

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

Gebze Center AVM, Otel ve Ek Binalar ile 1
Adet Arsa

Gebze / Kocaeli

2019REV546 / 30.12.2019



Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın İlhan HATİPOĞLU,

Talebiniz doğrultusunda Gebze’de konumlu olan “**Gebze Center AVM, Otel ve Showroom Alanı**” ile “**1 Adet Arsa**”nın pazar değerine yönelik **2019REV546** no.lu değerlendirme çalışması hazırlanmıştır. Taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir. Takdir edilen değer, değerlemeyi olumsuz kılan etkenler, varsayımlar ve kısıtlamalarla birlikte değerlendirilmiştir.

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.12.2019	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	622.764.000 TL	Altıyüzyirmiikimilyonyediyüzaltmışdörtbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	672.994.520 TL	Altıyüzyetmişikimilyondokuzyüzdoksandörtbinbeşyüzyirmi-TL

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

Değerlemenin amacı ve kullanıcı bilgileri raporda açık bir şekilde belirtilmiş olup rapor, tarafınızla yapılan 22.10.2019 tarih, 167 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.

Emre SEVİNÇ
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 409234

Ece KADIOĞLU
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	7
Demografik ve Ekonomik Veriler.....	10
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	13
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	24
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	27
SWOT Analizi.....	33
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	35
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	57
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	60
Ekler	63

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- ✓ Aşağıdaki raporda sunulan bulguların değerleme uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğunu,
- ✓ Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğunu,
- ✓ Değerleme uzmanının değerleme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığını,
- ✓ Değerleme uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığını,
- ✓ Değerleme çalışmasının ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiğini,
- ✓ Değerleme uzmanının, mesleki eğitim 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,
- ✓ Bu değerleme raporunun 31.08.2019 tarih 30874 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'in 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlandığını beyan ederiz.

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

DEĞERLEME ÇALIŞMASINA İLİŞKİN BİLGİLER		
RAPOR TÜRÜ	Standart	
MÜLKİYET DURUMU	Hisseli ve Tam mülkiyet	
DEĞERLEMENİN AMACI	Gayrimenkullerin GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile	
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım kullanılmamıştır.	
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım kullanılmamıştır.	
MÜŞTERİ TALEBİ	Müşterinin değerlendirme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.	
ANA GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER		
ADRES	Tatlıkuyu Mahallesi Güney Yanyol Caddesi Gebze Center Alışveriş Merkezi No:310 Gebze/Kocaeli	
TAPU KAYDI	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 ve 4 no.lu parseller	
ARSA YÜZ ÖLÇÜMÜ	60.865 m ² (6371 ada 2 no.lu parsel) 2.000 m ² (6371 ada 4 no.lu parsel)	
İMAR DURUMU	Lejant: Ticaret KAKS: 1,50 H _{maks} : 10 kat	
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM	Ticaret	
YAPIYA İLİŞKİN BİLGİLER		
ANA TAŞINMAZ	Yapım yılı: 2008 (AVM) (Yapı ruhsatına göre) 2015 (Otel) (Yapı ruhsatına göre) 2017 (Showroom) (Yapı ruhsatına göre)	
MEVCUT FONKSİYONLAR	AVM, Otel, Showroom	
İNŞAAT ALANI	Toplam İnşaat Alanı	195.220 m ²
	Otopark-Sığınak Hariç Toplam İnşaat Alanı	118.539,06 m ²
	Yol Kotu Üstü Toplam İnşaat Alanı	118.539,06 m ²
DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER		
KULLANILAN YAKLAŞIM	Gelir Yaklaşımı, Maliyet Yaklaşımı	

DEĞER TARİHİ	30.12.2019
PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)	622.764.000 .-TL
PAZAR DEĞERİ (KDV DAHİL)	672.994.520 .-TL
FONKSİYON BAZLI DEĞERLENDİRME	
AVM TOPLAM DEĞERİ	540.830.000 TL
OTEL TOPLAM DEĞERİ	53.165.000 TL
SHOWROOM TOPLAM DEĞERİ	24.675.000 TL
6371 ADA 4 PARSEL DOĞUŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN YAKLAŞIK DEĞERİ	4.094.000 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 değerleme raporu, Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 30.12.2019 tarihinde, 2019REV546 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı

Bu rapor, Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan “6 katlı alışveriş merkezi, 17 katlı betonarme otel ve arsası” ve 6371 ada 4 parsel no.lu “Arsa” vasıflı gayrimenkulün 30.12.2019 tarihli toplam pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporudur.

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

Konu değerleme çalışması, taşınmazların GYO kapsamında halka arz edilmiş gayrimenkuller olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerleme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No: 402293) ve Değerleme Uzmanı Ece KADIOĞLU (Lisans No: 403562) kontrolünde Değerleme Uzmanı Emre SEVİNÇ (Lisans No: 409234) tarafından hazırlanmıştır.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için, şirketimizin değerleme uzmanları 07.11.2019 değerleme tarihinde çalışmalara başlamış ve 30.12.2019 tarihine kadar raporu hazırlamışlardır. Bu sürede gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerleme raporu, şirketimiz ile Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 167 no.lu ve 22.10.2019 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 İşin Kapsamı

Bu değerleme raporu, Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan “6 katlı alışveriş merkezi, 17 katlı betonarme otel ve arsası” ve 6371 ada 4 parsel no.lu “Arsa” vasıflı gayrimenkulün 30.12.2019 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Müşterinin değerleme çalışmasını etkileyen herhangi bir talebi bulunmamaktadır.

1.8 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	29.12.2017	2017REV913	Ozan KOLCUOĞLU Esra NEŞELİ	661.295.000
Rapor 2	07.06.2018	2018REV325	Ozan KOLCUOĞLU Esra NEŞELİ	638.995.000
Rapor 3	28.12.2018	2018REV942	Ozan KOLCUOĞLU Esra NEŞELİ	617.785.000

1.10 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 17.03.2011 tarihi itibarıyla, uluslararası meslek kuruluşu olan RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) tarafından "Regulated by RICS" statüsüne alınmıştır.

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

Şirket web adresi: www.tskbgd.com.tr

1.11 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

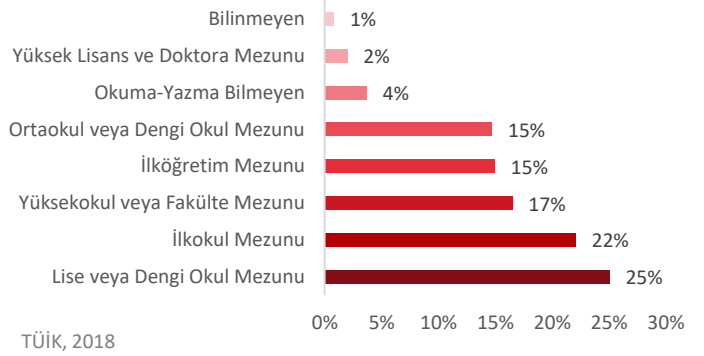
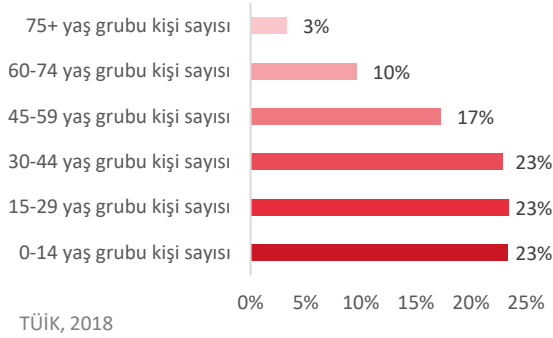
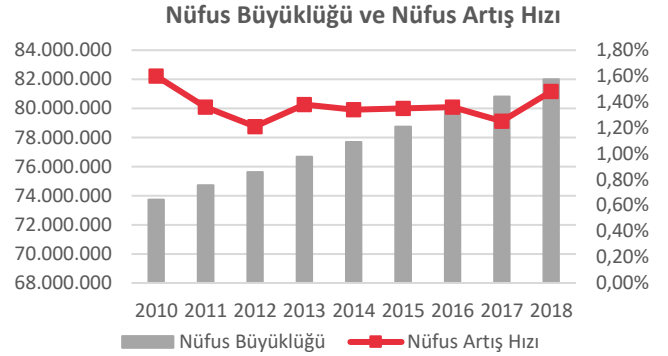
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 82.003.882 kişidir. 2018 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.193.357 kişi (% 1,48 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (41.139.980 kişi) erkekler, % 49,8’ini (40.863.902 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,49 olduğu görülmüştür.

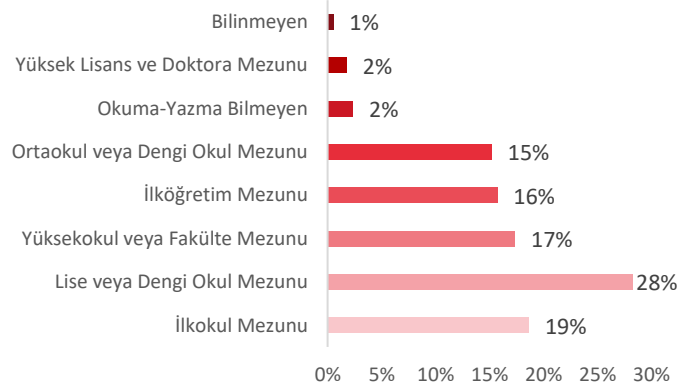
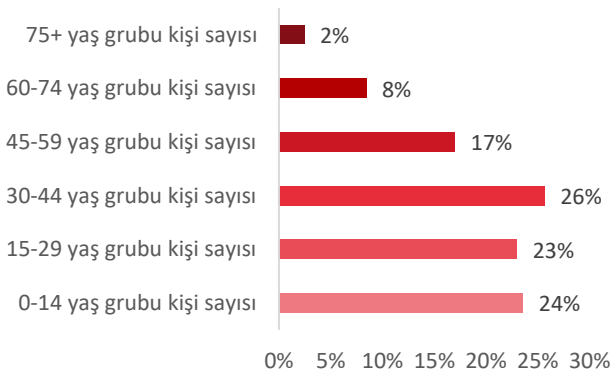
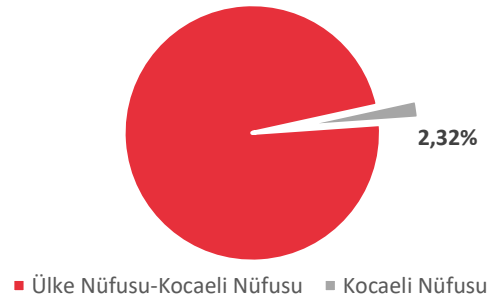
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Türkiye için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



Kocaeli

2018 yılında, Türkiyenüfusunun % 2,32'sinin ikamet ettiği Kocaeli ilinin 2018 yılı nüfusu 1.906.391 kişidir. Kocaeli nüfusu, 2018 yılında yaklaşık % 1,23 oranında artış göstermiştir. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,4 olduğu görülmüştür.

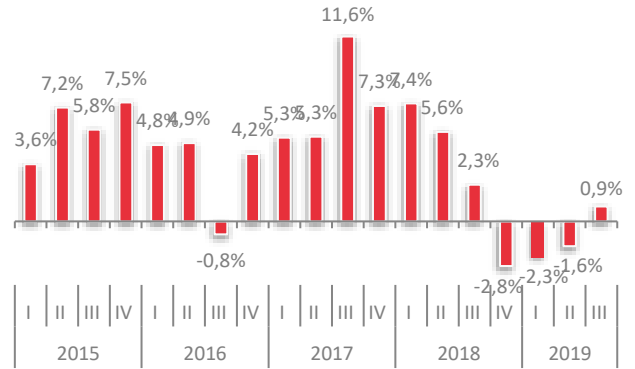
Aşağıdaki tablo ve grafiklerde ise, ADNKS verilerine göre, Kocaeli ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.



2.2 Ekonomik Veriler¹

2019 üçüncü çeyrek GSYH büyümesi beklentilerin hafif altında gelse de arındırılmamış verilerde üç çeyrek görülen daralma sona ermiştir. Manşet GSYH 2018'in üçüncü çeyreğine kıyasla %0,9 ile %1,0 olan piyasa ortalama beklentilerinin hafif altında büyümüştür. Böylece GSYH 2019 Ocak-Eylül döneminde 2018'in aynı dönemine göre %0,9 daralmıştır. Bu sonuçlarla yıllıklandırılmış dolar cinsi GSYH 2019 ikinci çeyrekteki 721,8 milyar dolardan 734,3 milyar dolara toparlanmıştır. Öte yandan inşaat sektörü bu dönemde %7,8 daralarak büyümeyi 0,6 puan sınırlamıştır.

Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Kaynak: TÜİK

Kasım ayında TÜFE piyasa ortalama beklentilerinin altında artarken yıllık enflasyon baz etkisiyle çift haneye dönmüştür. Genel TÜFE aylık enflasyonu kasım ayında %0,38 ile %0,7'lik ortalama beklentinin altında kalırken yıllık enflasyon %8,55'ten %10,56'ya yükselmiştir. Gıda fiyatları, bir önceki aya göre %0,2'lik sınırlı bir artış gösterirken yıllık enflasyon bu grupta %7,5'ten %8,7'ye çıkmıştır. Kısa vade baz etkisi kaynaklı yükseliş bir süre daha devam edecek olmakla birlikte orta vadeli görünüm açısından iç talebin ne ölçüde hızlanacağı ve döviz kurlarının seyrinin belirleyici olacağı düşünülmektedir.

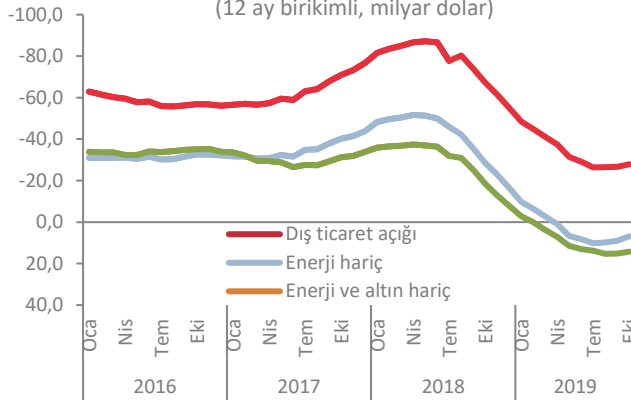
Enflasyon (%)



Kaynak:TÜİK

Dış Ticaret Açığı

(12 ay birikimli, milyar dolar)



Kaynak:TÜİK

Ekim ayında ihracat geçen yılın aynı dönemine göre %0,1 azalarak 15,7 milyar dolar olurken yıllık bazda %8,0 artış kaydeden ithalat 17,5 milyar dolara yükselmiştir. İthalattaki artış büyük ölçüde geçen yıl ekim ayındaki zayıf bazı yansıtırken dış ticaret açığı Ekim 2018'deki 492 milyon dolardan 1,8 milyar dolara çıkmıştır. Ekim sonuçlarıyla birlikte, 2019'un ilk 10 ayında ihracat 2018'in aynı dönemine göre %2,0 artarak 141,4 milyar dolar olurken ithalat %12,8 daralarak 166,0 milyar dolara inmiştir. Böylece dış ticaret açığı yıllık bazda %52,5 daralarak 24,5 milyar dolar olmuştur.

¹ TSKB A.Ş.

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	6371	
Parsel No	2	4
Ana Gayrimenkulün Niteliği	6 katlı alışveriş merkezi, 17 katlı betonarme otel ve arsası	Arsa
Ana Gayrimenkulün Yüz ölçümü	60.865,00 m ²	2.000,00 m ²
Malik / Hisse	Doğuş GYO A.Ş. / Tam	Doğuş GYO A.Ş. / (74433/100000) Has Çelik San. ve Tic A.Ş. / (17/80) Doğuş Holding A.Ş. / (27/1000) Gebze Belediyesi (1617/100000)

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.

Müşteri tarafından temin edilen 17.12.2019 onay tarihli takyidat belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidat kayıtları bulunmaktadır;

6371 ada 2 no.lu parsel için;

Beyanlar Hanesinde;

- Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (07.07.2017 tarih ve 14943 no ile)
- Diğer (Konusu: Kocaeli Valiliği İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü'nün 08/08/2018 tarih ve 16236 sayılı yazısı gereğince taşınmazın satışına yönelik yazısı vardır.) Tarih:08/08/2018 sayı: 16236 (13.08.2018 tarih ve 17502 no ile)

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde;

- TEK lehine 1.286.54 m²'lik kısımda irtifak hakkı (27.12.2013 tarih ve 20685 no ile)*
- Diğer İrtifak Hakkı: TEDAŞ Genel Müdürlüğü'nce Trafo Tesis edildiğinden ekli planda görüldüğü üzere 72,65 m²'lik saha üzerinde Elektrik Kuvvetli Akım Yönetmeliği'nin 44. maddesi gereğince 1,00-TL bedel karşılığında, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine daimi irtifak hakkı. (12.03.2018 tarih ve 5538 no ile)

* Taşınmaza ilişkin Gebze Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde ilgili kayıt tarihinin 01.11.1963, yevmiye numarasının ise 1026 olarak belirtildiği tespit edilmiştir.

İlgili irtifak hakkının değerlendirme konusu parselin tevhid edilmeden önce 5678 ada 12 parsel numarası ile bulunan taşınmazdan geldiği düşünülmektedir. Söz konusu irtifak hakkı, kurumun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

6371 ada 4 no.lu Parsel

Beyanlar Hanesinde;

- Diğer (Konusu: Kocaeli Valiliği İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü'nün 08/08/2018 tarih ve 16236 sayılı yazısı gereğince taşınmazın satışına yönelik yazısı vardır.) Tarih: 08/08/2018 sayı: 16236 (13.08.2018 tarih ve 17502 no ile)

Şerhler Hanesinde;

- İhtiyati Tedbir: İstanbul Anadolu 17. İş Mahkemesi'nin 09.06.2017 tarih 2017/127 esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (13.06.2017 tarih 13186 no ile)*

**Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.10.2015 tarih ve 599 no.lu kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. Konu planın plan notlarında yer alan "Planda (T) sembolü olan yapı adalarında, konut yapılanmasına izin verilmeyecektir. Bu alanlarda en az parsel büyüklüğü 2.000 m²'dir. 2.000 m²'nin altındaki parsellerde yapılaşmaya müsaade edilmeyecektir. " ibaresi gereğince 30.11.2011 tarih E:2010/648 ve K:2011/1287 no.lu karar neticesinde konu parsel imar uygulaması geçirmiştir. Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel minimum parsel şartını yerine getirmeyen 5678 ada 24 no.lu parselden gelmekte olup konu parsel 1.488,66 m² yüz ölçümlü 5678 ada 24 no.lu, 425,00 m² yüz ölçümlü 5678 ada 25 no.lu, 54,00 m² yüz ölçümlü 4527 ada 21 no.lu ve 32,34 m² yüz ölçümlü 4543 ada 3 no.lu parsellerden oluşmaktadır. Konu taşınmaz üzerindeki ihtiyati tedbir şerhlerinin 5678 ada 25 no.lu parselden geldiği ve sadece Has Çelik San. ve Tic A.Ş.'nin hissesi üzerinde rızai satışına engel oluşturduğu bilgisi edinilmiş olup Doğuş GYO A.Ş.'nin hissesinin devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.*

Taşınmazlar Üzerinde Müstereken;

Rehinler Hanesinde;

- Credit Europe Bank lehine, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. aleyhine, %5 değişken faizli, 1. dereceden, F.B.K. vadeli 100.000.000 EUR bedelle ipotek kaydı bulunmaktadır. (26.12.2018 tarih 27421 no ile)

Tüm Taşınmazlar Üzerinde Düşünceler Hanesi'nde;

- İlk iki sene için senelik sabit %5, üçüncü seneden itibaren senelik "3 aylık EURIBOR + %5" olarak hesaplanacak toplam orandır. Kredi sözleşmesi uyarınca temerrüt faizi oranı, belirtilen bu faiz oranına %2 ilave suretiyle bulunacak toplam orandır. (3 aylık EURIBOR + %5 + %2)

Değerleme Konusu Gayrimenkulün Devredilebilmesine İlişkin Görüş:

Değerleme konusu 6371 ada 2 no.lu parselin, 30.11.2011 tarih E:2010/648 ve K:2011/1287 no.lu karar neticesinde imar uygulaması geçirdiği öğrenilmiş olup yetkili belediyesince bu parselin 5678 ada 22 no.lu parselin geri dönüşüm cetvellerinin yeniden düzenlenerek oluşturulduğu bilgisi edinilmiştir. Konu parsel üzerinde alansal herhangi bir değişiklik olmamıştır.


Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.10.2015 tarih ve 599 no.lu kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. Konu planın plan notlarında yer alan "Planda (T) sembolü olan yapı adalarında, konut yapılanmasına izin verilmeyecektir. Bu alanlarda en az parsel büyüklüğü 2.000 m²'dir. 2.000 m²'nin altındaki parsellerde yapılaşmaya müsaade edilmeyecektir. " ibaresi gereğince 30.11.2011 tarih E:2010/648 ve K:2011/1287 no.lu karar neticesinde konu parsel imar uygulaması geçirmiştir. Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel minimum parsel şartını yerine getirmeyen 5678 ada 24 no.lu parselden gelmekte olup konu parsel 1.488,66 m² yüz ölçümlü 5678 ada 24 no.lu, 425,00 m² yüz ölçümlü 5678 ada 25 no.lu, 54,00 m² yüz ölçümlü 4527 ada 21 no.lu ve 32,34 m² yüz ölçümlü 4543 ada 3 no.lu parsellerden oluşmaktadır. Konu taşınmaz üzerindeki ihtiyati tedbir şerhinin 5678 ada 25 no.lu parselden geldiği ve sadece Has Çelik San. ve Tic A.Ş.'nin hissesi üzerinde rızai satışına engel oluşturduğu bilgisi edinilmiş olup Doğuş GYO A.Ş. 'nin hissesinin devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Sonuç olarak; değerlendirme konusu gayrimenkullerin tapu kayıtlarında, devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

Takyidat Bilgilerinin Gayrimenkulün Değere Etkisine İlişkin Görüş:

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

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)								
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 6371/2					
Zemin No	: 100094785	Yüzölçüm	: 60.865,00 m2					
İl / İlçe	: KOCAELİ/GEZİRE	Ana Taş. Nitelik	: 0 katlı alışveriş merkezi 17 katlı betonarme otel ve arsası					
Kurum Adı	: Gebze TM							
Mahalle / Köy Adı	: SULTANORHAN Mah.							
Meski	:							
Çift / Sayfa No	: 72 / 7121							
Kayıt Durum	: Aktif							
TAŞINMAZ ŞEHİR / BEYAN / İRTİFAK								
S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev				
İrtifak	TEK LEHİNE 1286.54 m2 LİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI		27/12/2013 - 20685	--				
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır.		07/07/2017 - 14943	--				
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı - TEDAŞ Genel Müdürlüğünce Trafo Testis edildiğinden otki planında belirtilen 72,65-m ² lik saha üzerinde Elektrik Kuvvetli Akım Yönetim-iğinin 44.maddesi gereğince 1,00-TL bedel karşılığında, TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. lehine dâimi irtifak hakkı	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	12/03/2018 - 5538	--				
Beyan	Diğer (Konusu: kocaeli valiliği il planlama ve koordinasyon müdürlüğünün 08/08/2018 tarih ve 16236 sayılı yazısı gereğince taşınmazın satışına yönelik yazısı vardır.) Tarih: 08/08/2018 Sayı: 16236	KOCAELİ VALEİĞİ İL PLANLAMA VE KOORDINASYON MÜDÜRLÜĞÜ	13/08/2018 - 17502	--				
MÜLKİYET BİLGİLERİ								
Sistem No	Malik	Ehbiği No	Hisse Pay/Payda	Metrekafe	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
430031514	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		TAM	60.865,00	İmar (TSM) - 23/05/2018 - 11360-	--		
İpotek								
Alacaklı	Müşterekimi?	Borç	Faiz	Derzere/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:6342310) CREDIT EUROPE BANK N.V. VergiNo:33256675 SicilNo:33256675	Evet	100000000.00 EUR	% 5 Değişken 1 / 0		F.B.K.	26/12/2018- 27421	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekün Konulduğu Hisse Bilgisi								
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesit Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev			
Gebze TM - SULTANORHAN Mah. 6371 Ada 2 Parsel	1 / 1	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	100000000.00 EUR	26/12/2018- 27421	--			
Gebze TM - SULTANORHAN Mah. 6371 Ada 4 Parsel	74433 / 100000	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	100000000.00 EUR	26/12/2018- 27421	--			
Rapor Tarihi / Sayı: 17.12.2019 / 1113								

İpotek S/Bİ Bilgisi				
S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev
Düşünceler				
İlk iki sene için senelik sabit %5, üçüncü seneden itibaren senelik "3 aylık EURİBOR + %5" olarak hesaplanacak toplam orandır. Kredi Sözleşmesi uyarınca temerrüt faizi oranı, belirtilen bu faiz oranına %2 ilave suretiyle bulunacak toplam orandır (3 aylık EURİBOR + %5 + %2)				
* Tesis edilen şehirler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.				
				

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 6371/4
Zemin No	: 100094787	Yüzölçüm	: 2.000,00 m2
İl / İlçe	: KOCAELİ/GEZBE	Ana Taş. Nitelik	: Ansa
Kurum Adı	: Gebze TM		
Mahalle / Köy Adı	: SULTANORHAN Mah.		
Mevkii	:		
Çift / Sayfa No	: 72 / 7123		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Serh	İhtiyatı Tedbir: GEBZE 3. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 04/10/2015 tarih 2015/509 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: GEBZE 3. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nin 01/10/2015 tarih 2015/509 Esas sayılı yazısı)		15/10/2015 - 19860	İhtiyatı Tedbir Terkini-05/07/2018-14646
Beyan	Diğer (Konusu: Kocaeli Valiliği İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü'nün 08/08/2018 tarih ve 16236 sayılı yazısı gereğince taşınmazın satışına yönelik yazısı vardır.) Tarih: 08/08/2018 Sayı: 16236	KOCAELİ VALİLİĞİ İL PLANLAMA VE KOORDINASYON MÜDÜRLÜĞÜ	13/08/2018 - 17502	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
430031516	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		74433 / 100000	1.488,66	İmar (TSM) - 23/05/2018 - 11360-	--
430031518	HAS ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		17 / 80	425,00	İmar (TSM) - 23/05/2018 - 11360-	--
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Serh	İhtiyatı Tedbir: İSTANBUL ANADOLU 17 İŞ MAHKEMESİ nin 09/06/2017 tarih 2017/127 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: İstanbul Anadolu 17. İş Mahkemesi nin 09/06/2017 Tarih ve 2017/127 Esas sayılı yazısı ile tedbir tesis edilmiştir.)		13/06/2017 - 13186	--		
430031519	DOĞUŞ HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ		27 / 1000	54,00	İmar (TSM) - 23/05/2018 - 11360-	--
430031520	GEZBE BELEDİYESİ		1617 / 100000	32,34	İmar (TSM) - 23/05/2018 - 11360-	--

İpotek

Atacaklı	Müşterelimi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:642310) CREDIT EUROPE BANK N.V. VergiNo:33256675 SicilNo:33256675	Evet	100000000.00 EUR	% 5 Değişken 1 / 0	F.B.K.		26/12/2018- 27421	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Saati : 17.12.2018 11:13

İpotegün Konsolidasyon Hissesi Bilgisi						
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.	
Gebze TM - SULTANORHAN Mah. 6371 Ada 2 Parsel	1 / 1	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	100000000.00 EUR	26/12/2018- 27421	--	
Gebze TM - SULTANORHAN Mah. 6371 Ada 4 Parsel	74433 / 100000	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	100000000.00 EUR	26/12/2018- 27421	--	
İpotek S/B/İ Bilgisi						
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		

Düğünceler
İlk iki sene için senelik sabit %5, üçüncü seneden itibaren senelik "3 aylık EURIBOR + %5" olarak hesaplanacak toplam orandır. Kredi Sözleşmesi uyanca temerrüt faizi oranı, belirtilen bu faiz oranına %2 ilave suretiyle bulunacak toplam orandır (3 aylık EURIBOR + %5 + %2)

* Tesis edilen serhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesi gereğince, gayrimenkuller üzerinde bulunan ipoteğin "D-Ofis Maslak ve DC Etiler 16-17 nolu bağımsız bölümlerin alımına ilişkin Credi Europe Bank NV ile kredi ilişkisi tesis edilmesi ve kredi işlemine teminat olarak şirket portföyünde yer alan Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 ve 4 parseller üzerinde yer alan gayrimenkullere ipotek koyulması" kapsamında tesis edilmiş olduğunu açıklayan 28.12.2018 tarihli yazı, müşteri tarafından iletilmiş olup söz konusu yazı aşağıda ve rapor ekinde sunulmuştur.



Tarih : 28.Aralık.2018

Sayı : DGYO/2018- 644

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

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Doğuş GYO A.Ş.'nin 25.12.2018 tarihinde KAP'ta yapmış olduğu açıklamalar ile belirttiği üzere; İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 no.lu parsel üzerinde yer alan 21 bağımsız bölümden (40.437,91m² kapalı alan) oluşan ofis binası ile İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi 503 Ada 53 Parselde kayıtlı ana taşınmazda yer alan 8.745,23m² kapalı alana sahip 2 adet bağımsız bölümlerin (16 ve 17 nolu) satın alınması için Credit Europe Bank NV ile 100.000.000-EURO tutarında kredi ilişkisi tesis edilmiştir. Kredinin şartlarına ilişkin detaylı açıklama 24.12.2018 tarihinde KAP'ta yapılmıştır. Kurulan kredi ilişkisine teminat olarak şirketimizin sahip olduğu Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 ve 4 parseller üzerinde yer alan gayrimenkullere 1.dereceden ipotek koyulmuştur.

Saygılarımızla,

Nazlı YILMAZ
Mali İşler Gen.Müd.Yard.

Çağın ERKAY
Genel Müdür

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Doğuş Center Maslak, Maslak Mah. Ahi Evran Cad.
Nº: 47 34398 Sarıyer / İstanbul / TÜRKİYE
T: +90 212 336 28 90
F: +90 212 336 28 88
Ticaret Sicil Numarası: 373764-321346
Mersis No: 0548-0061-4890-0019

www.dogusgyo.com.tr

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

Değerleme konu taşınmazlardan 6371 ada 2 no.lu parselin ilgili tapu kayıtlarındaki vasfı “6 Katlı Alışveriş Merkezi ve Arsası” niteliğinde iken 27.12.2017 tarihinde yapılan cins tashihi değişikliği ile taşınmazın vasfı “6 Katlı Alışveriş Merkezi, 17 katlı Betonarme Otel ve Arsası” olarak değişmiştir.

Değerleme konusu 6371 ada, 4 no.lu parsel üzerinde yer alan “Gebze 3. Asliye Hukuk Mahkemesi’nin 01.10.2015 tarih 2015/509 Esas sayılı Mahkeme Müzekkeresi” konulu ihtiyati tedbirin 05.07.2018 tarih ve 14646 no.lu yevmiye ile terkin edilmiş olduğu görülmüştür.

5678/12, 4528/3, 5678/20, 5678/22 no.lu parseller takyidatlarda da “kayıt durumu” kısmında “pasif” olarak belirtildiği gibi mevcutta pasif olan (güncel tapu kayıtlarında olmayan) parsellerdir ve söz konusu parseller işlem görerek 6371 ada 2 no.lu parseli oluşturmuşlardır. 2 no.lu parsel üzerinde kayıtlı irtifak hakkının, değerlendirme konusu 5678 ada 22 no.lu parselin tevhid edilmeden önceki parseli olan 5678 ada 20 no.lu parselden geldiği düşünülmektedir.

Eski parsel olan 5678 ada 22 no.lu parsel üzerinde Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı mevcut olup yeni 6371 ada 2 no.lu parsel dönüşümünde söz konusu irtifak hakkı kaldırılmıştır. Taşınmaza ilişkin Gebze Tapu Sicil Müdürlüğü’nde yapılan incelemelerde ilgili kayıt tarihinin 01.11.1963, yevmiye numarasının ise 1026 olarak belirtildiği tespit edilmiştir. İlgili irtifak hakkının değerlendirme konusu parselin tevhid işleminden önceki parseli olan 5678 ada 22 no.lu parseli oluşturan diğer eski parsellerden biri olan 5678 ada 12 parsel no.lu taşınmazdan geldiği düşünülmektedir. Kayıt terkin edilmiştir.

Değerleme konusu 6371 ada 2 no.lu parselin, 30.11.2011 tarih E:2010/648 ve K:2011/1287 no.lu karar neticesinde imar uygulaması geçirdiği öğrenilmiş olup yetkili belediyesince bu parselin 5678 ada 22 no.lu parselin geri dönüşüm cetvellerinin yeniden düzenlenerek oluşturulduğu bilgisi edinilmiştir. Konu parsel üzerinde alansal herhangi bir değişiklik olmamıştır.

3.4 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumu

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

Konu taşınmazın bulunduğu bölgede, genellikle Emsal:1,50, H:10 kat yapılaşma koşuluna sahip ticaret alanları bulunmaktadır.

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 07.11.2019 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 09.12.2019 tarihli onaylı imar durum belgesine göre değerlendirme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

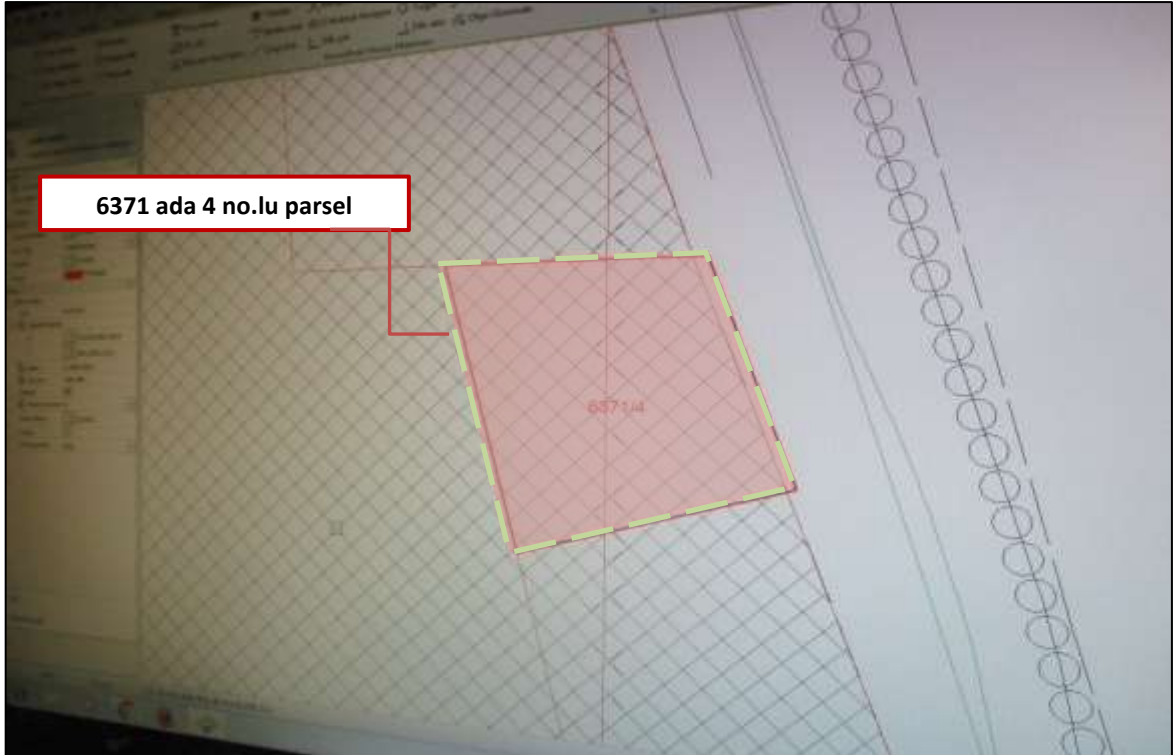
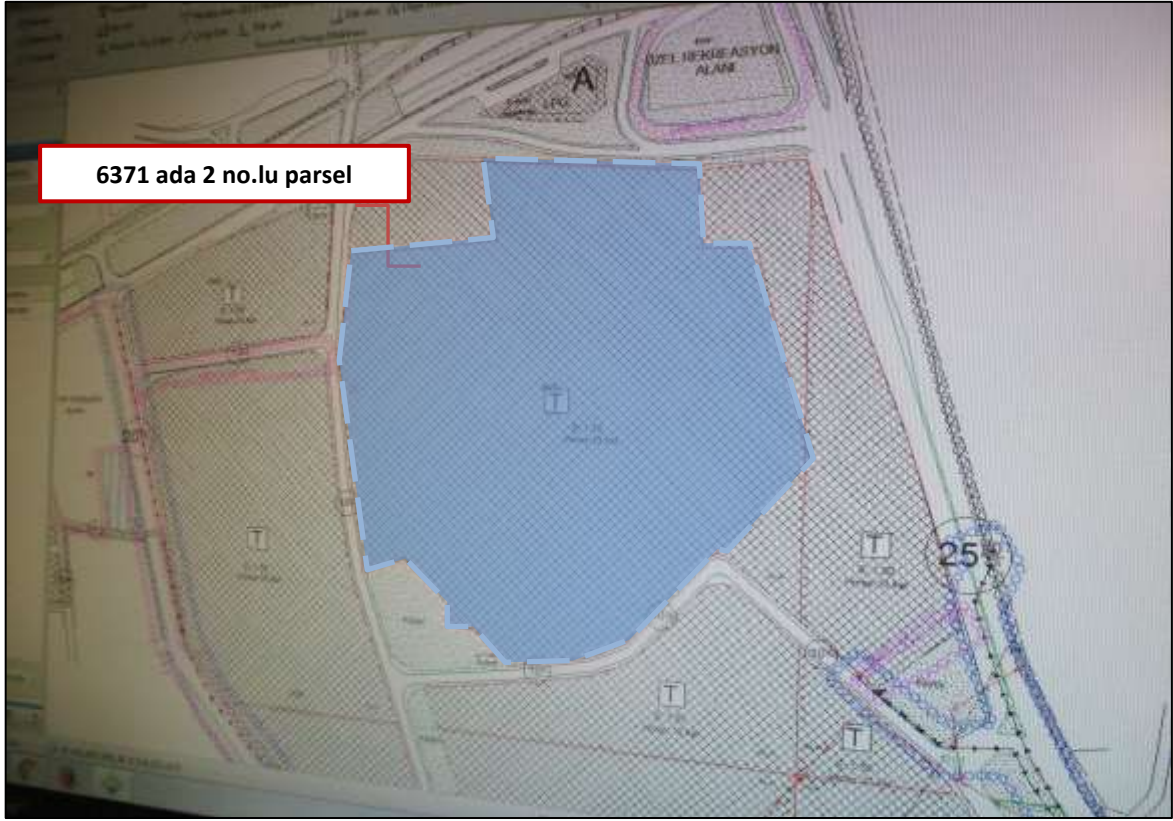
Plan Adı: 1/1.000 ölçekli “Gebze E-5 Karayolu 3. Bölge Uygulama İmar Planı”

Plan Onay Tarihi: 15.10.2015

Lejandı: Ticaret Alanı

Yapılaşma Koşulları;

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



Plan Notları

- Planda (T) sembolü olan yapı adalarında, konut yapılanmasına izin verilmeyecektir. Bu alanlarda en az parsel büyüklüğü 2.000 m²'dir. 2.000 m²'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 imkânı 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 hâlihazırda 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 hani, 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.

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

6371 ada 2 ve 4 no.lu parseller, 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 parsellerde 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, 6371 ada 2 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 6371 ada 2 ve 4 no.lu parseller 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_{max} :10 kat'tır.

Değerleme konusu 6371 ada 2 no.lu parselin, 30.11.2011 tarih E:2010/648 ve K:2011/1287 no.lu karar neticesinde imar uygulaması geçirdiği öğrenilmiş olup yetkili belediyesince bu parselin 5678 ada 22 no.lu parselin geri dönüşüm cetvellerinin yeniden düzenlenerek oluşturulduğu bilgisi edinilmiştir. Konu parsel üzerinde alansal herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.10.2015 tarih ve 599 no.lu kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. Konu planın plan notlarında yer alan "Planda (T) sembolü olan yapı adalarında, konut yapılanmasına izin verilmeyecektir. Bu alanlarda en az parsel büyüklüğü 2.000 m²'dir. 2.000 m²'nin altındaki parsellerde yapılaşmaya müsaade edilmeyecektir." ibaresi gereğince 30.11.2011 tarih E:2010/648 ve K:2011/1287 no.lu karar neticesinde konu parsel imar uygulaması geçirmiştir. Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel minimum parsel şartını yerine getirmeyen 5678 ada 24 no.lu parselden gelmekte olup konu parsel 1.488,66 m² yüz ölçümlü 5678 ada 24 no.lu, 425,00 m² yüz ölçümlü 5678 ada 25 no.lu, 54,00 m² yüz ölçümlü 4527 ada 21 no.lu ve 32,34 m² yüz ölçümlü 4543 ada 3 no.lu parsellerden oluşmaktadır. Konu taşınmaz üzerindeki ihtiyati tedbir şerhlerinin 5678 ada 25 no.lu parselden geldiği ve sadece Has Çelik San. ve Tic A.Ş.'nin hissesi üzerinde rızai satışına engel oluşturduğu bilgisi edinilmiş olup Doğuş GYO A.Ş. 'nin hissesinin devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Rapor tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazlardan 6371 ada 2 no.lu parsel üzerindeki inşaat 19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Proje"sine, yapı ruhsatına uygun olarak yapılmış ve 21.08.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesini almıştır. 4 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup onaylı bir mimari projesi ve yapı ruhsatı da mevcut değildir.

Yasal Belge	Tarih	No	Alan (m ²)	Veriliş Amacı	Açıklama
Onaylı Mimari Proje	05.08.2008	Bila	145.432	Yeni Yapı	Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan
Onaylı Mimari Proje	03.02.2015	Bila	193.501	Tadilat	
Onaylı Mimari Proje	28.12.2015	Bila	193.793	Yenileme	
Onaylı Mimari Proje	28.04.2016	Bila	193.805	Yenileme	
Onaylı Mimari Proje	19.06.2017	Bila	195.220	Yenileme	
Yapı Ruhsatı	13.08.2008	372	145.432	Yeni Yapı	Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan
Yapı Ruhsatı	20.02.2015	122	193.501	Tadilat	
Yapı Ruhsatı	29.12.2015	1124	193.793	Yenileme	
Yapı Ruhsatı	29.04.2016	518	193.805	Yenileme	
Yapı Ruhsatı	22.06.2017	946	195.220	Yenileme	
Yapı Kullanma İzin Belgesi	14.07.2010	Bila	145.432	Yeni Yapı	Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan
Yapı Kullanma İzin Belgesi	21.08.2017	521	195.220	Tadilat	

Yapı Denetim:

Değerleme konusu taşınmazlar, 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup 6371 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan yapıların yapı denetimi, Araççesme Mah. 1044/3 Sok. No 3 D.2 Kocaeli adresinde faaliyet gösteren Çim Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

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

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

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

Rapor tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazlardan 6371 ada 2 no.lu parsel üzerindeki inşaat 19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Proje"sine, yapı ruhsatına uygun olarak yapılmış ve 21.08.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesini almış olup taşınmaz üzerindeki yapılar yasal süreçlerini eksiksiz tamamlamıştır. 4 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup onaylı bir mimari projesi ve yapı ruhsatı da mevcut değildir.

3.9 Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikasına İlişkin Bilgi

Değerleme konusu gayrimenkule ait 14.11.2019 tarihinde düzenlenmiş 10 yıl süre ile geçerli olan, B performans sınıflı ve B emisyon sınıflı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.

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

Doğuş GYO A.Ş.'nin maliki olduğu parsel üzerinde inşa edilmekte olan 156 odalı otel projesinin Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye 20 yıl süre ile kiralanması ile ilgili sözleşme Doğuş GYO A.Ş. tarafından KAP'a bildirilmiştir.

3.11 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

Rapor tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazlardan 6371 ada 2 no.lu parsel üzerindeki inşaat 19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Proje"sine, yapı ruhsatına uygun olarak yapılmış ve 21.08.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesini almıştır. 4 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup onaylı bir mimari projesi ve yapı ruhsatı da mevcut değildir.

BÖLÜM 4

GAYRİMENKULÜN KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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



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



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

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

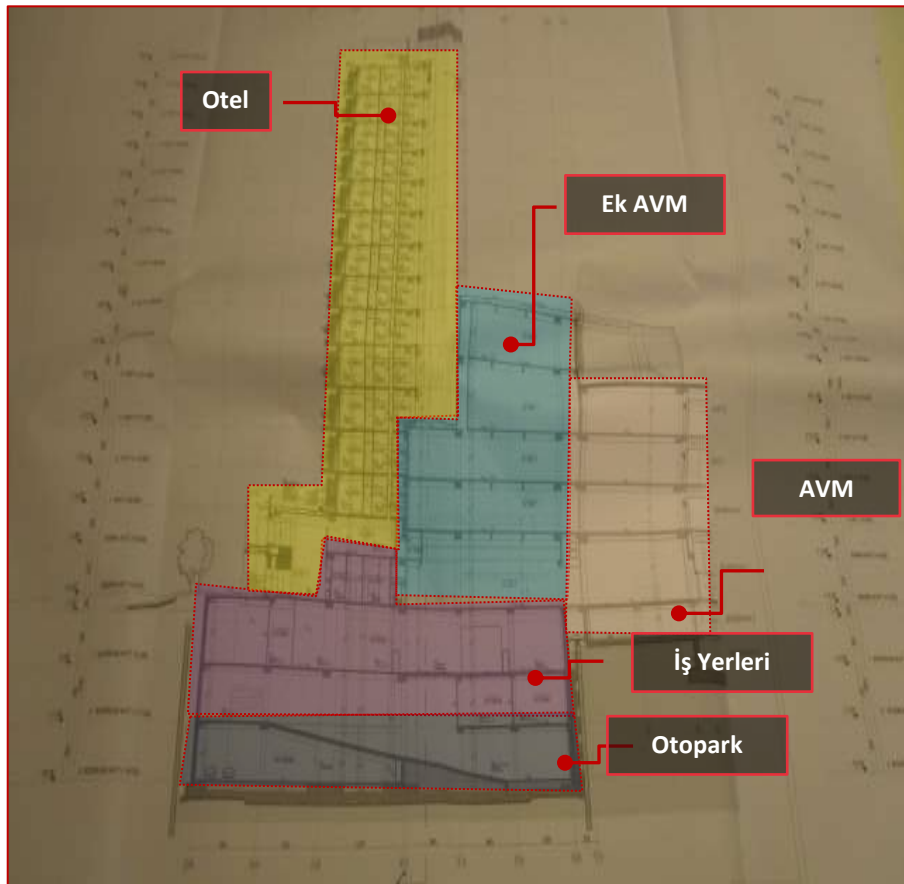
Değerleme konusu taşınmazlardan 6371 ada 2 no.lu parsel üzerinde mevcut durumda faal haldeki Gebze Center AVM, Otel ve Showroom alanları yer almaktadır. Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel ise Gebze Center AVM'nin açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

Gebze Center Alışveriş Merkezi, 2010 yılı Eylül ayında faaliyete geçmiş olup 3 bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. 2017 yılı içerisinde tamamlanan ek alan ile birlikte AVM kiralanabilir alanı 66.072,72 m²'ye ulaşmıştır.

Katlar	Kiralanabilir Alan(m ²)
2. Bodrum Kat	527,51
1. Bodrum Kat	18.297,93
Zemin Kat	20.059,13
1.Normal Kat	12.561,75
2.Normal Kat	13.459,06
3.Normal Kat	1.167,34
Toplam Alan	66.072,72

Mevcut AVM'nin 3. ve 2. bodrum katında otopark alanları bulunmaktadır. 2. bodrum katında ayrıca 4 adet dükkân, oto yıkama alanı ve yönetim ofisleri yer almaktadır. 1. bodrum katta yapı market kategorisinde Koçtaş ve elektronik market kategorisinde Teknosa kiracı olarak bulunmaktadır. Katta ayrıca ev eşyası ve elektronik eşya satan mağazalar yer almaktadır. Zemin kat ve 1. katta bilinirliği yüksek giyim mağazaları bulunmaktadır. Alışveriş merkezinin 2. katında ise food court ve sinema yer almaktadır. Söz konusu mevcut AVM değerlendirme tarihi itibarıyla kiralanabilir dükkan bazında doluluk oranı yaklaşık %91 mertebelerindedir.

Gebze Center Alışveriş Merkezi'nin ana giriş kapısı zemin katta yer almakta olup 2. bodrum katta yer alan otoparktan da alışveriş merkezine erişim sağlanmaktadır.



Değerleme konusu 6371 ada 2 no.lu parsel üzerinde konumlu yapıların 19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Proje"ye göre alansal dağılımları aşağıdaki gibidir.

19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Proje"ye Göre Alanlar	
Alışveriş Merkezi	152.384,57
Otel	21.983,12
İşyeri	1.866,04
İşyeri	10.346,17
Ortak Alanı	8.640,15
TOPLAM (m²)	195.220,05

6371 ada 2 no.lu parsel üzerinde bulunan bina 3 bodrum + bodrum asma + zemin + asma + 3 kattan oluşan AVM alanı, 3 bodrum + zemin + asma kattan oluşan otomotiv alanı ve 3 bodrum + zemin + asma + 13 kattan oluşan otel alanından oluşmaktadır.

19.06.2017 tarihli onaylı mimari projesine göre ek binanın otel kısmı toplam 21.983,12 m² olup inşaat alanından oluşmakta olup otel fonksiyonunun kat bazında alansal dağılımı aşağıdaki gibidir.

19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Proje"sine Göre Otel Fonksiyonu Kat Alanları Dağılımı	
3. Bodrum	697,54
2. Bodrum	2.169,39
1. Bodrum	89,27
Zemin	1.582,77
Zemin Asma	1.171,55
1. Kat	1.014,71
2. Kat	1.226,24
3. Kat	2.524,80
4, 5, 6,7,8,9,10 ve 11. Kat	8.835,54
12 ve 13. Kat	2.525,98
Çatı	145,33
TOPLAM	21.983,12

19.06.2017 tarihli onaylı mimari projesine göre ek binanın otel kısmının projede belirtilen yatak kapasitesi 158, kişi kapasitesi 314 olarak belirtilmiştir. Projesinde belirtilen alan dağılım bilgileri aşağıdaki gibidir.

Oda Tipi	
Engelli	3
Standart	19
Stüdyo (Mutfaklı)	77
Suit	57
2 Odalı	2
TOPLAM	158

Ek bina projesinde konumlu showroom alanı "işyeri" olarak isimlendirilmekte olup 10.346,17 m² alandan ve 3 bodrum + zemin + asma + çatı katından oluşmaktadır. Söz konusu showroom (işyeri 1) alanının kat ve fonksiyon dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Kat	Alan (m ²)	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
TOPLAM	10.346,17	

Ek bina projesinde konumlu işyerinde ilgili ruhsat ve ve iskân belgesinde "işyeri" olarak isimlendirilmiş olup 1.866,04 m² alandan ve 3. bodrum + zemin + asma kattan oluşmaktadır. Söz konusu işyeri alanının kat ve fonksiyon dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Kat	Alan (m ²)	Kullanım Fonksiyonu
3. Bodrum Kat	110,68	Siğınak
Zemin Kat	1.605,88	Fuaye
Asma Kat	155,97	Depo mekanik
TOPLAM	1.866,04	

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

Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parsel değerlendirme tarihi itibarıyla Gebze Center AVM'nin ek açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Fiziki ve Yapısal Özellikleri

Bina Adı	Gebze Center AVM	İşyeri-1	İş Yeri-2
İnşaat Tarzı	Betonarme	Betonarme (Karma)	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam	Ayrık nizam	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	10 kat (3 bodrum + bodrum asma + zemin + asma + 4 kat) (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre)	3 bodrum + zemin + asma kat + çatı katı (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre)	1 bodrum + zemin + asma kat (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	152.385 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)	10.346,17 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)	1.866,04 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~9	~2	~2
Dış Cephe	Alüminyum kompozit panel + Cam giydirme	Alüminyum kompozit panel + Cam giydirme	Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke	Şebeke	Şebeke
Isıtma Sistemi	Fan-Coil	Mevcutta bulunmamakta olup kullanıcı tarafından eklenecektir.	Mevcutta bulunmamakta olup kullanıcı tarafından eklenecektir.
Havalandırma Sistemi	Mevcut	Mevcutta bulunmamakta olup kullanıcı tarafından eklenecektir.	Mevcutta bulunmamakta olup kullanıcı tarafından eklenecektir.
Asansör	Mevcut	Mevcut	Yok
Jeneratör	Mevcut	Mevcut. (Yangın sistemi için)	Mevcut. (Yangın sistemi için)
Yangın Merdiveni	Mevcut	Mevcut	Mevcut
Park Yeri	Açık ve Kapalı Otopark	Kapalı otopark	Kapalı otopark

Bina Adı	Otel
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Ana Gayrimenkulün Kat Adedi	18 kat (3 bodrum + zemin + asma kat + 13 normal kat) (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre)
Bina Toplam İnşaat Alanı	21.983,12 m ² (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~2
Dış Cephe	Alüminyum kompozit panel + Cam giydirme
Elektrik / Su / Kanalizasyon	Şebeke
Isıtma Sistemi	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Asansör	Mevcut
Jeneratör	Mevcut. (Yangın sistemi için)
Yangın Merdiveni	Mevcut
Park Yeri	Kapalı otopark

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

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

Kullanım Amacı	İş yeri-1 (Yasal ve mevcut planlanan duruma göre)	İş yeri-2 (Yasal ve mevcut planlanan duruma göre)
Alanı	10.346,17 m ² (İnşaat alanı)	1.866,04 m ² (İnşaat alanı)
Zemin	Beton	Beton
Duvar	Sıva	Sıva
Tavan	Betonarme	Betonarme
Aydınlatma	Dekoratif spot aydınlatma	Dekoratif spot aydınlatma

Kullanım Amacı	AVM (Yasal ve mevcut planlanan duruma göre)	Otel (Yasal ve mevcut duruma göre)
Alanı	152.385 m ² (İnşaat alanı)	21.983,12 m ² (İnşaat alanı)
Zemin	Beton	Beton
Duvar	Sıva	Sıva
Tavan	Betonarme	Betonarme
Aydınlatma	Dekoratif spot aydınlatma	Dekoratif spot aydınlatma

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 6371 ada 2 no.lu parsel üzerindeki yapılar 19.06.2017 tarihli “Onaylı Mimari Proje”sine, yapı ruhsatına uygun olarak yapılmış ve 21.08.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesini almıştır. 4 no.lu parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup onaylı bir mimari projesi ve yapı ruhsatı da mevcut değildir.

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

Değerleme konusu 6371 ada 2 no.lu parsel üzerindeki yapılar 19.06.2017 tarihli “Onaylı Mimari Proje” ile mevcut durumda uyumlu olup 3194 Sayılı İmar Kanunu’nun 21’nci Maddesi Kapsamında yeniden ruhsat alınmasını gerektirmemektedir.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar, D-100 Karayolu'na yakın konumludur.
- Değerleme konusu taşınmazlar Gebze ilçesi içerisinde merkezi bir konumda yer almaktadır.
- Gebze Center AVM'nin bilinirliği yüksek olup değerlendirme tarihi itibarıyla %91 doluluk oranına sahiptir.

- ZAYIF YANLAR

- Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde sanayi alanları bulunmaktadır.
- Değerleme konusu 4 parselde hissedar olan Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üzerinde ipotek kaydı bulunmaktadır.

✓ FIRSATLAR

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, gelişme potansiyeli yüksek bir bölgedir.
- Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı bölge dönüşüm süreci geçirmektedir.
- Konu taşınmazların konumlandığı bölgeyi kapsayan hinterland için önemli ulaşım ve alt yapı projeleri devam etmektedir.
- Konu bölgede imar durumu değişikliği ile sanayi desantralizasyonu teşvik edilmektedir.

✘ TEHDİTLER

- Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.
- Bölgedeki imar durumu değişikliği ile mevcut sanayi tesisleri yerine yapılabilecek proje çeşitliliği ve karmaları uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir. Bu nedenle bölgenin planlama ve proje geliştirme safhalarına, kamunun ve yerel idarenin özel önem vermesi kritik derecede öneme sahiptir.

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 karşılaştırılmalı 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 yansıtılabilmek 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 belirlemede kullanılır. Sabit kalması beklenen gelir akışları, genellikle kapitalizasyon oranı olarak adlandırılan tek bir çarpan kullanılarak kapitalize edilebilir. Bu rakam, paranın zaman maliyeti ile mülkiyet risklerini ve getirilerini yansıtması beklenen, yatırımcı için 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 Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre değer tanımı aşağıdaki gibidir.

Pazar Değeri

Pazar Değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, cins tashihli tapuya sahip değerlendirme konusu 6371 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan alışveriş merkezi, otel ve showroom'un sıklıkla alım satımı yapılan gayrimenkuller olmamaları ve yapılan araştırmalar doğrultusunda arsa ve bina maliyeti verilerine ulaşılabilir olması dikkate alınarak "Maliyet Yaklaşımı"; taşınmazların yer aldığı pazarda "Alışveriş Merkezi", "Showroom" ve "Otel" amaçlı benzer nitelikteki taşınmazların işletilmeye ve kiralamaya konu olması nedeniyle gelir getirme potansiyelinin olması dikkate alınarak "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Değerleme konusu taşınmazın yer aldığı pazarda benzer nitelikteki gayrimenkullere ilişkin alım satım piyasasının oluşmaması nedeniyle "Pazar Yaklaşımı"na göre değerlendirme yapılması doğru sonuç vermeyeceği için bu yaklaşım kullanılmamıştır.

Bu değerlendirme çalışmasında, değerlendirme konusu taşınmazlardan 6371 ada 4 no.lu parselin satışa emsal olabilecek gayrimenkul bilgilerine ulaşılabilir olması, yakın çevresindeki gayrimenkullerin benzer nitelikli taşınmazların satış işlemleri dikkate alınarak el değiştiriyor olması dikkate alınarak "Pazar Yaklaşımı"; taşınmazın yer aldığı pazarda, arsanın imar durumuna göre inşa edilebilir fonksiyonların satış bedellerine ulaşılabilmesi, pazarda benzer nitelikte arsaların hasılat paylaşım modeliyle el değiştirmesi nedeniyle "Gelir Yaklaşımı" uygulanmıştır. Konu taşınmazın üzerinde mevcut durumda yapı bulunmaması nedeniyle "Maliyet Yaklaşımı" uygulanmamıştır.

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

Pazar Yaklaşımı

Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

Gayrimenkulün yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkule emsal teşkil edebilecek aşğıdaki emsal bilgilerine ulaşılmıştır.

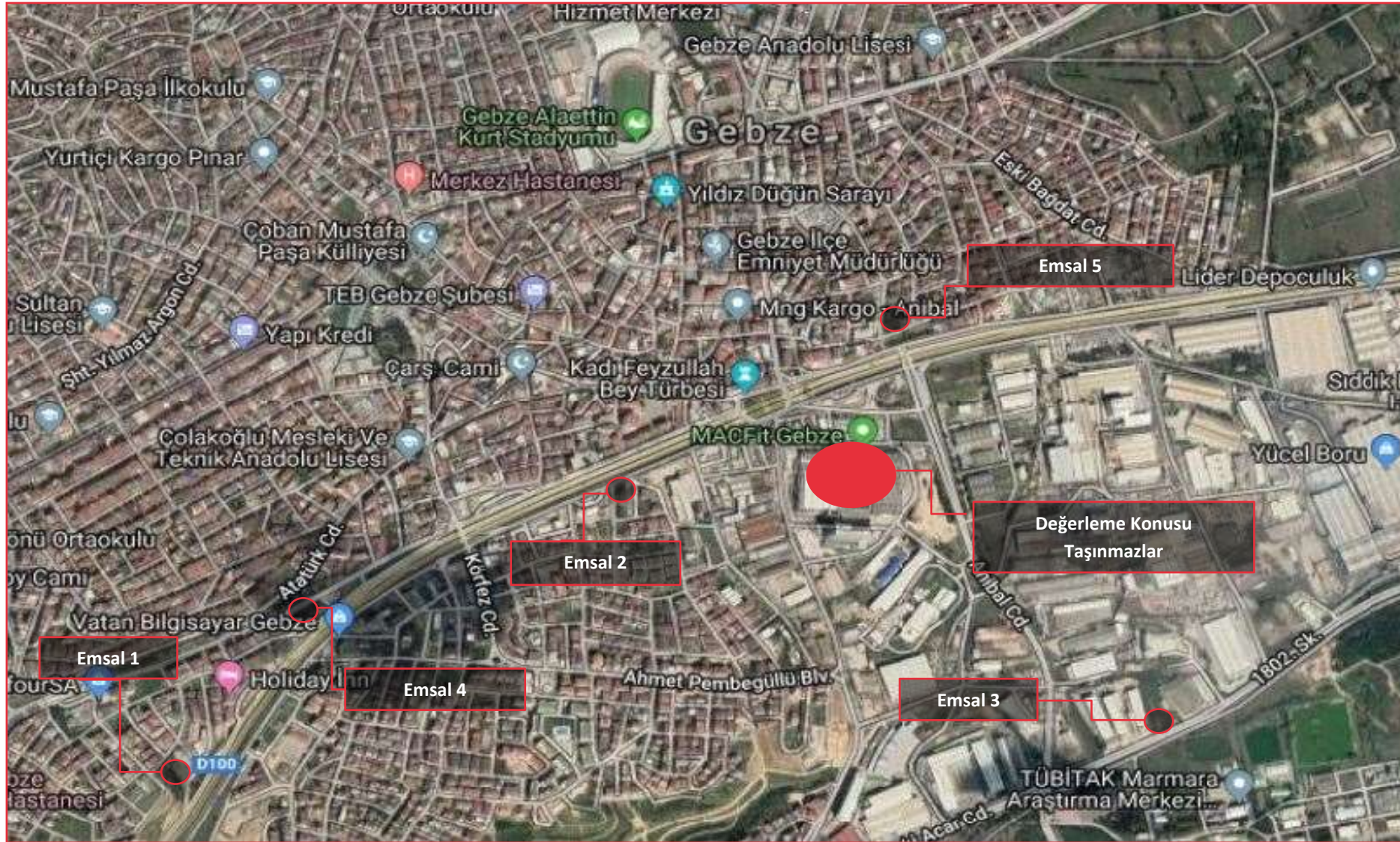
Arsa Emsalleri / Satış

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
							(TL)	(TL/m ²)	
1	Piyasa Araştırması	Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi'nde konumlu	Ticaret	E=1.50	Satılmış 2,5 yıl önce	4.089	7.800.000	1.908	*Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdur. *D-100 Karayolu'na cephesi yoktur. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçüktür.
2	Piyasa Araştırması	Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi'nde konumlu	Ticaret	E=1.50	Satılmış 2,5 yıl önce	8.000	14.875.000	1.859	*Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdur. *Aynı yapılaşma hakkına sahiptir. *D-100 Karayolu'na 200 m mesafede yer almaktadır. *Satışın gerçekleştiği dönemde kur 1 USD=3,50 TL'dir.
3	Ayyapı Gayrimenkul 0262 644 62 22	Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi'nde konumlu	Ticaret	E=1.50	Satılık	2.900	13.500.000	4.655	*Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdur. *Aynı yapılaşma hakkına sahiptir. * Yüz ölçümü daha küçüktür. *Pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.
4	Cüneyt Hocaoğlu 0262 646 10 10	Gebze ilçesi, Tatlıkuyu Mahallesi'nde konumlu	Ticaret+Konut	E=1.50	Satılık	3.530	13.000.000	3.683	*Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdur. D-100 Karayolu'na 200 metre mesafede yer almaktadır. *Aynı yapılaşma hakkına sahiptir. * Yüz ölçümü daha küçüktür. *Pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.
5	Remax Neta Gebze 0262 646 10 10	Gebze ilçesi, İstasyon Mahallesi'nde konumlu	Ticaret	E=1.50	Satılık	2.520	7.750.000	3.075	*Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdur. D-100 Karayolu'na 2. parsel konumundadır. *Aynı yapılaşma hakkına sahiptir. * Yüz ölçümü daha küçüktür. *Pazarlık payı olduğu düşünülmektedir.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde benzer imar lejandına sahip arsaların imar durumları, yola cephe, yüz ölçümleri, topoğrafik yapıları, kısıtlılık etkenleri gibi durumları dikkate alınarak söz konusu arsanın birim satış değerinin 2.700-3.100-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



İşyeri Emsalleri / Kira

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Kullanımı	Kira Durumu	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı		Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
						(TL/ay)	(TL/m ² /ay)	
1	Piyasa Araştırması	Gebze ilçesi, İstanbul Caddesi'nde konumlu	Mağaza	Kiralanmış Yaklaşık 2,5 sene önce	480	7.500	15,63	*Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. *Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük alanlıdır. *Düz giriş konumundadır. *Ticari hareketliliği daha yüksek olan caddeye cephelidir.
2	Piyasa Araştırması	Gebze ilçesi, İstanbul Caddesi'nde konumlu	Showroom	Kiralanmış Yaklaşık 2,5 sene önce	2.000	25.000	12,50	*D-100 Karayolu'ndan görünürlüğe sahiptir. *Ticari hareketliliği ve bilinirliği yüksek caddede konumdadır. *Giriş katı 800 m ² olup bodrum katı 1.200 m ² 'dir.
3	Remax Neta Gebze 0262 646 10 10	Atatürk Caddesi üzerinde konumlu	Mağaza	Kiralık	750	15.500	20,67	*Ticari hareketliliği ve bilinirliği yüksek caddede konumdadır. *Giriş katı 400 m ² olup bodrum katı 350 m ² 'dir.
4	Cem Demir Gayrimenkul 0262 641 39 67	D-100 Karayolu yan yoluna cepheli	Mağaza	Kiralık	800	20.000	25,00	*D-100 Karayolu yan yoluna cepheli konumdadır. *Ticari hareketliliği ve bilinirliği yüksektir. *Giriş kattan oluşmaktadır.

Değerlendirme:

- Değerleme konusu taşınmaza yakın bölgede ve yakın bölgelerde yapılan araştırmalar neticesinde bölgedeki işyeri kira değerlerinin bina kapalı alanına, kat sayısına, kat yüksekliği ile D-100 yoluna cephe durumlarına bağlı olarak değişkenlik gösterdiği büyük alanlı showroamların kira değerlerinin 13-16 TL/m² mertebelerinde olabileceği görülmüştür. Tüm veriler ışığında değerlendirme konusu işyeri alanlarının konum, alansal büyüklük, proje konsepti gibi özellikleri dikkate alındığında birim kira değerinin 16-18 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

Emsal Krokisi



KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA						
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.908	1.859	4.655	3.683	3.075
	Pazarlık Payı	0%	0%	-25%	-10%	0%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Satış Koşulları	25%	25%	0%	0%	0%
	Ruhsata Sahip Olma Durumu	0%	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	25%	25%	0%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%	0%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	0%	0%	0%
	Yüz Ölçümü	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	-10%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2.534	2.469	2.968	2.486	2.614

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-İŞYERİ					
	Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	15,63	12,50	20,67	25,00
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-20%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	20%	20%	0%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltmeler	Konum	0%	0%	0%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	0%	0%	0%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		19	15	19	20

✓ **Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:**

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

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

ARSA DEĞERİ			
Ada/Parsel	Yüz Ölçümü (m ²)	Birim Değer (TL/m ²)	Arsa Değeri (TL)
6371 ada 2 no.lu parsel	60.865	2.950	179.551.750
6371 ada 4 no.lu parsel	2.000	2.750	5.500.000
6371 ada 4 no.lu parsel no.lu parselde Doğuş GYO A.Ş.'nin yaklaşık hisse değeri (74433/100000)			4.094.000
TOPLAM DEĞERİ			183.645.750
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			183.645.000

Maliyet Yaklaşımı

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

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

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

No	Bilgi Kaynağı	Konum	Niteliği	İnşa Yılı	İnşaat Alanı	Birim Maliyet
1	Kültür ve Turizm Bakanlığı	-	4 yıldızlı otel	2019	-	117.824 TL/yatak
2	Yüklenici Firma	İstanbul	5 yıldızlı otel	2019	7.250 m ²	3.900 TL/m ²
3	Orta Anadolu Kalkınma Ajansı	Sivas	4 yıldızlı kayak oteli	2018	5.400 m ²	3.765 TL/m ²
4	Emlak Vergisi Kanunu Genel Tebliği	-	Lüks Ticarethane ve İşyerleri	2019	-	2.338,14 TL/m ²
*5	Yüklenici Firma	İstanbul Anadolu Yakası	Alışveriş Merkezi	2018	171.911 m ²	3.829,95 TL/m ²

*Değerleme konusu AVM'ye göre daha iyi nitelikte inşa edilmiş bir alışveriş merkezidir.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Mevcut AVM	152.384,57	2.225	7%	315.321.771
İşyeri-1	10.346,17	1.400	2%	14.484.638
İşyeri-2	1.866,04	1.400	2%	2.612.456
Otel	21.983,12	3.675	2%	80.787.966
Ortak Alan	8.640,15	900	2%	7.776.135
TOPLAM DEĞERİ				420.982.966
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				420.985.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	183.645.000 TL
Bina Değeri	420.985.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	604.630.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi

Konu değerlendirme çalışmasında direkt kapitalizasyon yöntemi kullanılmamıştır.

İndirgenmiş Nakit Akışı Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında, 2 no.lu parsel üzerinde mevcutta faal durumda olan Otel, AVM ile showroom alanı için nakit akışı yöntemi kullanılarak bugünkü değer takdir edilmiştir.

Gelir indirgeme yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut gayrimenkulün değerlemesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi hissesine düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

Projesi belli olan boş arsanın ya da inşa aşamasındaki projeyi değerlerken mevcut onaylı olan mimari projesi ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yöntemi ile nakit akış tablosu oluşturulmaktadır. Boş arsaların değerlendirilmesinde ise değerlemeyi yapan uzman yürürlükte olan mevcut imar planı koşullarına göre kendi öngörüsü ile satılabilir / kiralanabilir alan tespitini yaparak nakit akış tablosunu oluşturmaktadır.

Bu değerlendirme çalışmasında, 4 no.lu parselin değer takdiri için 2. yöntem olarak nakit akışı yöntemi kullanılmıştır.

İndirgeme Oranı Hesaplaması

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

- Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riski,
- Değerlenen varlığın türü,
- Pazardaki işlemlerde zimnen yer alan oranları,

- Varlığın coğrafi konumunu ve/veya işlem göreceği pazarların konumu,
- Varlığın ömrünü/vadesini ve girdilerin tutarlılığı,
- Kullanılan nakit akışlarının türü,
- Uygulanan değer esasları dikkate alınmıştır.

Toplama yöntemi ile indirgeme oranı, risksiz faiz oranı ve risk priminin toplamına göre hesaplanmıştır. TL risksiz faiz oranı olarak, nakit akışının süresi ile uyumlu olacak şekilde 10 yıl vadeli TL tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %12,37 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı %17 olarak hesaplanmıştır. Otel nakit akışları ise Euro üzerinden kurulmuş olup çalışma kapsamında 2023 vadeli EUR bazlı Eurobond tahvilinin son 5 yıllık ortalama getirisi olan %3,29 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup risk priminin eklenmesi ile indirgeme oranı % 9,75 olarak hesaplanmıştır. Konu gayrimenkulün yer aldığı piyasa ve gayrimenkulün riski dikkate alınarak, projeksiyon süresi boyunca risk primi belirlenmiştir. Buna göre;

Gebze Center ve Showroom için;

Risksiz faiz oranı: %12,37

Risk primi: %4,63

İndirgeme oranı: %17,00 olarak hesaplanmıştır.

Otelin işletme modeli için;

Risksiz faiz oranı: %3,29

Risk primi: %6,46

İndirgeme oranı: %9,75 olarak hesaplanmıştır.

Otelin kira modeli için;

Risksiz faiz oranı: %3,29

Risk primi: %5,46

İndirgeme oranı: %8,75 olarak hesaplanmıştır.

6371 ada 4 parsel için;

Risksiz faiz oranı: %12,37

Risk primi: %5,13

İndirgeme oranı: %17,50 olarak hesaplanmıştır.

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

Projeye İlişkin Genel Varsayımlar;

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleridir, uygulama esnasında bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların tamamlanması için harcanması gereken maliyetler, nakit akışı tablolarında dikkate alınmayarak, projenin tamamlanması durumundaki değeri hesaplanmıştır.

- Enflasyon oranları aşağıdaki tabloda gösterildiği gibi kabul edilmiş olup artış oranları için ilişkili yıl ile önceki yıl sonu enflasyon oranı ortalaması alınmıştır. Bu değerler, aşağıdaki tabloda ortalama olarak ifade edilen satırda gösterilmiştir.

	1. yıl	2. yıl	3. yıl	4. yıl	5. yıl	5. yıldan sonra /
	Artık deger hesaplarında					
Enflasyon	10,50%	9,25%	8,75%	8,25%	7,50%	6,50%

- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dâhil edilmemiştir.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu 6371 ada 2 no.lu parsel üzerindeki proje için, tadilat ruhsatına esas 22.06.2017 onay tarihli mimari projedeki alanlar dikkate alınmıştır.
- Mevcutta AVM, iş yeri alanı ve otel fonksiyonunun her biri ayrı ayrı olmak üzere toplamda 3 farklı nakit akışı çalışılmış olup bunların tümünün bugüne indirgenmiş değerleri toplanarak, taşınmazların toplam bugünkü değeri hesaplanmıştır.
- Onaylı mimari projesine göre inşaat alanları ve fonksiyon dağılımları aşağıda belirtilmiştir.

Binalar	Bina Alanı (m ²)
Mevcut AVM	152.385
İşyeri-1	10.346
İşyeri-2	1.866
Otel	21.983
Ortak Alan	8.640
TOPLAM	195.220

AVM Fonksiyonu İle İlgili Varsayımlar;

- Değerleme çalışması kapsamında, mevcutta faal olan Gebze Center AVM'ye ait toplam kiralanabilir alan onaylı mimari projesine göre 66.072,72 m²'dir.
- Mevcut durumda faal olan AVM'nin işletilmeye devam edilmesi üzerine bir projeksiyon oluşturulmuştur.
- AVM'de gerçekleşen kira gelirlerine ve yapılan piyasa araştırmalarına istinaden değerlendirme çalışması kapsamında 2020 yılı ortalama paçal kira değeri 68 TL/m²/ay olup bu oranın yukarıdaki enflasyon tablosundaki artış oranlarında artacağı düşünülmüştür.
- Yerinde yapılan tespitler ile yapılan piyasa araştırmaları doğrultusunda ilk yıl için alışveriş merkezi doluluk oranının % 90 olacağı devam eden yıllarda %95 seviyesinde sabitleneceği varsayılmıştır.
- Diğer gelir kalemleri içerisinde reklam gelirleri, kiosk&stand gelirleri, depo gelirleri gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelirler oranı % 6 olarak kabul edilmiştir.
- Net işletme gelirlerinin % 1'i oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi ve bina sigortası bedeli hesaplanırken, mevcutta faal olan AVM için 2019 yılında gerçekleşen verileri dikkate alınarak 2020 yılı bedeli hesaplanmıştır. Bu giderlerin yıllar bazında yukarıdaki enflasyon tablosundaki artış oranlarında artacağı düşünülmüştür.
- İşletme gideri birim değeri 10,00 TL/m²/ay olarak varsayılmıştır.
- Alışveriş merkezinde gelir kalemleri arasında otopark geliri öngörülmemiş olup otopark imkânı alışveriş merkezi ziyaretçilerine bir hizmet olarak sunulmaktadır.

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

GEBZE CENTER AVM	
Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı (m ²)	66.072,72
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	68,00
İşletme Gideri Birim Değeri (TL/m ² /ay)	10,00
Diğer Gelir Oranı (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer)	6,0%
Kiracılardan Toplanan Giderler Oranı	70%
Yenileme Maliyeti	1,0%
Kapitalizasyon Oranı	8,0%

GEBZE CENTER AVM NAKİT AKIŞLARI											
Yıllar	30/12/2019	30/12/2020	30/12/2021	30/12/2022	30/12/2023	30/12/2024	30/12/2025	30/12/2026	30/12/2027	30/12/2028	30/12/2029
Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Mağaza Alanı (m ²)	66.072,72	66.072,72	66.072,72	66.072,72	66.072,72	66.072,72	66.072,72	66.072,72	66.072,72	66.072,72	66.072,72
Kiralama Oranı	0%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Aylık Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		68,00	74,29	80,79	87,46	94,01	100,13	106,63	113,57	120,95	128,81
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri	0	48.523.806	55.957.383	60.853.654	65.874.080	70.814.637	75.417.588	80.319.731	85.540.514	91.100.647	97.022.189
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer) (TL)	0	2.911.428	3.357.443	3.651.219	3.952.445	4.248.878	4.525.055	4.819.184	5.132.431	5.466.039	5.821.331
TOPLAM POTANSİYEL GELİRLER	0	51.435.234	59.314.826	64.504.873	69.826.525	75.063.515	79.942.643	85.138.915	90.672.944	96.566.686	102.843.520
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (TL/m ² /ay)	0	10,00	10,93	11,88	12,86	13,83	14,72	15,68	16,70	17,79	18,94
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (TL)	0	7.928.726	8.662.134	9.420.070	10.197.226	10.962.018	11.674.549	12.433.395	13.241.566	14.102.267	15.018.915
Kiracılardan Toplanan Giderler (TL)	0	5.550.108	6.063.494	6.594.049	7.138.058	7.673.413	8.172.184	8.703.376	9.269.096	9.871.587	10.513.240
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri (TL)	0	2.378.618	2.598.640	2.826.021	3.059.168	3.288.605	3.502.365	3.730.018	3.972.470	4.230.680	4.505.674
TOPLAM İŞLETME GİDERİ	0	2.378.618	2.598.640	2.826.021	3.059.168	3.288.605	3.502.365	3.730.018	3.972.470	4.230.680	4.505.674
NET İŞLETME GELİRLERİ	-	49.056.616	56.716.186	61.678.852	66.767.357	71.774.909	76.440.278	81.408.896	86.700.475	92.336.006	98.337.846
Yenileme Maliyeti		490.566	567.162	616.789	667.674	717.749	764.403	814.089	867.005	923.360	983.378
Emlak Vergisi Bedeli		1.827.922	1.997.005	2.171.743	2.350.911	2.527.230	2.691.500	2.866.447	3.052.766	3.251.196	3.462.524
Bina Sigorta Bedeli		1.685.796	1.841.732	2.002.884	2.168.122	2.330.731	2.482.228	2.643.573	2.815.405	2.998.407	3.193.303
Toplam Maliyet		4.004.284	4.405.899	4.791.415	5.186.707	5.575.710	5.938.131	6.324.109	6.735.176	7.172.963	7.639.205
		45.052.332	52.310.287	56.887.437	61.580.651	66.199.200	70.502.148	75.084.787	79.965.298	85.163.043	90.698.641
Dönem Sonu Değeri	8,00%										1.207.425.652
NET NAKİT AKIŞI	-	45.052.332	52.310.287	56.887.437	61.580.651	66.199.200	70.502.148	75.084.787	79.965.298	85.163.043	1.298.124.293

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	12,37%	12,37%	12,37%
Risk Primi	3,63%	4,63%	5,63%
İndirgeme Oranı	16,00%	17,00%	18,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	575.703.635	540.829.546	508.739.425
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	87.073.466	81.798.864	76.945.328
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	575.700.000	540.830.000	508.740.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	87.070.000	81.800.000	76.950.000

İş Yeri Fonksiyonu İle İlgili Varsayımlar;

- İş yeri alanı onaylı mimari projesine göre 12.212,21 m² olarak hesaplanmıştır.
- İş yeri alanı 2020 yılı ortalama kira değeri 17 TL/m²/ay olarak öngörülmüş olup bu fiyatın yukarıdaki enflasyon tablosundaki artış oranlarında artacağı düşünülmüştür.
- Toplam gelirlerinin % 1'i oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi ve bina sigortası bedeli hesaplanırken, mevcutta faal olan bu işyeri için 2019 yılında gerçekleşen verileri dikkate alınarak 2020 yılı bedeli hesaplanmıştır. Bu giderlerin yıllar bazında yukarıdaki enflasyon tablosundaki artış oranlarında artacağı düşünülmüştür.
- Kapitalizasyon oranı % 8,0 olarak kabul edilmiştir.

İşyerleri	
Yenileme Maliyeti	1,0%
Kiralanabilir Alanı (m ²)	12.212,21
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	17,00
Cap.Rate	8,0%

İş Yeri Fonksiyonu											
Yıllar	30.12.2019	30.12.2020	30.12.2021	30.12.2022	30.12.2023	30.12.2024	30.12.2025	30.12.2026	30.12.2027	30.12.2028	30.12.2029
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)		12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212
Kiralama Oranı (%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Kiralanın Alan (m ²)		12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212	12.212
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		17,00	18,57	20,20	21,86	23,50	25,03	26,66	28,39	30,24	32,20
Toplam İş Yeri Fonksiyonu Gelirleri (EUR)		2.491.291	2.721.735	2.959.887	3.204.078	3.444.384	3.668.269	3.906.706	4.160.642	4.431.084	4.719.104
Yenileme Maliyeti		24.913	27.217	29.599	32.041	34.444	36.683	39.067	41.606	44.311	47.191
Emlak Vergisi Bedeli		150.835	164.787	179.206	193.991	208.540	222.095	236.531	251.906	268.280	285.718
Bina Sigorta Bedeli		140.610	153.616	167.058	180.840	194.403	207.039	220.497	234.829	250.093	266.349
		2.174.933	2.376.114	2.584.024	2.797.206	3.006.997	3.202.451	3.410.611	3.632.301	3.868.400	4.119.846
Dönem Sonu Değeri	8,00%										54.845.451
NET NAKİT AKIŞI	-	2.174.933	2.376.114	2.584.024	2.797.206	3.006.997	3.202.451	3.410.611	3.632.301	3.868.400	58.965.297

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	12,37%	12,37%	12,37%
Risk Primi	3,63%	4,63%	5,63%
İndirgeme Oranı	16,00%	17,00%	18,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	26.261.182	24.676.131	23.217.554
Toplam Bugünkü Değer (EURO)	3.971.926	3.732.192	3.511.586
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	26.260.000	24.675.000	23.220.000
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EURO)	3.970.000	3.730.000	3.510.000

Otel İle İlgili Varsayımları:

- Otelin extended stay konseptinde Hyatt House olarak işletileceği varsayılmıştır.
- Otelin 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu otelin turizm işletme belgesinde belirtilen 158 adet odadan oluşacağı varsayılmıştır.
- Otelin çevresinde yapılan otel sektör araştırmaları dikkate alınarak, 2020 yılı için oda fiyatı 37 EUR olarak öngörülmüş olup bu fiyatın ilk 4 yıl %2,50 sonraki yıllarda ise %2,00 oranında artırılacağı öngörülmüştür.
- Bölgede yapılan araştırmalara göre, otel fonksiyonunda diğer gelir oranının %12 mertebelerinde olacağı varsayılmıştır.
- Konu otelin 2020 yılında % 38 doluluk oranı ile faaliyet göstereceği, yıllar bazında bu oranın artarak, 2024 yılında % 65 doluluğa ulaşacağı ve sonraki yıllarda ise otelin bu doluluk oranı ile işleyeceği varsayılmıştır.
- Otelin yenileme maliyetinin, toplam otel gelirinin % 1,50'si oranında olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi ve bina sigortası bedeli hesaplanırken, mevcutta faal olan bu otel için 2019 yılında gerçekleşen verileri dikkate alınarak 2020 yılı bedeli hesaplanmıştır. Bu giderlerin yıllar bazında yukarıdaki enflasyon tablosundaki artış oranlarında artacağı düşünülmüştür.
- Otelin GOP oranının 2020 yılında % 45 olacağı, bu oranın yıllar itibari ile artarak 2024 yılında % 55 oranına ulaşacağı ve bu yıldan sonra sabit kalacağı varsayılmıştır.
- 27.12.2019 tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 6,6117.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 Euro = 6,6236.- TL'dir. Yabancı para biriminden TL'ye dönüşlerde alış kuru, TL'den yabancı para birimlerine dönüşlerde ise satış kuru esas alınmıştır.

OTEL	
Oda Sayısı	158
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	57670
Oda Fiyatı (EUR)	37
Diğer Gelir Oranı	12%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,5%
Kapitalizasyon Oranı	8,00%
Oda Fiyatı Artış Oranı (ilk 4 sene)	2,5%
Oda Fiyatı Artış Oranı	2,0%

Proje Nakit Akışı												
Yıllar	30/12/2019	30/12/2020	30/12/2021	30/12/2022	30/12/2023	30/12/2024	30/12/2025	30/12/2026	30/12/2027	30/12/2028	30/12/2029	
Otel												
Doluluk Oranı	0%	38%	40%	50%	60%	65%	65%	65%	65%	65%	65%	
Toplam Oda Sayısı	0	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	
Yıllık Satılan Oda Sayısı		21.915	23.068	28.835	34.602	37.486	37.486	37.486	37.486	37.486	37.486	
Oda Satış Fiyatı (EUR)	38,00	38,95	39,92	40,92	41,94	42,78	43,64	44,51	45,40	46,31	47,24	
Konaklama Geliri (EUR)	0	853.574	920.961	1.179.981	1.451.377	1.603.772	1.635.847	1.668.564	1.701.935	1.735.974	1.770.694	
Diğer Gelir Oranı (%)	0	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	
Diğer Gelirler (EUR)	0	102.429	110.515	141.598	174.165	192.453	196.302	200.228	204.232	208.317	212.483	
TOPLAM GELİR	0	956.003	1.031.476	1.321.579	1.625.542	1.796.224	1.832.149	1.868.792	1.906.168	1.944.291	1.983.177	
GOP (%)	0%	45%	48%	50%	52%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	
GOP (EUR)	0	430.201	495.109	660.790	845.282	987.923	1.007.682	1.027.835	1.048.392	1.069.360	1.090.747	
Toplam Gelir	0	430.201	495.109	660.790	845.282	987.923	1.007.682	1.027.835	1.048.392	1.069.360	1.090.747	
Yenileme Maliyeti (EUR)	0	14.340	15.472	19.824	24.383	26.943	27.482	28.032	28.593	29.164	29.748	
Emlak Vergisi	0	40.464	41.476	42.513	43.576	44.447	45.336	46.243	47.168	48.111	49.073	
Bina Sigorta Bedeli (EUR)	0	83.111	85.189	87.318	89.501	91.291	93.117	94.980	96.879	98.817	100.793	
Otel Toplam Giderleri (EUR)	0	137.915	142.137	149.655	157.460	162.682	165.936	169.254	172.640	176.092	179.614	
Otel Net Nakit Akışları (EUR)	0	292.286	352.972	511.134	687.822	825.241	841.746	858.581	875.753	893.268	911.133	
Otel Dönem Sonu Değer (EUR)	8,00%										11.616.946	
Proje Net Nakit Akışları (EUR)	0	292.286	352.972	511.134	687.822	825.241	841.746	858.581	875.753	893.268	12.528.079	

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı		3,29%	3,29%
Risk Primi		5,71%	6,71%
İndirgeme Oranı		9,00%	10,00%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EUR)		9.092.623	8.451.470
YAKLAŞIK TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EUR)		9.090.000	8.450.000
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		60.117.695	55.878.587
YAKLAŞIK TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		60.120.000	55.880.000

Doğuş GYO A.Ş.'nin maliki olduğu parsel üzerinde inşa edilmekte olan 156 odalı otel projesinin Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.'ye 20 yıl süre ile kiralanması ile ilgili sözleşme Doğuş GYO A.Ş. tarafından KAP'a bildirilmiştir. Bu sözleşmeye göre;

- Doğuş GYO A.Ş. tarafından KAP'a yapılan açıklamada, değerlemeye konu otelin inşaatının tamamlanarak kiracıya teslim edilmesinin ardından ilk 5 yılı 750.000 Euro+KDV, 6. yıl itibarıyla her şart ve koşulda yıllık sabit kira bedeli olan 750.000 Euro+KDV 'den az olmamak üzere otelin yıllık GOP'sinin % 50'si+KDV olarak kiraya verilmesinin kararlaştırıldığı belirtilmiştir. Aşağıdaki nakit akışında, yapılan bu açıklama dikkate alınmıştır.

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

Proje Nakit Akışı											
Yıllar	30/12/2019	30/12/2020	30/12/2021	30/12/2022	30/12/2023	30/12/2024	30/12/2025	30/12/2026	30/12/2027	30/12/2028	30/12/2029
Otel											
Doluluk Oranı	0%	38%	40%	50%	60%	65%	65%	65%	65%	65%	65%
Toplam Oda Sayısı	0	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670	57.670
Yıllık Satılan Oda Sayısı		21.915	23.068	28.835	34.602	37.486	37.486	37.486	37.486	37.486	37.486
Oda Satış Fiyatı (EUR)	38,00	38,95	39,92	40,92	41,94	42,78	43,64	44,51	45,40	46,31	47,24
Konaklama Geliri (EUR)	0	853.574	920.961	1.179.981	1.451.377	1.603.772	1.635.847	1.668.564	1.701.935	1.735.974	1.770.694
Diğer Gelir Oranı (%)	0	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%	12%
Diğer Gelirler (EUR)	0	102.429	110.515	141.598	174.165	192.453	196.302	200.228	204.232	208.317	212.483
TOPLAM GELİR	0	956.003	1.031.476	1.321.579	1.625.542	1.796.224	1.832.149	1.868.792	1.906.168	1.944.291	1.983.177
GOP (%)	0%	45%	48%	50%	52%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
GOP (EUR)	0	430.201	495.109	660.790	845.282	987.923	1.007.682	1.027.835	1.048.392	1.069.360	1.090.747
Toplam Gelir	0	430.201	495.109	660.790	845.282	987.923	1.007.682	1.027.835	1.048.392	1.069.360	1.090.747
Otel Fonksiyonu Kira Geliri- GOP üzerinden (EUR)	0	215.101	247.554	330.395	422.641	493.962	503.841	513.918	524.196	534.680	545.374
Otel Fonksiyonu Kira Geliri (EUR)- Sabit Kira	0	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000
Otel Fonksiyonu Kira Geliri (EUR)- Gerçekleşen	0	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000	750.000
Yenileme Maliyeti (EUR)	0	14.340	14.699	15.066	15.443	15.752	16.067	16.388	16.716	17.050	17.391
Emlak Vergisi	0	40.464	41.476	42.513	43.576	44.447	45.336	46.243	47.168	48.111	49.073
Bina Sigorta Bedeli (EUR)	0	83.111	85.189	87.318	89.501	91.291	93.117	94.980	96.879	98.817	100.793
Otel Toplam Giderleri (EUR)	0	137.915	141.363	144.897	148.520	151.490	154.520	157.610	160.763	163.978	167.257
Otel Net Nakit Akışları (EUR)	0	612.085	608.637	605.103	601.480	598.510	595.480	592.390	589.237	586.022	582.743
Otel Dönem Sonu Değer (EUR)	7,00%										8.277.106
Proje Net Nakit Akışları (EUR)	0	612.085	608.637	605.103	601.480	598.510	595.480	592.390	589.237	586.022	8.859.848

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı		3,29%	3,29%
Risk Primi		5,21%	6,21%
İndirgeme Oranı		8,50%	9,50%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EUR)		7.589.297	7.462.930
YAKLAŞIK TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EUR)		7.590.000	7.465.000
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		50.268.466	49.431.463
YAKLAŞIK TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)		50.270.000	49.430.000

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

	TL
Otelin Kiralanması Durumuna Göre	56.900.000
Otelin Operasyonel Gelirlerine Göre	49.430.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (ORTALAMA)	53.165.000

	TL
AVM Fonksiyonu Bugünkü Değeri	540.830.000
Showroom Fonksiyonu Bugünkü Değeri	24.675.000
Otel Fonksiyonu Bugünkü Değeri	53.165.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	618.670.000

4 No.lu Parselin Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

➤ Projeyle İlişkin Genel Varsayımlar:

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleridir, uygulama esnasında bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- İnşaat işlerinin üst sınıf inşaat kalitesiyle yapılacağı varsayılmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu 4 no.lu parsel üzerinde, parselin mevcut imar durumuna uygun şekilde bir ofis + ticari ünite fonksiyonlu proje geliştirilmiştir.

Ada/Parsel No	6371/4
İmar Durumu	Ticaret
Emsale Konu Parsel Alanı (m ²)	2.000,00
Emsal / KAKS	1,50
Emsale Dahil Alanı (m ²)	3.000,00
Emsal Harici Katsayısı	30%
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	3.900,00
Toplam İnşaat Alanı (m ²)	3.900,00
Ofis Alanı (m ²)	2.730,00
Ticaret Alanı (m ²)	1.170,00

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m ²)	Birim İnşaat Maliyeti (TL/m ²)	Maliyet (TL)
Ofis Fonksiyonu	2.000,00	1.700	3.400.000
Ticaret Fonksiyonu	1.500,00	1.350	2.025.000
Otopark	900,00	680	612.000
Ortak Alan	850,00	570	484.500
Toplam	5.250,00		6.521.500

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	6.521.500
Altyapı Maliyeti	652.150
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	195.645
Proje Genel Giderleri	663.237
Toplam (TL)	8.032.532

Maliyetin Yıllara Dağılımı		
Yıllar	30/12/2019	30/12/2020
Oran	0%	100%
Maliyet (TL)	0	8.032.532

Ofis Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	4.700,00

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	8.500,00

Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	30/12/2019	30/12/2020	30/12/2021	30/12/2022
Ofis Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	2.000,00	2.000,00	2.000,00	2.000,00
Satış Oranı (%)	0,00%	45,00%	45,00%	10,00%
Satılan Alan (m ²)	-	900,00	900,00	200,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		4.700,00	5.134,75	5.584,04
Toplam Ofis Gelirleri	0	4.230.000	4.621.275	1.116.808
Ticaret Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	1.500,00	1.500,00	1.500,00	1.500,00
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	75,00%	25,00%
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	1.125,00	375,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		8.500,00	9.286,25	10.098,80
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	10.447.031	3.787.049
Proje Toplam Gelirleri	0	4.230.000	15.068.306	4.903.857
İnşaat Maliyeti	0	8.032.532	0	0
Pazarlama Gideri	0	63.450	226.025	73.558
Net Nakit Akışları	0	-3.865.982	14.842.282	4.830.299
Arsa Sahibi Gelirleri	0	1.666.620	5.936.913	1.932.120
Müteahhit Gelirleri	0	-5.532.602	8.905.369	2.898.179

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı		12,27%	12,37%
Risk Primi		4,23%	5,13%
İndirgeme Oranı		16,50%	17,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)		10.667.747	10.433.159
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)		10.670.000	10.210.000

* Arsa sahibi hasılat oranı %40, müteahhit hasılat oranı %60 olarak varsayılmıştır.

	PARSEL DEĞERİ	DOĞUŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER
Arsa Değeri (TL)	6.906.535	5.140.000
Arsa Değeri (EUR)	1.065.000	795.000
Müteahhit Geliri (TL)	3.526.625	
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	3.453	

7.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

İndirgenmiş nakit akışı yöntemine göre 6371 ada 4 parsel no.lu taşınmazın boş arsa değeri 6.905.000.-TL, projenin bugünkü değeri ise 10.430.000.-TL olarak hesaplanmıştır. Pazar yaklaşımına göre ise ilgili parselin tam hisse değeri 5.500.000 TL olarak takdir edilmiştir.

7.5 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 kullanımıdır.

Yapılan pazar araştırmaları ve değerlendirmeler doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazın en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak “**Ticaret Alanı**” amaçlı kullanımıdır.

7.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlardan 6371 ada 2 no.lu parsel üzerindeki taşınmaza gelir indirgeme yöntemi ile değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın tam hisse ile mülkiyeti “Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.”ye aittir.

Arsa nitelikli 6371 ada 4 no.lu parselin ise 74433/100000 hissesi “Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.”ye ait olup bu parselin değerinin tespiti için ise pazar yaklaşımı ve indirgenmiş nakit akışı yöntemleri kullanılmıştır. Taşınmaza sonuç değer olarak pazar yaklaşımıyla hesaplanan hisse değeri takdir edilmiştir.

7.8 KDV Konusu

6371 ada 2 no.lu parsel için;

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 kararına göre güncel KDV oranları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmaz için % 8 KDV uygulaması yapılmıştır.

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

** Söz konusu oran 31.12.2019 tarihine kadar geçerlidir.*

***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 m²' 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.*

6371 ada 4 no.lu parsel için;

30.12.2007 tarihli, 26742 sayılı Resmi Gazete'de, KDV Kanununun 28 inci maddesinin verdiği yetkiye dayanılarak 2007/13033 sayılı Bakanlar Kurulu Kararnamesine istinaden yayımlanan "Mal ve Hizmetlere Uygulanacak KDV Oranlarının Tespitine İlişkin Karar" doğrultusunda KDV oranı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda KDV oranı söz konusu "Arsa" vasıflı taşınmaz için %18 olarak hesaplanmıştır.

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**

Taşınmazların üzerinde devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır. Taşınmazlar üzerindeki takyidat kayıtları aşağıdaki şekilde değerlendirilmiştir.

2 no.lu parsel için;

Taşınmaz üzerindeki irtifak hakkının, değerlendirme konusu parselin tevhid edilmeden önce 5678 ada 12 parsel numarası ile bulunan taşınmazdan geldiği düşünülmektedir. Söz konusu irtifak hakkı, kurumun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazlarının devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde, TEDAŞ Genel Müdürlüğü'nce tesis edilen irtifak hakkı, trafo alanı için tesis edilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazlarının devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

4 no.lu parsel için;

Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.10.2015 tarih ve 599 no.lu kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. Konu planın plan notlarında yer alan "Planda (T) sembolü olan yapı adalarında, konut yapılmasına izin verilmeyecektir. Bu alanlarda en az parsel büyüklüğü 2.000 m²'dir. 2.000 m²'nin altındaki parsellerde yapılaşmaya müsaade edilmeyecektir. " ibaresi gereğince 30.11.2011 tarih E:2010/648 ve K:2011/1287 no.lu karar neticesinde konu parsel imar uygulaması geçirmiştir. Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel minimum parsel şartını yerine getirmeyen 5678 ada 24 no.lu parselden gelmekte olup konu parsel 1.488,66 m² yüz ölçümlü 5678 ada 24 no.lu, 425,00 m² yüz ölçümlü 5678 ada 25 no.lu, 54,00 m² yüz ölçümlü 4527 ada 21 no.lu ve 32,34 m² yüz ölçümlü 4543 ada 3 no.lu parsellerden oluşmaktadır. Konu taşınmaz üzerindeki ihtiyati tedbir şerhinin 5678 ada 25 no.lu parselden geldiği ve sadece Has Çelik San. ve Tic A.Ş.'nin hissesi üzerinde rızai satışına engel oluşturduğu bilgisi edinilmiş olup Doğuş GYO A.Ş.'nin hissesinin devredilebilmesine ilişkin herhangi 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 taşınmazlardan, mevcutta yapı kullanma izin belgesine sahip yapıların üzerinde konumlu olduğu 6371 ada 2 no.lu parsel ve mevcutta açık otopark alanı olarak kullanılan ancak üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan, arsa nitelikli 4 no.lu parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 15.10.2015 tarihli 599 sayılı 1/1.000 ölçekli "Gebze E-5 Karayolu 3. Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır.

6371 ada 2 no.lu parselde mevcut AVM alanına ek olarak yapılmış olan binalar ile ilgili olarak, toplam 195.220 m² alanlı, "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" için 19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Proje" ve 22.06.2017 tarihli tadilat amaçlı düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" ve 21.08.2017 tarihli tadilat amaçlı "Yapı Kullanma İzin

Belgesi" bulunmaktadır. Rapor tarihi itibariyle değerleme konusu taşınmaz 19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Proje"sine uygun olarak inşa edilmiştir. Taşınmaz cins tashihi işlemini gerçekleştirmiş ve yasal sürecini tamamlamıştır.

Değerlemeye konu 6371 ada 4 no.lu parsel ise mevcutta boş durumda bir arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Söz konusu parsel için mevcutta geçerli bir imar planı bulunmaktadır.

- **Sonuç Görüş**

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerleme konusu taşınmazlardan 6371 ada 2 no.lu parselin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "**Bina**" olarak, 6371 ada 4 no.lu parselin ise "**Arsa**" 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 Husus ve Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

Yapılan incelemeye göre 6371 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ilişkin; 19.06.2017 tarihli “Mimari Proje”, 22.06.2017 tarih, 946 no.lu “Yapı Ruhsatı” ve 21.08.2017 tarih, 521 no.lu “Yapı Kullanma İzin Belgesi” mevcuttur. Söz konusu taşınmaz, tapu kayıtlarındaki cins tashihi işlemini gerçekleştirmiş olup yasal sürecini tamamlamıştır.

Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel üzerinde ise herhangi bir yapı bulunmamakta olup onaylı bir mimari projesi ve yapı ruhsatı da mevcut değildir. Bu sebeple konu taşınmaz tapu kayıtlarında “Arsa” vasıflı olup mevcut durumu ile uyumludur.

9.4 Varsa Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler ile İlgili Görüş

2 no.lu parsel için;

Taşınmaz üzerindeki irtifak hakkının, değerlendirme konusu parselin tevhid edilmeden önce 5678 ada 12 parsel numarası ile bulunan taşınmazdan geldiği düşünülmektedir. Söz konusu irtifak hakkı, kurumun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmaz üzerinde, TEDAŞ Genel Müdürlüğü'nce tesis edilen irtifak hakkı, trafo alanı için tesis edilmiş olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

4 no.lu parsel için;

Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.10.2015 tarih ve 599 no.lu kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı'nda kalmaktadır. Konu planın plan notlarında yer alan “Planda (T) sembolü olan yapı adalarında, konut yapılmasına izin verilmeyecektir. Bu alanlarda en az parsel büyüklüğü 2.000 m²'dir. 2.000 m²'nin altındaki parsellerde yapılaşmaya müsaade edilmeyecektir.” ibaresi gereğince 30.11.2011 tarih E:2010/648 ve K:2011/1287 no.lu karar neticesinde konu parsel imar uygulaması geçirmiştir. Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel minimum parsel şartını yerine getirmeyen 5678 ada 24 no.lu parselden gelmekte olup konu parsel 1.488,66 m² yüz ölçümlü 5678 ada 24 no.lu, 425,00 m² yüz ölçümlü 5678 ada 25 no.lu, 54,00 m² yüz ölçümlü 4527 ada 21 no.lu ve 32,34 m² yüz ölçümlü 4543 ada 3 no.lu parsellerden oluşmaktadır. Konu taşınmaz üzerindeki ihtiyati tedbir şerhinin 5678 ada 25 no.lu parselden geldiği ve sadece Has Çelik San. ve Tic A.Ş.'nin hissesi üzerinde rızai satışına engel oluşturduğu bilgisi edinilmiş olup Doğuş GYO A.Ş. 'nin hissesinin devredilebilmesine ilişkin herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2 ve 4 no.lu parseller için;

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nin 30. maddesi gereğince söz konusu ipoteğin “D-Ofis Maslak ve DC Etiler 16-17 nolu bağımsız bölümlerin alımına ilişkin Credi Europe Bank NV ile kredi ilişkisi tesis

edilmesi ve kredi işlemine teminat olarak şirket portföyünde yer alan Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 ve 4 parseller üzerinde yer alan gayrimenkullere ipotek koyulması” kapsamında tesis edilmiş olduğunu açıklayan 28.12.2018 tarihli yazı, müşteri tarafından iletilmiş olup söz konusu yazı rapor ekinde sunulmuştur. Konu takyidat kaydının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazların devredilebilmesine ilişkin bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu taşınmazlardan 6371 ada 4 no.lu taşınmaz “Arsa” niteliğinde olup alımından itibaren üzerinde proje geliştirilmesine yönelik herhangi bir tasarrufta bulunulmamıştır.

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

Değerleme konusu taşınmazlar üst hakkı veya devremülk hakkı değildir.

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında maliyet yaklaşımı ve bir gelir yaklaşımı alt yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi kullanılarak değer tespiti yapılmıştır.

2 no.lu parsel için

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	604.630.000
Gelir Yaklaşımı	618.670.000

4 no.lu parsel için*

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	4.094.000
Gelir Yaklaşımı	5.140.741

*** Değerleme konusu taşınmazlardan 4 no.lu parselin 74433/100000 hissesi Doğuş GYO A.Ş. mülkiyetinde olup bu taşınmaz için takdir edilen değer, Doğuş GYO A.Ş.’nin hissesine düşen yaklaşık değerdir.**

**** Değerleme konusu 4 no.lu parselin gelir yaklaşımı yöntemi olan indirgenmiş nakit akışı yöntemi ile hesaplanan ve yukarıdaki tabloda gösterilen arsa değeri, proje geliştirme yaklaşımı ile hasılat paylaşım modeli uygulanarak hesaplanan değerdir. Hesaplanan bu değer, parsel üzerinde geliştirilecek projenin 3 yıllık gelirlerinin bugüne indirgenmesi ile elde edilmiştir. 4 no.lu parselin pazar değeri, peşin satış değerini ifade etmekte olup bu değer, projeden elde edilen arsa değerinden daha düşük olacağı muhakkaktır.**

Pazarda yapılan incelemelerde 2 no.lu parsel ve üzerinde yer alan taşınmazların gelir getiren bir mülk olarak görüldüğü ve gelir yaklaşımına göre bulunan değer piyasa koşullarında daha somut olarak değerlendirildiği gözlemlenmiştir.

Bu doğrultuda rapor sonuç değeri olarak, 2 no.lu parsel ve üzerindeki yapıların gelir yaklaşımına göre değeri ve 4 no.lu parselin pazar yaklaşımıyla hesaplanan pazar değeri, rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

9.9 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ		
Değer Tarihi	30.12.2019	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	622.764.000 TL	Altıyüzyirmiikimilyonyediyüzaltmışdörtbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)	672.994.520 TL	Altıyüzyetmişikimilyondokuzyüzdoksandörtbinbeşyüzyirmi-TL

Emre SEVİNÇ
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 409234

Ece KADIOĞLU
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403562

Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans No: 402293

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

Ekler

1	Onaylı Takyidat Belgesi
2	Onaylı İmar Durumu
3	Yapı Ruhsatları
4	Yapı Kullanma İzin Belgeleri
5	Turizm İşletme Belgesi
6	İpotek Yazısı
7	Fotoğraflar
8	Özgeçmişler
9	SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri

Ek 1: Onaylı Takyidat Belgeleri

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - SBI var)				
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 6371/2	
Zemin No	: 100094785	Yüzölçüm	: 60.865,00 m2	
İl / İlçe	: KOCAELİ/GEBZE	Ana Taş. Nitelik	: 6 katlı alışveriş merkezi 17 katlı betonarme otel ve arsası	
Kurum Adı	: Gebze TM			
Mahalle / Köy Adı	: SULTANORHAN Mah.			
Mevki	:			
Çift / Sayfa No	: 72 / 7121			
Kayıt Durum	: Aktif			

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK				
S/B/İ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
İrtifak	TEK LEHİNE 1286.54 m2 LİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI		27/12/2013 - 20685	--
Beyan	Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmamaktadır.		07/07/2017 - 14943	--
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : TEDAS Genel Müdürlüğünce Trafik Tesis edilmişinden ekli planda görüldüğü üzere 72,65-metrekare saha üzerinde Elektrik Kuvvetli Akım Yönetimliğinin 44.maddesi gereğince 1,00-TL bedel karşılığında, TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. lehine dâni irtifak hakkı	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	12/03/2018 - 5538	--
Beyan	Diğer (Konusu: Kocaeli Valiliği İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğünün 08/08/2018 tarih ve 16236 sayılı yazısı gereğince taşınmazın satışına yönelik yazısı vardır.) Tarih: 08/08/2018 Sayı: 16236	KOCAELİ VALİLİĞİ İL PLANLAMA VE KOORDİNASYON MÜDÜRLÜĞÜ	13/08/2018 - 17502	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekaře	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
430031514	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		60.865,00	İmar (TSM) - 23/05/2018 - 11360-	--

İpotek								
Alacaklı	Müşterekim?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:6342310) CREDIT EUROPE BANK N.V. VergiNo:33256675 SicilNo:33256675	Evet	100000000.00 EUR	% 5 Değişken 1 / 0		F.B.K.	26/12/2018- 27421	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekin Konulduğu Hisse Bilgisi							
Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tescil Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Gebze TM - SULTANORHAN Mah. 6371 Ada 2 Parsel	1 / 1	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	100000000.00 EUR	26/12/2018- 27421	--		
Gebze TM - SULTANORHAN Mah. 6371 Ada 4 Parsel	74433 / 100000	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	100000000.00 EUR	26/12/2018- 27421	--		

Rapor Tarihi / Sayı: 17.12.2019 / 1313

İpotek S/B/İ Bilgisi				
S/B/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Düşünceler	
İlk iki sene için senelik sabit %5, üçüncü seneden itibaren senelik "3 aylık EURIBOR + %5" olarak hesaplanacak toplam orandır. Kredi Sözleşmesi uyarınca temerrüt faizi oranı, belirtilen bu faiz oranına %2 ilave suretiyle bulunacak toplam orandır (3 aylık EURIBOR + %5 + %2)	

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: 17/12/2019
Bölüm Başkanı
Kus Durmuş
17.12.2019

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehiner)			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Ada/Parsel	: 6371/4
Zemin No	: 100094787	Yüzölçüm	: 2.000,00 m2
İl / İlçe	: KOCAELİ/GEBZE	Ana Taş. Nitelik	: Arsa
Kurum Adı	: Gebze TM		
Mahalle / Köy Adı	: SULTANORHAN Mah.		
Mevkii			
ÇRH / Sayfa No	: 72 / 7123		
Kayıt Durum	: Aktif		



TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Şerh	İhtiyat Tedbir: - GEBZE 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ' nin 04/10/2015 tarih 2015/509 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: GEBZE 2. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ' nin 01/10/2015 tarih 2015/509 Esas sayılı yazısı.)		15/10/2015 - 19860	İhtiyat Tedbir Terkini-05/07/2018- 14646.
Beyan	Diğer (Konusu: kocaeli valiliği il planlama ve koordinasyon müdürlüğünün 08/08/2018 tarih ve 16236 sayılı yazısı gereğince taşınmazın satışına yönelik yazısı vardır.) Tarih: 08/08/2018 Sayı: 16236	KOCAELİ VALİLİĞİ İL PLANLAMA VE KOORDİNASYON MÜDÜRLÜĞÜ	13/08/2018 - 17502	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
430031516	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		74433 / 100000	1.488,66	İmar (TSM) - 23/05/2018 - 11360-	--
430031518	HAS ÇELİK, SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		17 / 80	425,00	İmar (TSM) - 23/05/2018 - 11360-	--

S/Bİ	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
Şerh	İhtiyat Tedbir: İSTANBUL ANADOLU 17 İŞ MAHKEMESİ' nin 09/06/2017 tarih 2017/127 ESAS sayılı Mahkeme Müzekkeresi sayılı yazıları ile (Açıklama: İstanbul Anadolu 17 İş Mahkemesi nin 09/06/2017 Tarih ve 2017/127 Esas sayılı yazısı ile tedbir tesis edilmiştir.)		13/06/2017 - 13186	--		
430031519	DOĞUŞ HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ		27 / 1000	54,00	İmar (TSM) - 23/05/2018 - 11360-	--
430031520	GEBZE BELEDİYESİ		1617 / 100000	32,34	İmar (TSM) - 23/05/2018 - 11360-	--

İpotek

Alacaklı	Müsterekmi?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Tesis Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Hakkı
(SN:6342310) CREDIT EUROPE BANK N.V. VergiNo:33256675 SınıNo:33256675	Evet	100000000.00 EUR	% 5 Değişken 1 / 0	F.B.K.		26/12/2018 - 27421	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

Rapor Tarihi / Saati : 17.12.2018 11:43

1

İpoteklin Konulduğu Hisse Bilgisi

Taşınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tesis Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
Gebze TM - SULTANORHAN Mah. 6371 Ada 2 Parsel	1 / 1	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	100000000.00 EUR	26/12/2018 - 27421	--
Gebze TM - SULTANORHAN Mah. 6371 Ada 4 Parsel	74433 / 100000	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	100000000.00 EUR	26/12/2018 - 27421	--

İpotek ŞBİ Bilgisi

S/Bİ	Açıklama	Malik	Tarih/Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.

Düşünceler

İlk iki sene için senelik sabit %5, üçüncü seneden itibaren senelik "3 aylık EURIBOR + %5" olarak hesaplanacak toplam orandır. Kredi Sözleşmesi uyanınca temerrüt faizi oranı, belirtilen bu faiz oranına %2 ilave suretiyle bulunacak toplam orandır (3 aylık EURIBOR + %5 + %2)

* Tesis edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.



Ek 2: Onaylı İmar Durumu Belgeleri



T.C.
GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : 96473191-115.02.01-E.5094
Konu : İmar Durumu

09/12/2019

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.
Doğuş Center Maslak,Maslak mah.Ahi Evran cd.
SARIYER/İSTANBUL

İlgi : 06.12.2019 tarihli ve 5988 sayılı dilekçeniz

İlgi dilekçe incelenmiş olup, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 ve 4 nolu parseller, Kocaeli Büyükşehir Meclisi'nin 15.10.2015 tarih ve 599 nolu kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Emsal 1.50 ve yükseklik 10 kat, ticaret alanında kalmaktadır.Ancak,Parselin de içerisinde bulunduğu bölgede imar uygulamasına yönelik Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 25.03.2019 tarih ve 2018/470 esas numarası ile yürütmeyi durdurma kararı bulunmaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

(e-İmzalıdır)
Nilay ÇELİKEL
Plan ve Proje Müdürü

Ek: 1/1000 Ölçekli İmar Planı

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için
<http://uygulama.belediye.gov.tr/GenelAcikSavjular/Evrak/EvrakDogrulama/EvrakDogrulama.aspx> adresine
girerek {uwt+1h-NU7?ns=za+dIA-Xm5d1R-}By51D95} kodunu yazınız.

Güzeller Mh.Bahar Cd.No:1-41400 Gebze / Kocaeli
Telefon No: (262)642 04 30 Faks No: (262)641 78 01
e-Posta: gebze@gebze.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.gebze.bel.tr/>

Bilgi için: Fatma TUNA
Tekniker
Telefon No:



Ek 3: Yapı Ruhsatları

YAPI RUHSATI

1. Genel Bilgiler

Adı: ...
 No: ...
 Durum: ...

2. Yapı Bilgileri

Yapı Adı: ...
 Yeri: ...
 Alan: ...
 Kat Sayısı: ...

3. Ruhsatın İçeriği

Yapı Türü: ...
 Kullanım Amacı: ...

4. Teknik Şartlar

Yapı Yüksekliği: ...
 Zemin Etmeni: ...
 Rüzgar Hızı: ...

5. Diğer Bilgiler

Yapı Sahibi: ...
 İnşaat Şirketi: ...

6. Ruhsatın Geçerliliği

Geçerlilik Süresi: ...

7. Ekler

Ek 1: ...
 Ek 2: ...

8. İmzalar

Yapı Sahibi: ...
 İnşaat Şirketi: ...
 Ruhsat Veren Kurum: ...

YAPIL RUKSATI

1. Genel Bilgiler

Proje Adı: ...
 İl: ... İlçe: ...
 Yıl: ...

2. Yapı Bilgileri

Yapı Adı: ...
 Yapı Türü: ...
 Kat Sayısı: ...
 Alan: ... m²
 Hacim: ... m³

3. Teknik Özellikler

3.1. Yapı Sistemleri

Yapı Sistemi: ...
 Temel Sistemi: ...
 Duvar Sistemi: ...
 Çatı Sistemi: ...

3.2. Yapı Malzemeleri

Yapı Malzemesi: ...
 Çimento: ...
 Tuğla: ...
 Çelik: ...

3.3. Yapı İşçilikleri

Yapı İşçiliği: ...
 İşçilik: ...

3.4. Yapı Teknik Özellikleri

Yapı Teknik Özellikleri: ...
 Yapı Teknik Özellikleri: ...

4. Yapı Projesi

Yapı Projesi: ...
 Yapı Projesi: ...

5. Diğer Bilgiler

Diğer Bilgiler: ...
 Diğer Bilgiler: ...

6. İmzalar

Yapı Sahibi: ...
 Yapı Mühendisi: ...
 Belediye Başkanı: ...

YAPI RUHSATI

<p>1. Genel Bilgiler</p> <p>Adı: ... No: ...</p>	<p>2. İzin Türü</p> <p><input type="checkbox"/> ... <input checked="" type="checkbox"/> ...</p>	<p>3. Alan Bilgileri</p> <p>Alan No: ... Alan Adı: ...</p>	<p>4. Durum</p> <p><input type="checkbox"/> ... <input checked="" type="checkbox"/> ...</p>
<p>5. Yapı Miksatı (Kullanım)</p> <p>Yapı Miksatı: ...</p>		<p>6. Geçitlik Durumu</p> <p>Geçitlik Durumu: ...</p>	
<p>7. Alanın Kuvvetli İhtiyaçları</p> <p>Alanın Kuvvetli İhtiyaçları: ...</p>		<p>8. Alanın Diğer Özellikleri</p> <p>Alanın Diğer Özellikleri: ...</p>	
<p>9. Çeşitli Diğer Bilgiler</p> <p>Çeşitli Diğer Bilgiler: ...</p>			
<p>10. Ek Bilgiler</p> <p>Ek Bilgiler: ...</p>			
<p>11. Notlar</p> <p>Notlar: ...</p>			

Ek 4: Yapı Kullanma İzin Belgesi

The image shows a green 'Yapı Kullanma İzin Belgesi' (Building Use Permit Certificate) form. The form is titled 'YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ' at the top. It contains several sections with handwritten entries and checkboxes. The top section includes fields for 'Yapı Adı' (Building Name) and 'Yapı No' (Building Number). The middle section has a large handwritten signature 'M. Kemal' and a date '2017/07/17'. Below this, there are several tables and sections, including 'Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gereken Belgeler' (Documents Required for Building Use Permit) and 'Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Gereken Belgelerin Durumu' (Status of Documents Required for Building Use Permit). The bottom right corner has a handwritten date '2017/07/17'. The form is held in place by a white hole punch on the left side.

Ek 5: Turizm İşletme Belgesi

T.C.
THE REPUBLIC OF TURKEY
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
THE MINISTRY OF CULTURE AND TOURISM

TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ

The Certificate of Tourism Establishment

Adı : HYATT HOUSE GEBZE
Sınıfı ve Türü : ÖZEL KONAKLAMA TESİSİ
Adresi : TATLIKUYU MAH. GÜNEYANYOL CAD. 1319/2 SOKAK NO:26
A/1 GEBZE-KOCAELİ
Belge Sahibi : DOĞUŞ OTEL İŞLETMECİLİĞİ VE YÖNETİM HİZM.A.Ş.
Tarih ve Sayı : 02/05/2018-18541
Çalışma Saatleri : GENELGESİNDE GÖSTERİLMİŞTİR
Kapasite : 94 ODA (2Y)+ 3 BEDENSEL ENGELLİ ODASI (2Y)+ 59 APART ÜNİTE
(2Y)-312 YATAK, 100 KİŞİLİK 2.SINIF LOKANTA-AMERİKAN BAR, 70
KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, KAPALI
YÜZME HAVUZU, SAUNA, OYUN ODASI, SATIŞ ÜNİTESİ.


Kudret ARSLAN
Bakan a.
Genel Müdür


176
Kültür ve Turizm Bakanlığı
Etiket Merkezi

T-1 SERİSİ No: 013751

Ek 6: İpotek Yazısı



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

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

TSKB GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

Doğuş GYO A.Ş.'nin 25.12.2018 tarihinde KAP'ta yapmış olduğu açıklamalar ile belirttiği üzere; İstanbul İli, Sarıyer ilçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 11 ada, 10 no.lu parsel üzerinde yer alan 21 bağımsız bölümden (40.437,91m2 kapalı alan) oluşan ofis binası ile İstanbul İli, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi 503 Ada 53 Parselde kayıtlı ana taşınmazda yer alan 6.745,23m2 kapalı alana sahip 2 adet bağımsız bölümlerin(16 ve 17 nolu) satın alınması için Credit Europe Bank NV ile 100.000.000-EURO tutarında kredi ilişkisi tesis edilmiştir. Kredinin şartlarına ilişkin detaylı açıklama 24.12.2018 tarihinde KAP'ta yapılmıştır. Kurulan kredi ilişkisine teminat olarak şirketimizin sahip olduğu Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 ve 4 parseller üzerinde yer alan gayrimenkullere 1.dereceden ipotek koyulmuştur.

Saygılarımla,

Nazil YILMAZ
Mali İşler Gen.Müd.Yard.

Çağın ERKAN
Genel Müdür

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

Doğuş Center Maslak, Maslak Mah. Ahi Evran Cad.
N°: 4/7 34398 Sarıyer / İstanbul / TÜRKİYE
T: +90 212 335 28 50
F: +90 212 335 28 99
Ticaret Sicil Numarası: 373764-301346
Mersis No: 0648-0001-4890-0019
www.dogusgyo.com.tr

Ek 7: Fotoğraflar





Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Emre SEVİNÇ		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 20.10.1991		
Mesleği	Harita Mühendisi		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Gayrimenkul Değerleme Uzmanı		
Eğitim Durumu	Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / İnşaat Fakültesi / Harita Mühendisliği / 2010 – 2014 Yüksek Lisans Bahçeşehir Üniversitesi / Sosyal Bilimler Enstitüsü / MBA / 2016 -		
İş Tecrübesi	09.2014-12.2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	12.2016-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Sertifikalar	-		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ece KADIOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	Samsun, 17.06.1985		
Mesleği	Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi, Lisanslı Değerleme Uzmanı (403562)		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı		
Eğitim Durumu	Yüksek Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, İşletme Yönetimi Yüksek Lisans Programı (2014-2015) Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi, Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisliği Bölümü (2004-2009) Erasmus Programı Universidad Politecnica De Valencia Escuela Tecnica Sup. De Ing.Geodesica, Cartografica y Topografica (2008-2009 Güz Yarıyılı)		
İş Tecrübesi	2015-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	2011-2014	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Değerleme Uzmanı
	2010 - 2011	Foreks Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş	Değerleme Uzmanı
Üyelikler	YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No:403562)		
Yabancı Diller	İngilizce		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Adı ve Soyadı	Ozan KOLCUOĞLU		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 17.11.1981		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. – Genel Müdür Yardımcısı		
Eğitim Durumu	<p>Lisans Yıldız Teknik Üniversitesi / Elektrik-Elektronik Fakültesi / Elektrik Mühendisliği / 2004</p> <p>Yüksek Lisans İstanbul Üniversitesi / MBA / 2005-2007</p> <p>Sertifika Programı University of Florida / Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik / Sertifika Programı / 2013-2014</p>		
İş Tecrübesi	2015-....	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Genel Müdür Yardımcısı
	2014-2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Müdür
	2012-2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	2010-2011	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	2006-2009	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	2006-2006	KC Group	Elektrik Mühendisi
Üyelikler	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB) Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)		
Sertifikalar	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)		
Yabancı Diller	İngilizce (iyi düzey)		

Şirketimizin gizlilik politikası çerçevesinde uzmanın hazırladığı değerlendirme raporu hakkında bilgi verilememektedir. Uzman şirketimizde değerlendirme raporu hazırlanmasında faal olarak görev almaktadır.

Ek 9: SPK Lisansları ve Mesleki Tecrübe Belgeleri



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama ve Sicil ve Eğitim Kuruluna

Tarih : 03.04.2018 No : 409243

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Emre SEVİNÇ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUGAY YILDIZ
GENEL MÜDÜR





Tarih : 20.01.2015

No : 403562

GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i (VII-128.7) uyarınca

Ece KADIOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 21.03.2013


No : 402293

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliği" uyarınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 27.11.2019

Belge No: 2019-01.2383

Sayın Emre SEVİNÇ

(T.C. Kimlik No: 35455490410 - Lisans No: 409243)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 05.11.2019

Belge No: 2019-01.2135

Sayın Ece KADIOĞLU

(T.C. Kimlik No: 47380691008 - Lisans No: 403562)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “Sorumlu Değerleme Uzmanı” olmak için aranan 5 (beş) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Encan AYDOĞDU
Başkan



MESLEKİ TECRÜBE BELGESİ

Belge Tarihi: 03.01.2019

Belge No: 2019-02.2058

Sayın Ozan KOLCUOĞLU

(T.C. Kimlik No: 13289431854 - Lisans No: 402293)

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından gayrimenkul değerlendirme alanındaki tecrübenin kontrolüne ilişkin belirlenen ilke ve esaslar çerçevesinde “**Gayrimenkul Değerleme Uzmanı**” olmak için aranan 3 (üç) yıllık mesleki tecrübe şartını sağladığınız tespit edilmiştir.

Doruk KARŞI
Genel Sekreter

Şinasi BAYRAKTAR
Başkan