

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Gayrimenkul
Değerleme
Raporu

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

Gebze / Kocaeli

2018REV942 / 28.12.2018



Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Sayın Nazlı YILMAZ,

Talebiniz doğrultusunda Gebze’de konumlu olan “Gebze Center AVM, Otel ve Showroom Alanı” ile “1 Adet Arsa”nın pazar değerine yönelik 2018REV942 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 (KDV HARIÇ)		
Rapor Tarihi	28.12.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	617.785.000	Altıyüzyedimilyonyediyüzseksenbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)*	667.609.800	Altıyüzaltmışyedimilyonaltyüzdokuzbinsekizyüz-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 17.12.2018 tarih, 3327 no.lu sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır. Raporun sözleşmede belirtilen değerlendirme amacı dışında ya da başka bir kullanıcı tarafından kullanılması mümkün değildir.

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

Saygılarımızla,

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Değerlemeye Yardım Eden

Delal EKİNCİ


ESRA NEŞELİ
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403459


Ozan KOLCUOĞLU, MRICS
Sorumlu Değerleme Uzmanı
Lisans no: 402293

İçindekiler

Yönetici Özeti.....	4
Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri.....	6
Demografik ve Ekonomik Veriler	9
Gayrimenkulün Mülkiyet Hakkı ve İmar Bilgileri	12
Gayrimenkulün Konum Analizi.....	23
Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri	26
SWOT Analizi	32
Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi	34
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Portföyü Açısından Değerlendirme	52
Analiz Sonuçlarının Değerlendirilmesi ve Sonuç.....	55
Ekler	58

Hazırlanan değerleme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

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

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

Yönetici Özeti

GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ	Tatlıkuyu Mahallesi Güney Yanyol Caddesi Gebze Center Alışveriş Merkezi No:310 Gebze/Kocaeli
GAYRİMENKULÜN KULLANIMI	6371 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan Gebze Center Otel, AVM ve showroom binası ve mevcut durumda açık otopark olarak kullanılan "Arsa" vasıflı 6371 ada, 4 no.lu parsel
TAPU KAYIT BİLGİLERİ	Kocaeli ili, Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 ve 4 no.lu parseller
İMAR DURUMU	<p>Değerleme konusu 6371 ada, 2 ve 4 no.lu parseller, 15.10.2015 tarihli 599 sayılı 1/1.000 ölçekli "Gebze E-5 Karayolu 3. Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kalmakta olup yapılaşma koşulları aşağıdaki şekildedir.</p> <ul style="list-style-type: none">• İnşaat Nizamı: Ayrık nizam• Emsal: 1,50• Hmaks: 10 kat'tır.
ÖZEL VARSAYIMLAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım kullanılmamıştır.
KISITLAMALAR	Değerleme çalışması kapsamında herhangi bir özel varsayım kullanılmamıştır.
DEĞERLEMENİN AMACI	<p>Bu değerlendirme raporu, GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.</p> <p>Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.</p>
EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIMI	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 "Ticari" amaçlı kullanımudur.
DEĞERLEME TARİHİ	28.12.2018
RAPOR TARİHİ	28.12.2018

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

BÖLÜM 1

RAPOR, ŞİRKET ve MÜŞTERİ BİLGİLERİ

Bölüm 1

Rapor, Şirket ve Müşteri Bilgileri

1.1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 28.12.2018 tarihinde, 2018REV942 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 28.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur.

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

Konu değerlendirme çalışması, GYO kapsamında halka arz edilmiş bir gayrimenkul olması nedeni ile hazırlanmıştır.

1.3 Raporu Hazırlayanlar

Bu değerlendirme raporu, gayrimenkulün mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, Sorumlu Değerleme Uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (Lisans No:402293) kontrolünde, Değerleme Uzmanı Esra NEŞELİ (Lisans No:403459) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Delal EKİNCİ yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi, bilgi amaçlı olarak verilmiştir.

1.4 Değerleme Tarihi

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 25.12.2018 tarihinde çalışmalara başlamış ve 28.12.2018 değerlendirme tarihi itibari ile raporu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkul mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 3327 no.lu ve 17.12.2018 tarihli dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını genel anlamda olumsuz yönde etkileyen bir faktör yoktur.

1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu değerlendirme raporu, 3327 no.lu ve 17.12.2018 tarihli dayanak sözleşmesi kapsamında; 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 28.12.2018 tarihli pazar değerinin, Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanmıştır.

Bununla birlikte değerlendirme çalışması sırasında müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

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

Rapor	Rapor Tarihi	Rapor Numarası	Raporu Hazırlayanlar	KDV Hariç Toplam Değeri (TL)
Rapor 1	28.12.2017	2017REV722	Ozan KOLCUOĞLU Ece ÇALIŞKAN VURAL	2.130.000
Rapor 2	29.12.2017	2017REV913	Ozan KOLCUOĞLU Esra NEŞELİ	661.295.000
Rapor 3	07.06.2018	2018REV325	Ozan KOLCUOĞLU Esra NEŞELİ	638.995.000

Rapor-1’de değerlemeye konu showroom alanının yıllık pazar kira değeri takdiri yapılmıştır. Rapor-2 ve Rapor-3’de ise 6371 ada, 2 no.lu parsel üzerindeki yapıların tamamına ve 6371 ada, 4 no.lu parselde değer takdiri yapılmıştır.

1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

Şirketimiz 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

1.10 Müşteri Bilgileri

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

BÖLÜM 2

DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

Bölüm 2

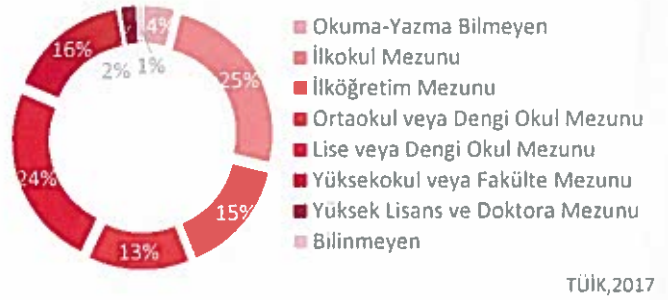
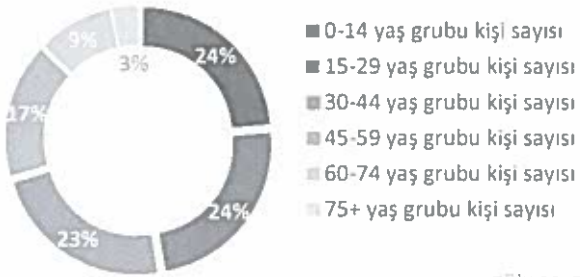
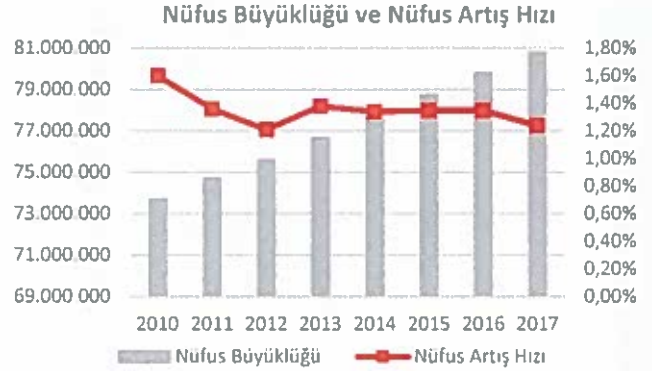
Demografik ve Ekonomik Veriler

2.1 Demografik Veriler

Türkiye

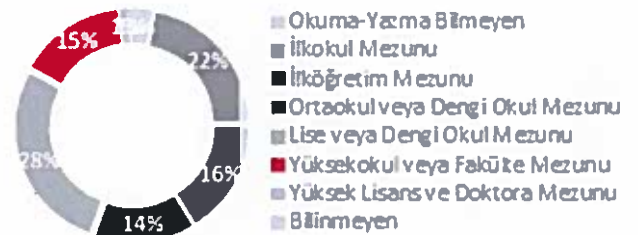
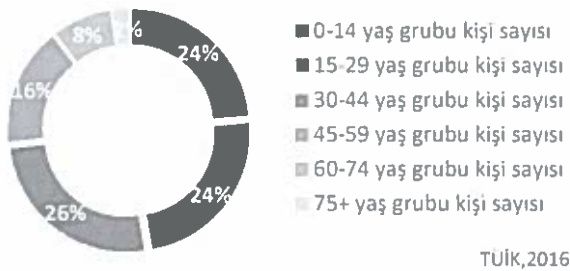
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 80.810.525 kişidir. 2017 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 995.654 kişi (% 1,24 oranında) artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (40.535.135 kişi) erkekler, % 49,8’ini (40.275.390 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır. Hane halkı büyüklüğünün ise son beş yılda ortalama 3,53 olduğu görülmüştür.

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



Kocaeli

2017 yılında, Kocaeli nüfusu 1.883.270 kişidir. Kocaeli nüfusu, 2017 yılında 52.498 kişi artış göstermiştir. Bu nüfus, 953.145 erkek ve 930.125 kadından oluşmaktadır. Aşağıdaki tablo ve grafiklerde, ADNKS verilerine göre, Kocaeli ili için yaş grubuna göre nüfus dağılımı ve eğitim durumu gösterilmiştir.

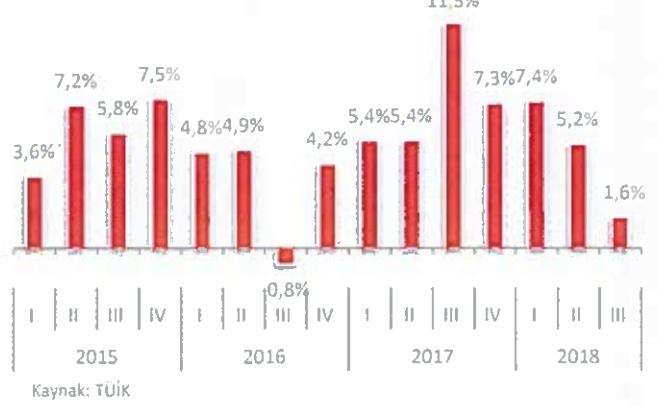


2.2 Ekonomik Veriler¹

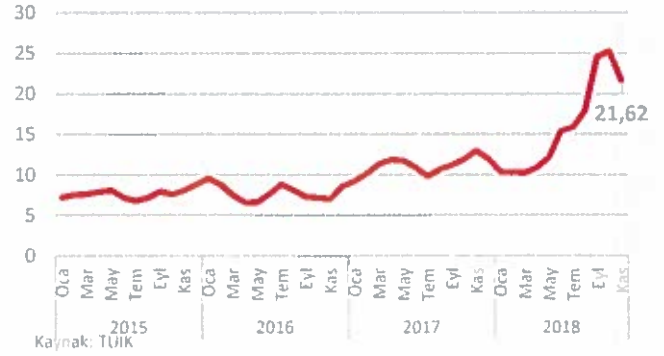
Gayrisafi Yurt içi Hasıla (GSYH) 2018 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 artmıştır. Mevsim etkilerinden arındırıldığında ise, GSYH bir önceki çeyreğe göre %1,1 gerilemiştir. Üretim yönünden bakıldığında, toplam katma değer tarım sektöründe %1,0, sanayi sektöründe %0,3 artarken, inşaat sektöründe yaratılan değer %5,3 gerilemiştir. İç talep tarafında, hanehalkının toplam nihai tüketim harcamaları %1,1, devletin nihai tüketim harcamaları %7,5 artarken gayrisafi sabit sermaye oluşumu %3,8 azalmıştır. Mal ve hizmet ihracatı, bu dönemde yıllık bazda %13,6 artarken gerileyen talep koşulları ile ithalat %16,7 düşmüştür.

Kasım ayında manşet enflasyon %1,44 gerilemiş ve yıllık bazda artış oranı 362 baz puan düşerek %21,6 seviyesine inmiştir. Yurt içi üretici fiyat endeksi ise Kasım'da bir önceki aya göre %2,53 düşerek, yıllık bazda artış oranı %38,5'e gerilemiştir. Akaryakıt fiyatlarındaki gerileme ve motorlu araçlardan alınan ÖTV indirimi gibi faktörlerle TÜFE sepetinde aylık bazda en yüksek düşüş gösteren grup %6,46 ile ulaştırma olurken, mobilyadaki KDV indirimleri ile birlikte ev eşyası grubunda %2,85 gerileme görülmüştür. Bu iki ana enflasyon grubundaki gerileme manşet enflasyondaki düşüşü açıklamaktadır.

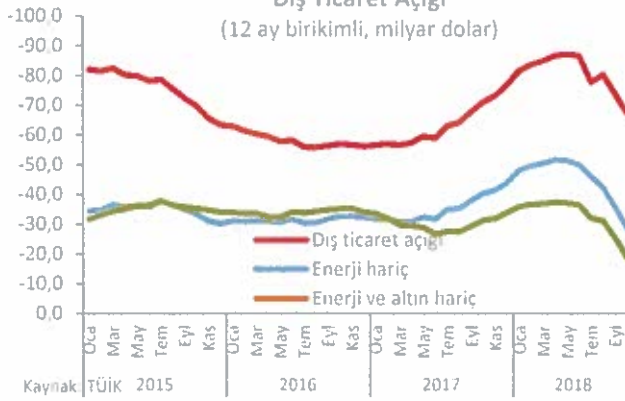
Çeyreklere Göre Büyüme (%)



Enflasyon (%)



Dış Ticaret Açığı
(12 ay birikimli, milyar dolar)



TÜİK verilerine göre, ihracat 2018 yılı Ekim ayında, 2017 yılının aynı ayına göre %13 artarak 15,7 milyar dolar, ithalat %23,8 azalarak 16,2 milyar dolar olarak gerçekleşmiştir. Böylece, Ekim ayında dış ticaret açığı %93,8 azalarak 456 milyon dolara geriledi. İhracattaki yüksek artış ve ithalattaki daralma, karşılama oranında sert artışa neden olmuştur. İhracatın ithalatı karşılama oranı 2017 Ekim ayında %65,6 iken, 2018 Ekim ayında %97,2'ye yükselmiştir. 2018 yılının ilk 10 ayında ithalat geçen yılın aynı dönemine göre %0,1 artarken, ihracat ise %7,6 artmıştır. Böylece ilk 10 ay sonunda dış ticaret açığı %15,7'lik bir gerileme ile 51,6 milyar dolara inmiştir.

¹ TSKB

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 26.12.2018 onay tarihli takyidat belgelerine ve 25.12.2018 tarihli incelemelere 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 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 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.*

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;

- İki 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 Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumuna İlişkin Görüş:

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. Pasif kayda alınan eski parsellere ait takyidatlarda aşağıda sunulmuştur. Eski takyidatlar üzerinden geldiği aşağıdaki kayıtlardan görülmektedir. 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 önceki parseli olan 5678 ada 22 no'lu parsel oluşturan diğer eski parsellerden biri olan 5678 ada 12 parsel no'lu taşınmazdan geldiği düşünülmektedir. Kayıt terkin edilmiştir.

Söz konusu şerh hakkı, kurumun rutin uygulaması olup Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (g), (ğ) ve (i) bendinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazın devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Değerleme konusu 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.

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

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aklif Mafikler İçin Detaylı - ŞBİ var + Pasif Mafikler + Pasif Rehimler)						
Zemin Tipi	: Ana İmarınaz	Ada/Parsel	: 6371/2			
Zemin No	: 160004785	Yüzölçümü	: 60.845,00 m ²			
İl / İlçe	: KOCAELİ/ĞERZE	Ana Tap. Niteliği	: 6 Lüks olgunlaşmış merkezi 17 katlı binalarına özel ve arazi			
Kurum Adı	: Çeşme TM					
Mahalle / Köy Adı	: SULTANORHAN Mah.					
Mevki	:					
Çizim / Sayfa No	: 72 / 7121					
Kayıt Durumu	: Aklif					

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK						
S/R	Açıklama	Statü / Tarihler	Tarih - Yevmiye	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.		
İrtifak	TEK LEHİNE 1286,54 m ² 1/16 KISIMDA İRTİFAK HAKKI		27/12/2013 - 20681	--		
Beyan	Özellik beyanına ilişkin taahhütname bulunmamaktadır.		07/03/2017 - 14943	--		
İrtifak	Diğer İrtifak Hakkı : TFDAS Çeşme Madenliği/Çeşme Trafik Tesisi civarından ekli planda görüldüğü üzere 72.63-m ² 'lik saba üzerinde Elektrik Kurveti Alanı Yönetmeliğinin 44 maddesi gereğince 1,80-TL bedel karşılığında, TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. İrtifak demir kütük hakkı.	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	12/03/2018 - 3538	--		
Beyan	Dğer (Korunur: Kocaeli Valiliği İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğü/Çeşme 09/08/2018 tarih ve 16236 sayılı yazısı gereğince başlatılan satışıyla yönelik yazın vardır.) Tarih: 06/08/2018 Sayı: 16236	KOCAELİ VALİLİĞİ İL PLANLAMA VE KOORDİNASYON MÜDÜRLÜĞÜ	13/08/2018 - 17502	--		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ebirliği No	Hiss Pay/Payda	Metrekare	Fikriye Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
43031514	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		60.845,00	İmar (TSM) - 23/05/2018 - 11360	

İpotek								
Alınış No	Müvekkil	Borc	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu	ADP Hakkı
(SN:6342310) N.V. Vergi No:33256675 Sicil No:33256675	CREDIT EUROPE BANK	100.000.000,00 EUR	% 5 Değişken 1'li		F.B.K.	26/12/2018-27421	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekle Kapsamındaki Hiss Bilgileri								
Tapınma	Hiss Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.			
Çeşme TM - SULTANORHAN Mah. 6371 Ada 2 Parsel	1/1	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	100.000.000,00 EUR	26/12/2018-27421	--			
Çeşme TM - SULTANORHAN Mah. 6371 Ada 4 Parsel	74453 / 100000	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	100.000.000,00 EUR	26/12/2018-27421	--			

Rapor Tarihi: Sayı: 26/12/2018 17:01

S/Ş/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yerineye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev

Uyarılar

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)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ vnr + Pasif Malikler - Pasif Rehberler)			
Zemin Tipi	: Azın Tapınmaz	Ada/Parcel	: 6371/4
Zemin No	: 100094787	Yükümlülük	: 2 000,00 m2
İl / İlçe	: KOCAELİ/ĞERZE	Ada Tap. No/Şah	: Arsa
Kararın Adı	: Gebze TM		
Mahalle / Köy Adı	: SULTANORHAN Mah		
Mevki	:		
Çift / Sayfa No	: 72 / 7123		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİPAK			
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yerineye
Şerh	Binyet Tutarı: GERZE 3. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nsn 01/0/2015 tarih 2015/509 ESAS sayılı Mahkeme Müdahaleci sayılı yazarları ile (Açıklama: GERZE 3. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ nsn 01/0/2015 tarih 2015/509 Esas sayılı yazısı)		11/10/2014 - 10360 Binyet Tutarı: Tarih:01/07/2018-14646
Beyan	Değer (Konutun birinci ve ikinci kat planında ve koordinasyon müdahaleci tutarına göre) 08.08.2018 tarih ve 16236 sayılı yazısı gereğince tapu müdürlüğüne tasnif yazısı vardır. Tarih: 08/08/2018 Sayı: 16236	KOCAELİ VAJİHİ İL PLANI LAMA VE KOORDİNASYON MÜDÜRİ ÇĞÖ	11/08/2018 - 11360

MİLKİYET BİLGİLERİ						
Sıra No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Misrekare	Edinme Sebabi - Tarih - Yev.	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.
43001516	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	74433 / 100000	1.481,6	1.481,6	İmar (TSM) - 23/05/2018 - 11360	
43001518	HAS ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	177/60	425,00	425,00	İmar (TSM) - 23/05/2018 - 11360	
S/Ş/İ	Açıklama	Malik / Lehder	Tarih - Yerineye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.		
Şerh	Binyet Tutarı: İSTANBUL ANADOLU 17 İL MAHKEMESİ nsn 09/06/2017 tarih 2017/127 ESAS sayılı Mahkeme Müdahaleci sayılı yazarları ile (Açıklama: İstanbul Anadolu 17 İl Mahkemesi nsn 09/06/2017 Tarih ve 2017/127 Esas sayılı yazısı ile tedbir tesisi edilmiştir.)		13/06/2017 - 13186			
43001519	DOĞUŞ HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ	277/1000	54,00	54,00	İmar (TSM) - 23/05/2018 - 11360	

Rapor Tarihi / Saati : 26.12.2018 (20)

43001320	GERZE BİLFİDİYALİ	16177/100000	32,34	32,34	İmar (TSM) - 23/05/2018 - 11360	
----------	-------------------	--------------	-------	-------	---------------------------------	--

İpotek							
Ailesizlik	Şahıtlık	Borç	Faiz	Devres/Borsa	Süre	Teslis Tarih - Yev.	Borçlu
(SN:4342310) CREDIT EUROPE BANK N.V. Vergi No:33256673 Sicil No:33256673	Evet	100.000.000,00 EUR	%5 Değişken / 1 / 0	F.B.K.		26/12/2018 - 27/421	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
İpotekin Konakladığı İlimin Bilgisi							
Tapınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslis Tarih - Yev.	Terklin Sebabi - Tarih - Yev.		
Gebze TM - SULTANORHAN Mah 6371 Ada 2 Parcel	1 / 1	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	100.000.000,00 EUR	26/12/2018 - 27/421			
Gebze TM - SULTANORHAN Mah 6371 Ada 4 Parcel	74433 / 100000	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	100.000.000,00 EUR	26/12/2018 - 27/421			
İpotek ŞBİ Bilgisi							
S/Ş/İ	Açıklama	Malik	Tarih/Yerineye	Terklin Sebabi - Tarih - Yev			
Uyarılar							
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)							

* Teslis edilen şerhler ve beyanlar salı elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: Ak 44571
Mehmet Fatih ÖZGÜR
Kayıt No: 11/12/2018
26.12.2018

Rapor Tarihi / Saati : 26 (2 2018 12:0)

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 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.

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

Takyidat Bilgilerinin Değere Etkisine İlişkin Görüş:

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

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

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 parsel özelinde 27.12.2017 tarihinde yapılan cins tashihi değişikliği ile "6 Katlı Alışveriş Merkezi ve Arsası" niteliğinde iken "6 katlı alışveriş merkezi, 17 katlı betonarme otel ve arsası" niteliğine dönüşmüştür.

3.4 Gayrimenkulün İmar Durumu ve Yasal Belgeleri

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

Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde 01.06.2018 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte yer alan 06.06.2018 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"

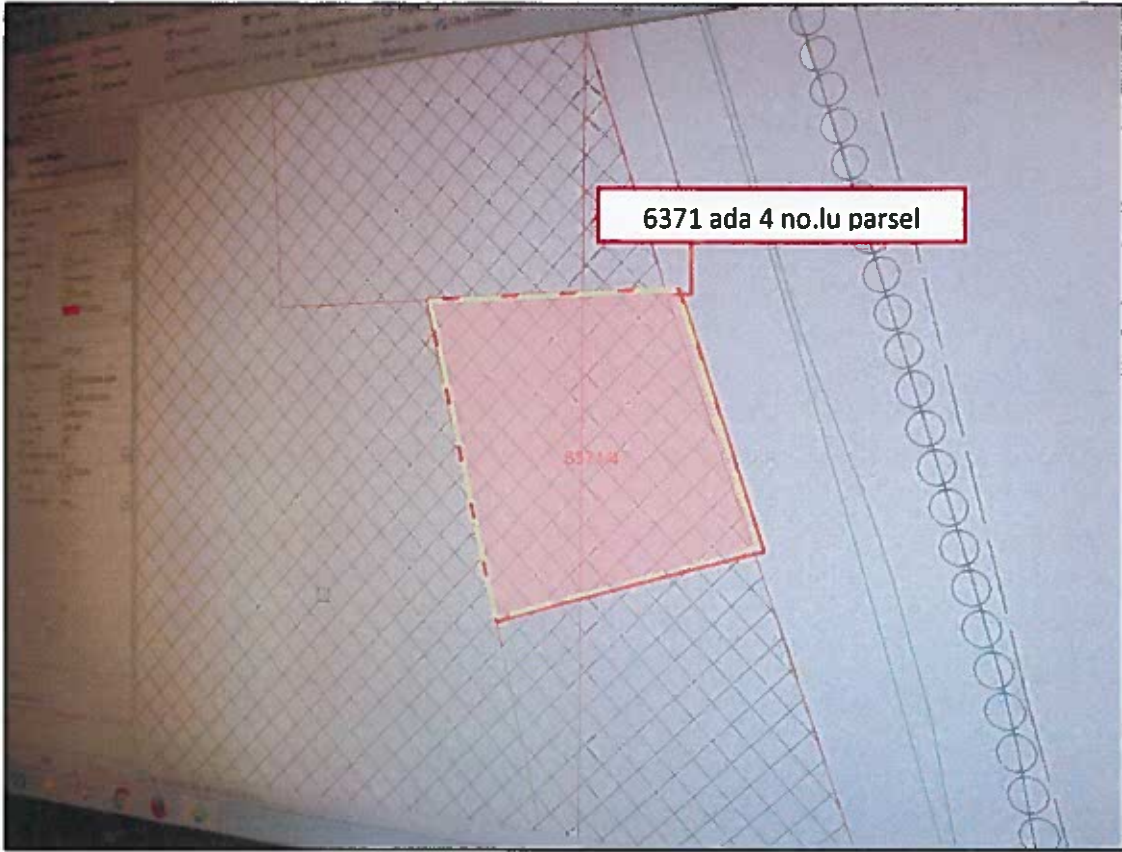
Plan Onay Tarihi: 15.10.2015

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.

✓ Ruhsat ve İzinler:

Gebze Belediyesi'nde 25.12.2018 tarihinde yapılan incelemelere göre değerlendirme konusu 6371 ada, 2 no.lu parsel üzerinde yer alan yapılara ait yasal belgeler tarih sırasıyla belirtilmiştir.

- 6371 ada 2 no.lu parselde yer alan, 3 bodrum, asma, zemin, 2 normal kat ve çatı katından oluşan, toplam 145.431,89 m² inşaat alanına sahip, alışveriş merkezi ve ortak alanlar için 05.08.2008 tarihli "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 6371 ada 2 no.lu parselde yer alan, toplam 145.432 m² inşaat alanına sahip, alışveriş merkezi ve ortak alanlar için düzenlenmiş, 13.08.2008 tarih 372 sayılı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 6371 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan, alışveriş merkezi ve ortak alanlar için düzenlenmiş, toplam 145.432 m² alandan oluşan yapı için verilmiş, 14.07.2010 Başkan Yardımcısı onay tarihli "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
- 6371 ada 2 no.lu parselde, mevcut AVM alanına ek olarak yapılacak binalar ile ilgili olarak, toplam 193.501 m², "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" bölümlerinden oluşan alanlar için 03.02.2015 tarihli "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 6371 ada 2 no.lu parselde mevcut AVM ruhsatına ek olarak alınmış toplam 193.501 m² alandan ve "Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için alınmış 20.02.2015 tarih 122 sayılı ilave "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 6371 ada 2 no.lu parselde mevcut AVM alanına ek olarak yapılacak binalar ile ilgili olarak toplam 193.793 m² alandan ve "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için 28.12.2015 tarihli "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 6371 ada 2 no.lu parselde mevcut AVM ruhsatına ek olarak alınmış toplam 193.793 m² alandan ve "Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için alınmış 29.12.2015 tarih 1124 sayılı ilave tadilat "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 6371 ada 2 no.lu parselde mevcut AVM alanına ek olarak yapılacak binalar ile ilgili olarak toplam 193.805 m² alandan ve "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için 28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 6371 ada 2 no.lu parselde mevcut AVM ruhsatına ek olarak alınmış toplam 193.805 m² alandan ve "Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için alınmış 29.04.2016 tarih 518 sayılı ilave tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 6371 ada 2 no.lu parselde yer alan, 3 bodrum, asma, zemin, 3 normal kat ve çatı katından oluşan, toplam 195.220,05 m² inşaat alanına sahip, "Alışveriş Merkezi, Otel, 2 Adet İşyeri, Ortak Alanlar" için 19.06.2017 tarihli, tadilat amaçlı "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
- 6371 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan, "Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan" için düzenlenmiş, toplam 195.220 m² alandan oluşan yapı için verilmiş, 22.06.2017 tarih 946 sayılı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
- 6371 ada 2 no.lu parsel üzerinde yer alan, "Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan" için düzenlenmiş, toplam 195.220 m² alandan oluşan yapı için verilmiş, 21.08.2017 tarih 521 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.

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

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

✓ **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, Arapçeşme Mah. 1044/3 Sok. No 3 D.2 Kocaeli adresinde faaliyet gösteren Çim Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

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

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 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.

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

Yapılan incelemeye göre 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.

BÖLÜM 4
GAYRİMENKULÜN
KONUM ANALİZİ

Bölüm 4

Gayrimenkulün Konum Analizi

4.1 Gayrimenkulün Konumu ve Çevre Özellikleri

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

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

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



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



Bazı Önemli Merkezlere Uzaklıklar;

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

BÖLÜM 5

GAYRİMENKULÜN FİZİKSEL BİLGİLERİ

Bölüm 5

Gayrimenkulün Fiziksel Bilgileri

5.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı

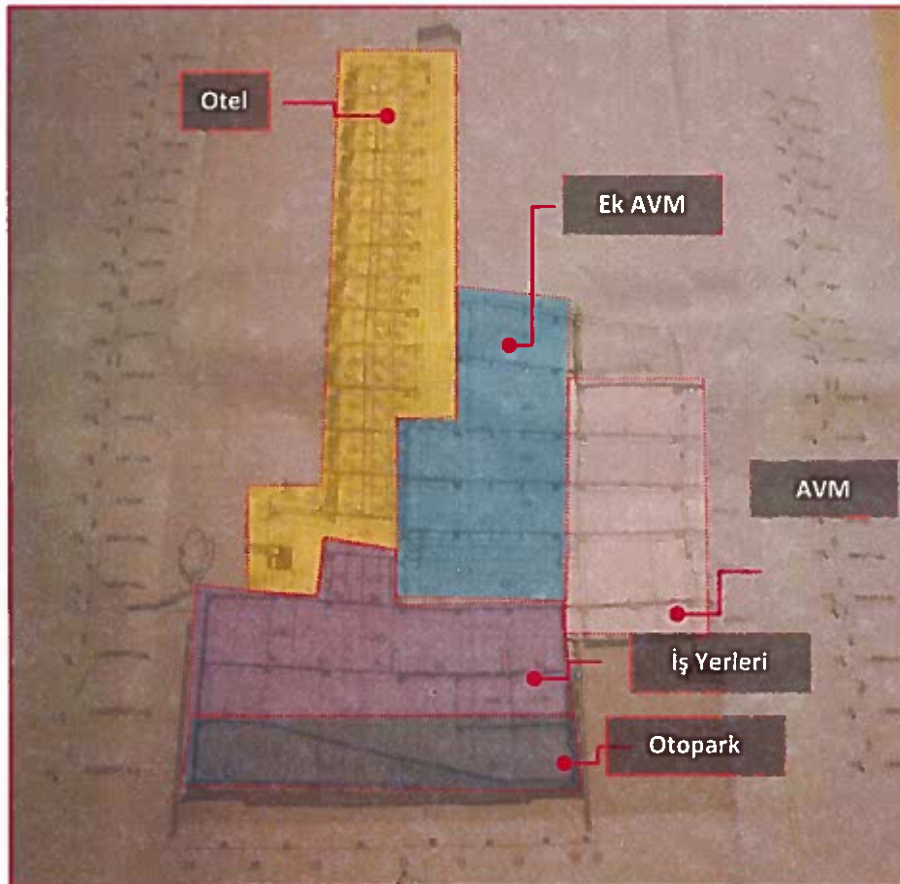
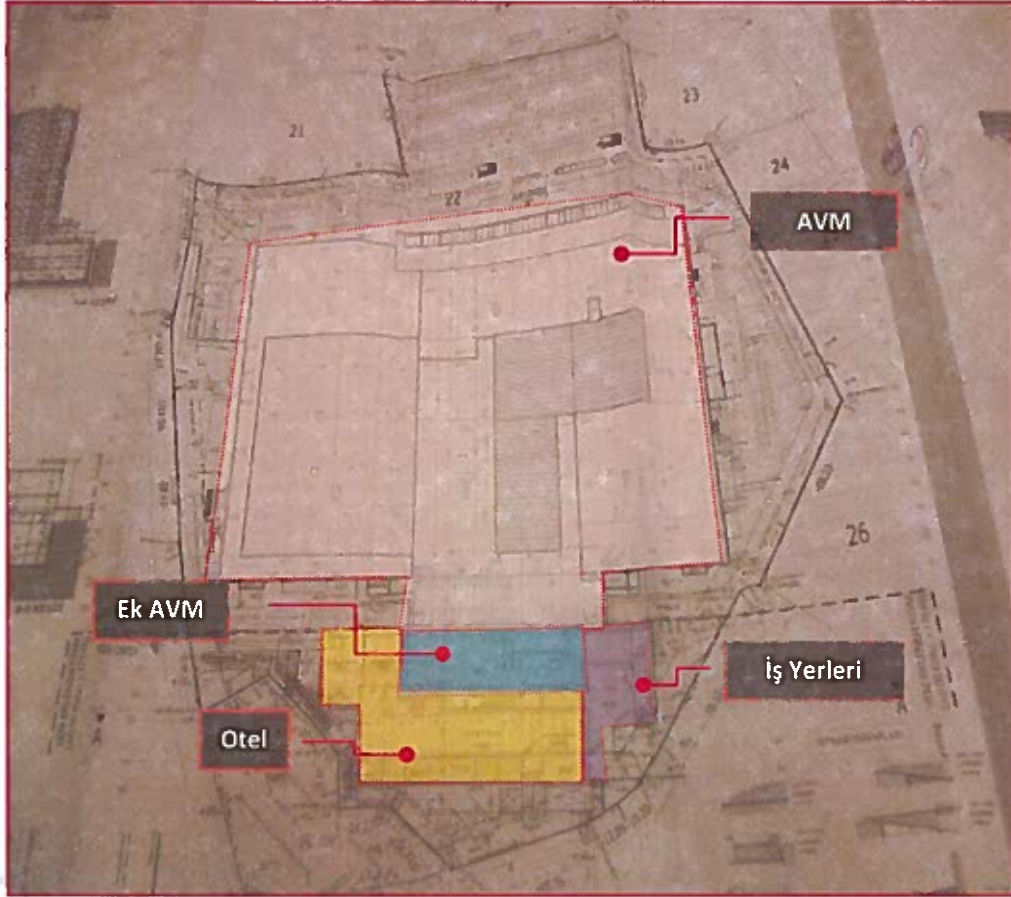
Değerleme konusu taşınmazlardan 6371 ada 2 no.lu parsel üzerinde mevcut durumda faal haldeki Gebze Center AVM, Otel ve Showroom alanları yer almaktadır. Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel ise Gebze Center AVM'nin açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

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 %85'tir.

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 iş yeri alanının kat ve fonksiyon dağılımı aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Kat	Alan (m ²)	Kullanım Fonksiyonu
3. Bodrum Kat	110,68	Sığınak
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 sabit yapı bulunmamakta olup söz konusu parsel değerlendirme tarihi itibarıyla Gebze Center AVM'nin ek açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat 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	~8	~1	~1
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	~1
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 Taşınmazın İç Mekân 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 (inşaat alanı)	1.866,04 m ² (inşaat 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 (inşaat alanı)	21.983,12 m ² (inşaat alanı)
Zemin	Beton	Beton
Duvar	Sıva	Sıva
Tavan	Betonarme	Betonarme
Aydınlatma	Dekoratif spot aydınlatma	Dekoratif spot aydınlatma

5.4 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Otel, AVM ve showroomun farklı giriş ve otopark alanları bulunmaktadır.
- 6371 ada 2 no.lu parsel Güney Yanyol üzerinde yer almakta olup parselin yola yaklaşık 314 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların D-100 Karayolu üzerinden görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu parseller yerleşime uygun bir forma ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.
- Proje alanı yakın çevresinde çok sayıda sanayi tesisi, TUBİTAK-NAM, Bayer İlaç Sanayi, Gebze Otogarı, Oto Sanayi Sitesi, Gebze İlçe Emniyet Müdürlüğü, Gebze İtfaiyesi, Gebze Hali gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.
- Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel Anibal Caddesi'ne cepheli ve 6371 ada 2 no.lu parsel bitişik konumdadır.
- Değerleme konusu 6371 ada 4 no.lu parsel mevcut durumda Gebze Center AVM'nin ek açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.
- Değerleme konusu 6371 ada 2 no.lu parsel üzerindeki yapının 21.08.2017 tarih, 521 no.lu "Yapı Kullanma İzin Belgesi" mevcuttur.

BÖLÜM 6

SWOT ANALİZİ

Bölüm 6

SWOT Analizi

+ GÜÇLÜ YANLAR

- Değerleme konusu taşınmazlar, D-100 Karayolu'na yakın konumdadır.
- 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 esas ve değerlendirme yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

Maliyet Yaklaşımı

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

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

Gelir Yaklaşımı

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

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

7.2 Değer Tanımları

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

Pazar Değeri

Bir gayrimenkulün alıcı ve satıcı arasında, belirli bir tarihte, el değiştirmesi durumunda; satış için gerekli pazar koşulların sağlanması, tarafların istekli olması ve her iki tarafın da gayrimenkulle ilgili bütün durumlardan haberdar olması koşullarıyla belirlenen, gayrimenkulün en olası, nakit el değiştirme değeridir.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır;

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

7.3 Değerlemede Kullanılan Yaklaşımların Analizi ve Bu Yaklaşımların Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, 6371 ada 2 no.lu parsel üzerindeki yapıların değeri için maliyet yaklaşımı ve bir gelir yaklaşımı alt yöntemi olan indirgenmiş nakit akımları yöntemi kullanılmıştır. Arsa nitelikli 6371 ada 4 no.lu parselin değeri için ise pazar yaklaşımı ve gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

Pazar Yaklaşımı - Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

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

Arsa Emsalleri / Satış

No	Konum	Lejant	Yapılaşma Hakkı	Satış Durumu/ Zamanı	Yüz Ölçümü (m ²)	Satış Fiyatı (TL)	Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaz Göre Değerlendirme
1	Gebze ilçesi, Sultanorhan Mahallesi'nde konumlu	Ticaret	E=1,50	Satılmış/ Yaklaşık 1,5 yıl önce	4.089	7.800.000	1.908	*Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. *D-100 Karayolu'na cephesi yoktur. *Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçüktür.
2	Gebze ilçesi, Sultan Orhan Mahallesi'nde konumlu	Ticaret	E=1,50	Satılmış/ Yaklaşık 1,5 yıl önce	8.000	14.875.000	1.859	*Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. *Aynı yapılaşma hakkına sahiptir. *D-100 Karayolu'na 200 m mesafede yer almaktadır. *Satışın gerçekleştiği dönemde kur 1 USD=3,50 TL'dir.
3	Gebze ilçesi, Tatlıkuyu Mahallesi'nde konumlu	Konut	20 adet konut çıkmaktadır.	Satılık	845	3.000.000	3.550	*Değerleme konusu taşınmazların arka kısmında yer almakta olup taşınmazlara dezavantajlı konumdadır. *Yüz ölçümü oldukça küçüktür. *İmar durumu ve yapılaşma hakkı bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır. *E-5 yanyola cephelidir.
4	Gebze ilçesi, Sultan Orhan Mahallesi'nde konumlu	Ticaret	TAKS:0,40, Hmax:9,50	Satılık	3.107	19.800.000	6.373	*Değerleme konusu taşınmazlara göre avantajlı konumda yer almaktadır. *Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir. *Yapılaşma hakkı bakımından değerlendirme konusu taşınmazlara göre dezavantajlıdır.
5	Gebze ilçesi, Tatlıkuyu Mahallesi'nde konumlu	Ticaret+Konut	-	Satılık	220	900.000	4.091	*Değerleme konusu taşınmazlara göre dezavantajlı konumda yer almaktadır. *Pazarlık payı olduğu belirtilmiştir.

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 2.600-3.000.-TL/m² aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

İşyeri Emsalleri / Kira

No	Konum	Kullanımı	Kira Durumu/Zaman	Brüt Alan (m ²)	Kira Fiyatı (TL)	Birim Kira Fiyatı (TL/m ²)	Konu Taşınmaza Göre Değerlendirme
1	Gebe ilçesi, İstanbul Caddesi'nde konumlu	Mağaza	Kiralanmış Yaklaşık 1,5 sene önce	480	7.500	15,63	*Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumlandır. *Değerleme konusu taşınmazlara göre oldukça küçük alanlıdır. *Düz giriş konumundadır. *Ticari hareketliliği daha yüksek olan caddeye cephelidir.
2	Gebe ilçesi, İstanbul Caddesi'nde konumlu	Showroom	Kiralanmış Yaklaşık 1,5 sene önce	2.000	25.000	12,50	*D-100 Karayolu'ndan görünürlüğe sahiptir. *Ticari hareketliliği ve bilinirliği yüksek caddede konumlandır. *Giriş katı 800 m ² olup bodrum katı 2.000 m ² dir.
3	Gebe İstasyon Caddesi'ne cephe, D-100 Karayolu'ndan görünürlüğe sahip Sultanorhan Mahallesi'nde	Showroom	Kiralanmış Yaklaşık 16 ay önce	6.000	50.000	8,33	*D-100 Karayolu'ndan görünürlüğe sahiptir. *Ticari hareketliliği ve bilinirliği yüksek caddede konumlandır. *Giriş katı 2.500 m ² olup üst katında konumlu servis katı 3.500 m ² dir.
4	Mahallesi'nde konumlu, E-5 yanyola cephe	Plaza	Kiralık	1.200	27.500	22,92	*Yeni bir binadır. *Toplamda 6 kattan oluşmakta olup oturumu 200 m ² dir. *Değerleme konusu taşınmazlara göre avantajlı konumda yer almaktadır. *Değerleme konusu taşınmaza göre kapalı alanı küçüktür.

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 showroomların 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 12-15 TL/m²/ay aralığında olabileceği tespit edilmiştir.

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-ARSA						
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller				
		1	2	3	4	5
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	1.908	1.859	3.550	6.373	4.091
	Pazarlık Payı	0%	0%	-10%	-25%	-20%
	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 Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	5%	-15%	10%
	Yapılaşma Hakkı	0%	0%	5%	5%	0%
	Yüz Ölçümü	-10%	-5%	-15%	-10%	-20%
	Fiziksel Özellikleri	0%	0%	0%	-10%	0%
	Yasal Özellikleri	0%	0%	0%	0%	0%
Düzeltilmiş Değer		2.683	2.760	3.036	3.346	2.945

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-İŞYERİ					
Karşılaştırılan Etmenler		Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
		1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltilmeler	Birim Fiyatı (TL/m ²)	15,63	12,50	8,33	22,92
	Pazarlık Payı	0%	0%	0%	-25%
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%
	Kira Koşulları	0%	0%	0%	0%
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%
	Piyasa Koşulları	15%	15%	15%	0%
Taşınmaza Yönelik Düzeltilmeler	Konum	0%	0%	20%	0%
	Bina Yaşı/Kalitesi	-5%	0%	20%	0%
	Bulunduğu Kat/Manzara	0%	0%	0%	0%
	Kullanım Alanı	0%	0%	0%	0%
	Konfor Koşulları	-5%	0%	20%	0%
Düzeltilmiş Değer		16	14	15	17

✓ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

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

Pazar yaklaşımında, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, 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	2.900	176.508.500
6371 ada 4 no.lu parsel	2.000	2.700	5.400.000
6371 ada 4 no.lu parsel no.lu parselde Doğu GYO A.Ş.'nin hissesi(74433/100000)			4.019.382
TOPLAM DEĞERİ			180.527.882
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ			180.530.000

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.

BİNA DEĞERİ				
Binalar	Bina Alanı (m ²)	Birim Maliyet (TL/m ²)	Yıpranma Payı (%)	Bina Değeri (TL)
Mevcut AVM	152.384,57	2.200	6%	315.131.291
İşyeri-1	10.346,17	1.350	1%	13.967.330
İşyeri-2	1.866,04	1.350	1%	2.519.154
Otel	21.983,12	3.650	1%	80.238.388
Ortak Alan	8.640,15	850	1%	7.344.128
TOPLAM DEĞERİ				419.200.290
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞERİ				419.200.000

MALİYET YAKLAŞIMINA GÖRE TAŞINMAZIN MEVCUT DEĞERİ	
Arsa Değeri	180.530.000 TL
Bina Değeri	419.200.000 TL
TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	599.730.000 TL

Gelir Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazın kiralama emsal araştırması verileri ile bir gelir yaklaşımı alt 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 değerlendirirken 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.

Değerleme İşleminde Kullanılan 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.

	2018 Yıl Sonu	2019 Yıl Sonu	2020 Yıl Sonu	2021-2023	2024-2028
Enflasyon	21,28%	16,46%	12,43%	8,42%	7,03%
Ortalama		18,87%	14,45%	10,43%	7,73%

- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dâhil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 10 yıllık TL bazlı tahvil oranı son 6 aylık ortalama getiri oranı olan % 15,53 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- 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 2018 yılı ortalama paçal kira değeri 67 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 oranı % 90, ikinci yıl %92, üçüncü yıl %94 ve devam eden yıllarda %95 seviyesinde sabitleneceği varsayılmıştır.
- Diğer gelir kalemleri içerisinde reklam gelirleri, kiosk&stand gelirleri, depo gelirleri gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelirler oranı % 8 olarak kabul edilmiştir.
- Net işletme gelirlerinin % 1'i oranında yenileme fonu ayrılacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi ve Bina sigortası bedeli hesaplanırken, mevcutta faal olan bu AVM için 2017 yılında gerçekleşen verileri dikkate alınarak 2018 yılı bedeli hesaplanmıştır. Bu giderlerin yıllar bazında yukarıdaki enflasyon tablosundaki artış oranlarında artacağı düşünülmüştür.
- İşletme gideri birim değeri 9,50 TL/m² olarak varsayılmıştır.

- Alışveriş merkezinde gelir kalemleri arasında otopark geliri öngörülmemiş olup otopark imkânı alışveriş merkezi ziyaretçilerine bir hizmet olarak sunulmaktadır.
- İndirgeme oranı mevcutta sözleşmeli kiracıları ile faaliyette olan AVM için % 20,0 olarak alınmıştır.
- Kapitalizasyon oranı ise % 8,50 olarak kabul edilmiştir.

GEBZE CENTER AVM

Kiralanabilir Alışveriş Merkezi Alanı (m ²)	66.072,72
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	67,00
İşletme Gideri Birim Değeri (TL/m ² /ay)	9,50
Diğer Gelir Oranı (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer)	8,0%
Kiracıardan Toplanan Giderler Oranı	68%
Yenileme Maliyeti	1,0%
Kapitalizasyon Oranı	8,50%

GEBZE CENTER AVM NAKİT AKIŞLARI

Yıl	28/12/2018	28/12/2019	28/12/2020	28/12/2021	28/12/2022	28/12/2023	28/12/2024	28/12/2025	28/12/2026	28/12/2027	28/12/2028	28/12/2029
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	66.072,72
Kiralama Oranı	0%	90%	92%	94%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
Aylık Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)		67,00	79,64	91,15	100,65	111,14	122,73	132,21	142,42	153,42	165,28	178,04
Toplam Yıllık Mağaza Kira Gelirleri	0	47.810.220	58.094.942	67.932.121	75.812.066	83.715.474	92.442.812	99.584.020	107.276.885	115.564.025	124.491.345	134.108.302
Diğer Gelirler (Reklam, Kiosk, Stand,Ciro Farkı, Servis ve diğer) (TL)	0	3.824.818	4.647.595	5.434.570	6.064.965	6.697.238	7.395.425	7.966.722	8.582.151	9.245.122	9.959.308	10.728.664
TOPLAM POTANSİYEL GELİRLER	0	51.635.038	62.742.538	73.366.691	81.877.032	90.412.712	99.838.237	107.550.741	115.859.036	124.809.147	134.450.653	144.836.966
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (TL/m ² /ay)	0	9,50	11,29	12,92	14,27	15,76	17,40	18,75	20,19	21,75	23,43	25,25
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (TL)	0	7.532.290	8.953.633	10.246.986	11.315.234	12.494.807	13.797.435	14.863.287	16.011.475	17.208.362	18.580.798	20.016.164
Kiracıardan Toplanan Giderler (TL)	0	5.121.957	6.088.471	6.967.950	7.694.359	8.496.496	9.382.256	10.107.035	10.887.803	11.728.886	12.634.943	13.610.992
İşletme Tarifından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri (TL)	0	-2.410.333	-2.865.163	-3.279.035	-3.620.875	-3.998.351	-4.415.179	-4.756.252	-5.123.672	-5.519.476	-5.945.855	-6.405.173
TOPLAM İŞLETME GİDERİ	0	-2.410.333	-2.865.163	-3.279.035	-3.620.875	-3.998.351	-4.415.179	-4.756.252	-5.123.672	-5.519.476	-5.945.855	-6.405.173
NET İŞLETME GELİRLERİ		49.224.705	59.877.375	70.087.655	78.256.157	86.414.361	95.423.058	103.794.490	110.735.364	119.289.671	128.504.798	138.431.793
Yenileme Maliyeti		492.247	598.774	700.877	782.562	864.144	954.231	1.027.945	1.107.354	1.192.897	1.285.048	1.384.318
Emlak Vergisi Bedeli		1.574.311	1.871.384	2.141.705	2.364.978	2.611.577	2.883.779	3.106.551	3.346.532	3.605.051	3.883.542	4.183.545
Bina Sigorta Bedeli		1.533.583	1.822.970	2.086.298	2.303.795	2.543.966	2.809.174	3.026.183	3.259.955	3.511.787	3.783.072	4.075.315
Toplam Maliyet		3.600.142	4.293.128	4.928.880	5.451.335	6.019.636	6.647.183	7.160.678	7.713.841	8.309.735	8.951.662	9.643.178
Dönem Sonu Değeri	8,50%	45.624.563	55.584.247	65.158.775	72.804.822	80.394.725	88.775.875	95.633.811	103.021.523	110.879.936	119.553.136	128.788.615
NET NAKİT AKIŞI		45.624.563	55.584.247	65.158.775	72.804.822	80.394.725	88.775.875	95.633.811	103.021.523	110.879.936	119.553.136	128.788.615

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	15,53%	15,53%
Risk Primi	3,97%	4,97%
İndirgeme Oranı	19,50%	20,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	563.746.305	547.082.598
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	563.750.000	547.085.000

İş Yeri Fonksiyonu İle İlgili Varsayımlar;

- İş yeri alanı onaylı mimari projesine göre 12.212,21 m² olarak hesaplanmıştır.
- İş yeri alanı 2018 yılı ortalama kira değeri 15 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 2017 yılında gerçekleşen verileri dikkate alınarak 2018 yılı bedeli hesaplanmıştır. Bu giderlerin yıllar bazında yukarıdaki enflasyon tablosundaki artış oranlarında artacağı düşünülmüştür.
- İndirgeme oranı iş yeri fonksiyonları için %19,50 olarak alınmıştır.
- Kapitalizasyon oranı % 8,0 olarak kabul edilmiştir.

İşyerleri	2018
Yenileme Maliyeti	1,0%
Kiralanabilir Alanı (m ²)	12.212,21
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	15,0
Cap.Rate	8,0%

İş Yeri Fonksiyonu	28/12/2018	28/12/2019	28/12/2020	28/12/2021	28/12/2022	28/12/2023	28/12/2024	28/12/2025	28/12/2026	28/12/2027	28/12/2028	28/12/2029
Yıllık 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	12.212	12.212
Kiralama Oranı (%)	100%	100%	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	12.212	12.212
Birim Kira Değeri (TL/m ² /ay)	15,00	17,83	20,41	22,53	24,88	27,48	29,60	31,89	34,35	37,00	39,86	42,81
Toplam İş Yeri Fonksiyonu Gelirleri (EUR)	2.198.198	2.612.998	2.990.445	3.302.199	3.646.453	4.026.596	4.337.651	4.672.734	5.033.703	5.422.557	5.861.449	6.301.449
Yenilenebilir Maliyeti	21.982	26.130	29.904	33.022	36.465	40.266	43.377	46.727	50.337	54.226	58.414	62.814
Emlak Vergisi Bedeli	133.408	158.582	183.489	200.410	221.302	244.373	263.251	283.587	305.494	329.093	354.516	381.166
Bina Sigorta Bedeli	120.858	143.664	164.416	181.556	200.484	221.384	238.486	256.909	276.755	298.135	321.166	345.166
Dönem Sonu Değeri	1.921.950	2.284.622	2.614.635	2.887.211	3.188.203	3.520.573	3.792.537	4.085.511	4.401.117	4.741.103	5.107.353	5.491.353
NET NAKİT AKIŞI	1.921.950	2.284.622	2.614.635	2.887.211	3.188.203	3.520.573	3.792.537	4.085.511	4.401.117	4.741.103	5.107.353	5.491.353

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	15,53%	15,53%	15,53%
Risk Primi	3,47%	3,97%	4,47%
İndirgeme Oranı	19,00%	19,50%	20,00%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	23.872.611	23.156.281	22.468.522
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	23.870.000	23.155.000	22.470.000

Otel ile 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, 2018 yılı için oda fiyatı 37 EURO olarak öngörülmüş olup bu fiyatın yukarıdaki enflasyon tablosundaki artış oranlarında artacağı düşünülmüştür.
- Bölgede yapılan araştırmalara göre, otel fonksiyonunda diğer gelir oranının % 8 mertebelerinde olacağı varsayılmıştır.
- Konu otelin 2018 yılında % 35 doluluk oranı ile faaliyet göstereceği, yıllar bazında bu oranın artarak, 2023 yılında % 65 doluluğa ulaşacağı, sonraki yıllarda ise otelin bu doluluk oranı ile işleyeceği varsayılmıştır.
- Otelin yenileme maliyetinin, toplam otel gelirinin % 2'si oranında olacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi ve Bina sigortası bedeli hesaplanırken, mevcutta faal olan bu otel için 2018 yılında gerçekleşen verileri dikkate alınarak 2019 yılı bedeli hesaplanmıştır. Bu giderlerin yıllar bazında yukarıdaki enflasyon tablosundaki artış oranlarında artacağı düşünülmüştür.
- Otelin GOP oranının 2018 yılında % 45 olacağı, bu oranın yıllar itibari ile artarak 2023 yılında % 55 oranına ulaşacağı ve bu yıldan sonra sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Otel fonksiyonu operasyonel gelirleri üzerinden yapılan nakit akım tablosunda indirgeme oranı olarak %10,5 kabul edilmiştir. Ancak otel ile ilgili imzalanmış bir sözleşme bulunduğundan, sözleşmeden doğan nakit akışlarının oluşturulduğu nakit akış tablosu için de indirgeme oranı % 9 olarak alınmıştır.
- Kapitalizasyon oranı % 8,00 olarak kabul edilmiştir.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır. 27.12.2018 tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 6,0245.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 Euro = 6,0354.- TL olarak esas alınmıştır. Yapılan değerlendirmelerde 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 (TL)	37
Diğer Gelir Oranı	4,0%
Yenileme Maliyeti Oranı	2,5%
Kapitalizasyon Oranı	8%

Proje Nakit Akışı	28/12/2018	28/12/2019	28/12/2020	28/12/2021	28/12/2022	28/12/2023	28/12/2024	28/12/2025	28/12/2026	28/12/2027	28/12/2028	28/12/2029
Yıllık												
Otel												
Doluluk Oranı	0%	35%	40%	50%	60%	65%	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	57.670
Yıllık Satılan Oda Sayısı	0	20.185	23.068	28.835	34.602	37.486	37.486	37.486	37.486	37.486	37.486	37.486
Oda Satış Fiyatı (EUR)	0	37	38	40	41	42	43	44	45	46	48	49
Konaklama Geliri (EUR)	0	746.827	887.657	1.153.954	1.419.363	1.576.084	1.615.486	1.655.874	1.697.270	1.739.702	1.783.195	1.827.775
Diğer Gelir Oranı (%)	0	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Diğer Gelirler (EUR)	0	59.746	71.013	92.316	113.549	126.087	129.239	132.470	135.782	139.176	142.656	146.222
TOPLAM GELİR	0	806.573	958.669	1.246.270	1.532.912	1.702.171	1.744.725	1.788.343	1.833.052	1.878.878	1.925.850	1.973.997
GOP (%)	0%	45%	48%	50%	52%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
GOP (EUR)	0	362.958	460.161	623.135	797.114	936.194	959.599	983.589	1.008.179	1.033.383	1.059.218	1.085.698
Toplam Gelir	0	362.958	460.161	623.135	797.114	936.194	959.599	983.589	1.008.179	1.033.383	1.059.218	1.085.698
Yenileme Maliyeti (EUR)	0	16.131	19.173	24.925	30.658	34.043	34.895	35.767	36.661	37.578	38.517	39.480
Emlak Vergisi	0	50.759	52.028	53.329	54.662	56.029	57.429	58.865	60.337	61.845	63.391	64.976
Bina Sigorta Bedeli (EUR)	0	83.110	85.187	87.317	89.500	91.738	94.031	96.382	98.791	101.261	103.793	106.387
Otel Toplam Giderleri (EUR)	0	150.000	156.389	162.571	174.820	181.810	186.355	191.014	195.789	200.684	205.701	210.843
Otel Net Nakit Akışları (EUR)	0	212.957	303.772	457.564	622.294	754.384	773.244	792.575	812.390	832.699	853.517	874.855
Otel Dönem Sonu Değer (EUR)	8,00%											
Proje Net Nakit Akışları (EUR)	0	212.957	303.772	457.564	622.294	754.384	773.244	792.575	812.390	832.699	853.517	874.855

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	3,20%	3,20%	3,20%
Risk Primi	6,80%	7,30%	7,80%
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	7.797.672	7.518.132	7.250.942
YAKLAŞIK TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	7.800.000	7.520.000	7.250.000
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	47.004.370	45.319.300	43.708.675
YAKLAŞIK TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	47.000.000	45.320.000	43.710.000

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, değerleme 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	28/12/2018	28/12/2019	28/12/2020	28/12/2021	28/12/2022	28/12/2023	28/12/2024	28/12/2025	28/12/2026	28/12/2027	28/12/2028	28/12/2029
Yıllar												
Otel												
Doluluk Oranı	0%	35%	40%	50%	60%	65%	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	57.670
Yıllık Satılan Oda Sayısı		20.185	23.068	28.835	34.602	37.486	37.486	37.486	37.486	37.486	37.486	37.486
Oda Satış Fiyatı (EUR)	0	37	38	40	41	42	43	44	45	46	48	49
Konaklama Geliri (EUR)	0	746.827	887.657	1.153.954	1.419.363	1.576.084	1.615.486	1.655.874	1.697.270	1.739.702	1.783.195	1.827.775
Diğer Gelir Oranı (%)	0	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%	8%
Diğer Gelirler (EUR)	0	59.746	71.013	92.316	113.549	126.087	129.239	132.470	135.782	139.176	142.656	146.222
TOPLAM GELİR	0	806.573	958.669	1.246.270	1.532.912	1.702.171	1.744.725	1.788.343	1.833.052	1.878.878	1.925.850	1.973.997
GOP (%)	0%	45%	48%	50%	52%	55%	55%	55%	55%	55%	55%	55%
GOP (EURO)	0	362.958	460.161	623.135	797.114	936.194	959.599	983.589	1.008.179	1.033.383	1.059.218	1.085.698
Toplam Gelir	0	362.958	460.161	623.135	797.114	936.194	959.599	983.589	1.008.179	1.033.383	1.059.218	1.085.698
Otel Fonksiyonu Kira Geliri- GOP üzerinden (EUR)	0	181.479	230.081	311.567	398.557	468.097	479.799	491.794	504.089	516.692	529.609	542.849
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	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	750.000
Yenileme Maliyeti (EUR)	0	16.131	19.173	24.925	30.658	34.043	34.895	35.767	36.661	37.578	38.517	39.480
Emlak Vergisi	0	50.759	52.028	53.329	54.662	56.029	57.429	58.865	60.337	61.845	63.391	64.976
Bina Sigorta Bedeli (EUR)	0	83.110	85.187	87.317	89.500	91.738	94.031	96.382	98.791	101.261	103.793	106.387
Otel Toplam Giderleri (EUR)	0	150.000	156.389	165.571	174.820	181.810	186.355	191.014	195.789	200.684	205.701	210.843
Otel Net Nakit Akışları (EUR)	0	600.000	593.611	584.429	575.180	568.190	563.645	558.986	554.211	549.316	544.299	539.157
Otel Dönem Sonu Değer (EUR)	7,00%											7.702.237
Proje Net Nakit Akışları (EUR)	0	600.000	593.611	584.429	575.180	568.190	563.645	558.986	554.211	549.316	544.299	8.246.536

Değerleme Tablosu

Risksiz Getiri Oranı	3,20%	3,20%	3,20%
Risk Primi	5,30%	5,80%	6,30%
İndirgeme Oranı	8,50%	9,00%	9,50%
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	7.165.082	6.931.057	6.707.270
YAKLAŞIK TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (EURO)	7.170.000	6.930.000	6.710.000
TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	43.166.034	41.756.155	40.407.949
YAKLAŞIK TOPLAM BUGÜNKÜ DEĞER (TL)	43.170.000	41.760.000	40.410.000

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

	TL
Otelin Kiralanması Durumuna Göre	41.760.000
Otelin Operasyonel Gelirlerine Göre	45.290.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER (ORTALAMA)	43.525.000

	TL
AVM Fonksiyonu Bugünkü Değeri	547.085.000
Showroom Fonksiyonu Bugünkü Değeri	23.155.000
Otel Fonksiyonu Bugünkü Değeri	43.525.000
TOPLAM YAKLAŞIK DEĞER	613.765.000

4 No.lu Parselin Değerleme İşleminde Kullanılan 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.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür.
- İndirgeme oranı %20,00 olarak alınmıştır.
- 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	2.730,00	1.700	4.641.000
Ticaret Fonksiyonu	1.170,00	1.350	1.579.500
Otopark	1.680,00	680	1.142.400
Ortak Alan	163,75	570	93.338
Toplam	5.743,75		7.456.238

Toplam Maliyet (TL)	
İnşaat Maliyeti	7.456.238
Altyapı Maliyeti	745.624
Çevre Tanzimi ve Peyzaj Maliyeti	223.687
Proje Genel Giderleri	758.299
Toplam (TL)	9.183.848

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	28/12/2018	28/12/2019	28/12/2020
Oran	0%	100%	0%
Maliyet (TL)	0	9.183.848	0

Ofis Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	4.250,00
Fiyat Artış Oranı	15,00%
Fiyat Artış Oranı	12,00%

Ticaret Fonksiyonu	
Birim Satış Değeri (TL)	8.250,00
Fiyat Artış Oranı	15,00%
Fiyat Artış Oranı	12,00%

Proje Nakit Akışı (TL)				
Yıllar	28/12/2018	28/12/2019	28/12/2020	28/12/2021
Ofis Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	2.730,00	2.730,00	2.730,00	2.730,00
Satış Oranı (%)	0,00%	45,00%	45,00%	10,00%
Satılan Alan (m ²)	-	1.228,50	1.228,50	273,00
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		4.250,00	5.051,98	5.781,73
Toplam Ofis Gelirleri	0	5.221.125	6.206.351	1.578.413
Ticaret Fonksiyonu				
Toplam Satılabilir Alan (m ²)	1.170,00	1.170,00	1.170,00	1.170,00
Satış Oranı (%)	0,00%	0,00%	75,00%	25,00%
Satılan Alan (m ²)	-	0,00	877,50	292,50
Birim Satış Değeri (TL/m ²)		8.250,00	9.806,78	11.223,36
Toplam Ticari Ünite Gelirleri	0	0	8.605.445	3.282.834
Proje Toplam Gelirleri	0	5.221.125	14.811.796	4.861.247
İnşaat Maliyeti	0	9.183.848	0	0
Pazarlama Gideri	0	78.317	222.177	72.919
Net Nakit Akışları	0	-4.041.040	14.589.619	4.788.328

Değerleme Tablosu			
Risksiz Getiri Oranı	15,53%	15,53%	15,53%
Risk Primi	3,97%	4,47%	4,97%
İndirgeme Oranı	19,50%	20,00%	20,50%
Toplam Bugünkü Değer (TL)	9.634.616	9.528.727	9.424.357
Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)	9.630.000	9.530.000	9.420.000

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

	PARSEL DEĞERİ	DOĞUŞ GYO HİSSESİNE DÜŞEN DEĞER
Arsa Değeri (TL)	6.872.773	5.115.000
Müteahhit Geliri (TL)	2.655.954	
Birim Arsa Değeri (TL/m²)	3.436	

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

Bu değerlendirme çalışmasında, 4 no.lu parselin gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde hasılat paylaşımı yöntemi kullanılmış olup taşınmazın yakın çevresindeki hasılat paylaşımı ve kat karşılığı paylaşım oranları dikkate alınmıştır. Çalışmada hasılat paylaşımı oranı % 40 (arsa sahibi) – %60 (müteahhit) olarak kullanılmıştır.

7.4 En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarda 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 taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı uygulama imar planındaki lejandı ve mevcut kullanımı ile uyumlu olarak "Ticaret Alanı" amaçlı kullanımıdır.

7.5 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Mevcutta 6371 ada 2 no.lu parsel üzerinde, faal durumda Otel, AVM ve iş yeri bulunmakta olup proje geliştirme çalışması uygulanmamıştır. 4 no.lu parsel ise mevcutta boş durumda olup taşınmaza ilişkin herhangi bir proje veya ruhsat bulunmamaktadır. O nedenle bu parsel için de olup proje geliştirme çalışması uygulanmamış olup taşınmazın 2. yöntem ile arsa değerinin tespiti için indirgenmiş nakit akışı yöntemi ile imar koşullarına uygun şekilde proje geliştirilerek arsa değeri hesaplanmıştır.

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.

6371 ada 2 no.lu parsel üzerindeki tüm yapılar için 21.08.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesi mevcut olup akabinde cins tashihi yenilenmiştir. Taşınmaz tüm yasal sürecini tamamlanmıştır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 6371 ada 4 no.lu parselin üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parsel için mevcutta geçerli bir imar planı da bulunmaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme 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.

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 hisse değeri takdir edilmiştir.

7.7 KDV Konusu

26.04.2014 tarihli ve 28983 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Katma Değer Vergisi Genel Uygulama Tebliği ile 03.02.2017 tarihli, 29968 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 31.01.2017 tarihli ve 2017/9759 sayılı Bakanlar Kurulu kararnamesine göre güncel KDV değerlendirme konusu binalar için %8*'dir.

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 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 taşınmazların 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 Gerekliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmaması Doğrultusunda Değerlendirme**

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 değerlendirme konusu taşınmaz 19.06.2017 tarihli "Onaylı Mimari Proje"sine uygun olarak inşa edilmiştir. Taşınmaz cins tashihi işlemini gerçekleştirmiş ve yasal sürecini tamamlamıştır.

6371 ada 2 no.lu parsel üzerindeki tüm yapılar için 21.08.2017 tarihli yapı kullanma izin belgesi mevcut olup akabinde cins tashihi yenilenmiştir. Taşınmaz yasal sürecini tamamlamıştır. Değerlemeye konu 6371 ada 4 no.lu parsel ise mevcutta boş durumda bir arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

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.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 6371 ada 4 no.lu parselin üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parsel için mevcutta geçerli bir imar planı bulunmaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme 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 Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

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

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

2 no.lu parsel için

Yaklaşım	TL
Maliyet Yaklaşımı	595.710.000
Gelir Yaklaşımı	613.765.000

4 no.lu parsel için*

Yaklaşım	TL
Pazar Yaklaşımı	4.020.000
Gelir Yaklaşımı	5.115.000

*** 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 değerdir.**

**** Değerleme konusu 4 no.lu parselin 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.

9.4 Nihai Değer Takdiri

TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)		
Rapor Tarihi	28.12.2018	
Pazar Değeri (KDV Hariç)	617.785.000	Altıyüzonyedimilyonyediüyseksevenbeşbin-TL
Pazar Değeri (KDV Dahil)*	667.609.800	Altıyüzaltmışyedimilyonaltıyüzdokuzbinsekizyüz-TL

Değerlemeye Yardım Eden
Delal EKİNCİ



ESRA NEŞELİ
Değerleme Uzmanı
Lisans No: 403459



Ozan KOLÇUOĞLU, 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.

BÖLÜM 10

EKLER

Bölüm 10

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

Ek 1: Onaylı Takyidat Belgeleri

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehberler)							
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 6371/2				
Zemin No	: 100094785	Yatılım	: 60 865,00 m2				
İl / İlçe	: KOCACELİ/GERZE	Ana Tap. Nitelik	: 8 katlı sığayıcı merkezi 17 katlı hermenca evi ve arazi				
Kararın Adı	: Çekim TM						
Mahalle / Köy Adı	: SULTANORHAN Mah						
Mevki	:						
Çift / Sayfa No	: 72 / 7121						
Kayıt Durum	: Aktif						

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİPAK				
S/Ş/1	Açıklama	Malik / Lehber	Tarih - Yürürlük	Terklin Sebebi - Tarih - Yür.
İrtifa	TEK LEHNE 1286,54 m2 LİK KISIMDA İRTİPAK HAKKI		27.12/2013 - 20885	--
Beyan	Çekim bedelinin üçte bir tahsisine tahsis edilmiştir.		07.07/2017 - 14943	--
İrtifa	Diğer İrtifa Hakkı : İLHAŞ Genel Müdürlüğüne Teblih Teslim edilmiş olan eski planda görüldüğü üzere 72,63 m ² 'lik zemin üzerinde Elektrik Kurumları A.Ş. Yatırım ve İşletme 44 maddesi gereğince 1,66-TL bedel karşılığında, TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. izahını dâhil edilmiştir.	TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	12.03/2018 - 5538	--
Beyan	Diğer (Komoru: Kocaeli Valiliği İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne 08.08/2018 tarih ve 16236 sayılı yazısı gereğince taşınmazın satışıyla ilgili olarak yazısı vardır.) Tarih: 08/08/2018 Sayı: 16236	KOCAELİ VALİLİĞİ İL PLANLAMA VE KOORDİNASYON MÜDÜRLÜĞÜ	13/08/2018 - 17302	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yür.	Terklin Sebebi - Tarih - Yür.
43001514	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	TAM		60 865,00	İmar (TSM) - 23/05/2018 - 11360	--

İpotek								
Alınan	Müşterinin	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Teslim Tarih - Yür.	Borçlu	SDP Hakkı
ISN:6342310	CREDIT EUROFİT BANK N.V. Vergi No:33256675 Sicil No:33256675	Evet	100.000.000 00 TL	%5 Değişken 1'0	F.B.K.	26/12/2018 - 27471	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok
İpotekle Kanallığına Hisseli Bilgisi								
Tapınmaz	Hisse Pay/Payda	Borçlu Malik	Malik Borç	Teslim Tarih - Yür.	Terklin Sebebi - Tarih - Yür.			
Çekim TM - SULTANORHAN Mah 6371 Ada 2 Parsel	1/1	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	100.000.000 00 TL	26/12/2018 - 27471	--			
Çekim TM - SULTANORHAN Mah 6371 Ada 4 Parsel	74/117 100000	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	100.000.000 00 TL	26/12/2018 - 27471	--			

Rapor Tarihi / Saat: 26/12/2018 12:01

İpotek Ş/Ş/1 Bilgisi				
S/Ş/1	Açıklama	Malik	Tarih/Yürürlük	Terklin Sebebi - Tarih - Yür.

Düzenler

Her 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 belirlenecek toplam orandır (3 aylık EURIBOR = %5 + %2)

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var + Pasif Malikler + Pasif Rehberler)							
Zemin Tipi	: Ana Tapınmaz	Ada/Parsel	: 6371/4				
Zemin No	: 100094787	Yatılım	: 2 000,00 m2				
İl / İlçe	: KOCACELİ/GERZE	Ana Tap. Nitelik	: Arsa				
Kararın Adı	: Çekim TM						
Mahalle / Köy Adı	: SULTANORHAN Mah						
Mevki	:						
Çift / Sayfa No	: 72 / 7121						
Kayıt Durum	: Aktif						

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİPAK				
S/Ş/1	Açıklama	Malik / Lehber	Tarih - Yürürlük	Terklin Sebebi - Tarih - Yür.
Şerh	Borçlu Tedbir: GERZE 1 ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ ESKİ OLUŞUMLU tarih 2015/509 ESAS sayılı Mahkeme Müchlemesi sayılı yarımla (Açıklama: GERZE 1. ASLİYE HUKUK MAHKEMESİ) no 01/10/2015 tarih 2015/509 Esas sayılı yazısı)		18/10/2015 - 10860	Borçlu Tedbir Tarih: 05.07/2018 - 14646
Beyan	Diğer (Komoru: Kocaeli Valiliği İl Planlama ve Koordinasyon Müdürlüğüne 08/08/2018 tarih ve 16236 sayılı yazısı gereğince taşınmazın satışıyla ilgili olarak yazısı vardır.) Tarih: 08/08/2018 Sayı: 16236	KOCAELİ VALİLİĞİ İL PLANLAMA VE KOORDİNASYON MÜDÜRLÜĞÜ	13/08/2018 - 17302	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Ehliyeti No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yür.	Terklin Sebebi - Tarih - Yür.
43001516	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ		74/117 100000	1 388,76	İmar (TSM) - 23/05/2018 - 11360	--
43001518	HAS ÇELİK SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ		177 80	425,00	İmar (TSM) - 23/05/2018 - 11360	--
İpotek						
S/Ş/1	Açıklama	Malik / Lehber	Tarih - Yürürlük	Terklin Sebebi - Tarih - Yür.		
Şerh	Borçlu Tedbir: İSTANBUL ANADOLU İTİŞ MAHKEMESİ no 69/08/2017 tarih 2017/127 ESAS sayılı Mahkeme Müchlemesi sayılı yarımla (Açıklama: İstanbul Anadolu 17.İ Mahkemesi no 09/04/2017 Tarih ve 2017/127 Esas sayılı yazısı ile tedbir oran edilmiştir.)		27/10/18	34,00	13/08/2017 - 13186	--
43001519	DOĞUŞ HOLDİNG ANONİM ŞİRKETİ		277 1000	34,00	İmar (TSM) - 23/05/2018 - 11360	--

Rapor Tarihi / Saat: 26/12/2018 12:01

330031320 GLB/PF/BE1/FMV/51 16177/100000 7234 İmar (TSM) - 2305/2018 - 11360

İpotek

Alacaklı	Müddet/Amir?	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Süre	Teslim Tarih - Yev.	Borçlu	SDF Mülki
(SNA)42310) CREDIT EUROPE BANK N.V. VerpNo:33256675 SicilNo:33256675	Evet	100,000,000.00 EUR	% 3 Değişken / 0		F B K.	26/12/2018-27421	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	Yok

İpotekle Kapsamda Hisseler

Tapınma	Hisse Payı/Payda	Borçlu Mülki	Mülki Borç	Teslim Tarih - Yev.	Teslim Sebebi - Tarih - Yev
Gebze TM - SULTANORHAN Mah 6379 Ada 2 Parcel	171	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	100,000,000.00 EUR	26/12/2018-27421	-
Gebze TM - SULTANORHAN Mah 6371 Ada 4 Parcel	74433 / 100000	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ	100,000,000.00 EUR	26/12/2018-27421	-

İpotek ŞE/İ Bilgisi

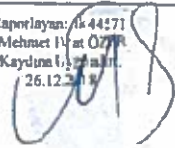
ŞE/İ	Açıklama	Mülki	Tarih/İcrası	Teslim Sebebi - Tarih - Yev

Düğünceler

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

* Teslim edilen şerhler ve beyanlar salt elektronik ortamda tutulmaktadır.

Raporlayan: Ak 44571
Mehmet İzzet ÖZTAN
Kayıt No: 26.12.2018



Ek 2: Onaylı İmar Durumu Belgeleri

GEBZE BELEDİYESİ

T.C.
GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

TUV
İmar Durum
SAR
220 00012015

SAYI : 96473191-310.05.02/ 117L /542042
KONU: İmar Durumu

06/06/2018

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Vekili
Sn. **Özgür ÇINAR**
Doğuş Canter Maslak Maslak Mah. Ahi Evran Cad. N:4/7
Sarıyer İSTANBUL

İlgi: 06.06.2018 tarih ve 542042 kayıt nolu dilekçeniz;

İlgi dilekçe incelenmiş olup, Gebze, Sultanorhan Mahallesi, 6171 ada, 2 nolu parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 15.10.2015 tarih ve 599 nolu kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Ticaret alanında kalmaktadır. İmsal/1 50 yükseklik 10 katlır.

İmar konumunu gösterir İmar planı fotokopisi yazımız ekinde dir.
Bilginize rica ederim.

Erhan EKŞİ
Mühür Mühendisi
Plan ve Proje Md. V.

Gebze Belediye Başkanlığı Güneşler Mah. Beşar Cad. No:1 GEBZE / KOCAELİ
Telefon (0 262) 642 04 30 - 10 hat / 1400 -9 hat
e-posta pln@proje@gebze.bel.tr

Fax : (0 262) 641 73 00
Lirikoska A2. www.gcbz.bel.tr
İmhar.L.ÖZÇELİK dahı 1404



T.C.
GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



SAYI : 5473191-3106502/ 1130
KONU : İmar Durumu

/542051

06.06.2018

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Yekili
Sn. Özgür ÇINAR
Doğuş Center Maslak Maslak Mah. Abi Evi no: 5/7
Sarıyer İSTANBUL

İlg. (06.06.2018 tarih ve 542051 kayıt no.lu dilekçemiz,

İlg dilekçe incelenmiş olup, Gebze, Sultanahmet Mahallesi, 0271 ada, 4 no.lu parsel.
Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 15.10.2018 tarih ve 599 no.lu kararı ile onaylanan
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında, Ticaret alanında kalmaktadır. Emsal: 1.50 yükseklik: 10
katdır.

İmar konumunu gösterir İmar planı fotokopisi yazımıza ekindedir.
Bilgilerinle rica ederim.

Emre ERŞİ
Mimar Mühendisi
Plan ve Proje Md. V.

Ek 3: Yapı Ruhsatları

The form is titled "YAPILARIN YAPILMA RÜHSATLARI" (Building Construction Permits). It is a detailed document with multiple sections and tables. The sections include:

- Yapı Ruhsatı İçin Gerekli Belgeler** (Documents Required for Building Permit): A table with columns for document type and status.
- Yapı Ruhsatı İçin Gerekli Şartlar** (Conditions Required for Building Permit): A table with columns for condition type and status.
- Yapı Ruhsatı İçin Gerekli Durumlar** (Conditions Required for Building Permit): A table with columns for condition type and status.

The form contains numerous handwritten entries, including names like "Nasir" and "E. Kaya", and various checkboxes and signatures. A large yellow highlight is present in the middle section of the form.

Handwritten document, likely a valuation form, with a grid structure. The document is heavily faded and contains illegible text. Some handwritten notes are visible, including "122" at the top, "Baki" in the middle, and "Gözetim" at the bottom right. The form appears to be a detailed ledger or checklist with multiple columns and rows.

Ek 4: Yapı Kullanma İzin Belgesi

YAPILARIN KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Bilgileri

Yapı Mülkiyeti

Yapı Kullanma İzin Bilgileri

Yapı Kullanma İzin Belgesi İçin Bilgiler

24.05.2010

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. GÜNEY YANIL CAD. 1319/2 SOKAK NO:28
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 : 84 ODA (2Y)+ 3 BEDENSEL ENGELLİ ODASI (2Y)+ 68 APART ÜNİTE
(2Y)-312 YATAK, 100 KİŞİLİK 2.SINIF LOKANTA-AMERİKAN BAR, 70
KİŞİLİK ÇOK AMAÇLI SALON, ALETLİ JİMNASTİK SALONU, KAPALI
YÜZME HAVUZU, SAJUNA, OYUN ODASI, SATIŞ ÜNİTESİ.


Kudret ARSLAN
Bakan a.
Genel Müdür


176
Kültür ve Turizm Bakanlığı
Belge Mühürü

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 adına ilişkin Credit Europe Bank NV ile kredi ilişkisi tesis edilmesi ve kredi işlemine teminat olarak şirket portföyünde yer alan Kocaeli İl, 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 KAPta yapmış olduğu açıklamalar 4e beklendiği üzere; İstanbul İl, Sarıyer İlçesi, M.Ayazaga Mahallesi, 11 ada, 10 no.lu parsel üzerinde yer alan 21 bağımsız bölümden (40.437,91m2 kapalı alan) oluşan ofis binası ile İstanbul İl, Beşiktaş İlçesi, Bebek Mahallesi 583 Ada 53 Parselde kayıtlı ana taşınmazda yer alan 8.746,23m² kapalı alana sahip 2 adet bağımsız bölümlerin (16 ve 17 nolu) satın alınması için Credit Europe Bank NV ile 100.000.000-EURO tutarında kredi ilişkisi tesis edilmiştir. Kredinin şartlarına ilişkin detaylı açıklama 24.12.2018 tarihinde KAPta yapılmıştır. Kurulan kredi ilişkisine teminat olarak şirketimizin sahip olduğu Kocaeli İl, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada, 2 ve 4 parseller üzerinde yer alan gayrimenkullere 1.dereceden ipotek koyulmuştur.

Saygılarımla,


Nazlı YILMAZ
Mali İşler Gen.Müd.Yard.


Çiğdem ERKAN
Genel Müdür

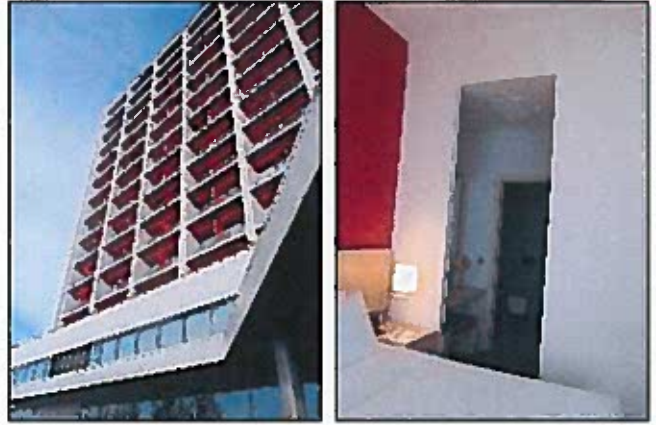
DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

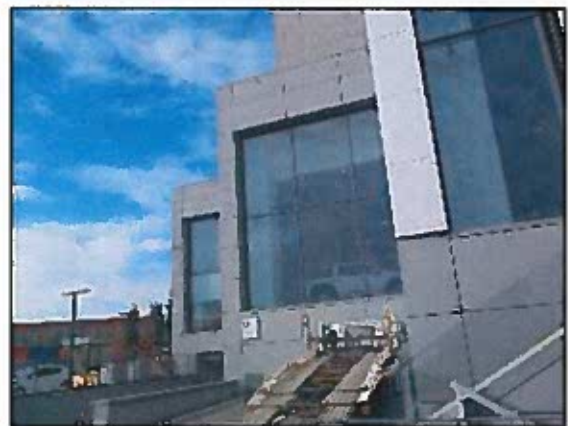
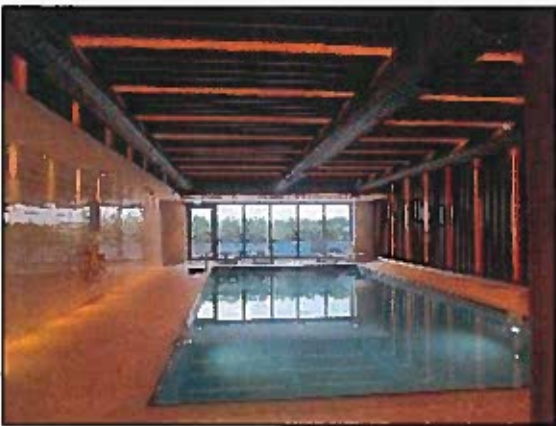
Doğuş Center Maslak, Maslak Mah. Anı Evran Cad
N°: 4/7 34398 Sarıyer / İstanbul / TÜRKİYE
T : +90 212 330 28 00
F : +90 212 330 28 00
Ticaret Sicil Numarası: 373764-321346
Mersis No: 0644000148000019

www.dogusgyo.com.tr

Ek 7: Fotoğraflar







Ek 8: Özgeçmişler

Adı ve Soyadı	Esra NEŞELİ		
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 02.01.1984		
Mesleği	Şehir Plancısı, Lisanslı Değerleme Uzmanı		
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme Yönetici / Lisanslı Değerleme Uzmanı (403459) SPK		
Eğitim Durumu	Lise Bilfen Fen Lisesi-Adana Lisans YTÜ, Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama, (2008)		
İş Tecrübesi	01.2016-...	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici
	01.2015-01.2016	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Yönetici Yardımcısı
	01.2013-01.2015	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Kıdemli Değerleme Uzmanı
	09.2010 – 01.2013	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
	11.2009 -09.2010	Ekol Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.
	06.2009 -11.2009	İstanbul Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	Gayrimenkul Değerleme Uzman Yrd.
	09.2008 -06.2009	Taşyapı İnşaat A.Ş.	Satış Danışmanlığı
	02.2008- 09.2008	Infinity Steam Baths LLC.- Charleston/ ABD	Yönetici Asistanlığı
Üyelikler	Türkiye Eğitim Gönüllüleri Vakfı İstanbul Şehir Plancıları Odası Üyeliği		
Sertifikalar	İngilizce Dil Eğitim Kursu, Charleston/ ABD (2008) İtalyanca Kursu, İtalyan Kültür Merkezi (2007) Autocad Eğitim, Elektrik Mühendisleri Odası (2005) İtalyanca Kursu, İtalyan Kültür Merkezi (2005) İngilizce Dil Eğitim Kursu, Northamton/ İngiltere (2000)		
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	<p>Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB)</p> <p>Ataköy Marina Yat Kulübü</p> <p>YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)</p>		
Sertifikalar	<p>Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi</p> <p>SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293)</p> <p>LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)</p>		
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



Tarih : 14.01.2015

No : 403459

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

Esra NEŞELİ

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.

Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ

Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)



Tarih : 21.03.2013

No : 402293

GA YRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII. No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyetle Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Yumaya İlişkin Ksaslar Hakkında Tebliğ'i nıyınca

Ozan KOLCUOĞLU

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI


Bekir Yener YILDIRIM
GENEL MÜDÜR