleme konusu varlıklarda herhangi bir takyidat ve/veya hukuki sorun olmadığı; bu tür bir sorun varsa dahi bu sorunların çözüleceğinin varsayıldığını,
- ✓ Bu değerlendirme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.

**Ayrıca, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş'nin üretim faaliyeti, FS 509685 sertifika no ile ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir.**

## Yönetici Özeti

<b>GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ</b>	Tatlıkuyu Mahallesi, Güney Yanyol Caddesi, Gebze Center Alışveriş Merkezi, No:310, Gebze/Kocaeli
<b>GAYRİMENKULÜN KULLANIMI</b>	Mevcutta inşaatı tamamlanmış olan otomotiv showroom ve servis alanı
<b>TAPU KAYIT BİLGİLERİ</b>	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 5678 ada, 22 parsel
<b>İMAR DURUMU</b>	<p>Değerleme konusu 5678 ada, 22 no.lu parsel, 15.10.2015 tarihli 599 sayılı 1/1.000 ölçekli "Gebze E-5 Karayolu 3. Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• İnşaat Nizamı: Ayrık nizam</li><li>• Emsal: 1,50</li><li>• Hmaks: 10 kat'tır.</li></ul>
<b>ÖZEL VARSAYIMLAR</b>	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım kullanılmamıştır.
<b>KISITLAMALAR</b>	Değerleme çalışması kapsamında müşteri tarafından getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.
<b>DEĞERLEMENİN AMACI</b>	<p>Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin kiralanacak olması nedeniyle hazırlanmıştır.</p> <p>Konu rapor, teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.</p>
<b>EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI</b>	Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticaret" amaçlı kullanımıdır.
<b>DEĞERLEME TARİHİ</b>	22.12.2017
<b>RAPOR TARİHİ</b>	28.12.2017
<b>YILLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV HARİÇ)</b>	1.575.000 TL Birmilyonbeşyüzyetmişbeşbin-TL
<b>YILLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (KDV DAHİL)</b>	1.858.500 TL Birmilyonsekiyüzellisekizbinbeşyüz-TL

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

**BÖLÜM 1**  
**RAPOR,**  
**ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

## Bölüm 1

### Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

#### 1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 28.12.2017 tarihinde, 2017REV722 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 5678 ada, 22 parsel no.lu gayrimenkulün yaklaşık 7.000 m<sup>2</sup>'lik kısmı üzerinde inşaatı kısmen devam eden projede shell&core şekilde tamamlanmış olan otomotiv showroom ve servis alanı 28.12.2017 tarihli yıllık toplam pazar kira değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

Bu değerlendirme raporu, Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında tanzim edilmiş olup Sermaye Piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Konu değerlendirme çalışması; gayrimenkulün kiralanmasının düşünülmesi nedeniyle hazırlanmıştır.

#### 1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkullerin mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Ece ÇALIŞKAN VURAL (Lisans No:405347) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Peri Cansu OKYAY yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

#### 1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 22.12.2017 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.12.2017 rapor tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

#### 1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 2563 no.lu ve 12.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

#### 1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

#### 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, 2563 no.lu ve 12.10.2017 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 5678 ada, 22 parsel no.lu gayrimenkulün yaklaşık 7.000 m<sup>2</sup>'lik kısmı üzerinde inşaatı kısmen devam eden projede shell&core şekilde tamamlanmış olan otomotiv showroom ve servis alanı 28.12.2017 tarihli yıllık toplam pazar kira değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Değerleme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	11.10.2016	2016A717	Ozan KOLCUOĞLU Esra NEŞELİ	2.269.000
Rapor 2	27.12.2016	2016A825	Ozan KOLCUOĞLU Ece ÇALIŞKAN VURAL	545.580.000
Rapor 3	17.04.2017	2017A271	Ozan KOLCUOĞLU Ece ÇALIŞKAN VURAL	2.115.000

Tabloda belirtilen Rapor-1, 5678 ada, 22 no.lu parsel üzerinde değerlendirme konusu taşınmazlar ile aynı proje dahilinde geliştirilen otel projesinin tamamlanması durumundaki yıllık kira değeri tespiti raporudur. Rapor-2 ise 5678 ada, 22 no.lu parsel üzerinde değerlendirme konusu taşınmazları da kapsayan projenin tamamına ait proje değerlendirme raporudur. Rapor-3'te ise değerlemeye konu otomotiv showroom ve servis alanının 10.067 m<sup>2</sup>'lik kısmının yıllık pazar kira değeri takdiri yapılmıştır.

### 1.9 Şirket Bilgileri

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Meclisi Mebusan Caddesi Molla Bayırı Sokak No.1 Fındıklı – Beyoğlu, İstanbul adresinde faaliyet göstermekte olup 13.11.2002 tarih ve 5676 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesine göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla 300.000 Türk Lirası sermaye ile kurulmuştur. (Ticaret Sicil No: 485935 - Mersis No: 0859033992100010)

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

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

Şirketimiz 28.12.2017 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

Şirketimiz, BSI (BSI Eurasia Yönetim Sistemleri Belgelendirme Ltd. Şti.) tarafından verilen ISO 9001:2008 Kalite Belgesi'ne sahiptir.

Şirket web adresi: [www.tskgd.com.tr](http://www.tskgd.com.tr)

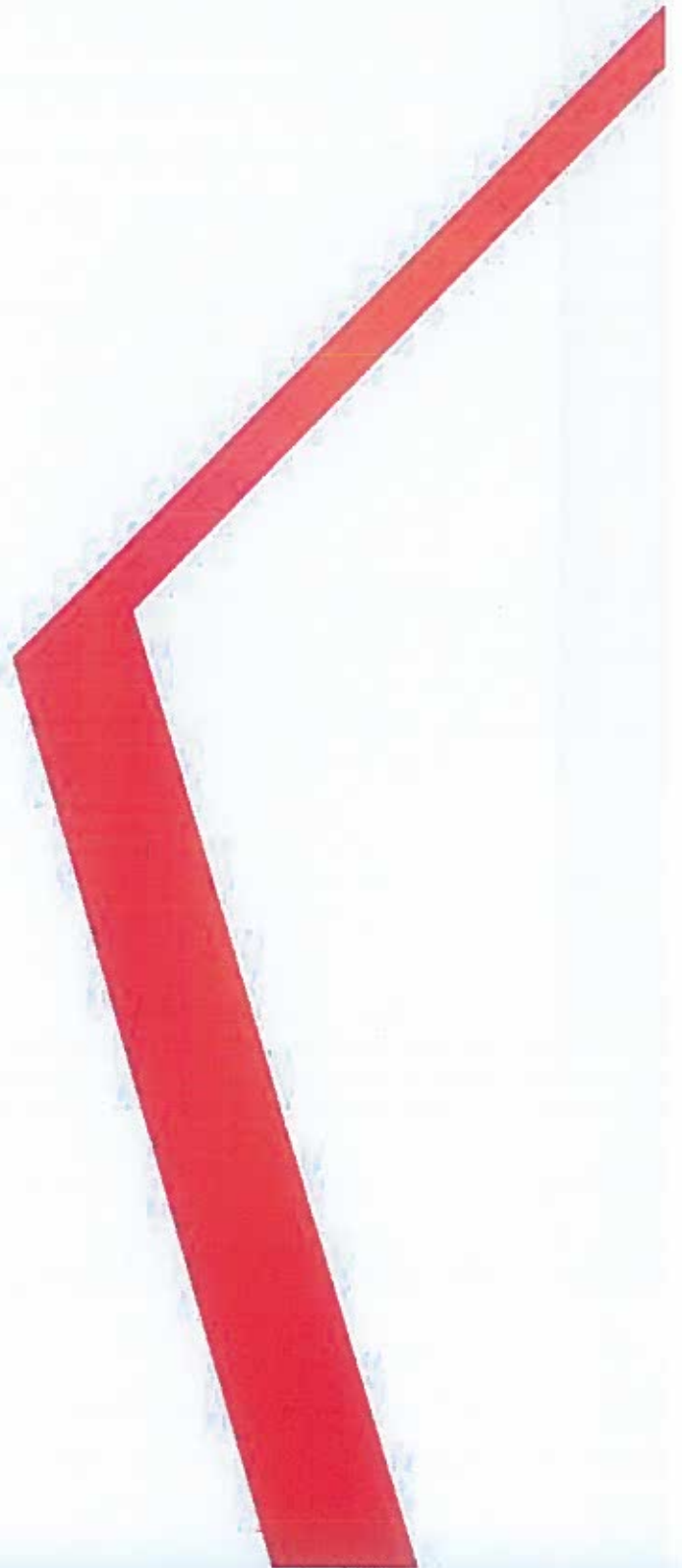
### 1.10 Müşteri Bilgileri

Bu değerlendirme raporu Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No:4/7, 34398, Maslak – Sarıyer adresinde faaliyet gösteren Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için hazırlanmıştır.



## **BÖLÜM 2**

### **DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**



## Bölüm 2

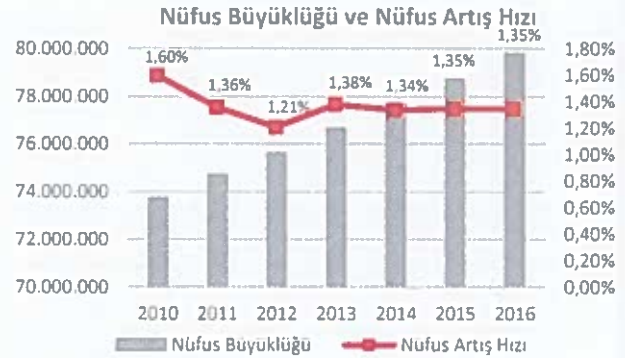
### Demografik ve Ekonomik Veriler

#### 2.1 Demografik Veriler

##### Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 79.814.871 kişidir. 2016 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.073.818 kişi (% 1,35 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.043.650 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.771.221 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,58 olduğu görülmüştür.

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



TÜİK,2016



TÜİK,2016

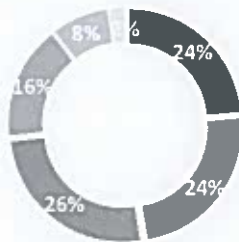
##### Kocaeli

2016 yılında, Kocaeli nüfusu 1.830.772 kişidir. Kocaeli nüfusu, 2016 yılında 50717 kişi artış göstermiştir. Bu nüfus, 927.157 erkek ve 903.615 kadından oluşmaktadır. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kocaeli ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

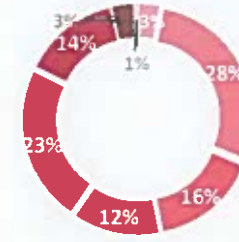


Kocaeli Nüfusu

■ Ülke Nüfusu-Kocaeli Nüfusu ■ Kocaeli Nüfusu



TÜİK,2016

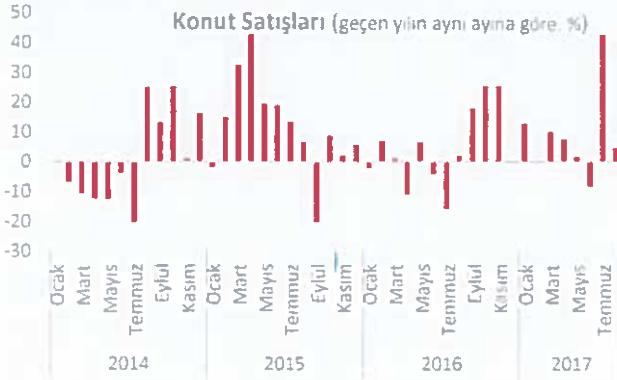


TÜİK,2016

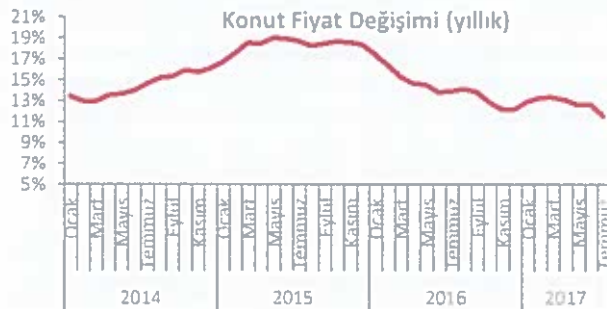
## 2.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

Türkiye ekonomisi 2017'nin ikinci çeyreğinde geçen yılın aynı dönemine göre %5,1 büyümüştür. Harcamalar tarafından bakıldığında ikinci çeyrekte inşaat yatırımlarındaki %25 artışın desteklediği sabit sermaye oluşumu %9,5 artışla büyümenin itici gücü olmuştur. Bu dönemde hanehalkının talebi ise %3,2 artış göstermiştir. Üretim tarafından bakıldığında tüm sektörlerde pozitif bir tablo görülmüştür. Tarım %4,7, sanayi %6,3, inşaat %6,8, hizmetler ise %5,7 büyüme kaydetmiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2017 yılı ikinci çeyreğinde, önceki çeyreğe göre GSYİH'de %2,1 gibi yüksek bir artış olmuş olup Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,8 trilyon TL'ye (834 milyar ABD doları) ulaşmıştır.

Eylül'de TÜFE'nin %0,65 artması ve geçen yılın aynı ayındaki %0,18'in seriden çıkmasıyla, yıllık enflasyon %10,68'den %11,20'ye yükselmiştir. Gıdadaki %0,23 düşüş aşağı yönlü etki yaratırken, giyimde hesaplama değişikliğinden dolayı önceki dönemlerin tersine %0,8 artış olmuştur. Enerji fiyatları ağustostaki yüksek artış sonrasında eylülde de %1,3 yükselmiştir. Enerji ve gıda hariç olan çekirdek rakamın %10,89 gibi son 14 yılın en yüksek seviyesinde olması, enflasyonda yukarı yönlü risklerin arttığını göstermektedir.



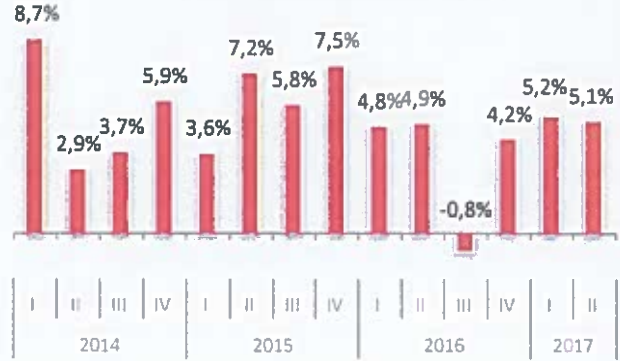
Kaynak: TÜİK



Kaynak: TCMB

<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

Enflasyon (%)



Kaynak: TÜİK

Ağustos'ta toplam konut satışları geçen yılın aynı ayına göre %4,7 artmıştır. Temmuzda baz etkisiyle izlenen yüksek artış yerini normal seyre bırakmıştır. Sekiz aylık konut satışları %7,7 artışla 890.430 adet olmuştur. Konut fiyat endeksinin yıllık artışı ise temmuzda sert bir yavaşlama göstererek %12,7'den %11,6'ya gerilemiştir. Yabancılarla yapılan konut satışları ise bir önceki yılın aynı ayına göre %65,3 artarak 1.726 olmuştur.

2017 yılı boyunca ivme kaybeden yıllık konut fiyat artışı, %11,60 ile 2013 yılından bu yana gerçekleşen en düşük artış oranı olmuştur. Temmuz ayı konut fiyat artışı ile yılbaşı itibarıyla ilk 7 aylık fiyat artış oranı %6,14 olarak gerçekleşmiştir. Bununla birlikte konut kredisi hacmi ise 183,01 milyar TL seviyesine ulaşmış olup Temmuz ayında, bir önceki ayla benzer düzeyde %1,17 artış yaşanmıştır.

## **BÖLÜM 3**

### **GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**

## Bölüm 3

### Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri

#### 3.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	Kocaeli
İlçesi	Gebze
Mahallesi	Sultanorhan
Köyü	
Sokağı	-
Mevki	-
Ada No	5678
Parsel No	22
Ana Gayrimenkulün Niteliği	6 Katlı Alışveriş Merkezi ve 17 Katlı Betonarme Otel ve Arsası
Ana Gayrimenkulün Yüz Ölçümü	60.685,00 m <sup>2</sup>
Malik / Hisse	Doğuş GYO A.Ş. / Tam

#### 3.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

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

Gebze Tapu Müdürlüğünde 27.12.2017 tarih, saat 11:41 itibariyle alınan onaylı takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

##### Beyanlar Hanesinde;

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

##### Rehinler Hanesinde;

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

##### Şerhler Hanesinde;

- Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

##### Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı. (27.12.2013 tarih ve 20685 no ile)

##### **\* 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 14. Maddesi'ne göre;**

**Belediye veya valilikler, imar planlarının uygulanması sırasında, bir gayrimenkulün tamamını kamulaştırmadan o yerin muayyen saha, yükseklikte ve derinliğindeki kısmı üzerinde kamu yararı amacıyla irtifak hakkı tesis edebilir. Belediyeler veya valilikler, mümkün olan yer ve hallerde mal sahibinin muvafakatiyle, bedelsiz irtifak hakkı verme karşılığında, bedelsiz irtifak hakkı tesis edebilir.**

##### Değerleme Konusu Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

Taşınmazlar üzerinde kayıtlı irtifak hakkının, değerlendirme konusu parselin tevhit edilmeden önce 5678 ada 12 parsel numarası ile bulunan taşınmazdan geldiği düşünülmektedir. Söz konusu şerh hakkı, kurumun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (g), (ğ) ve (i) bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

**Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:**

Değerleme konusu gayrimenkulün tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

**Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:**

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

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

Taşınmazların şerhler hanesinde yer alan "Kira şerhinin tesisi 28.05.2009 tarihinden itibaren 15 yıl müddetle Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi Anonim Şirketi Lehine (26.05.2009 tarih ve 13750 no ile)" kaydı, 11.02.2015 tarih ve 2441 yevmiye no ile "kira şerhinin terkini" sebebi ile terkin edilmiştir.

Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazın niteliği "6 Katlı Alışveriş Merkezi ve Arsası" iken, 27.12.2017 tarihinde "6 Katlı Alışveriş Merkezi, 17 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" olarak değiştirilmiştir.

**3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri**

İmar yönetmelikleri, arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. İmar yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikler ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikler dikkate alınmaktadır. İmar planları, konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlamakta ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtmektedir.

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 13.10.2017 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 02.12.2015 tarihli onaylı imar durum belgesine\* göre değerlendirme konusu taşınmazların konumlu olduğu 5678 ada, 22 parselin imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

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

**Plan Onay Tarihi:** 15.10.2015

**Lejandı:** Ticaret Alanı

**Yapılaşma Koşulları;**

- İnşaat Nizamı: Ayrık nizam
- Emsal: 1,50
- H<sub>max</sub>: 10 kat

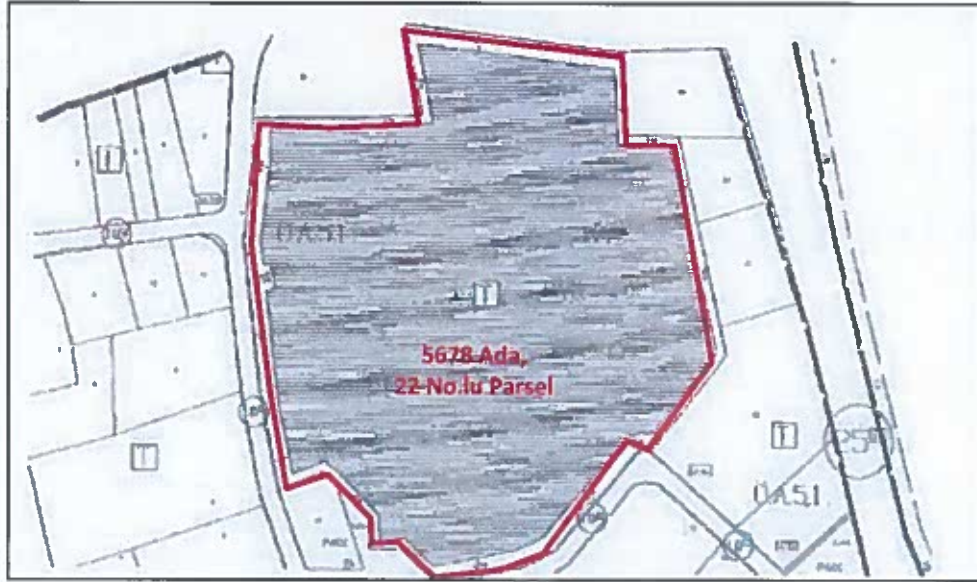
Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 5678 ada 22 no.lu parsel üzerinde ek inşaat yapılmasına ilişkin ruhsatın alındığı tarihte geçerliliği olan 16.05.2013 onay tarihli ve 265 sayılı 1/1.000 ölçekli "Gebze D-100 Çevresinde Yer Alan Yenilenecek Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı", 26.03.2015 tarihli Kocaeli 2. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir. Ancak Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden, 5678 ada 22 no.lu parsel üzerinde inşaatı devam eden projeye ilişkin alınan yazıda plan iptal kararının ruhsat tarihinden sonra olduğu ve kazanılmış hak olması nedeniyle, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 12. maddesine istinaden 5 yıllık ruhsat süresinin devam ettiği bilaisi edinilmiştir.

\* Yukarıda yer verilen açıklama nedeniyle 02.12.2015 tarihli onaylı imar durum belgesi bu çalışmada kullanılmıştır.

\* Gebze Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nden alınan İmar Durum belgesi üzerinde "20.06.2017 tarih ve 2040 no.lu makbuz ile harcı alınmış olup bu imar durumu bir yıl için vize edilmiştir." ibaresi görülmüştür. Söz konusu yazının görseli raporun Ek-5 başlığında mevcuttur.

**Plan Notları**

- Planda (T) sembolü olan yapı adalarında, konut yapılanmasına izin verilmeyecektir. Bu alanlarda en az parsel büyüklüğü 2.000 m<sup>2</sup>'dir. 2.000 m<sup>2</sup>'nin altındaki parsellerde yapılaşmaya müsaade edilmeyecektir. (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı 15.10.2015 tarih 599 yevmiye no ile)
- Planlama alanı bütününde, T sembolü ticaret alanlarında, bu plan ile getirilen kullanım kararı ile bütünleşme imkanı bulunmayan ve planda sosyal ve teknik altyapı alanı ile imar yolunda kalmayan ve daha önce yürürlükte yer alan plan ve plan hükümleri çerçevesinde yapı ruhsatı, yapı kullanım izni ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı almış ve halihazırda faaliyette olan tesislerin/kullanımların, bulunduğu alanda çevresel açıdan gerekli tedbirleri almak suretiyle faaliyetlerini sürdürmesine ve teknolojik olarak yenilenmesine izin verilecektir.
- Bu tesislere ilave E: 0,60, en fazla kat yüksekliği 9,50 m ve plan üzerinde yer alan yapı yaklaşma mesafesi, yapı yaklaşma mesafesi plan üzerinde yer almıyor ise tüm cephe hatlarından en az 10 m yapı yaklaşma mesafesi ayırmak suretiyle belirlenecek yapılaşma koşulu çerçevesinde yapılabilir. Tesislerin esaslı tamir ve tadilatlarında da yukarıda ifade edilen yapılaşma koşulları çerçevesinde hareket edilecektir.
- Bu tesislerin planların onayı sonrası iki yıl içerisinde cephe ve çevre düzenleme konusunda hazırlatacakları projelerini Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Kurulu'na ve Park, Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı'na onaylatması ve uygulaması zorunludur.
- Bu alanlarda her tür ticareti, çarşı, büro, iş hanı, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, otel ve günübirlik tesis alanı ve özel hastane ve özel eğitim kullanımları yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Özel hastane ya da özel eğitim kullanımları ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur ve bina içinde başka bir kullanım yer alamaz.

**✓ Ruhsat ve İzinler:**

Gebze Belediyesi'nde 13.10.2017 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu taşınmazlara ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 5678 ada 22 no.lu parsel için, 3 bodrum, asma, zemin, 2 normal kat ve çatı katından oluşan, toplam 145.431,89 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip, alışveriş merkezi ve ortak alanlar için 05.08.2008 tarihli "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.

- 5678 ada 22 no.lu parselde yer alan, toplam 145.432 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip, alışveriş merkezi ve ortak alanlar için düzenlenmiş, 13.08.2008 tarih 372 sayılı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 5678 ada 22 no.lu parsel üzerinde yer alan, alışveriş merkezi ve ortak alanlar için düzenlenmiş, toplam 145.432 m<sup>2</sup> alandan oluşan yapı için verilmiş, 14.07.2010 onay tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 5678 ada 22 no.lu parselde, mevcut AVM alanına ek olarak yapılacak binalar ile ilgili olarak, toplam 193.501 m<sup>2</sup>, "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" bölümlerinden oluşan alanlar için 03.02.2015 tarihli "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 5678 ada 22 no.lu parselde mevcut AVM ruhsatına ek olarak alınmış toplam 193.501 m<sup>2</sup> alandan ve "Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için alınmış 20.02.2015 tarih 122 sayılı ilave "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 5678 ada 22 no.lu parselde mevcut AVM alanına ek olarak yapılacak binalar ile ilgili olarak toplam 193.793 m<sup>2</sup> alandan ve "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için 28.12.2015 tarihli "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 5678 ada 22 no.lu parselde mevcut AVM ruhsatına ek olarak alınmış toplam 193.793 m<sup>2</sup> alandan ve "Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için alınmış 29.12.2015 tarih 1124 sayılı ilave tadilat "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 5678 ada 22 no.lu parselde mevcut AVM alanına ek olarak yapılacak binalar ile ilgili olarak toplam 193.805 m<sup>2</sup> alandan ve "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için 28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 5678 ada 22 no.lu parselde mevcut AVM ruhsatına ek olarak alınmış toplam 193.805 m<sup>2</sup> alandan ve "Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için alınmış 29.04.2016 tarih 518 sayılı ilave tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 5678 ada 22 no.lu parsele ait, 3 bodrum, asma, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşan, toplam 195.220,05 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip, "Alışveriş Merkezi, Otel, 2 Adet İşyeri, Ortak Alanlar" için 19.06.2017 tarihli, tadilat amaçlı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 5678 ada 22 no.lu parsel üzerinde yer alan, "Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan" için düzenlenmiş, toplam 195.220 m<sup>2</sup> alandan oluşan yapı için verilmiş, 22.06.2017 tarih 946 sayılı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 5678 ada 22 no.lu parsel üzerinde yer alan, "Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri Ortak Alan" için düzenlenmiş, toplam 195.220 m<sup>2</sup> alandan oluşan yapı için verilmiş, 21.08.2017 tarih 521 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

Mimari Proje		Yapı Ruhsatı		Yapı Kullanma İzin Belgesi	
Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )	Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )	Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )
05.08.2008	145.432	13.08.2008	145.432	14.07.2010	145.432
03.02.2015	193.501	20.02.2015	193.501	-	-
28.12.2015	193.793	29.12.2015	193.793	-	-
28.04.2016	193.805	29.04.2016	193.805	-	-
19.06.2017	195.220	22.06.2017	195.220**	21.08.2017	195.220**

\*Yukarıdaki tabloda belirtilen belgelerden 2015 tarihinden itibaren alınan tüm belgeler, mevcut AVM'ye ek olarak inşa edilen AVM kullanım alanı, otel, otomotiv showroom ve servis alanı için düzenlenmiştir.

\*\* Değerlemeye esas otomotiv showroom ve servis alanı ruhsatta 12.212 m<sup>2</sup> içinde gösterilen 2 adet bağımsız bölümlerdir.



**✓ Yapı Denetim:**

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi, Arapçeşme Mah. 1044/3 Sok. No 3 D.2 Kocaeli adresinde faaliyet gösteren Çim Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

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

5678 ada 22 no.lu parsel, daha önceden 16.05.2013 tarihli ve 265 sayılı 1/1.000 ölçekli "Gebze D-100 Çevresinde Yer Alan Yenilenecek Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup söz konusu planda değerlendirme konusu parselde yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen yapı adaları (kat yüksekliği, emsal veya KAKS) hariç, diğer tüm yapı adalarında kullanım çeşitliliği esas alınmak suretiyle üç tercih belirlenmiştir. Buna göre;

I. Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası toplam inşaat alanının 0 - %30'luk kısmının konut olarak kullanılması durumunda Emsal:1,60.

II. Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası toplam inşaat alanının %31 - %60'luk kısmının konut olarak kullanılması durumunda Emsal:1,40.

III. Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası toplam inşaat alanının tamamını ticaret, alışveriş, konaklama ve eğlence birimleri ile en az %10'luk kısmının spor aktiviteleri, halka açık kütüphaneler, konferans salonları, müzeler, sanat galerileri, oditoryumlar, sergi ve fuar salonları, sinema ve tiyatro salonları, tören salonları vb. gibi sosyal ve kültürel faaliyetlere yönelik kullanılması durumunda Emsal:2,00 olarak uygulanacaktır.

16.05.2013 tarihli ve 265 sayılı 1/1.000 ölçekli "Gebze D-100 Çevresinde Yer Alan Yenilenecek Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı", 26.03.2015 tarihli Kocaeli 2. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir. Ancak Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden, 5678 ada 22 no.lu parsel üzerinde inşaatı devam eden projeye ilişkin alınan yazıda plan iptal kararının ruhsat tarihinden sonra olduğu ve kazanılmış hak olması nedeniyle, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 12. maddesine istinaden 5 yıllık ruhsat süresinin devam ettiği bilgisi edinilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 5678 ada 22 no.lu parsel mevcut durumda Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 15.10.2015 tarihli 599 sayılı ve Gebze Belediyesi 03.08.2015 tarih 163 sayılı 1/1.000 ölçekli "Gebze E-5 Karayolu 3. Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. Söz konusu parseller için yapılaşma koşulları;

- Emsal: 1.50,
- İnşaat Nizamı: Ayrık nizam,
- H<sub>max</sub>:10 kat'tır.

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

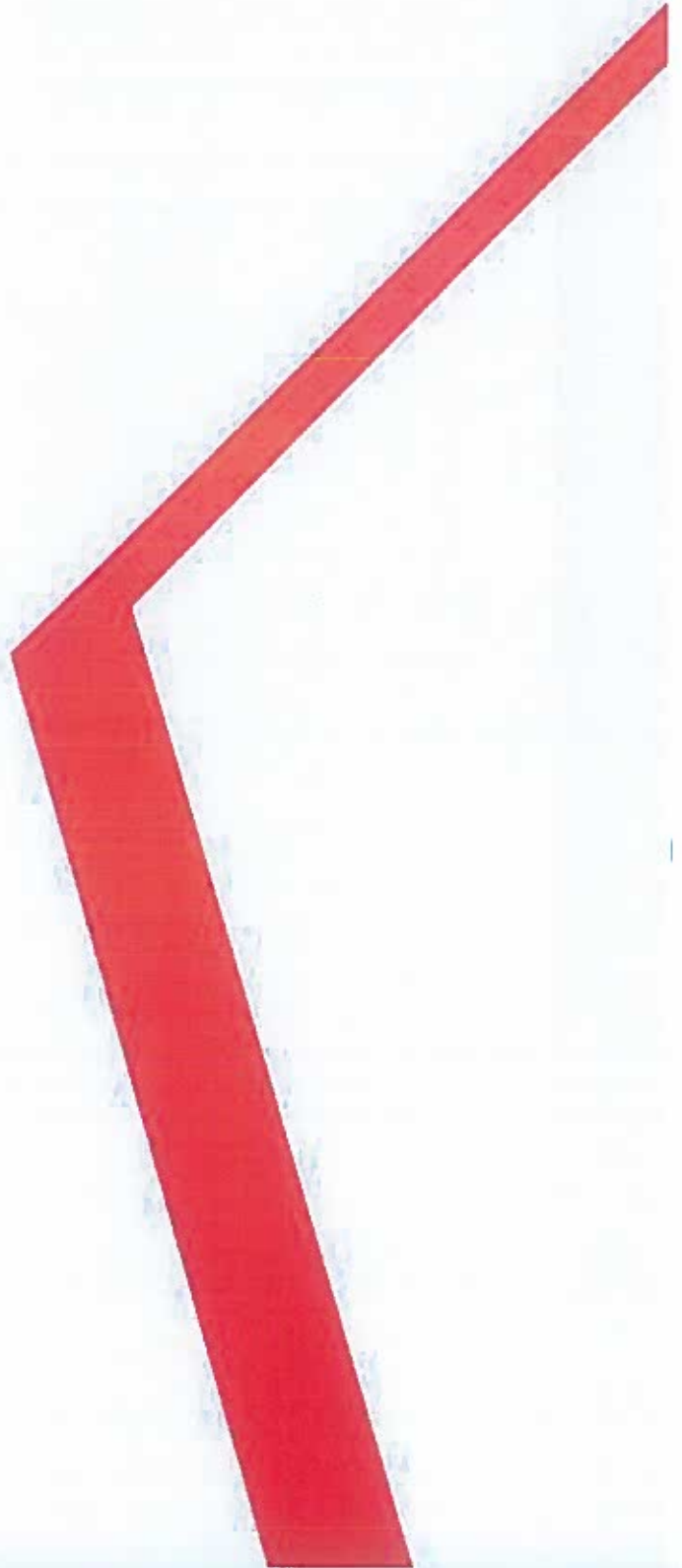
Bu değerlendirme çalışması kapsamında, proje değerlemesi yapılmamıştır.

**3.7 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş**

Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Proje" ve 22.06.2017 tarih, 946 no.lu "Tadilat Ruhsatı" mevcuttur. Taşınmazların inşaatı değerlendirme tarihi itibarıyla bitmiş olup 21.08.2017 tarih ve 521 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlar, cins tashihi işlemini de gerçekleştirmiş olup yasal sürecini tamamlamıştır.

## **BÖLÜM 4**

### **GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ**



## Bölüm 4

### Gayrimenkulün Konum Analizi

#### 4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

Taşınmazlar, İstanbul ile Kocaeli arasında bir geçiş bölgesi niteliğinde olan Gebze’de konumlandırılmıştır. Gebze, yakınındaki sanayi bölgeleri ile gelişim göstermiş olup Kocaeli ilinden çok İstanbul’un bir ilçesi gibi davranmaktadır. Gebze, bünyesindeki 9 adet organize sanayi bölgesi, 2 adet Teknopark ve 1 adet serbest bölge ile birlikte inşaat çalışmaları başlamış durumdaki Bilişim Vadisi projesi ile bir “Teknokent” olarak gelişimini sürdürmektedir. Gebze’nin gelişimi, kara, deniz, demir ve havayollarının kesişim noktası sayılabilecek konumu ile desteklenmiştir. İşçi yoğunluğu açısından Türkiye’de öne çıkan bölgelerden olan Gebze, kırsal ile birlikte yaşayan bir sanayi-işçi kenti niteliğindedir.

Değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı parselde bulunan Gebze Center AVM, ilçedeki tek AVM olup bu anlamda bir çekim merkezidir. İlçe merkezi, D-100 Karayolu’nun kuzey kısmında, özellikle İstanbul Caddesi ve çevreleri olarak gelişmiş durumdadır. Konu taşınmazlar D-100 Karayolu’nun güneyinde konumlu olup sanayi-depo fonksiyonlu gelişmiş bölgede yer almaktadır. Bu bölgenin güneyinde, taşınmazlara kuş uçuşu yaklaşık 680 m mesafede TÜBİTAK alanı konumlandırılmıştır. Taşınmazların batı kısmında ise münferit bina ile kısmen site tarzı konut kullanımlı yapılar yer almaktadır.



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



**Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;**

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

## **BÖLÜM 5**

### **GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ**



## Bölüm 5

### Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

#### 5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

Değerleme konusu taşınmazlar, Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi'nde yer alan 5678 ada, 22 no.lu parselin yaklaşık 7.000 m<sup>2</sup>'lik kısmında inşaatı tamamlanmış "Gebze Center Ek Binalar ve Otel İnşaatı Projesi" kapsamında yer alan otomotiv showroom ve servis alanıdır. Söz konusu parselin kuzey kısmında, mevcutta faal halde olan Gebze Center AVM yer almaktadır.

Değerleme konusu 5678 ada 22 no.lu parsel üzerinde kısmen devam eden inşaat için düzenlenmiş, 19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Proje"ye göre fonksiyonların alansal dağılımları aşağıdaki gibidir.

19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Proje"ye göre alanlar	
Alışveriş Merkezi	152.384,57
Otel	21.983,12
İşyeri	1.866,04
İşyeri	10.346,17
Ortak Alanı	8.640,15
<b>TOPLAM (m<sup>2</sup>)</b>	<b>195.220,05</b>

5678 ada 22 no.lu parsel üzerinde geliştirilen otel, AVM ve 2 adet işyeri bölümlerinden oluşan projenin inşaat çalışmaları tamamlanmış olup proje genelinde fiziksel ilerlemenin % 100 seviyelerinde olduğu görülmüştür. Peyzaj düzenlemeleri yapılmıştır. Müşteriden edinilen bilgiye göre değerlemeye konu otomotiv showroom ve servis alanı shell and core şekilde teslim edilecektir.

Ek bina projesine göre değerlemeye konu otomotiv showroom ve servis alanı alanının 10.346,17 m<sup>2</sup>'lik kısmı 3 bodrum + zemin + asma + çatı katından oluşmaktadır. Söz konusu alanın kat ve fonksiyon dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Kat	Alan (m <sup>2</sup> )	Kullanım Fonksiyonu
3. Bodrum Kat	269,12	Su depoları
2. Bodrum Kat	2.896,78	Otopark, mekanik hacimler, sığınak
1. Bodrum Kat	5.448,16	Otopark, mekanik hacimler, işyeri destek fonksiyonları
Zemin Kat	1.499,40	Showroom alanı, ofisler, işyeri destek fonksiyonları
Asma Kat	189,06	Ofisler, işyeri destek fonksiyonları
Çatı	43,65	Mekanik
<b>TOPLAM</b>	<b>10.346,17</b>	

Onaylı mimari projeye ve mevcut duruma göre taşınmazın 3. ve 2. bodrum katları güneş ışığı almamakta olup 1. bodrum katın bir kısmı, ön cephedeki cameranlı alan sayesinde güneş ışığından faydalanabilmektedir. Zemin katın tamamı güneş ışığından faydalanabilmekte olup katın arka cephesinden AVM tarafına geçişi sağlayan hole açılan kapılar bulunmaktadır.

Taşınmaza giriş, zemin kattan sağlanmakta olup zemin kattan alt katlara asansörler ve merdivenlerle erişim sağlanabilmektedir. İş yeri alanının 1. bodrum katı ile 2. bodrum katına araç giriş-çıkışı için rampalar bulunmaktadır.

Taşınmazın kat yükseklikleri, tanımlanan kullanım fonksiyonuna uygun olup 2. ve 3. bodrum katlarda yaklaşık 5'er m, 1. bodrum katta yaklaşık 6 m ve zemin katın genelinde yaklaşık 8 m'dir.

Yerinde yapılan tespitlere göre taşınmazın mevcut durumu onaylı mimari proje ile uyumlu şekilde tamamlanmaktadır. Saha ziyareti tarihi itibarıyla iş yeri alanının inşaatı tamamlanmış olup taşınmazın saha ziyareti itibarıyla bulunduğu halde, shell and core şeklinde teslim edileceği öğrenilmiştir.

Değerleme konusu otomotiv showroom ve servis alanının diğer kısmı ise onaylı mimari projede "işyeri" olarak isimlendirilmiş olup 1.866,04 m<sup>2</sup> alandan ve 3. bodrum + zemin + asma kattan oluşmaktadır. Söz konusu alanın kat ve fonksiyon dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Kat	Alan (m <sup>2</sup> )	Kullanım Fonksiyonu
3. Bodrum Kat	110,68	Sığınak
Zemin Kat	1.605,88	Fuaye
Asma Kat	155,97	Depo mekanik
<b>TOPLAM</b>	<b>1.866,04</b>	

Yerinde yapılan tespitlere göre taşınmazların mevcut durumu onaylı mimari proje ile uyumlu şekilde tamamlanmıştır. Saha ziyareti tarihi itibarıyla otomotiv showroom ve servis alanı alanının inşaatı tamamlanmış olup taşınmazların saha ziyareti itibarıyla bulunduğu halde, shell and core şeklinde teslim edileceği öğrenilmiştir.

### 5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	Kompozit (Karma)
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	3 bodrum + zemin + asma kat + 1. kattan ve otel alanı 3 bodrum + zemin + asma + 13 kat Değerlemeye konu iş yeri alanı: 3 bodrum + zemin + asma kat + çatı katı Değerlemeye konu ofis alanı: 3. bodrum + zemin + asma kat
Bina Toplam İnşaat Alanı	10.346,17 m <sup>2</sup> 1.866,04 m <sup>2</sup>
Yaşı	- (İnşaatı yeni tamamlanmıştır.)
Dış Cephe	Alüminyum kompozit panel + Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcutta bulunmamakta olup kullanıcı tarafından eklenecektir.
Havalandırma Sistemi	Mevcutta bulunmamakta olup kullanıcı tarafından eklenecektir.
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut. (Yangın sistemi için)
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı otopark
Diğer	Yangın algılama ve güvenlik sistemi

### 5.3 Değerleme Konusu Taşınmazın İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

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

Kullanım Amacı	İş yeri (Yasal ve mevcut planlanan duruma göre) Ofisler (Yasal ve mevcut planlanan duruma göre)
Alanı	10.346,17 m <sup>2</sup> (İnşaat alanı) 1.866,04 m <sup>2</sup> (İnşaat Alanı)
Zemin	Beton
Duvar	Sıva
Tavan	Brüt beton
Aydınlatma	Mevcutta herhangi bir aydınlatma elemanı bulunmamakta olup elektrik tesisatları düzenlenmiştir.

### 5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

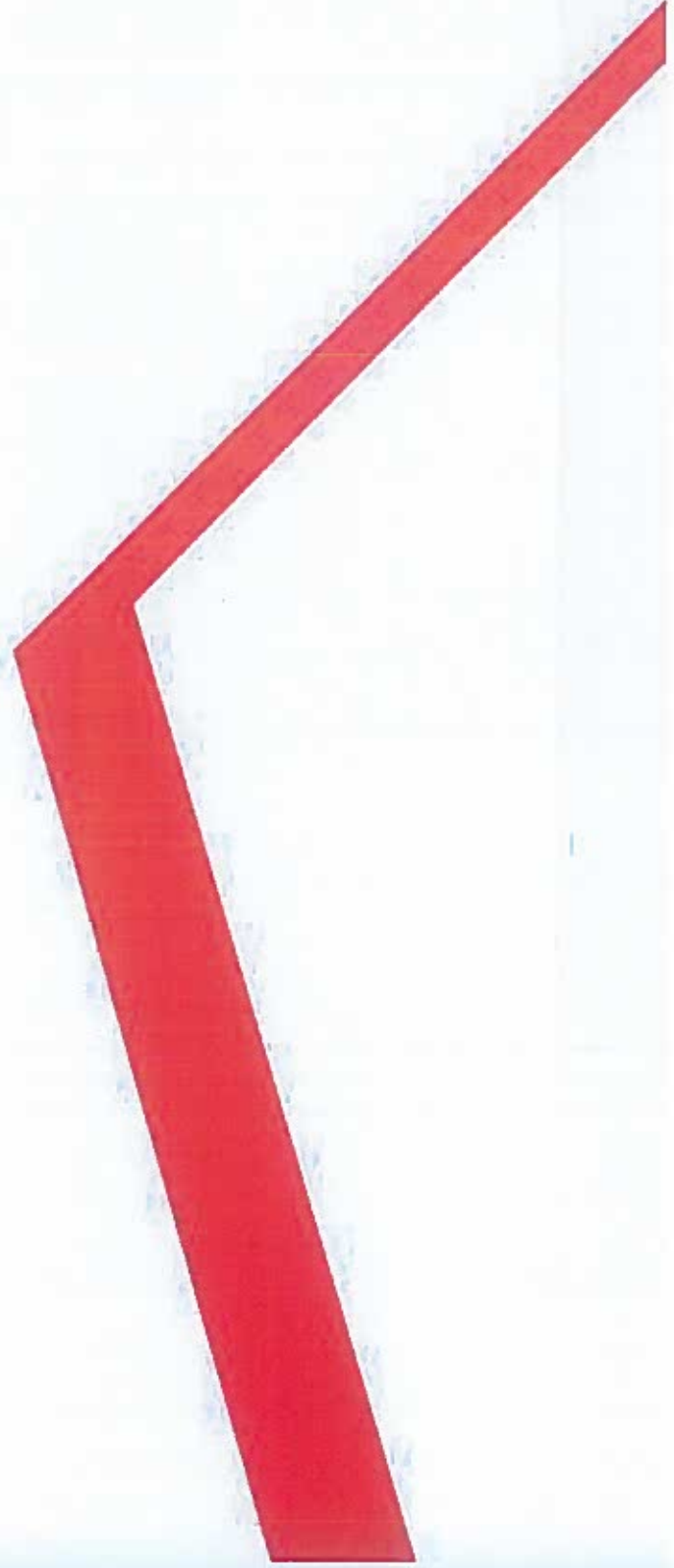
- Değerleme konusu iş yeri alanı, Gebze Center AVM'ye ek olarak inşa edilmekte olan Gebze Center Ek Binalar ve Otel İnşaatı Projesi dahilinde yer almaktadır.
- Değerlemeye konu taşınmazlar, mevcutta aktif halde olan Gebze Center AVM ile aynı parsel üzerinde, söz konusu AVM'ye komşu şekilde inşa edilmiş durumdadır.

- Saha ziyareti tarihi itibariyle inşai faaliyetler proje genelinde tamamlanmıştır.
- Değerlemeye konu otomotiv showroom ve servis alanı değerlendirme tarihi itibariyle shell&core şekilde olup taşınmazların bu haliyle teslim edileceği bilgisi edinilmiştir.
- Değerleme konusu taşınmazların, Gebze Center AVM ile aynı parsel üzerinde konumlu olması dolayısıyla bilinirliği oldukça yüksektir.
- 5678 ada 22 no.lu parsel Güney Yanyol üzerinde yer almakta olup parselin yola yaklaşık 314 m cephesi bulunmaktadır. Ancak değerlemeye konu showroom ve servis alanı bu parselin arka cephesinde olup söz konusu akstan görünürlüğe sahip değildir.
- Değerleme konusu iş yeri alanının 1319/2. Sokak'tan görünürlüğü bulunmaktadır. Ancak söz konusu sokağın yaya yoğunluğuna sahip ve ticari bir aks olduğu söylenemez.



## **BÖLÜM 6**

### **SWOT ANALİZİ**



## Bölüm 6

### SWOT Analizi

#### + GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu otomotiv showroom ve servis alanı, bölgede bilinirliği yüksek Gebze Center AVM ile aynı parsel üzerinde, söz konusu AVM alanının hemen yanında konumlandırılmıştır.
- Değerlemeye konu taşınmazların kat yüksekliği, tanımlanan fonksiyon için uygundur.
- Değerleme konusu taşınmazların inşaatı tamamlanmış olup taşınmazlara ve konumlandığı tüm projeye ilişkin yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş durumdadır.
- Değerlemeye konu taşınmazların konumlu olduğu ana taşınmazın cins tashihi işlemi gerçekleştirilmiştir.

#### - ZAYIF YANLAR

- Değerlemeye konu taşınmazlar, ticari hareketliliği ve yaya yoğunluğu bulunmayan sokağa cephelidir.

#### ✓ FIRSATLAR

- Değerlemeye konu taşınmazların bulunduğu bölge, dönüşüm süreci yaşamakta olup bu bölgede imar durumu değişiklikleri ile sanayi desantralizasyonu teşvik edilmektedir.
- Gebze ilçesinde, konu taşınmazlara benzer nitelikte ticari ünite arzı kısıtlıdır.

#### × TEHDİTLER

- Değerlemeye konu otomotiv showroom ve servis alanı, oldukça büyük bir alana sahip olup bu büyüklükteki bir kullanıma dair talep durumu, söz konusu bölgede kısıtlıdır.

## **BÖLÜM 7**

### **DEĞERLEMEDE KULLANILAN YAKLAŞIMLARIN ANALİZİ**



## Bölüm 7

### Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi

#### 7.1 Değerleme Yaklaşımları

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

#### Pazar Yaklaşımı

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

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

#### Maliyet Yaklaşımı

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

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

#### Gelir Yaklaşımı

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

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

## 7.2 Değer Tanımları

Konu değerlendirme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak “Pazar Kira Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

### Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün kiralayan ve kiracı arasında, belirli bir tarihte, kiralanması durumunda; kiralama için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el kiralama değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

- Kiralayan ve kiracı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün kiralama işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

## 7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, yapılan pazar araştırmaları doğrultusunda pazar yaklaşımı uygulanabilir olarak değerlendirilmiştir.

### Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

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

### Showroom – Mağaza Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/ Zamanı	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı		Konu Taşınmazlara Göre Değerlendirme
					(TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	
1	Gebze İstasyon Caddesi'ne cepheli, D-100 Karayolu'ndan görünürlüğe sahip	Mağaza	Kiralanmış 1 yıl önce	480	7.500	15,63	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük alanlıdır.</li> <li>* Düz giriş konumundadır.</li> <li>* Ticari hareketliliği daha yüksek olan caddeye cephelidir.</li> </ul>
2	İstanbul Caddesi üzerinde konumlu, D-100 Karayolu'ndan görünürlüğe sahip	Showroom	Kiralanmış 7 ay önce	6.000	50.000	8,33	<ul style="list-style-type: none"> <li>* D-100 Karayolu'ndan görünürlüğe sahiptir.</li> <li>* Ticari hareketliliği ve bilinirliği yüksek caddede konumdadır.</li> <li>* Giriş katı 2.500 m<sup>2</sup> olup üst katında konumlu servis katı 3.500 m<sup>2</sup>'dir.</li> </ul>
3	D-100 Karayolu Yanyol üzerinde, D-100 Karayolu'ndan görünürlüğe sahip	Showroom	Kiralanmış 8 ay önce	2.000	25.000	12,50	<ul style="list-style-type: none"> <li>* D-100 Karayolu'ndan görünürlüğe sahiptir.</li> <li>* Giriş katı 800 m<sup>2</sup>, bodrum katı 1.200 m<sup>2</sup>'dir.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük alanlıdır.</li> </ul>
4	Gebze Center Yanı	Plaza	Kiralanmış 1 yıl önce	2.000	60.000	30,00	<ul style="list-style-type: none"> <li>* D-100 Karayolu'ndan görünürlüğe sahiptir.</li> <li>* D-100 Karayolu Yanyol üzerinde konumlu olup erişimi oldukça kolaydır.</li> <li>* Ticari hareketliliği ve bilinirliği yüksek caddede konumdadır.</li> <li>* 5 katlı olup tüm katları zemin üstünde konumdadır.</li> <li>* Prestijli ve kurumsal bir markaya kiralandığı öğrenilmiştir.</li> <li>* Söz konusu yapı tüm yasal gerekliliklerini tamamlamıştır.</li> <li>* Pazar değerinin üzerinde kiralandığı görüşü alınmıştır.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük alanlıdır.</li> </ul>
5	D-100 Karayolu Yanyol üzerinde, D-100 Karayolu'ndan görünürlüğe sahip	Plaza	Kiralık	1.300	25.000	19,23	<ul style="list-style-type: none"> <li>* D-100 Karayolu'ndan görünürlüğe sahip değildir.</li> <li>* D-100 Karayolu'na göre taşınmazların konumlu olduğu güney kısımda yer almaktadır.</li> <li>* 4 katlı bir yapı olup giriş katı 200 m<sup>2</sup>'dir.</li> <li>* Uzun zamandır kiralık olduğu öğrenilmiştir.</li> <li>* Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük alanlıdır.</li> </ul>

**Değerlendirme:**

- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı bölgede, taşınmaza benzer nitelikte ve benzer kullanım alanına sahip taşınmaz arzı kısıtlıdır. Değerlemeye konu taşınmazların önemli bir ticari aksa cepheli olmamasına karşın, bilinirliği yüksek ve nitelikli bir proje kapsamında konumlu olması taşınmaz için avantaj teşkil etmektedir. Bunun yanında taşınmazların güneş ışığı almayan katlarının da bulunması bir dezavantaj olarak değerlendirilebilir. Bölgede yapılan araştırmalar neticesinde konu taşınmazlara benzer nitelikteki taşınmazların kira bedelleri, taşınmazların reklam kabiliyeti, konumlu olduğu aksın ticari hareketliliği, kullanım alanı ve bu alanın katlara dağılımı gibi kriterlere göre değişkenlik göstermektedir. Buna göre konu taşınmazların birim kira bedelinin 13-16 TL/m<sup>2</sup>/ay aralığında olabileceği düşünülmektedir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> /ay)	15,63	8,33	12,50	30,00	19,23
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	0%	-15%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	0%	5%	0%	-25%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	5%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	5%	5%	5%	5%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	-10%	-15%	-5%	-20%	-5%
	Bina Yaşı/Kalitesi	10%	10%	20%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	-15%	-10%	-5%	-5%	-5%
	Kullanım Alanı	-20%	-8%	-8%	-8%	-10%
	Konfor Koşulları	20%	20%	20%	10%	20%
Düzeltilmiş Birim Kira Değer (TL/m <sup>2</sup> /ay)		14,00	9,00	16,00	18,00	16,00

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken; taşınmazların yasal ve teknik özellikleri, nitelikli bir proje kapsamında yer alması ve inşasında nitelikli malzemeler kullanılması, benzer nitelikteki taşınmazlara ilişkin bilgiler, konumu, ulaşımı, çevre özellikleri, altyapısı, gerçekleştirilen SWOT analizi ve ülkenin ekonomik durumu göz önünde bulundurulmuştur.

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

DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARIN TOPLAM KİRA DEĞERİ					
Bina Alanı	Birim Değeri	Kira Değeri	Taşınmazın Yıllık Kira Değeri	Taşınmazın Yaklaşık Yıllık Kira Değeri	Taşınmazın Yaklaşık Yıllık Kira Değeri
(m <sup>2</sup> )	(Euro/m <sup>2</sup> /ay)	(Euro/ay)	(Euro)	(Euro)	(TL)
12.212,21	3,25	39.690	476.276	475.000	1.575.000
TOPLAM YILLIK KİRA DEĞERİ				475.000	1.575.000

\* Son dönemde döviz kurlarında yaşanan sıçrama ve sürekli değişim nedeniyle, kiralaması döviz üzerinden yapılan birçok AVM ve ofis projesinde kur sabitlemeye gidilmiştir. Doğuş GYO da 03.07.2017 tarih ve 2017/17 no.lu toplantıda düzenlenen Yönetim Kurulu Kararı<sup>(\*)</sup> ile kendi portföyünde bulunan Gebze Center AVM, Doğuş Center Maslak ve Doğuş Center Etiler projelerinde kur sabitlemeye gitmiştir. Bu karara göre; değerlemeye konu taşınmazlar ile aynı parsel üzerinde konumlu olan Gebze Center AVM için 1 Euro = 3,32

*TL'den kur sabitlemesi gerçekleştirilmiştir. Bu nedenle değerlendirme çalışması için de bu kur sabitlemesi dikkate alınarak değer takdiri yapılmıştır.*

*(\*) Rapor ekinde sunulmuştur.*

#### **Maliyet Yaklaşımı**

Bu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı kullanılmamıştır.

#### **Gelir Yaklaşımı**

Bu değerlendirme çalışmasında gelir yaklaşımı kullanılmamıştır.

#### **Direkt Kapitalizasyon Yöntemi**

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazlara ilişkin pazar kira değeri tespiti yapılmış olup direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

#### **İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi**

Bu değerlendirme çalışmasında indirgenmiş nakit akışı yöntemi uygulanmamıştır.

#### **• Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar**

Bu değerlendirme çalışmasında taşınmazlara ait onaylı mimari proje, ruhsat ve ekleri bulunduğu ve mevcut durumda da bu onaylı belgelerine uygun olarak inşa edilmiş bir bina bulunduğu için herhangi bir varsayımda bulunulmamıştır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemleri kullanılmamıştır.

#### **7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi**

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

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticaret" amaçlı kullanımdır.

#### **7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri**

Bu değerlendirme raporu, bir projenin değerlendirme çalışması için hazırlanmamıştır.

#### **7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlemeye konu otomotiv showroom ve servis alanı için kat irtifakı kurulmamış olup söz konusu taşınmazların da yer aldığı projenin tamamının mülkiyeti Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir.

#### **7.7 KDV Konusu**

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.



KDV ORANI		
İş Yeri Teslimlerinde		18%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda		18%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> 'ye Kadar Konutlarda *		
01.01.2013 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda		1%
01.01.2013-31.12.2016 Tarihlerinde Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	499 TL' ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	500 - 999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	1.000 TL ve üzeri	18%
01.01.2017 Tarihi İtibariyle Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda	1.000 TL'ye kadar ise	1%
Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte	1.000-1.999 TL ise	8%
Emlak Vergisi Yönünden Arsa Birim m <sup>2</sup> Rayiç Değeri	2.000 TL ve üzeri	18%

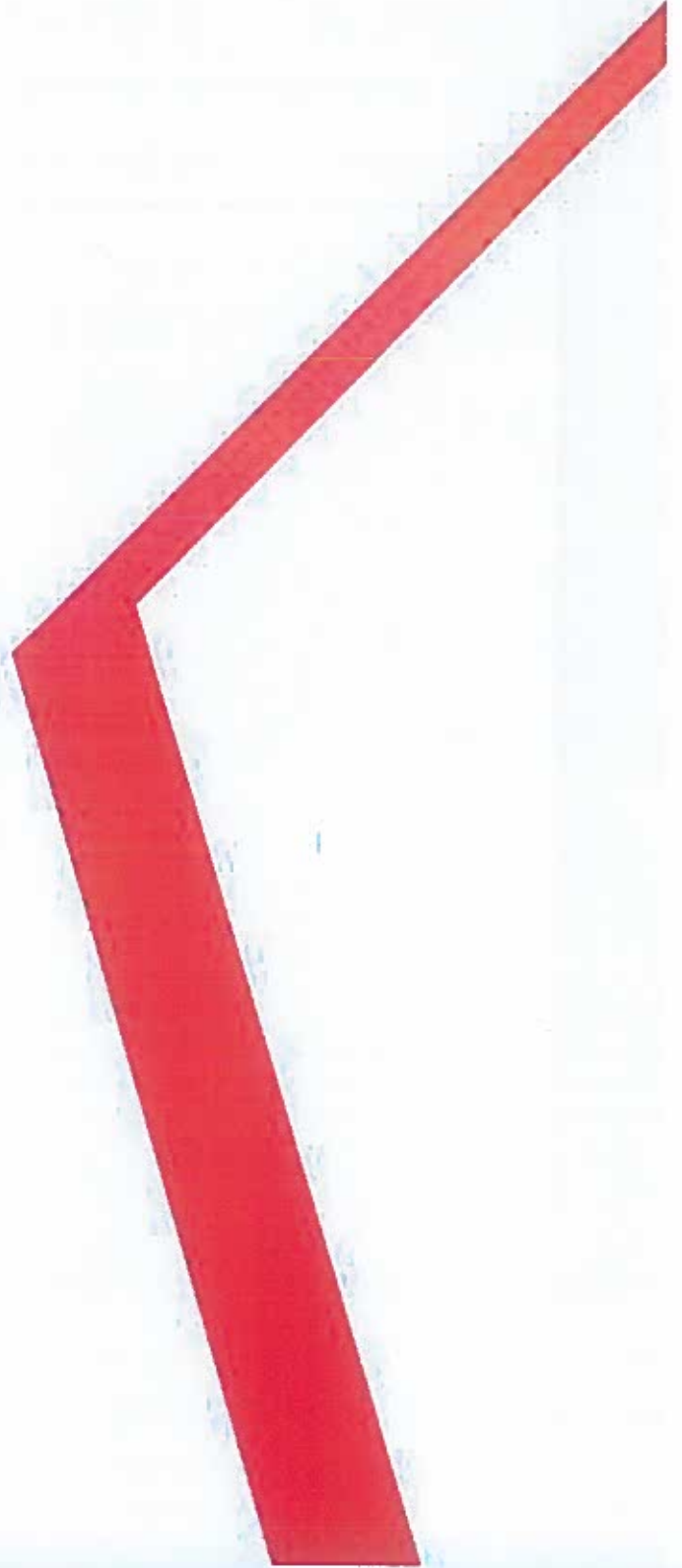
\* **Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde yer alan lüks veya birinci sınıf inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>' nin altında ise KDV oranı %1' dir.**

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

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

## **BÖLÜM 8**

### **GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI PORTFÖYÜ AÇISINDAN DEĞERLENDİRME**



## Bölüm 8

### Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme

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

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

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu 5678 ada 22 no.lu parsel üzerinde ek inşaat yapılmasına ilişkin ruhsatın alındığı tarihte geçerliliği olan 16.05.2013 onay tarihli ve 265 sayılı 1/1.000 ölçekli "Gebze D-100 Çevresinde Yer Alan Yenilenecek Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı", 26.03.2015 tarihli Kocaeli 2. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir. Ancak Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünden, 5678 ada 22 no.lu parsel üzerinde inşaatı devam eden projeye ilişkin alınan yazıda plan iptal kararının ruhsat tarihinden sonra olduğu ve kazanılmış hak olması nedeniyle, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 12. maddesine istinaden 5 yıllık ruhsat süresinin devam ettiği bilgisi edinilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu parsel, 15.10.2015 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli "Gebze E-5 Karayolu 3. Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. Değerleme konusu taşınmaz mevcut imar durumu ile uyumlu şekilde inşa edilmiş olup mevcut durumu ile mimari projesi birbiriyle uyumludur. Yapılan incelemeye göre taşınmazlara ilişkin; 19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Proje" ve 22.06.2017 tarih, 946 no.lu "Tadilat Ruhsatı" mevcuttur. Taşınmazların inşaatı değerlendirme tarihi itibarıyla bitmiş olup 21.08.2017 tarih ve 521 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır. Söz konusu taşınmazlar, cins tashihi işlemini de gerçekleştirmiş olup yasal sürecini tamamlamıştır. Değerlemeye konu taşınmazların tapu niteliği, mevcut durumu ile uyumlu durumdadır\*.

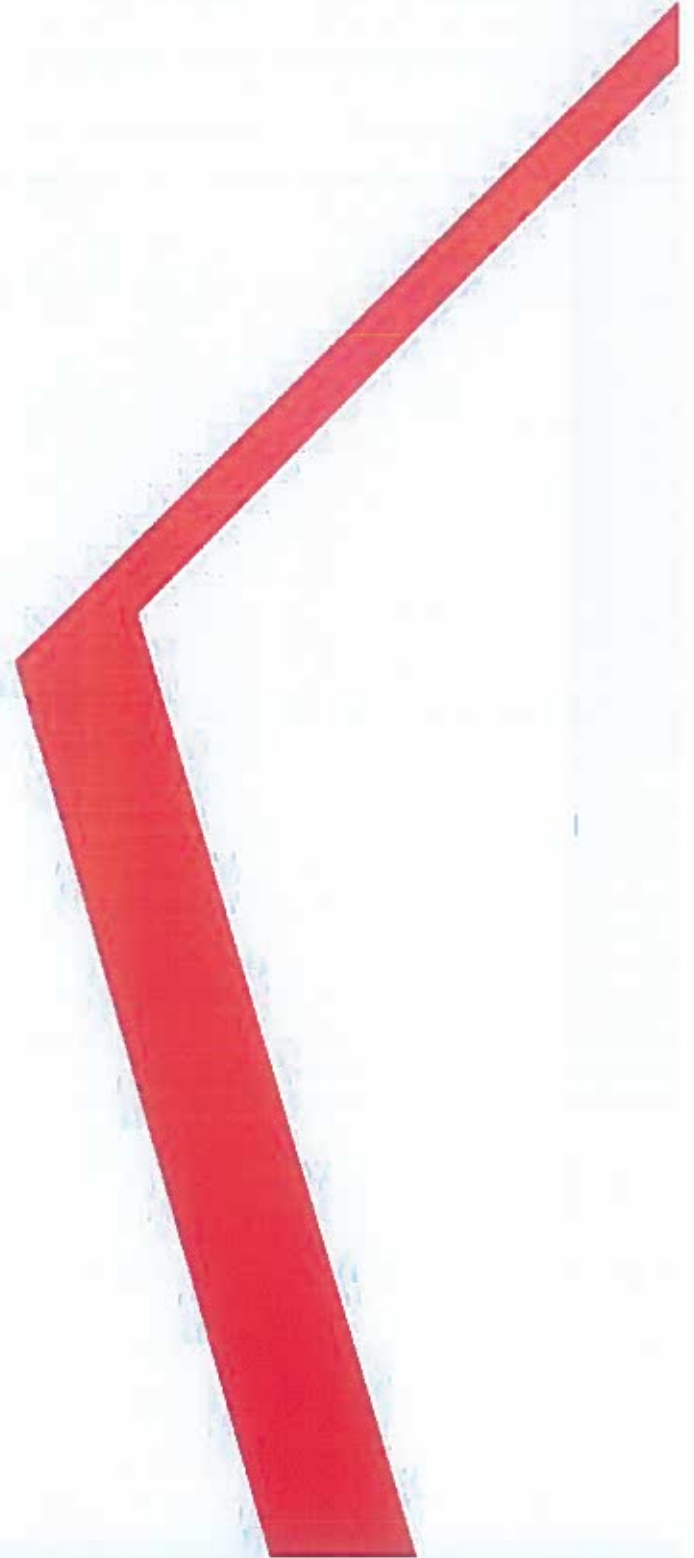
*"Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, 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."*

- Sonuç Görüşü

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "bina" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

## **BÖLÜM 9**

### **ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ ve SONUÇ**



## Bölüm 9

### Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç

#### 9.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

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

#### 9.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

#### 9.3 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması

Söz konusu değerlendirme çalışmasında pazar yaklaşımı kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Yaklaşım	TL	EURO
Pazar Yaklaşımı	1.575.000	475.000

Pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin genel olarak gelir getiren bir mülk olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, pazar yaklaşımıyla hesaplanan toplam yıllık pazar kira değeri takdir edilmiştir.

#### 9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM YILLIK PAZAR KİRA DEĞERİ		
Rapor Tarihi	28.12.2017	
Yıllık Kira Değeri (KDV Hariç)	1.575.000 TL	Birmilyonbeşyüzyetmişbeşbin-TL
Yıllık Kira Değeri (KDV Dahil)	1.858.500 TL	Birmilyonsekkizyüzellisekizbinbeşyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden  
Peri Cansu OKYAY

Ece ÇALIŞKAN VURAL  
Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 405347

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
Lisans no: 402295

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