



NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Gayrimenkul Değerleme Raporu



Özel 2023 - 1275

Aralık, 2023



Talep Sahibi	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	27.12.2023
Rapor Numarası	Özel 2023-1275
Raporun Konusu	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada 2 parselde yer alan "6 Katlı Alışveriş Merkezi 17 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" vasıflı taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti ve 6371 ada 4 parselde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmaz üzerinde Doğuş GYO hissesinin adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespiti.

➤ İş bu rapor, Yetmiş Üç (73) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür.

➤ Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

YÖNETİCİ ÖZETİ.....	4
1. RAPOR BİLGİLERİ	5
1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası	5
1.2 Değerlemenin Amacı	5
1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)	5
1.4 Dayanak Sözleşme Tarihi ve Numarası.....	5
1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı	5
1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	5
2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER	6
2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi.....	6
2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi.....	6
2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	6
2.4 İşin Kapsamı.....	6
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER	7
3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler	7
3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları	8
3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	9
3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi	9
3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	9
3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar	10
3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler	10
3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi.....	11
3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi	11
3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirilirse, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ	12
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler	12
4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler İle Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri	13
4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	23

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri	23
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	24
4.6	Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerekli Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	24
4.7	Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi.	24
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ	25
5.1	Pazar Yaklaşımı	27
5.2	Maliyet Yaklaşımı	30
5.3	Gelir Yaklaşımı	31
5.4	Diğer Tespit ve Analizler	38
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ	39
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	39
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri	39
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş	39
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	39
6.5	Değerleme Konusu Gayrimenkulün, Üzerinde İpotek veya Gayrimenkulün Değerini Doğrudan ve Önemli Ölçüde Etkileyecek Nitelikte Herhangi Bir Takyidat Bulunması Durumları Hariç, Devredilebilmesi Konusunda Bir Sınırlamaya Tabi Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	39
6.6	Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi	39
6.7	Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devre Mülk Hakkı İse, Üst Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakları Doğuran Sözleşmelerde Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi	40
6.8	Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbirine Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş	40
7.	SONUÇ.....	41
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	41
7.2	Nihai Değer Takdiri	41
8.	UYGUNLUK BEYANI	42
9.	RAPOR EKLERİ	42

YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2023-1275 / 27.12.2023
Değerleme Konusu ve Kapsamı	Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkullerin değerlendirme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değeri tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Tatlıkuyu Mahallesi Güney Yanyol Cad. No:310 (Gebze Center AVM) Gebze / Kocaeli
Tapu Kayıt Bilgisi	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada 2 parselde yer alan “ 6 Katlı Alışveriş Merkezi 17 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası” vasıflı taşınmaz ve 6371 ada 4 parselde yer alan “Arsa” vasıflı taşınmaz.
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Rapora konu 6371 ada 2 parsel üzerinde “Avm, Otel ve Showroom” bulunmaktadır. Rapora konu 6371 ada 4 parsel otopark olarak kullanılmaktadır.
İmar Durumu	Söz konusu parseller ile ilgili Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğünde görevli memurdan alınan bilgi ve pafta örneğine göre; 1/1000 ölçekli Kocaeli Büyükşehir Belediyesi'nin kararı ile onaylanan Revizyon Uygulama İmar Planında, “Ticaret” alanında kalmaktadır. Her iki parsel için yapılaşma şartı ; Emsal: 1,50 ve Hmax: 10 kattır.
Kısıtlılık Hali (Yıkım vb olumsuz karar, zabıt, tutanak, dava veya tasarrufa engel durumlar)	<u>Değerleme konusu taşınmazların ilgili belediyesinde ve tapu kayıtlarında herhangi bir kısıtlılık bulunmamaktadır.</u> <u>6371 ada 4 parselde bulunan kamu haczi Doğuş GYO A.Ş. hissesi üzerinde olmadığı için Doğuş GYO A.Ş. için bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.</u>
Piyasa Değeri	4.982.260.000,00-TL (Dörtmilyardokuzyüzseksenikimilyonikiyüztatmışbin Türk Lirası)
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	5.976.612.000,00-TL
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet AKBALIK – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 17.10.2023 itibariyle başlanmış 26.12.2023 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup rapor tanzimi 27.12.2023 tarihinde Özel 2023-1275 rapor numarasıyla nihai rapor olarak tamamlanmıştır.

1.2 Değerlemenin Amacı

Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada 2 parselde yer alan “ 6 Katlı Alışveriş Merkezi 17 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası” vasıflı taşınmaz ve 6371 ada 4 parselde yer alan “Arsa” vasıflı taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu’dur.

Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın değer tespiti amacıyla güncel Pazar değerini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.3 Rapor Kapsamı (SPK Mevzuatı Kapsamında Olup Olmadığı)

Bu Rapor, Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-62.3 sayılı “Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ” hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan “Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar” çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası “Sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti; sermaye piyasası mevzuatına tabi ortak ortaklıklar, ihraççılar ve sermaye piyasası kurumlarının, sermaye piyasası mevzuatı kapsamındaki işlemlerine konu olan gayrimenkullerinin, gayrimenkul projelerinin veya gayrimenkullere bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin Kurul düzenlemeleri ve Kurulca kabul edilen değerlendirme standartları çerçevesinde bağımsız ve tarafsız olarak takdir edilmesini ifade eder.” kapsamında hazırlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşme Tarih ve Numarası

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. arasında 17.10.2023 tarihinde imzalanmıştır.

1.5 Raporu Hazırlayanlar ve Sorumlu Değerleme Uzmanı

İş bu rapor, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Mehmet AKBALIK tarafından hazırlanmış, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı Raci Gökcehan SONER tarafından kontrol edilmiş ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Erdeniz BALIKÇIOĞLU tarafından onaylanmıştır.

1.6 Değerleme Konusu Gayrimenkul için Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkuller için şirketimiz tarafından;

*Özel 2022-1113 / 23.12.2022 tarihli, **2.314.310.000,00-TL** değer takdir edilen rapor hazırlanmıştır.

2. DEĞERLEME ŞİRKETİ (KURULUŞ) VE TALEP SAHİBİNİ (MÜŞTERİ) TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerlemeyi Yapan Şirket Bilgileri ve Adresi

08.08.2008 tarihinde gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermek üzere Ankara'da kurulan ve genel merkezi Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara adresinde bulunan şirketimiz NET Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:35 sayılı tebliği uyarınca Kasım 2009'da "Kurul Listesine" alınmıştır. Şirketimiz ayrıca, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu tarafından 11.08.2011 tarih ve 20855 sayılı kararı ile bankalara "gayrimenkul, gayrimenkul projesi ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmeti verme yetkisi almıştır.

Sermaye : 14.000.000,-TL
Ticaret Sicil : 256696
Telefon : 0 312 467 00 61 Pbx
E-Posta / Web : info@netgd.com.tr www.netgd.com.tr
Adres : Emniyet Mahallesi Sınır Sokak No:17/1 Yenimahalle/Ankara

2.2 Talep Sahibi (Müşteri) Bilgileri ve Adresi

Şirket Unvanı : Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Şirket Adresi : Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi No:4/7 Doğuş Center Maslak, 34398
Sarıyer/İstanbul
Şirket Amacı : Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Düzenlemeleri ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkule dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Kurulca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanununun 48inci maddesinde sınırı çizilen faaliyetler çerçevesinde olmak kaydı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur
Sermayesi : 332.007.786,00 TL (Ödenmiş)
Halka Açıklık : % 5,56
Telefon : 0 212 335 28 50
E-Posta : info@dogusgyo.com.tr

2.3 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

İş bu rapor, Doğuş GYO nun talebi üzerine Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada 2 parselde yer alan " 6 Katlı Alışveriş Merkezi 17 Katlı Betonarme Otel ve Arsası" vasıflı taşınmaz ve 6371 ada 4 parselde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine ilişkin hazırlanmıştır. Müşteri tarafından herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

2.4 İşin Kapsamı

İşin kapsamı, SPK mevzuatı kapsamında ve asgari unsurlar çerçevesinde müşterinin değerlemesini talep ettiği tapu bilgilerine istinaden değerlendirme raporunun hazırlanarak müşteriye ıslak imzalı şekilde teslim edilmesidir.

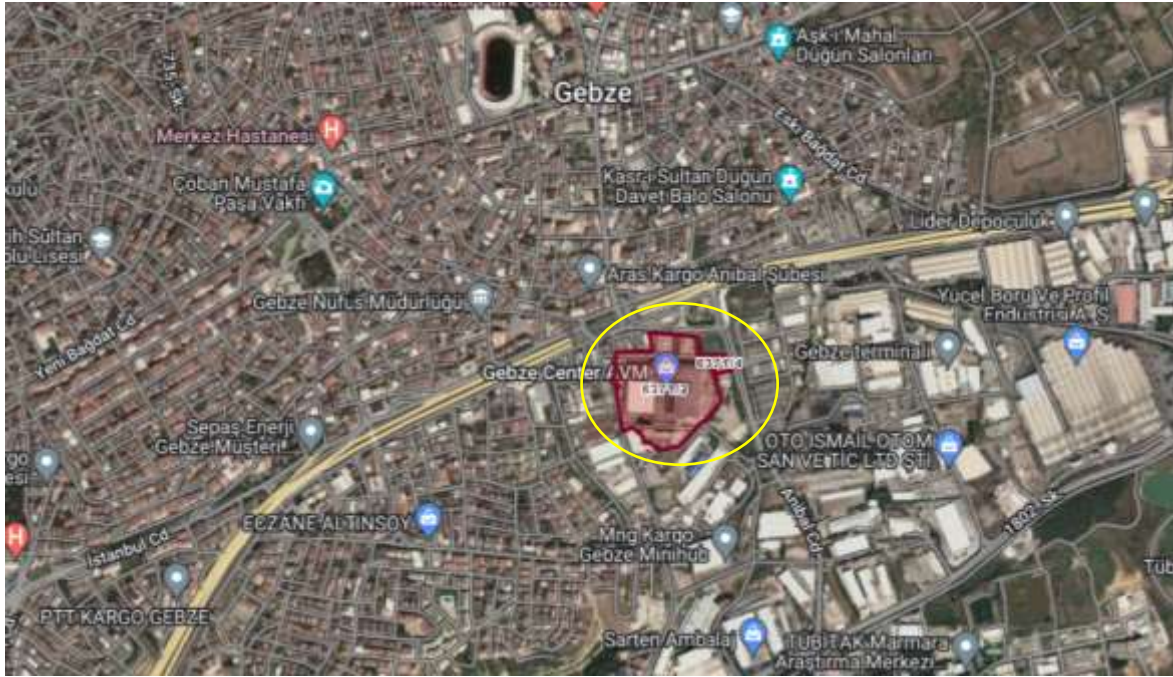
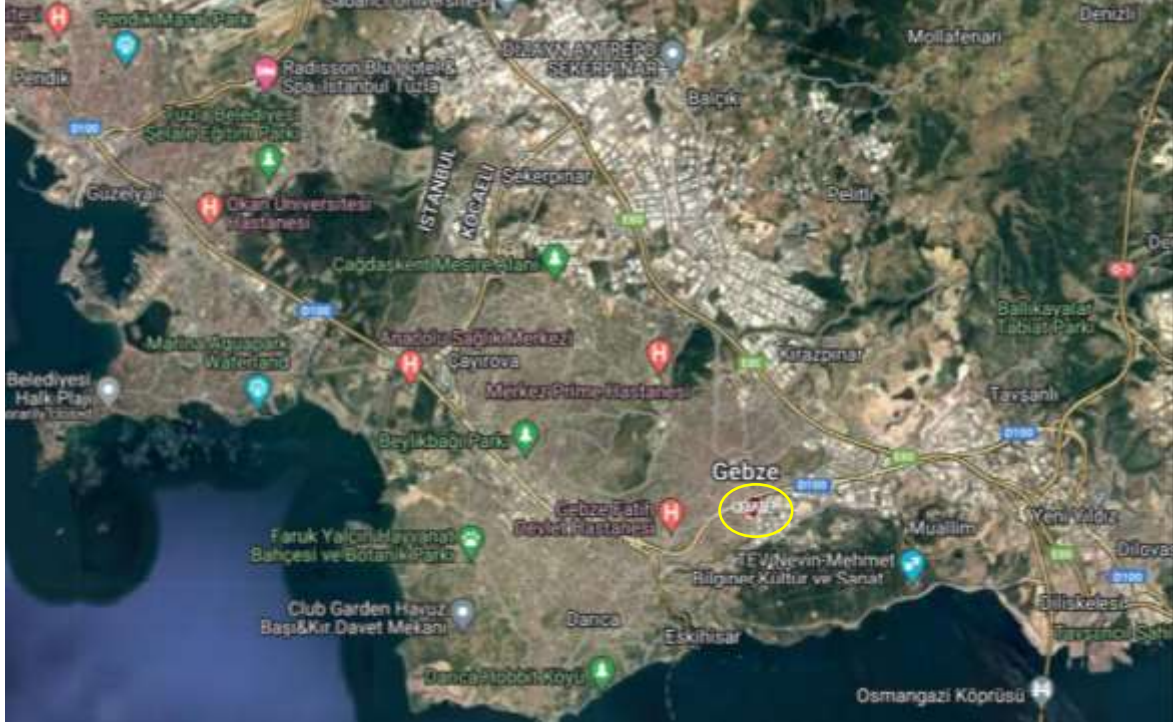
3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

3.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevre Teşekkülü Hakkında Bilgiler

Rapora konu 6371 Ada 2 ve 4 parsel, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi sınırları içerisinde, Güney Yan Yol Caddesi ve Anibal Caddesi üzerinde konumlandırılmıştır.

Hükümet caddesi ve İstanbul caddesi kavşağında bulunan Gebze Center AVM ve Hyatt House Otel tüm ana arterlerin buluşma noktasında yer alarak sağladığı ulaşım rahatlığı ile göze çarpmaktadır.

Merkezi konumda olmaları sebebiyle taşınmazlara toplu taşıma araçları ve özel araçlar ile ulaşım sağlanmaktadır. Gebze Center AVM nin D-100karayolu cephesinden reklam avantajı da bulunmaktadır.



Koordinatlar: E: 40,7955 ve B: 29,4418

3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: KOCAELİ - GEBZE
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: SULTANORHAN MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 72/7121
ADA - PARSEL	: 6371/2 (Eski: 5678 Ada 10 Parsel)
YÜZÖLÇÜM	: 60865,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: 6 Katlı Alışveriş Merkezi 17 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası
TAŞINMAZ ID	: 100094785
MALİK - HİSSE	: DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş (1/1)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: İMAR (23.05.2018 – 11360)

İL – İLÇE	: KOCAELİ - GEBZE
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: SULTANORHAN MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 72/7123
ADA - PARSEL	: 6371/4
YÜZÖLÇÜM	: 2000,00 m ²
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 100094787
MALİK - HİSSE	: DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş (74433/100000) (1488,66 m ²) Diğer Hissedarlar (25567/100000) (512,34 m ²)
EDİNME SEBEBİ TARİH-YEVMIYE	: İMAR (23.05.2018 – 11360)

3.3 Gayrimenkul İle İlgili Herhangi Bir Takyidat veya Devredilmesine İlişkin Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Web Tapu Portal üzerinden 06.11.2023 tarihinde Saat: 14:23 'de alınan Takbis belgelerine göre;

6371 Ada 2 Parsel üzerinde:

Beyan: Diğer (Konusu: 30.07.2020 tarih 33315 sayılı yazı ile imar uygulamasının iptaline yönelik şerh vardır.) 30-07-2020 13:45 - 17037

Beyan: Diğer (Konusu: kocaali valiliği il planlama ve koordinasyon müdürlüğünün 08/08/2018 tarih ve 16236 sayılı yazısı gereğince taşınmazın satışına yönelik yazısı vardır.) Tarih: 08/08/2018 Sayı: 16236 13-08-2018 17:59 – 17502

Beyan: Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhütnamenin Bulunduğu Belirtmesi) 07-07-2017 14:22 - 14943

İrtifak: TEK LEHİNE 1286.54 m2 LİK KISIMDA İRTİFAK HAKKI (Şablon: İntifa Hakkı) 27-12-2013 13:23 - 20685

İrtifak: Diğer İrtifak Hakkı : TEDAŞ Genel Müdürlüğünce Trafo Tesis edildiğinden ekli planda görüldüğü üzere 72,65-m²lik saha üzerinde Elektrik Kuvvetli Akım Yönetmenliğinin 44.maddesi gereğince 1,00-TL bedel karşılığında, TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. lehine daimi irtifak hakkı 12-03-2018 14:57 – 5538

Rehin: CREDİT EUROPE BANK lehine 100000000.00 EUR bedelli, 1. Derece ipotek, 26-12-2018 / 27421

6371 Ada 4 Parsel Doğuş GYO Hissesi üzerinde:

Beyan: Diğer (Konusu: 30.07.2020 tarih 33315 sayılı yazı ile imar uygulamasının iptaline yönelik şerh vardır.) 30-07-2020 13:45 - 17037

Beyan: Diğer (Konusu: kocaali valiliği il planlama ve koordinasyon müdürlüğünün 08/08/2018 tarih ve 16236 sayılı yazısı gereğince taşınmazın satışına yönelik yazısı vardır.) Tarih: 08/08/2018 Sayı: 16236 13-08-2018 17:59 – 17502

Rehin: CREDİT EUROPE BANK lehine 100000000.00 EUR bedelli, 1. Derece ipotek, 26-12-2018 / 27421

3.4 Değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili varsa son üç yıllık dönemde gerçekleşen alım satım işlemlerine ve gayrimenkulün hukuki durumunda meydana gelen değişikliklere (imar planında meydana gelen değişiklikler, kamulaştırma işlemleri vb.) ilişkin bilgi

Konu taşınmazların imar durumu ile ilgili tapu kayıtlarında 30.07.2020 tarihinde beyan edilmiş “İmar Uygulama İptali” bulunmaktadır. Tapu kayıtları ve hukuki durumunda herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

3.5 Gayrimenkulün ve Bulunduğu Bölgenin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Söz konusu 6371 ada 2 ve 4 parsel ile ilgili Gebze Belediyesi imar servisinde yapılan araştırmada;

Kocaali Büyükşehir Belediyesinin, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında “Ticaret Alanı” olarak belirtilen alanda kaldıkları bilgisi alınmıştır.

EMSAL = 1.50 - H max= 10 Kat Avan proje uygulama yapılacaktır.

***Bölgede tapu kayıtlarında da belirtildiği üzere Kocaali 2. İdari mahkemesinin 25.03.2019 tarih, 2018/470 esas, 2019/334 karar no ile imar uygulamasına yönelik iptal kararı bulunmaktadır. (Dava konusu bölgede başka bir taşınmaz maliki tarafından açılan iptal ile ilgilidir.)

-Bu ticaret alanlarında; % 6 oranında konut yapılmasına izin verilecektir. Minimum ifraz şartı 1500 m² dir.

3.6 Gayrimenkul İçin Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar

Söz konusu AVM ve Otel yapısının olduğu parsel ile ilgili Gebze Belediyesinde yapılan incelemelerde herhangi bir olumsuz karar bulunmamaktadır.

3.7 Gayrimenkule İlişkin Olarak Yapılmış Sözleşmelere (Gayrimenkul Satış Vaadi, Kat Karşılığı İnşaat veya Hasılat Paylaşımı Sözleşmeleri Vb.) İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlardan Otel binasına ait 11.10.2016 tarihli Kira sözleşmesi bulunmaktadır.

Kiracı : Doğuş Otel İşletmeciliği ve Yönetim Hizmetleri A.Ş.
Kiralayan : Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Sözleşmenin Konusu : İş bu sözleşmenin konusu Gayrimenkul üzerinde yapılan Proje kapsamında bulunan Mecur'un aşağıdaki yazılı şartlar dahilinde ve III-48.1 no.lu Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları'na ilişkin Esaslar Tebliği'nin 37/2'nci maddesi hükümleri saklı kalmak kaydıyla 20 (yirmi) yıl süre ile KİRALAYAN tarafından KİRACI'ya kiralanmasıdır.

Taraflar, Sözleşme konusu MECUR'un KİRACI'nın talebiyle ve bilfiil Proje çalışmalarına katılımı neticesi inşa edildiğini bilmektedirler ve bu talepler doğrultusunda işbu Kira Sözleşmesi'nin akd ve imza etmişlerdir. KİRALAYAN MECUR'u anahtar teslim şeklinde tamamlayarak KİRACI'ya teslim edecektir.

Sözleşmenin Süresi : Sözleşme süresi Proje'nin Ek-1 deki detaylara ve madde 4.3. de belirtilen koşullara uygun olarak tamamlanmasının ardından MECUR'un KİRALAYAN tarafından kullanıma elverişli bir şekilde ve Sözleşmeye uygun olarak KİRACI'ya teslim edilmesi ile başlamak üzere 20 (yirmi) yıldır.

Kira Bedelinin Tespiti ve Ödenmesi : Asgari kira bedeli Yıllık Sabit Kira Bedeli, 750.000. - Euro+KDV'dir. 6.yıl itibariyle Otel faaliyet Karı Kirası prensipleri geçerli olacaktır. Yıllık sabit kira bedeli olan 750.000 Euro+KDV 'den az olmamak üzere otelin yıllık GOP'sinin %50'si+KDV olarak kiraya verilmesi.

3.8 Gayrimenkuller ve Gayrimenkul Projeleri İçin Alınmış Yapı Ruhsatlarına, Tadilat Ruhsatlarına, Yapı Kullanım İzinlerine İlişkin Bilgileri İle İlgili Mevzuat Uyarınca Alınması Gerekli Tüm İzinlerin Alınıp Alınmadığına ve Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Doğru Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Rapora konu 6371 ada 2 parsel üzerinde bulunan yapılar ile ilgili Gebze Belediyesi imar arşivinde yapılan araştırmalarda aşağıda bulunan evraklara ulaşılmıştır.

Mimari Proje Tarih/No: 19.06.2017 tarihli mimari proje.

Yapı Ruhsatı Tarih/No:

13.08.2008 tarih, 372 sayılı 145.432 m² AVM için Yeni Yapı Ruhsatı.

20.02.2015 tarih, 122 sayılı, 193.561 m² Toptan Perakende, Otel, Ofis/İşyeri için İlave Yapı Ruhsatı

29.12.2015 tarih, 1124 sayılı, 193.793 m² Toptan Perakende, Otel, Ofis/İşyeri için Tadilat Ruhsatı

29.04.2016 tarih, 518 sayılı, 193.805 m² Toptan Perakende, Otel, Ofis/İşyeri için Yenileme Ruhsatı

22.06.2017 tarih, 946 sayılı, 195.220 m² Toptan Perakende, Otel, Ofis/İşyeri için Tadilat Ruhsatı

Yapı Kullanım İzin Belgesi Tarih/No:

14.07.2010 tarih, 145.432 m² AVM yapısı için verilmiştir.

21.08.2017 tarih, 521 sayılı, 195.220 m² Toptan Perakende, Otel, Ofis/İşyeri için verilmiştir.

3.9 Değerlemesi Yapılan Projeler İle İlgili Olarak, 29/6/2001 Tarih ve 4708 Sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun Uyarınca Denetim Yapan Yapı Denetim Kuruluşu (Ticaret Unvanı, Adresi vb.) ve Değerlemesi Yapılan Gayrimenkul İle İlgili Olarak Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi

Rapora konu 6371 ada 2 parsel üzerinde bulunan yapıların yapı denetim işlemlerini Çim Yapı Denetim Ltd. Şti. gerçekleştirmiştir. (Arapçeşme Mah. 1044/3 sokak No:3/2 Kocaeli)

3.10 Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Rapora konu 6371 ada 2 parsel üzerinde bulunan yapılar AVM, Otel ve Showroom olarak kullanılmaktadır. Değerleme bu Herhangi bir proje değerlendirme yapılmamıştır.

3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

Rapora konu 6371 ada 2 parsel üzerinde bulunan AVM için 14.11.2019 tarihli, Otel binası için 30.06.2017 tarihli, Showroom binası için ise 26.07.2017 tarihli B sınıfı enerji kimlik belgeleri bulunmaktadır.

4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Kocaeli İli, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık onuncu şehridir. Şehir, ülkenin en büyük sanayi ve ticaret kentlerinden biridir. Kocaeli; SEGE-8561 sıralamasına göre İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra en gelişmiş şehirdir. Adını 1320 yılında İzmit yöresini fetheden Akça Koca'dan almaktadır. İstanbul, Bursa, Sakarya, Yalova illeriyle komşudur. Kocaeli, önce İngilizler tarafından 6 Temmuz 1920'de daha sonra da Yunanlar tarafından 28 Nisan 1921'de işgal edilmiştir. Kurtuluş Savaşı sırasında 28 Haziran 1921'de şehir işgalden kurtulmuştur. Kocaeli, cumhuriyet döneminde sanayileşme sayesinde en hızlı gelişen iller arasına girmiştir. İstanbul'a yakınlığı ve ulaşım kolaylığı bölgenin sanayileşmesine etki etmiştir. 1934'te İzmit'te ilk kağıt fabrikası açılmıştır. Kocaeli, 2 Eylül 1993'te çıkarılan 504 sayılı kanun hükmünde kararname ile büyükşehir unvanı kazandı. 2004 yılında çıkarılan 5216 sayılı kanun ile büyükşehir belediyesinin sınırları il mülki sınırları oldu.

Kocaeli ili, Marmara Bölgesi'nin Çatalca–Kocaeli Bölümü'nde, 29° 22'—30° 21' doğu boylamı, 40° 31'—41° 13' kuzey enlemi arasında yer alır. Doğu ve güneydoğusunda Sakarya, güneyinde Bursa illeri, batısında Yalova ili, İzmit Körfezi, Marmara Denizi ve İstanbul ili, kuzeyde de Karadeniz'le çevrilidir. İl merkezi İzmit'in doğusundan geçen 30° doğu boylamı Türkiye saati için esas kabul edilir. Kocaeli ilinin yüzölçümü 3.397 km²'dir. Yüzölçümü bakımından Türkiye'nin en küçük 7. ilidir. Asya ile Avrupa'yı birleştiren önemli bir yol kavşağında bulunmaktadır. Doğal bir liman olan İzmit Körfezi işlek bir deniz yoludur. İlin kuzeybatı yüzündeki İstanbul il sınırı, Darıca ile İstanbul arasında akan Kemiklidere'nin doğusundan geçer. Güneybatıda İstanbul–Kocaeli sınırı İzmit Körfezi'nin karşı kıyısında Yalova topraklarıyla son bulur. Bursa sınırını Samanlı Dağları'nın tepelerinden geçen hat oluşturmaktadır. Bu sınır ilin güneybatısında Sapanca gölü kıyısından Sakarya iline dayanır. Körfez kıyılarıyla Karadeniz kıyısında ılıman, dağlık kesimlerde daha sert bir iklim hüküm sürer. Kocaeli ikliminin, Akdeniz iklimi ile Karadeniz iklimi arasında bir geçiş oluşturduğu söylenebilir. İl merkezinde yazlar sıcak ve az yağışlı, kışlar yağışlı, zaman zaman karlı ve soğuk geçer. Karlı günler sayısı ortalama 12 gündür. Kocaeli'nin Karadeniz'e bakan kıyıları ile İzmit Körfezi'ne bakan kıyılarının iklimi arasında bazı farklılıklar göze çarpar. Yazın körfez kıyılarında bazen bunaltıcı sıcaklar yaşanırken Karadeniz kıyıları daha serindir.

Kocaeli Nüfusu

KOCAELİ
Nüfus: 2.079.072

↑ %2,24

Kocaeli nüfusu bir önceki yıla göre 45.631 artmıştır.

Kocaeli nüfusu 2022 yılına göre 2.079.072'dir.

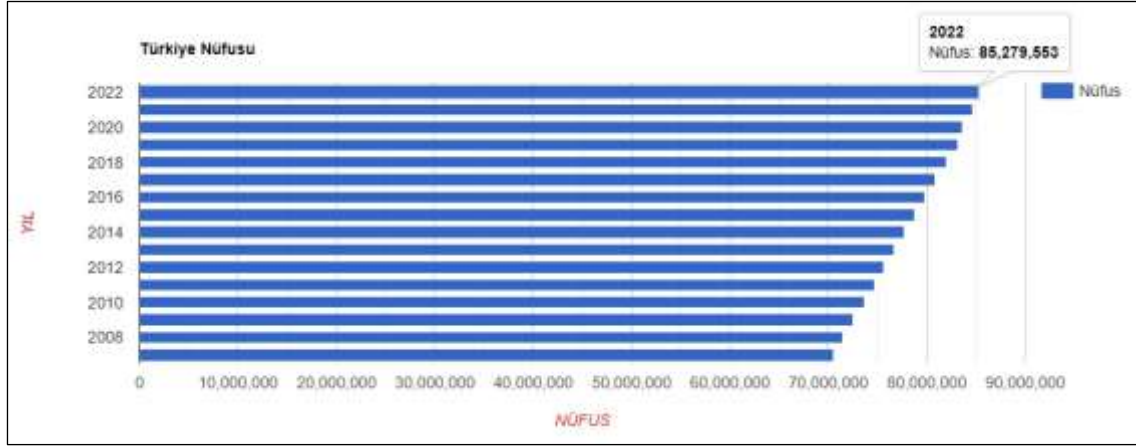
Bu nüfus, **1.050.743** erkek ve **1.028.329** kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: **%50,54** erkek, **%49,46** kadındır.

4.2 Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler ile Bunların Gayrimenkulün Değerine Etkileri

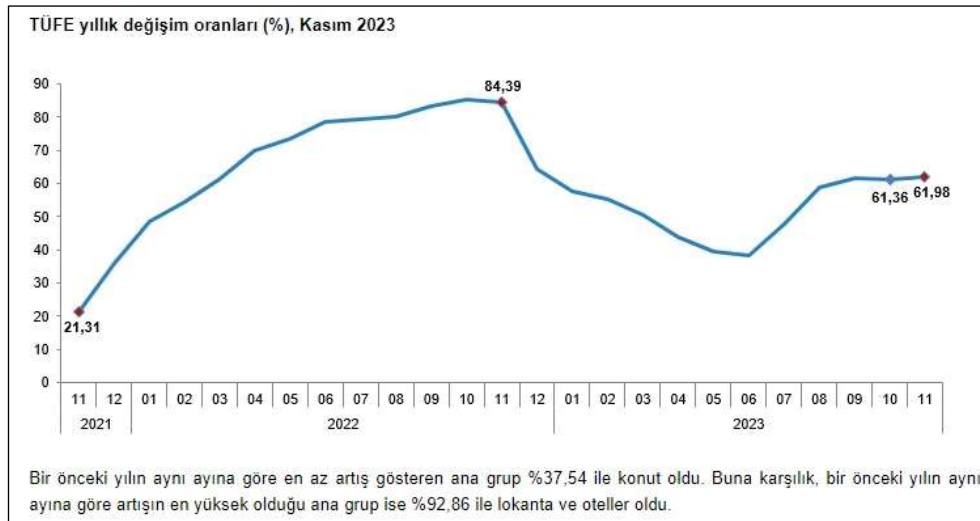
Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

Δ Nüfus;

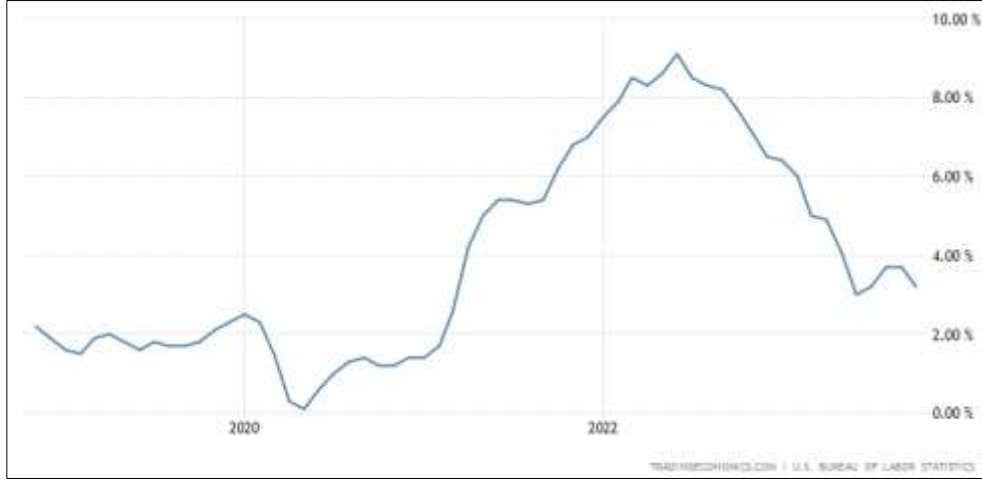


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 599 bin 280 kişi artarak 85 milyon 279 bin 553 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 704 bin 112 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 575 bin 441 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

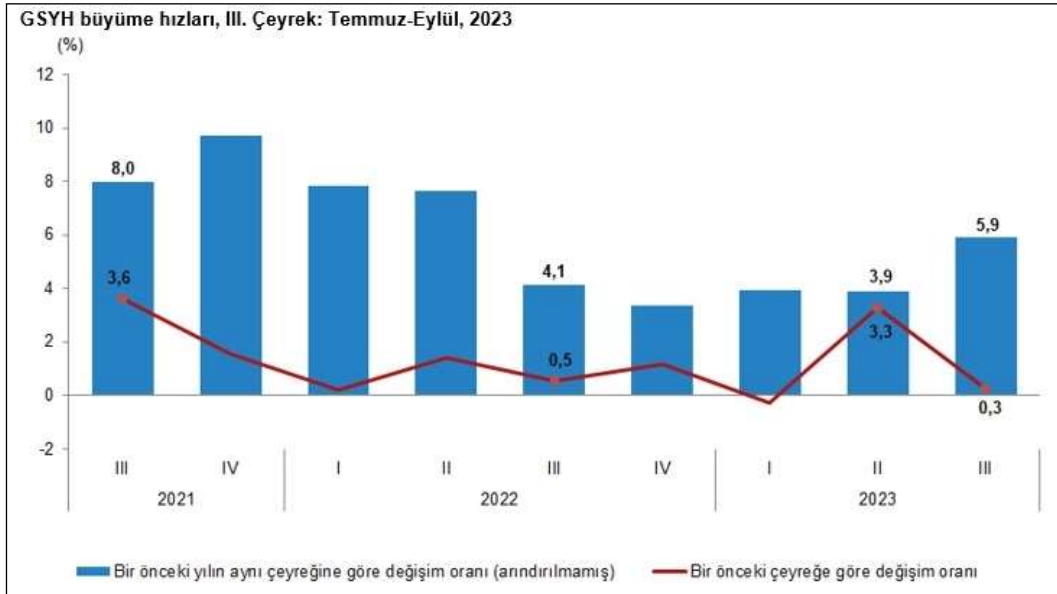


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %3,28, bir önceki yılın Aralık ayına göre %60,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %61,98 ve on iki aylık ortalamalara göre %53,40 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %37,54 ile konut oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %92,86 ile lokanta ve oteller oldu. Ana harcama grupları itibarıyla 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre en az artış gösteren ana grup %0,31 ile giyim ve ayakkabı oldu. Buna karşılık, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %11,17 ile konut oldu. İşlenmemiş gıda ürünleri, enerji, alkollü içkiler ve tütün ile altın hariç TÜFE'deki değişim, 2023 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,53, bir önceki yılın Aralık ayına göre %64,09, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,27 ve on iki aylık ortalamalara göre %57,56 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



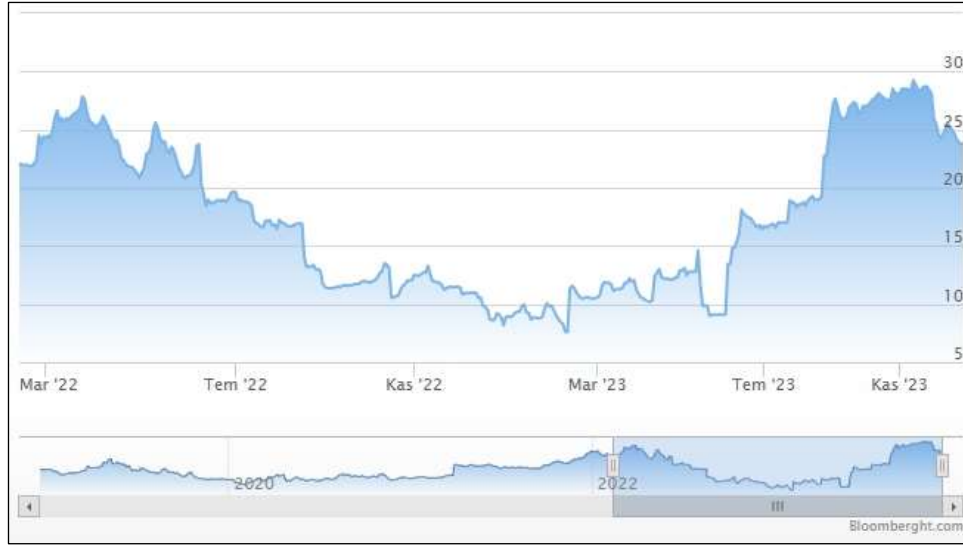
A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama %2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon oranı bu aydan itibaren sürekli artış göstererek %9,1 seviyelerine kadar gelmiştir. 2022 Temmuz itibari ile tekrar düşüş eğilimine girmiş olup günümüz itibariyle %3,6 seviyesine gelmiştir.

Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;

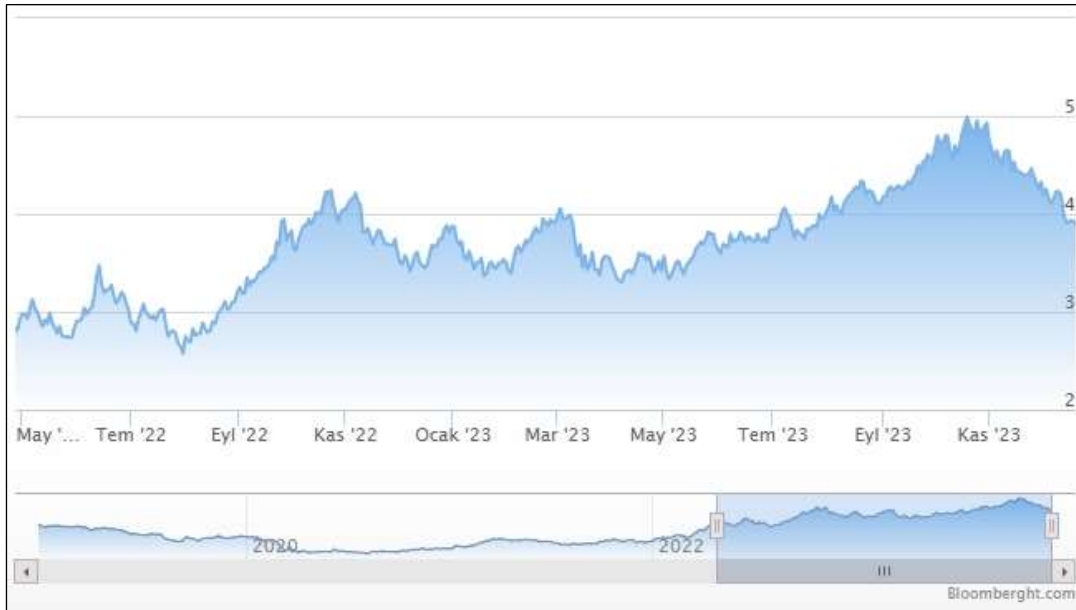


GSYH 2023 yılı üçüncü çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %5,9 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %79,8 artarak 7 trilyon 681 milyar 432 milyon TL oldu. GSYH'nin üçüncü çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 295 milyar 815 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hane halklarının nihai tüketim harcamaları 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %11,2 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %5,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu ise %14,7 arttı. Mal ve hizmet ithalatı, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %14,5, ihracatı ise %1,1 arttı. İşgücü ödemeleri, 2023 yılının üçüncü çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %117,2 arttı. Net işletme artışı/karma gelir %50,7 arttı. İşgücü ödemelerinin cari fiyatlarla Gayrisafi Katma Değer içerisindeki payı geçen yılın üçüncü çeyreğinde %26,1 iken, bu oran 2023 yılında %32,2 oldu. Net işletme artışı/karma gelirin payı ise %55,0 iken %47,0 oldu. (TUİK)

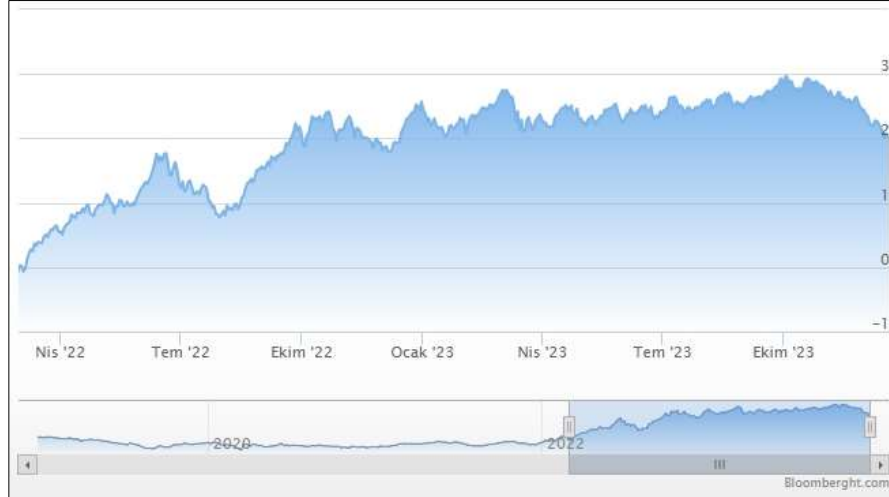
Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;



Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %10 seviyelerinde seyredirken 2021 yılı 3. çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Bu dönemden sonra düşüş eğilimine girmiş, Ocak 2023 dönemi itibari ile tekrar yükseliş trendine geçerek rapor tarihi itibariyle %23,70 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

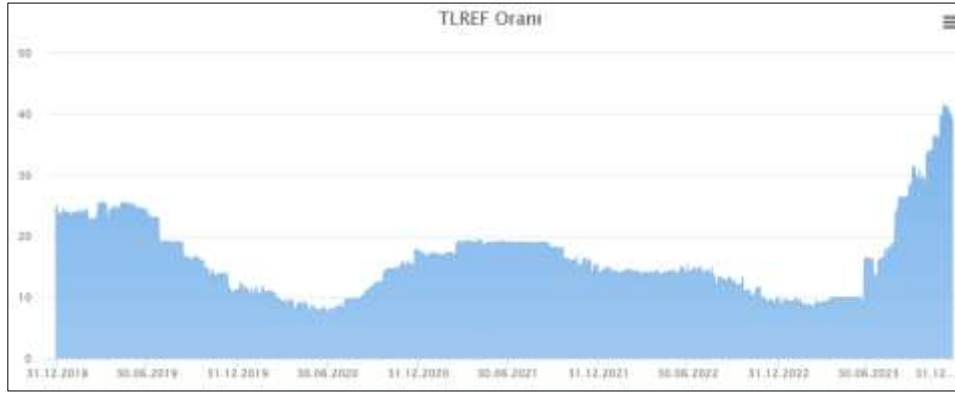


Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama %2 seviyelerinde seyredirken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek %1,5 ve altı seviyelere inmiş, Ağustos 2020 itibariyle %0,6'ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek devam etmiş ve rapor tarihi itibariyle %3,90 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup 2021 ve 2022 yılında pozitif yönde devam etmiştir. Artış son dönemlerde dalgalı bir şekilde devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama %1,98 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

Referans Faiz Oran Değişimi;

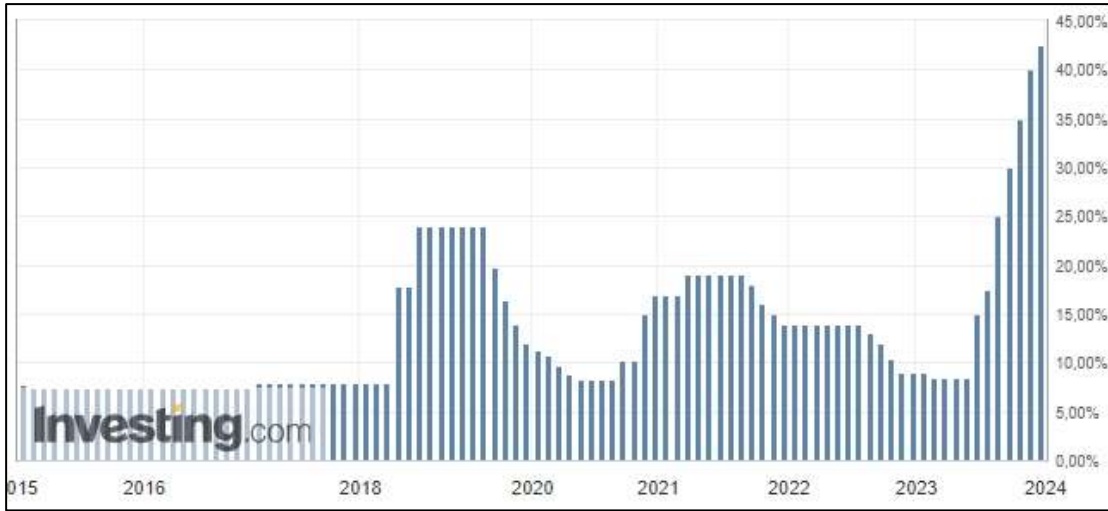


Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2023 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans faiz oranı 2023 yılı ilk yarısında %10 düzeyinde iken rapora tarihi itibari ile %39 civarındadır.

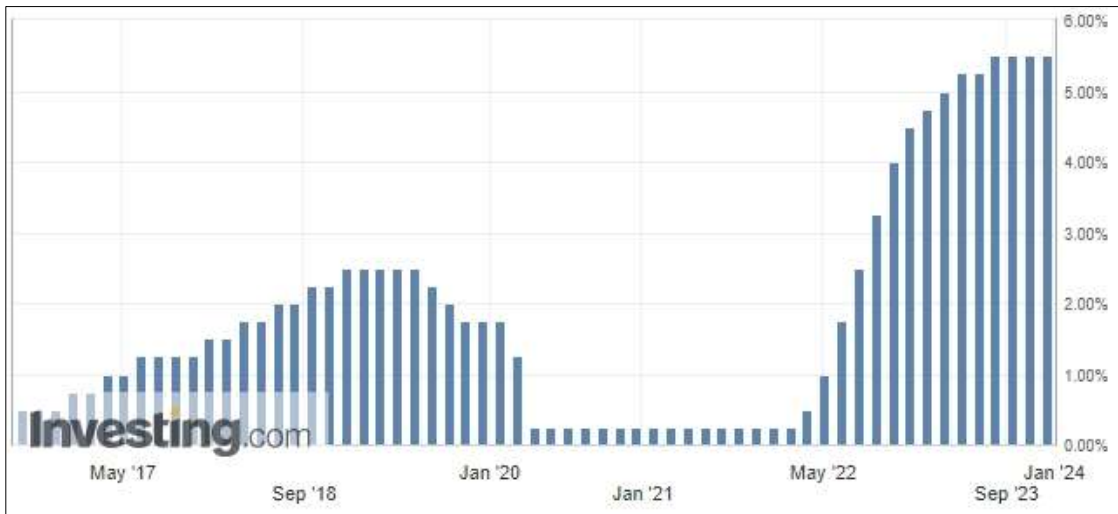


ICE tarafından yayımlanan USD Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre USD referans faiz oranlarını göstermektedir. USD 12 aylık referans faiz oranı 30.06.2021 itibariyle %0,5 seviyesindedir. 2022 yılında görüldüğü üzere USD referans faiz oranı Nisan ayından itibaren artışa geçmiştir ve rapor tarihi itibari ile %5,31 seviyesine yükselmiştir.

Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



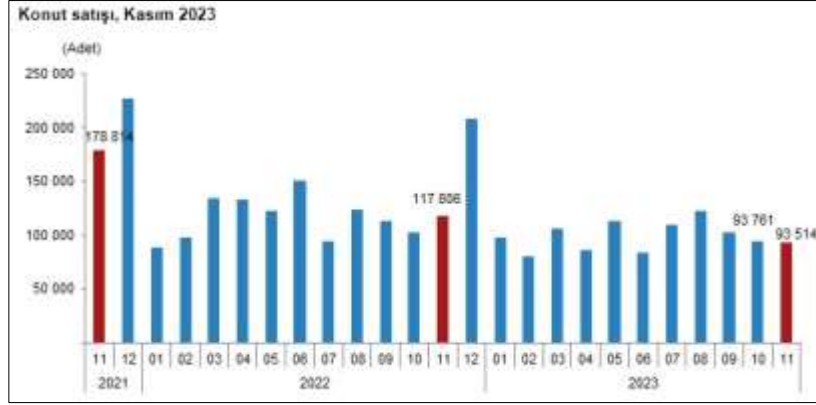
Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan faiz oranı 2010-2018 yılları arasında ortalama %5,0 - %7,5 aralığında değişmekte iken 2018 Mayıs ayı itibariyle %20,00 seviyesi üzerlerine kadar çıkmış ve 2019 Haziran ayına kadar bu seviyelerde seyrini sürdürmüştür. 2019 Temmuz ayından itibaren düşüş eğilimi ile %8,50 seviyelerine gerilemiştir. Bu tarihten itibaren artış eğilimi ile 2021 Ağustos ayına kadar %19,00 seviyelerine gelmiştir. 2021 Eylül ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup Haziran ayına kadar %8,50 seviyelerine gelmiştir. Haziran ayından itibaren gerçekleştirilen ekonomi politikalarındaki değişiklikler ile birlikte %42,50 seviyesine gelmiştir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı %5,00 tir. 2017 – 2019 itibariyle %2,50 seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek %0,50 altına gelmiştir. Mart ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup günümüz itibari ile %5,50 seviyesindedir.

Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;

Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %20,6 azalarak 93 bin 514 oldu. Konut satışlarında İstanbul 15 bin 187 konut satışı ve %16,2 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u 8 bin 250 konut satışı ve %8,8 pay ile Ankara, 5 bin 105 konut satışı ve %5,5 pay ile İzmir izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 52 konut ile Hakkari, 57 konut ile Ardahan ve 73 konut ile Gümüşhane oldu. (TÜİK)



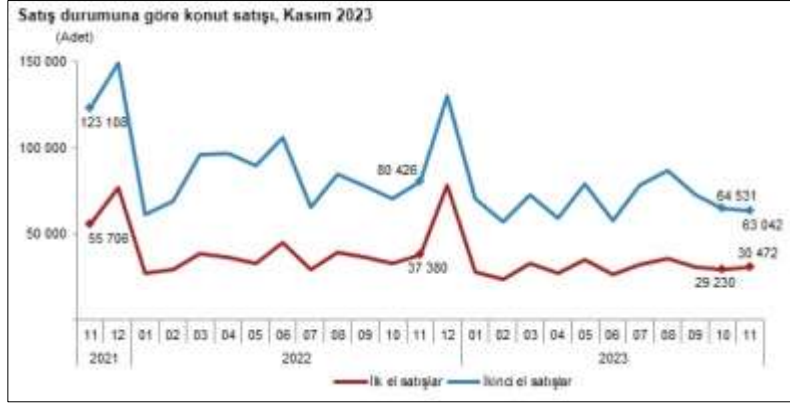
Konut satış sayısı, Kasım 2023

	Kasım		Değişim (%)	Ocak - Kasım		Değişim (%)
	2023	2022		2023	2022	
Satış şekline göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İpotekli satış	5 245	16 655	-68,5	171 706	258 524	-33,6
Diğer satış	88 269	101 151	-12,7	915 643	1 019 135	-10,2
Satış durumuna göre toplam satış	93 514	117 806	-20,6	1 087 349	1 277 659	-14,9
İlk el satış	30 472	37 380	-18,5	328 299	382 190	-14,1
İkinci el satış	63 042	80 426	-21,6	759 050	895 469	-15,2

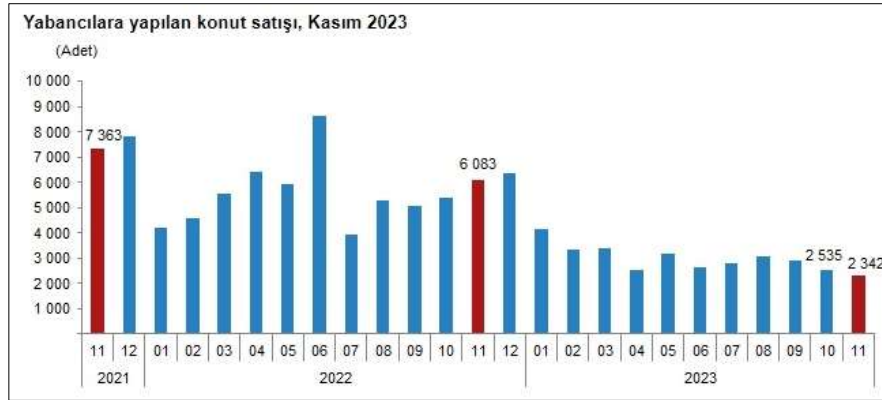
Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %68,5 azalış göstererek 5 bin 245 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %5,6 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %33,6 azalışla 171 bin 706 oldu. Kasım ayındaki ipotekli satışların, bin 390'ı; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 51 bin 624'ü ilk el satış olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde diğer konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %12,7 azalarak 88 bin 269 oldu. Toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %94,4 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen diğer konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %10,2 azalışla 915 bin 643 oldu. (TÜİK)



Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %18,5 azalarak 30 bin 472 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %32,6 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %14,1 azalışla 328 bin 299 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %21,6 azalış göstererek 63 bin 42 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %67,4 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %15,2 azalışla 759 bin 50 olarak gerçekleşti. (TÜİK)



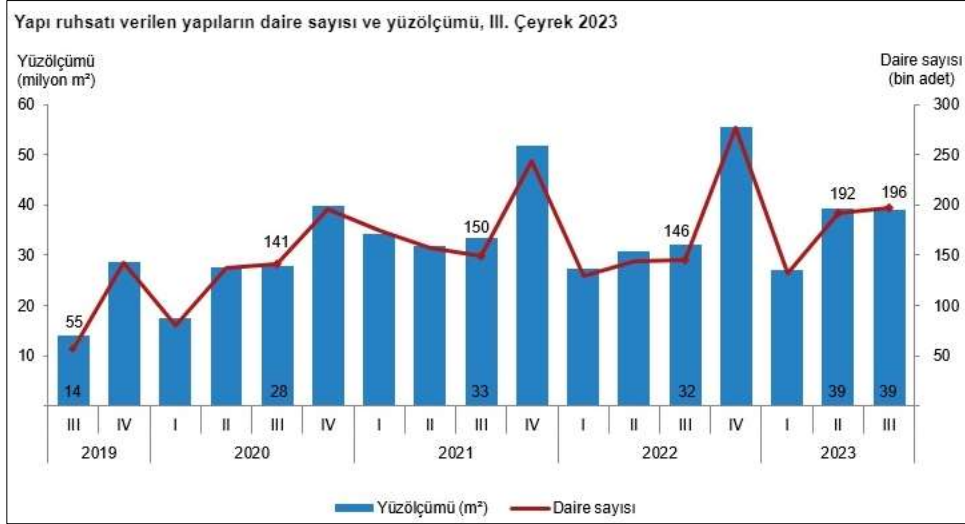
Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %61,5 azalarak 2 bin 342 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %2,5 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 790 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla 710 konut satışı ile İstanbul ve 316 konut satışı ile Mersin izledi. (TUIK)



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %24,9, daire sayısı %35,0 ve yüzölçümü %21,7 arttı. Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 39,1 milyon m² iken; bunun 21,0 milyon m²'si konut, 10,0 milyon m²'si konut dışı ve 8,1 milyon m²'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti. (TUIK)



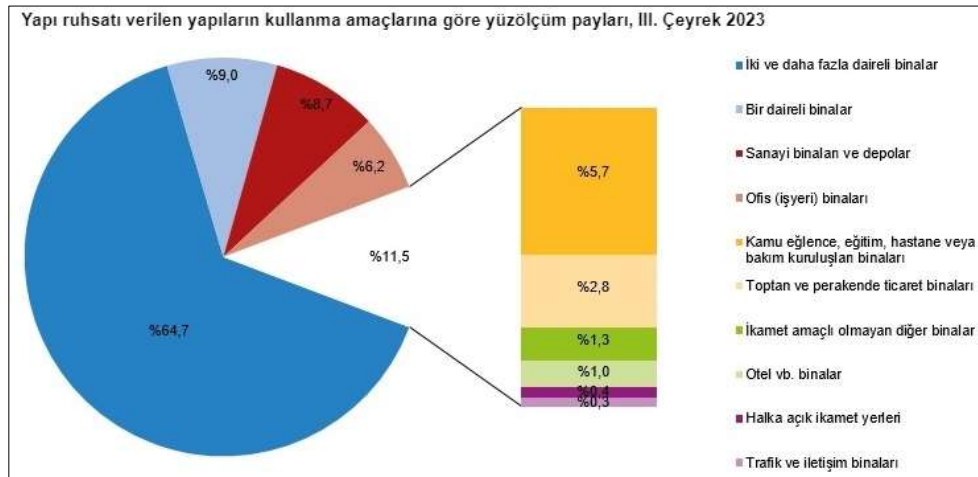
Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2023 yılı II. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %5,7, daire sayısı %31,3 ve yüzölçümü %25,6 arttı. (TUIK)



Yapı ruhsatı istatistikleri, 2021-2023

Yıl	Çeyrek	Bina sayısı	Yıllık değişim (%)	Daire sayısı	Yıllık değişim (%)	Yüzölçüm (m ²)	Yıllık değişim (%)
2021		138 522	44,0	725 294	30,7	151 362 144	34,4
	I	33 571	137,0	174 664	116,9	34 357 552	95,7
	II	30 534	55,7	157 696	14,4	31 780 568	15,6
	III	30 416	20,2	149 614	6,1	33 312 277	19,5
2022	IV	44 001	18,7	243 320	24,3	51 911 747	30,8
		127 831	-7,7	695 804	-4,1	145 745 708	-3,7
	I	26 134	-22,2	129 572	-25,8	27 414 905	-20,2
	II	29 077	-4,8	144 076	-8,6	30 750 734	-3,2
2023	III	28 293	-7,0	145 507	-2,7	32 120 043	-3,6
	IV	44 327	0,7	276 649	13,7	55 460 026	6,8
	I	23 087	-8,6	131 562	1,5	26 946 184	-1,7
	II	31 047	6,8	192 158	33,4	39 188 657	27,4
	III	35 351	24,9	196 489	35,0	39 080 808	21,7

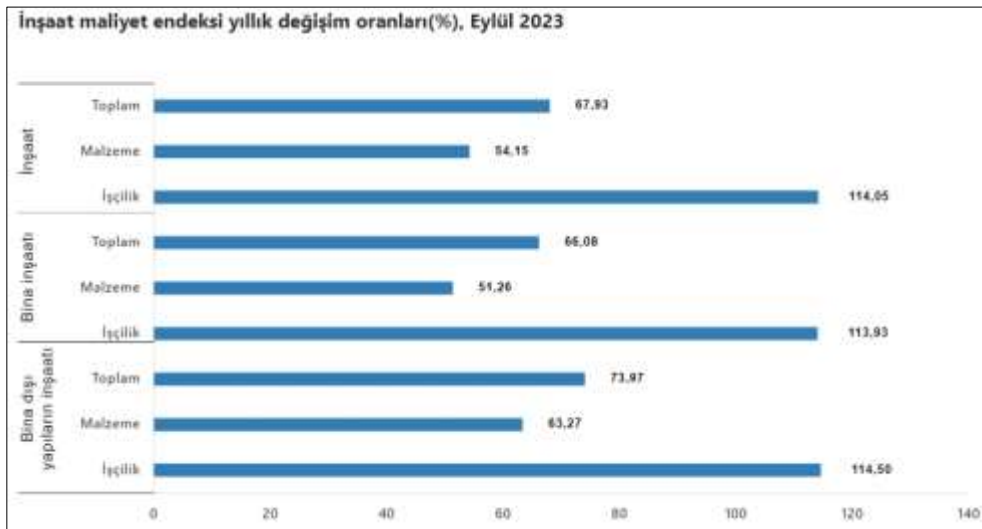
Belediyeler tarafından 2023 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların kullanma amacına göre en yüksek yüzölçüm payına 25,3 milyon m² ile iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 3,5 milyon m² ile bir daireli binalar izledi. (TUIK)



İnşaat maliyet endeksi, 2023 yılı Eylül ayında bir önceki aya göre %2,46 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %67,93 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,39 arttı, işçilik endeksi %0,30 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %54,15 arttı, işçilik endeksi %114,05 arttı. (TUIK)

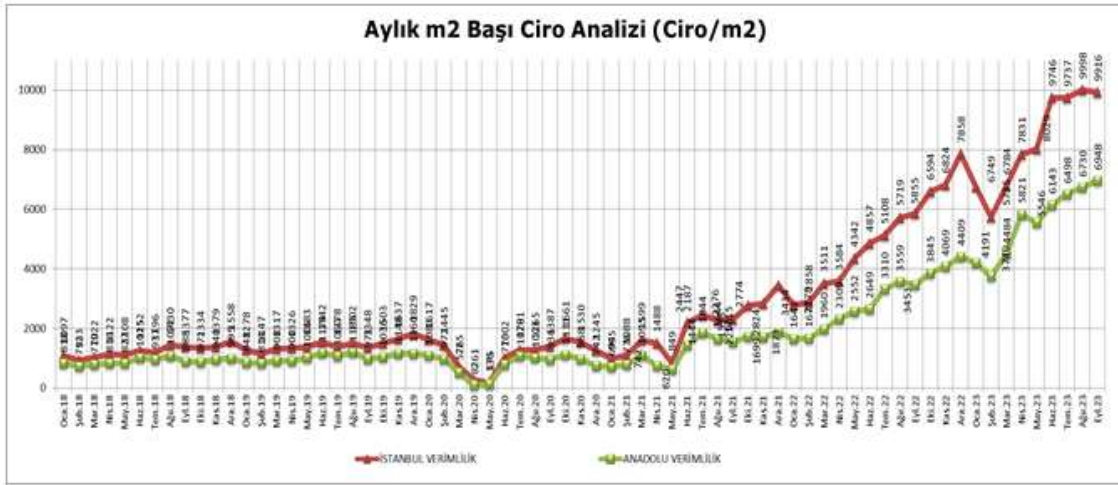


Bina inşaatı maliyet endeksi, bir önceki aya göre %2,47 arttı, bir önceki yılın aynı ayına göre %66,08 arttı. Bir önceki aya göre malzeme endeksi %3,49 arttı, işçilik endeksi %0,21 arttı. Ayrıca bir önceki yılın aynı ayına göre malzeme endeksi %51,26 arttı, işçilik endeksi %113,93 arttı. (TÜİK)

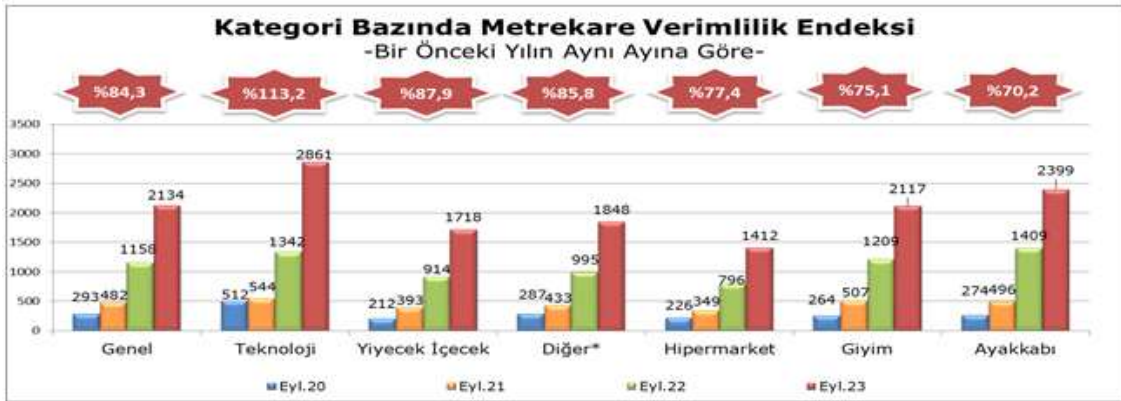


Δ Türkiye’de AVM Sektörü:

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği tarafından en son yayınlanan AVM Endeksi’nin Eylül ayı sonuçlarına göre ciro endeksi, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmamış olarak incelendiğinde %84,3 oranında artarak 2134 puana yükseldi. Eylül 2023 için açıklanan yıllık enflasyon oranının %61,53 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir. AVM Endeksi verileri üçüncü çeyrek bazında geçtiğimiz yılın üçüncü çeyreği ile karşılaştırıldığında %87,2 oranında artış göstererek 2023 üçüncü çeyrek döneminde 2031 puana yükseldi. AVM’lerde kiralanabilir metrekare alanı başına düşen ciro Eylül ayında Türkiye genelinde 8.135 TL iken İstanbul’da 9.916 TL, Anadolu’da 6.948 TL olarak gerçekleşmiştir.



Endeks, kategoriler bazında geçtiğimiz yılın Eylül ayı ile karşılaştırıldığında en fazla artış % 113,2 ile teknoloji kategorisinde görülmüştür. Yiyecek içecek kategorisinde % 87,9, diğer kategorisinde % 85,8, hipermarket kategorisinde % 77,4, giyim kategorisinde % 75,1 ve ayakkabı kategorisinde % 70,2’lük bir artış yaşandığı görülmektedir.



Eylül 2023 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksinde % 10,97’lik bir artış ile 91 puana yükseldi. Ziyaret sayısı endeksinde üçüncü çeyrek bazında geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında % 10’lük bir artış olduğu gözlemlenmiştir. (Kaynak: AYD)

4.3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme tarihi itibarıyla süreç tamamlanana kadar geçen sürede, değerlendirme işlemini olumsuz etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör olmamıştır.

4.4 Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri

Δ Ana Gayrimenkul / Gayrimenkul Özellikleri;

Rapora konu **6371 ada 2 parsel** tapu kayıtlarına göre 60.865,00 m² yüzölçüme sahip olup üzerinde 195.220 m² kapalı alana sahip betonarme tarzda yapılmış alışveriş merkezi, otel binası ve showroom bulunmaktadır.

AVM

Söz konusu AVM binası mimari projesinde ve yerinde 3 bodrum, asma kat, zemin kat, 2 adet normal kat, asma ve 3. Normal kattan oluşmaktadır. Toplam kapalı alan 159.442 m², kiralanabilir alan ise alınan bilgiye göre % 100 seviyesine yakın olup 62.274 m² dir.

Onaylı mimari projesine göre ana taşınmazın 3.bodrum katında; kapalı otopark alanı, kat geçiş merdivenleri, depo alanları, teknik odalar ve yangın merdivenleri vardır. 2.bodrum katta; kapalı otopark alanı, trafo, kat geçiş merdivenleri bulunmaktadır. 1.bodrum katta; market, dükkanlar, buz pisti, zemin katta, dükkanlar, market teknik alanlar, AVM girişi ve lavabo hacimleri bulunmaktadır. 1.katta; dükkanlar ve lavabo hacimleri vardır. 2. Katta; dükkanlar, restourantlar, sinema, teknik alanlar bulunmaktadır. 3. katta mekanik ve avm destek bulunmaktadır.

AVM içerisinde ortak hacimler, holler 60*60 granit seramik kaplama, otopark hacimlerinin zeminleri sıkıştırılmış beton üzeri epoksi kaplamadır. Islak hacimlerde geçiş koridorları ve lavaboların yerleri seramik ve duvarları fayanstır. Tavanlar alçıpan asma tavan kaplamadır. Giriş kapıları alüminyum doğrama olup, otomatik döner kapılar bulunmaktadır. AVM dış cephesi kompozit panel dış cephe kaplaması ile kaplıdır. Taşınmazın çevre düzenlemesi tamamlanmış olup herhangi eksik bir imalat bulunmaktadır. D-100 e bakan kısmı açık otopark olarak kullanılmaktadır.

Mahallinde yapılan incelemede mağazaların her biri kendi konseptine uygun malzemeler ile dizayn edilmiş olup yapı kalitesi yüksektir.

OTEL ve SHOWROOM (Ek Bina)

Söz konusu bina mimari projesinde ve yerinde 3 bodrum, zemin kat, asma kat, 13 adet normal kattan oluşmaktadır. Toplam kapalı alan 23.000 m² dir. Showroom (Ek bina) ise 3 Bodrum, zemin, asma ve çatı katı olmak üzere toplamda 12.778 m² kapalı alana sahiptir.

Otel girişi zemin kat seviyesinden ve 1319/2 sokak üzerinden sağlanmaktadır. Otel 1 adet toplantı salonuna sahiptir. Binada 1 adet servis asansörü, 3 adet oda katlarına çalışan yolcu asansörü bulunmaktadır. Binada ısınma merkezi havalandırma sistemi ile sağlanmaktadır. Bina içerisinde restoran, lobi, mutfak, teknik hacimlerde ve ofis alanlarında zeminler seramik kaplamalı, oda katlarında kat hollerinde zeminler halı kaplamalıdır. Bina içerisinde duvarlar alçı siva üzeri saten boyalı ve duvar kağıdı kaplamadır.

Otelde 158 adet standart oda bulunmaktadır. Her odada banyo hacmi mevcuttur. Odalara giriş kartlı giriş sistemi ile sağlanmaktadır. Giriş kapıları ahşap paneldir. Oda içerisinde zeminler halı kaplamalı, duvarlar alçı siva üzeri saten boyalıdır. Banyo alanlarında zeminler ve duvarlar seramik kaplamalı, lavabo, klozet ve vitrikiye takımları mevcuttur. Bina oldukça bakımlıdır ve herhangi bir tadilat ihtiyacı bulunmamaktadır.

Showroom bölümünde zeminler granit seramik kaplama, duvarlar alçı siva üzeri saten boya kaplıdır. Islak hacimler seramik, duvarlar fayans, tavan alçıpan asma tavadır. Bölmeler camlı alüminyum doğrama, ısınma merkezi sistemdir.

MEVCUT YAPI BİLGİLERİ			
KULLANIM AMACI	ORTAK ALAN (m ²)	B.B. ALANI (m ²)	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m ²)
AVM	7.057m ²	152.385m ²	159.442m ²
OTEL	1.017m ²	21.983m ²	23.000m ²
İŞYERİ	566m ²	12.212m ²	12.778m ²
TOPLAM	8.640m²	186.580m²	195.220m²

Rapora konu **6371 ada 4 parsel** tapu kayıtlarına göre 2.000,00 m² yüzölçüme sahip olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsel halihazırda otopark olarak kullanılmaktadır.

4.5 Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler

Mahallinde yapılan inceleme de AVM binasında iç kısımlarda ihtiyaca göre bölmeler ve dükkanlarda birleştirmeler yapılmıştır. Bu durum basit tadilat ile giderilebilecek niteliktedir.

4.6 Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 21.nci Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirir Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Söz konusu 6371 ada 2 parsel üzerinde yeniden ruhsat alınmasını gerektirecek herhangi bir durum söz konusu değildir.

4.7 Gayrimenkulün Değerleme Tarihi İtibariyle Hangi Amaçla Kullanıldığı, Gayrimenkul Arsa veya Arazi İse Üzerinde Herhangi Bir Yapı Bulunup Bulunmadığı ve Varsa, Bu Yapıların Hangi Amaçla Kullanıldığı Hakkında Bilgi

Rapora konu 6371 ada 2 parsel hâlihazırda "AVM-Otel-Showroom" olarak kullanılmaktadır. 6371 ada 4 parsel ise açık otopark olarak kullanılmaktadır.

5. KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

UDS Tanımlı Değer Esası – Pazar Değeri:

➤ Pazar değeri, bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır. Pazar değerinin tanımı aşağıdaki kavramsal çerçeveye uygun olarak uygulanması *gerekir*:

(a) “Tahmini tutar” ifadesi muvazaasız bir pazar işleminde varlık için para cinsinden ifade edilen fiyat anlamına gelmektedir. Pazar değeri, değerlendirme tarihi itibarıyla, pazarda pazar değeri tanımına uygun olarak makul şartlarda elde edilebilecek en olası fiyattır. Bu fiyat, satıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en iyi ve alıcı tarafından makul şartlarda elde edilebilecek en avantajlı fiyattır. Bu tahmin, özellikle de satışla ilişkili herhangi bir tarafça sağlanmış özel bedeller veya imtiyazlar, standart olmayan bir finansman, sat ve geri kirala sözleşmesi gibi özel şartlara veya koşullara dayanarak arttırılmış veya azaltılmış bir tahmini fiyatı veya sadece belirli bir malike veya alıcıya yönelik herhangi bir değer unsurunu kapsamaz.

(b) “El değiştirmesinde kullanılacak” ifadesi, bir varlığın veya yükümlülüğün değerinin, önceden belirlenmiş bir tutar veya gerçek satış fiyatından ziyade tahmini bir değer olduğu duruma atıfta bulunur. Bu fiyat değerlendirme tarihi itibarıyla, pazar değeri tanımındaki tüm unsurları karşılayan bir işlemdeki fiyattır;

(c) “Değerleme tarihi itibarıyla” ifadesi değer belirlenmesinin belirli bir tarih itibarıyla belirlenmesini ve o zamana özgü olmasını gerektirir. Pazarlar ve pazar koşulları değişebileceğinden, tahmini değer başka bir zamanda doğru veya uygun olmayabilir. Değerleme tutarı, pazarın durumunu ve içinde bulunduğu koşulları başka bir tarihte değil sadece değerlendirme tarihi itibarıyla yansıtır;

(d) “İstekli bir alıcı arasında” ifadesi alım niyetiyle harekete geçmiş olan, ancak zorunlu kalmış olmayan bir alıcı anlamına gelmektedir. Bu alıcı her fiyattan satın almaya hevesli veya kararlı değildir. Bu alıcı, var olduğunun kanıtlanması veya tahmin edilmesi mümkün olmayan, sanal veya varsayımsal bir pazardan ziyade mevcut pazar gerçeklerine ve mevcut pazar beklentilerine uygun olarak satın alır. Var olduğu kabul edilen bir alıcı pazarın gerektirdiğinden daha yüksek bir fiyat ödemeyecektir. Varlığın mevcut sahibi ise pazarı oluşturanlar arasında yer almaktadır.

(e) “İstekli bir satıcı” ifadesi ise belirli fiyattan satmaya hevesli veya mecbur olmayan, ya da mevcut pazar tarafından makul görülmemiş bir fiyatta ısrar etmeyen bir satıcı anlamına gelmektedir. İstekli satıcı, fiyat her ne olursa olsun, varlığı uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda açık pazarlarda, pazar şartlarında elde edilebilecek en iyi fiyattan satmak istemektedir. Varlığın asıl sahibinin gerçekte içinde bulunduğu koşullar, yukarıda anılan şartlara dâhil değildir, çünkü istekli satıcı varsayımsal bir maliktir.

(f) “Muvazaasız bir işlem” ifadesi, fiyatın pazarın fiyat seviyesini yansıtmamasına veya yükseltmesine yol açabilecek, örneğin ana şirket ve bağlı şirket veya ev sahibi ve kiracı gibi taraflar değil, aralarında belirli ve özel bir ilişki bulunmayan taraflar arasında yapılan bir işlem anlamına gelmektedir. Pazar değeri işlemlerinin, her biri bağımsız olarak hareket eden ilişkisiz taraflar arasında yapıldığı varsayılır.

(g) “uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda” ifadesi, varlığın pazara çıkartılarak en uygun şekilde pazarlanması halinde pazar değeri tanımına uygun olarak elde edilebilecek en iyi fiyattan satılmış olması anlamına gelmektedir. Satış yönteminin, satıcının erişime sahip olduğu pazarda en iyi fiyatı elde edeceği en uygun yöntem olduğu kabul edilir. Varlığın pazara çıkartılma süresi sabit bir süre olmayıp, varlığın türüne ve pazar koşullarına göre değişebilir. Burada tek kriter, varlığın yeterli sayıda pazar katılımcısının dikkatini çekmesi için yeterli süre tanınması gerekliliğidir. Pazara çıkartılma zamanı değerlendirme tarihinden önce gerçekleşmelidir,

(h) “Tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde hareket etmeleri” ifadesi, istekli satıcının ve istekli alıcının değerlendirme tarihi itibarıyla pazarın durumu, varlığın yapısı, özellikleri, fiili ve potansiyel kullanımları hakkında makul ölçülerde bilgilenmiş olduklarını varsaymaktadır. Tarafların her birinin bu bilgiyi, işlemde kendi ilgili konumları açısından en avantajlı fiyatı elde etmek amacıyla basiretli bir şekilde kullandıkları varsayılır. Basiret, faydası sonradan anlaşılan bir tecrübenin avantajıyla değil, değerlendirme tarihi itibarıyla pazar şartları dikkate alınarak değerlendirilir. Örneğin fiyatların düştüğü bir ortamda önceki pazar seviyelerinin altında bir fiyattan varlıklarını satan bir satıcı basiretsiz olarak kabul edilmez. Bu gibi durumlarda, pazarlarda değişen fiyat koşulları altında varlıkların el değiştirildiği diğer işlemler için geçerli olduğu gibi, basiretli alıcılar veya satıcılar o anda mevcut en iyi pazar bilgileri doğrultusunda hareket edeceklerdir.

(i) “Zorlama altında kalmaksızın” ifadesi ise taraflardan her birinin zorlanmış olmaksızın veya baskı altında kalmaksızın bu işlemi yapma niyetiyle harekete geçmiş olmasıdır.

➤ Pazar değeri kavramı, *katılımcıların* özgür olduğu açık ve rekabetçi bir pazarda pazarlık edilen fiyat olarak kabul edilmektedir. Bir varlığın pazarı, uluslararası veya yerel bir pazar olabilir. Bir pazar çok sayıda alıcı ve satıcıdan veya karakteristik olarak sınırlı sayıda *pazar katılımcısından* oluşabilir. Varlığın satışa sunulduğunun varsayıldığı pazar, teorik olarak el değiştiren *varlığın* normal bir şekilde el değiştirdiği bir pazardır.

➤ Bir *varlığın* pazar değeri onun en verimli ve en iyi kullanımını yansıtır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımınıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir *varlığın* mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım *olabilir*. Bu, bir *pazar katılımcısının* varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

➤ Değerleme girdilerinin yapısının ve kaynağının, sonuçta *değerleme amacı* ile ilgili olması *gerekten* değer esasını yansıtmaması *gerekir*. Örneğin, pazar değerini belirlemek amacıyla, pazardan türetilmiş veriler kullanılmak şartıyla, farklı yaklaşımlar ve yöntemler *kullanılabilir*. Pazar yaklaşımı tanım olarak pazardan türetilmiş girdileri kullanır. Gelir yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, *katılımcılar* tarafından benimsenen girdilerin ve varsayımların kullanılması *gerekli görülmektedir*. Maliyet yaklaşımını kullanarak pazar değerini belirlemek için, eşdeğer kullanıma sahip bir varlığın maliyetinin ve uygun aşınma oranının, pazar esaslı maliyet ve aşınma analizleriyle belirlenmesi *gerekli görülmektedir*.

➤ Değerlemesi yapılan *varlık* için mevcut verilere ve pazarla ilişkili koşullara göre en geçerli ve en uygun değerlendirme yönteminin veya yöntemlerinin tespit edilmesi *gerekir*. Uygun bir şekilde analiz edilmiş ve pazardan elde edilmiş verilere dayanması halinde, kullanılan her bir yaklaşımın veya yöntemin, pazar değeri ile ilgili bir gösterge sağlaması *gerekli görülmektedir*.

➤ Pazar değeri bir *varlığın*, pazardaki diğer alıcıların elde edemediği, belirli bir malik veya alıcı için değer ifade eden niteliklerini yansıtmaz. Böyle avantajlar, bir *varlığın* fiziksel, coğrafi, ekonomik veya yasal özellikleriyle ilişkili *olabilir*. Pazar değeri, belirli bir tarihte belirli bir istekli alıcının değil, herhangi bir istekli bir alıcının olduğunu varsaydığından, buna benzer tüm değer unsurlarının göz ardı edilmesini gerektirmektedir.

Değerleme Yöntemleri

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlendirilmede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmektedir:

(A) Pazar Yaklaşımı (B) Gelir Yaklaşımı (C) Maliyet Yaklaşımı

Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

Bir varlığa ilişkin değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin seçiminde amaç belirli durumlara en uygun yöntemin bulunmasıdır. Bir yöntemin her duruma uygun olması söz konusu değildir. Seçim sürecinde asgari olarak aşağıdakiler dikkate alınır:

(a) değerlendirme görevinin koşulları ve amacı ile belirlenen uygun değer esas(lar)ı ve varsayılan kullanım(lar)ı, **(b)** olası değerlendirme yaklaşımlarının ve yöntemlerinin güçlü ve zayıf yönleri, **(c)** her bir yöntemin varlığın niteliği ve ilgili pazardaki katılımcılar tarafından kullanılan yaklaşımlar ve yöntemler bakımından uygunluğu, **(d)** yöntem(ler)in uygulanması için gereken güvenilir bilginin mevcudiyeti.

5.1 Pazar Yaklaşımı

Δ Pazar Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedenleri

Pazar yaklaşımı *varlığın*, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) *varlıklarla* karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder. Aşağıda yer verilen durumlarda, pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** değerlendirme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması, **(b)** değerlendirme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi ve/veya **(c)** önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Karşılaştırılabilir pazar bilgisinin varlığın tıpatıp veya önemli ölçüde benzeriyle ilişkili olmaması halinde, *değerlemeyi gerçekleştirenin* karşılaştırılabilir *varlıklar* ile değerlendirme konusu *varlık* arasında niteliksel ve niceliksel benzerliklerin ve farklılıkların karşılaştırmalı bir analizini yapması *gerekir*. Bu karşılaştırmalı analize dayalı düzeltme yapılmasına genelde ihtiyaç duyulacaktır. Bu düzeltmelerin makul olması ve *değerlemeyi gerçekleştirenlerin* düzeltmelerin gerekçeleri ile nasıl sayısallaştırdıklarına raporlarında yer vermeleri *gerekir*.

Pazar yaklaşımında genellikle her biri farklı çarpanlara sahip karşılaştırılabilir varlıklardan elde edilen pazar çarpanları kullanılır. Belirlenen aralıktan uygun çarpanın seçimi niteliksel ve niceliksel faktörlerin dikkate alındığı bir değerlendirmenin yapılmasını gerektirir.

Δ Fiyat Bilgisi Tespit Edilen Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı

[E:1 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, D100 karayoluna 100 m mesafede, cadde cepheli köşe konumda, taşınmazlar ile aynı imar durumu ve 2.900 m² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen arsa 59.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 262 644 16 61

[E:2 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, D100 karayoluna 100 m mesafede, cadde cepheli, taşınmazlar ile aynı imar durumu ve 2.513 m² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen arsa 63.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 216 482 18 88

[E:3 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, D100 karayoluna 100 m mesafede, cadde cepheli, taşınmazlar ile aynı imar durumu ve 2.000 m² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen arsa 61.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 497 20 70

[E:4 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede iç kısımda, 3 kat, Emsal:1,20, Ticari imarlı, 963 m² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen arsa 28.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 497 20 70

[E:5 Satılık Arsa] Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede iç kısımda, 3 kat, Konut imarlı, 255 m² yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen arsa 5.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 541 914 85 55

Not: Emsaller arasında bulunan konum, imar, yüzölçümü şerefiyeleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m ²)	2.900,00m ²		2.513,00m ²		2.000,00m ²		963,00m ²		255,00m ²	
Satış fiyatı	₺59.000.000,00		₺63.000.000,00		₺61.000.000,00		₺28.000.000,00		₺5.000.000,00	
m ² birim fiyatı	₺20.344,83		₺25.069,64		₺30.500,00		₺29.075,80		₺19.607,84	
Pazarlık	12%	-	12%	-	15%	-	15%	-	10%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	+	0%	+	0%	+	10%	+	30%	+
Yüzölçüm şerefiyesi	50%	-	50%	-	50%	-	65%	-	65%	-
Konum şerefiyesi	5%	+	5%	+	5%	+	15%	+	20%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺8.748,28		₺10.779,94		₺12.200,00		₺13.084,11		₺14.705,88	
Ortalama Birim fiyat	11.904TL/m²									

[E:1 Kiralık Dükkan] Konu AVM nin bulunduğu bölgede, karşı kısımda cadde üzerinde yer alan 200 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 22.000 TL bedelle kiralıktır. İlgilisi : 0 262 643 43 48

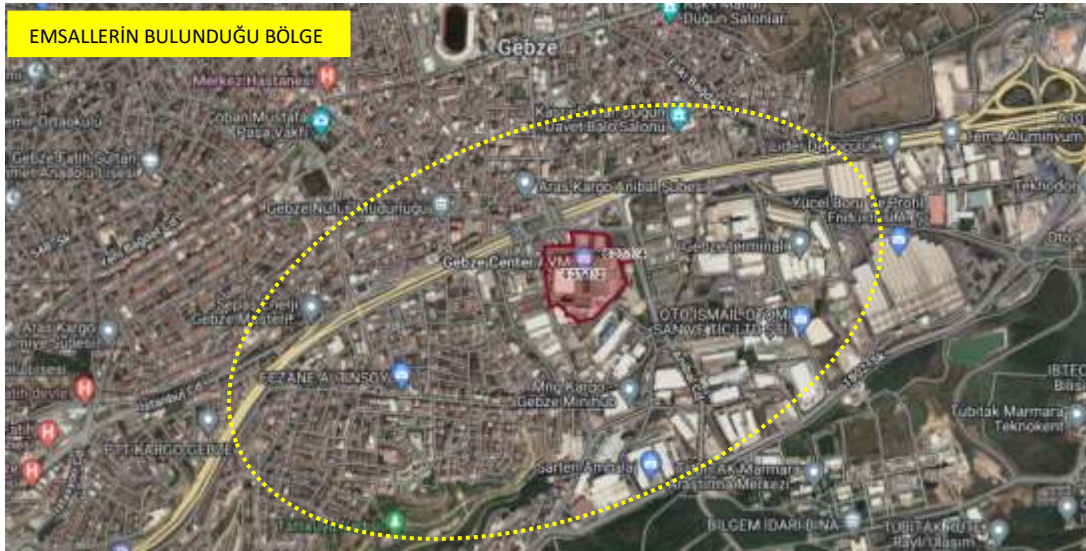
[E:2 Kiralık Dükkan] Konu AVM nin bulunduğu bölgede, karşı kısımda ana cadde üzerinde 60 m² olduğu beyan edilen zemin kat dükkan 15.000 TL bedelle kiralıktır. İlgilisi : 0 506 682 41 55

[E:3 Kiralık Dükkan] Konu AVM nin bulunduğu bölgede, karşı kısımda çarşı içinde yer alan 30 m² alanlı olduğu beyan edilen zemin kat dükkan 7.800 TL bedelle kiralıktır. İlgilisi : 0 554 709 97 67

[E:4 Kiralık Dükkan] Konu AVM nin bulunduğu bölgede, cadde yer alan zemin kat 240 m² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 70.000 TL bedelle kiralıktır. İlgilisi : 0 532 543 58 07

EMSAL DÜZELTME TABLOSU								
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4	
Yüzölçüm (m ²)	200,00m ²		60,00m ²		30,00m ²		240,00m ²	
Satış fiyatı	₺22.000,00		₺15.000,00		₺7.800,00		₺70.000,00	
m ² birim fiyatı	₺110,00		₺250,00		₺260,00		₺291,67	
Pazarlık	3%	-	10%	-	10%	-	20%	-
Yapı Kalitesi Şerefiyesi	30%	+	5%	+	5%	+	5%	+
Alan Şerefiyesi	0%	-	0%	-	0%	-	0%	-
Konum şerefiyesi	50%	+	10%	+	10%	+	10%	+
İndirgenmiş birim fiyat	₺194,70		₺262,50		₺273,00		₺277,08	
Ortalama Birim fiyat	252TL/m ²							

Δ Kullanılan Emsallerin Sanal Ortamdaki Haritalarından Çıkarılmış, Değerlemeye Konu Gayrimenkule Olan Yakınlığını Gösteren Krokiler



Δ Emsallerin Nasıl Dikkate Alındığına İlişkin ayrıntılı Açıklama, Emsal Bilgilerinde Yapılan Düzeltmeler, Düzeltmelerin Yapılma Nedenine İlişkin Detaylı Açıklamalar ve Diğer Varsayımlar

Rapora konu parsellerin bulunduğu bölgede yapılan incelemelerde, kendisi ile benzer konum ve yapılaşma şartlarına sahip üç adet satılık arsa emsaline ulaşılmıştır. Diğer arsa emsalleri ise aynı bölgede farklı imar ve yapılaşma şartlarına sahip parsellerdir.

Yukarıda bulunan emsallerden yola çıkılarak parsellerin imar durumu, lokasyonu, yola cephesi, reklam avantajı, yüzölçümü, arazi yapısı, altyapı durumu, çevre düzenlemesi vb. durumlar dikkate alınmış ve şerefiye düzeltmeleri ile arsa birim değeri takdir edilmiştir. 6371 ada 4 parselin yüzölçümünün 2 parselde küçük olması birim değerini olumlu yönde etkilemiştir.

Δ Pazar Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Arsa değeri takdir edilirken çevre düzenlemesi, otopark saha betonu, ana yol cephesi gibi unsurlar şerefiye olarak birim değere yansıtılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
ADA/PARSEL	ALAN (m ²)	BİRİM DEĞER (TL/m ²)	DEĞER (TL)
6371 Ada 2 Parsel Değeri	60.865,00	₺11.911,61	₺725.000.000,00
6371 Ada 4 Parsel Doğuş GYO A.Ş. Hisse Değeri	1.488,66	₺14.106,65	₺21.000.000,00
TOPLAM			₺746.000.000,00

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam arsa değeri (K.D.V hariç) **746.000.000,00-TL** takdir edilmiştir.

5.2 Maliyet Yaklaşımı

Δ Maliyet Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerleme İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, 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 gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir *varlığın* cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir. Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir: **(a)** katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,

(b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya **(c)** kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır: **(a)** ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(b)** yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değer varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem. **(c)** toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

Δ Arsa Değerinin Tespitinde Kullanılan Emsal Bilgileri ve Bu Bilgilerin Kaynağı, Yapılan Düzeltmeler, Yapılan Diğer Varsayımlar ve Ulaşılan Sonuç

Söz konusu parsellerin yüzölçümü ile bulunduğu bölgedeki lokasyonu, ana arterlere olan mesafesi, cephe durumu, geometrik şekil ve topografik özellikleri gibi kendine özgü ayırt edici tüm etkenler dikkate alınarak, Pazar yaklaşımında belirlenen emsaller ve açıklamalarıyla yapılan düzeltmeler neticesinde mevcut piyasa şartları göz önünde bulundurulmuştur.

Tüm bu şartlar ve yapılan araştırmalar ile bulunan emsallerdeki düzeltmeler, bölgeye hakim emlakçı görüşleri ve geçmiş verilere dayanarak söz konusu parsel için yukarıdaki birim değer takdir edilmiştir.

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

Söz konusu parsel üzerinde bulunan Otel, AVM, Showroom un yapı birim değeri takdir edilirken güncel piyasa koşullarındaki yapı birim inşaat maliyetleri kullanılmıştır.

YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m²)	BİRİM MALİYET (TL/m²)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER (TL)
OTEL	23.000,00	₺30.000,00	8	₺634.800.000,00
AVM	159.442,00	₺21.000,00	10	₺3.013.460.000,00
SHOWROOM	12.778,00	₺22.500,00	8	₺264.510.000,00
TOPLAM DEĞER				₺3.912.770.000,00

Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

TAŞINMAZ	DEĞER (TL)
Arsa Değeri	₺746.000.000,00
Yapı Değeri	₺3.912.770.000,00
Toplam Değer	₺4.658.770.000,00

Gayrimenkulün değeri hesaplanırken pazar yaklaşımı değeri ile arsa birim değeri ve maliyet hesabı yöntemi ile yapı birim maliyetleri bulunmuştur.

Gayrimenkullerin değeri maliyet yöntemi ile elde edilmiş olan **4.658.770.000,00-TL** olarak tespit edilmiştir.

5.3 Gelir Yaklaşımı

Δ Gelir Yaklaşımını Açıklayıcı Bilgiler, Konu Gayrimenkulün Değerlemesi İçin Bu Yaklaşımın Kullanılma Nedeni

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- (b) Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

→ İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi:

İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem *varlığın* bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır. Gelirlerin getirisi kapitalizasyonu (indirgemesi) olarak ta nitelendirilmektedir. Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü *varlıklarla* ilgili bazı durumlarda, İNA, *varlığın* kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri *çerçebilir*. Diğer durumlarda, *varlığın* değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. İNA yönteminin temel adımları aşağıdaki şekildedir:

(a) değerlendirme konusu varlığın ve değerlendirme görevinin niteliğine en uygun nakit akışı türünün seçilmesi (örneğin, vergi öncesi veya vergi sonrası nakit akışları, toplam nakit akışları veya öz sermayeye ait nakit akışları, reel veya nominal nakit akışları vb.), (b) nakit akışlarının tahmin edileceği en uygun kesin sürenin varsa belirlenmesi, (c) söz konusu süre için nakit akış tahminlerinin hazırlanması, (d) (varsa) kesin tahmin süresinin sonundaki devam eden değerlerin değerlendirme konusu varlık için uygun olup olmadığının; daha sonra da, varlığın niteliğine uygun devam eden değerlerin belirlenmesi, (e) uygun indirgeme oranının belirlenmesi, (f) indirgeme oranının varsa devam eden değer de dâhil olmak üzere, tahmini nakit akışlarına uygulanması şeklindedir.

→ Direkt (Doğrudan) Kapitalizasyon Yöntemi:

Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının, temsili tek bir dönem gelirin uygulandığı yöntemdir. Gayrimenkulün o dönem için (yıl) üreteceği net gelirin, güncel gayrimenkul piyasası koşullarına göre oluşan bir kapitalizasyon oranına bölünerek, taşınmaz değeri hesaplanır. Bu kapitalizasyon oranı, birbirine emsal gayrimenkullerde satış ve gelir seviyeleri arasındaki ilişkiyle belirlenebilir. Burada Net Gelir kavramına dikkat edilmelidir. Tüm kaynaklardan elde edilecek gelirleri içeren mülkün potansiyel brüt gelir ve bundan beklenen boşluk/kayıpların arındırıldığı efektif brüt gelir sonrasında da efektif brüt gelirin faaliyet giderleri ile diğer harcamalardan arındırılması ile net faaliyet gelir elde edilmelidir. Potansiyel Brüt Kira Geliri: Gayrimenkulün kiralanabilir tüm birimlerinin kiraya verildiği ve kira bedellerinin kayıtsız olarak tahsil edildiği durumlardaki elde edilen gelir tutarıdır.

- Toplam yıllık potansiyel gelir / Kapitalizasyon oranı = Değer

Δ İndirgeme/İskonto Oranının Nasıl Hesaplandığına İlişkin Ayrıntılı Açıklama ve Gerekçeler

İndirgeme oranı belirlenirken UDES kapsamında toplama yöntemi esas alınmış ve aşağıda sıralanan maddeler dikkate alınmıştır.

- a. Kullanılan nakit akışlarına ilişkin projeksiyonlarla ilgili riskler,
- b. Değerlenen varlığın türü,
- c. Pazardaki işlemlerde zımnen yer alan oranlar,
- d. Varlığın coğrafi konumu ve/veya işlem göreceği pazarın konumu,
- e. Varlığın ömrü ve girdilerin tutarlılığı,
- f. Kullanılan nakit akışının türü,

$$\text{İndirgeme Oranı} = \text{Risksiz Getiri Oranı}^* + \text{Risk Primi}^{**}$$

* Risksiz getiri oranı, 10 yıllık devlet tahvillerinin getirileri dikkate alınarak belirlenmiştir. Yapılan incelemelerde son 10 yıllık devlet tahvilleri risksiz getiri oranı değer tarihi itibarıyla %26,83 civarındadır. Bu sebeple risksiz getiri oranı yaklaşık %26,50 olarak kabul edilmiştir.

** Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %2-2,5 civarında sektör riski ve %1,5-2,5 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2024 yılı indirgeme oranı %30 olarak belirlenmiştir.

Takip eden yıllarda ise ülke ekonomisi ve gayrimenkul sektöründe olması beklenen iyileşmeler ve gelişmeler sebebiyle her sene indirgeme oranı 2 baz puan indirgenerek hesaplama yapılmıştır. Bu doğrultuda 2027 yılında %25 olacağı ve takip eden yıllarda ise değişmeyeceği kabul edilmiştir.

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

Parsellerden 6371 ada 2 parsel üzerinde yer alan otel, AVM ve showroom yapıları için ayrı ayrı gelir analizi yapılmış olup taşınmazların gelir yaklaşımı ile toplam değerine ulaşılmıştır.

6371 ada 4 parselin AVM otoparkı olarak kullanılıyor olması ve bölgede imar uygulamasına yönelik iptal kararı olması sebebiyle gelir yaklaşımı uygulanmamış ve değeri pazar yaklaşımı yöntemi ile belirlenmiştir.

Gebze Center AVM için Gelir Yaklaşımı Varsayımları

- Alışveriş Merkezi için tarafımıza müşteri aracılığıyla gönderilen bilgilere göre toplam kiralanabilir alan 62.274 m²'dir.
- Doluluk oranı, projeksiyon süresi boyunca %96 ile başlamış 2026 yılında %98 olacağı ve sonraki yıllarda bu oranda sabit kalacağı kabul edilmiştir. Kabul edilen oranın AVM'nin mevcut doluluğu dikkate alındığında makul olduğuna kanaat getirilmiştir.
- Yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde ortalama kiralanabilir alan m² birim değeri ilk yıl için 250 TL/m² olarak belirlenmiştir. Takip eden her yıl için %30'luk bir kira birim değeri artışının mevcut ekonomik koşullara göre uygun olacağına kanaat getirilmiştir.
- Sabit kira gelirlerinin %45'i oranında ciro kirası alacağı öngörülmüştür.
- AVM içerisinde yer alan KİOSK alanları, AVM'nin reklam kabiliyeti, AVM içerisine kurulan standların tamamı diğer gelir kaleminde dikkate alınmış olup toplam kira gelirinin %3'ü oranında geliri olacağı öngörülmüştür.
- AVM içerisinde yer alan dükkanlar her ne kadar yurtiçi ve yurtdışında bilinen kurumsal firmalar olsa da, ekonomik veriler, yakın zamanda yaşanan salgın hastalıklar gibi riskler düşünüldüğünde %2 oranında kira kaybı olabileceği öngörülmüştür.
- Müşteri aracılığıyla alınan bilgiler ve yurtiçinde benzer büyüklükteki AVM'ler için yapılan araştırmalar neticesinde Toplam AVM gelirinin %35'i kadar işletme, yönetim ve ortak alan gideri olacağına kanaat getirilmiştir.
- Her yıl için toplam cironun %2'si oranında yenileme maliyeti olacağı varsayılmıştır.
- Müşteriden alınan bilgilere göre 2024 yılı için ödenmesi planlanan emlak vergisi, diğer vergiler ve sigorta bedelleri projeksiyona gider kalemi olarak eklenmiştir.
- Tüm gelir ve gider kalemleri sonrasında 10 yıllık projeksiyon için her yıl sonunda ulaşılan net gelir bedeli indirgeme oranı yardımıyla bugüne indirgenmiş ve toplam piyasa değerine ulaşılmıştır. İlave olarak tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %7 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir AVM için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.
- Çalışmalara Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Tüm kabuller ve varsayımlar sonrasında AVM için oluşan toplam piyasa değeri **4.022.961.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Otel Binası İçin Gelir Yaklaşımı Varsayımları

- Otel binası için yapılan kira sözleşmesi bilgileri raporun ilgili maddesinde belirtilmiştir. Yapılan sözleşmeye göre otel için yıllık 750.000 Euro+KDV sabit kira bedeli bulunmaktadır. Bu durum dikkate alınarak yıllık asgari kira geliri 2024 yılı için 750.000 Euro olarak alınmış olup bu kira bedeli 2024 yılı sonu ve her yıl için %30 artırılmıştır. Bu artışının mevcut ekonomik koşullara göre uygun olacağına kanaat getirilmiştir.
- Projeksiyon TL üzerinden hazırlandığı için sabit kira bedeli rapor tarihinde TCMB tarafından belirlenen döviz kuruna göre TL'ye çevrilmiş ve projeksiyona eklenmiştir.
- Otel yapısı farklı bir firma tarafından işletildiği için Doğuş GYO A.Ş.'nin geliri yalnızca sabit kira geliri olacaktır. Bu durum dikkate alınarak toplam gelir, her yıl sabit kira geliri olarak alınmıştır.
- Müşteriden alınan bilgilere göre 2024 yılı için ödenmesi planlanan emlak vergisi, diğer vergiler ve sigorta bedelleri projeksiyona gider kalemi olarak eklenmiştir.
- Tüm gelir ve gider kalemleri sonrasında 10 yıllık projeksiyon için her yıl sonunda ulaşılan net gelir bedeli indirgeme oranı yardımıyla bugüne indirgenmiş ve toplam piyasa değerine ulaşılmıştır. İlave olarak tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %8 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir şehir oteli için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.
- Çalışmalar Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Tüm kabuller ve varsayımlar sonrasında otel için oluşan toplam piyasa değeri **667.150.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

Showroom Binası İçin Gelir Yaklaşımı Varsayımları

- Showroom binası için tarafımıza müşteri aracılığıyla gönderilen bilgilere göre toplam kiralanabilir alan 12.212 m²'dir.
- Projeksiyon süresi boyunca showroom binasının kirada olacağı kabul edilmiş ve doluluk oranı %100 olarak alınmıştır.
- Yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde ortalama kiralanabilir alan m² birim değeri ilk yıl için 85 TL/m² olarak belirlenmiştir. Takip eden her yıl için %30'luk bir kira birim değeri artışının mevcut ekonomik koşullara göre uygun olacağına kanaat getirilmiştir.
- Showroom binası için Doğuş GYO A.Ş.'nin geliri yalnızca kira geliri olacağından dolayı, her yıl dönem sonunda oluşan potansiyel kira geliri, showroom toplam geliri kabul edilmiştir.
- Müşteriden alınan bilgilere göre 2024 yılı için ödenmesi planlanan emlak vergisi, diğer vergiler ve sigorta bedelleri projeksiyona gider kalemi olarak eklenmiştir.
- Tüm gelir ve gider kalemleri sonrasında 10 yıllık projeksiyon için her yıl sonunda ulaşılan net gelir bedeli indirgeme oranı yardımıyla bugüne indirgenmiş ve toplam piyasa değerine ulaşılmıştır. İlave olarak tesisin dönem sonu oluşacak artık-terminal değerini hesaplamak için kullanılan kapitalizasyon oranı %8 olarak alınmıştır. Yapılan araştırmalarda bölge genelinde ve yurt genelinde benzer bir işletme için kullanılan oranın uygun olduğu tespit edilmiştir.
- Çalışmalar Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamı'nda vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Tüm kabuller ve varsayımlar sonrasında showroom için oluşan toplam piyasa değeri **271.150.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

AVM GELİR YAKLAŞIMI PROJESİYONU

(Değerleme Yılı) Periyot (Üstel Kuvvet) Valuation Period	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar Years	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Toplam Kiralanabilir Alan (m ²)	62274	62274	62274	62274	62274	62274	62274	62274	62274	62274
Doluluk Oranı	96,00%	97,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%	98,00%
Kira Birim Değeri (TL/ay)	₺250,00	₺325,00	₺422,50	₺549,25	₺714,03	₺928,23	₺1.206,70	₺1.568,71	₺2.039,33	₺2.651,12
Kira Geliri (TL)	₺179.349.120,00	₺235.582.542,00	₺309.414.596,40	₺402.238.975,32	₺522.910.667,92	₺679.783.868,29	₺883.719.028,78	₺1.148.834.737,41	₺1.493.485.158,63	₺1.941.530.706,23
Ciro Kira Geliri (TL)	₺80.707.104,00	₺106.012.143,90	₺139.236.568,38	₺181.007.538,89	₺235.309.800,56	₺305.902.740,73	₺397.673.562,95	₺516.975.631,84	₺672.068.321,39	₺873.688.817,80
Diğer Gelirler (Kiosk,Reklam) %3	₺5.380.473,60	₺7.067.476,26	₺9.282.437,89	₺12.067.169,26	₺15.687.320,04	₺20.393.516,05	₺26.511.570,86	₺34.465.042,12	₺44.804.554,76	₺58.245.921,19
Toplam Potansiyel Kiralama Geliri	₺265.436.697,60	₺348.662.162,16	₺457.933.602,67	₺595.313.683,47	₺773.907.788,52	₺1.006.080.125,07	₺1.307.904.162,59	₺1.700.275.411,37	₺2.210.358.034,78	₺2.873.465.445,21
Kira Kayıpları (%2)	₺5.308.733,95	₺6.973.243,24	₺9.158.672,05	₺11.906.273,67	₺15.478.155,77	₺20.121.602,50	₺26.158.083,25	₺34.005.508,23	₺44.207.160,70	₺57.469.308,90
Kira Kayıpları Sonrası AVM Geliri	₺260.127.963,65	₺341.688.918,92	₺448.774.930,62	₺583.407.409,80	₺758.429.632,75	₺985.958.522,57	₺1.281.746.079,34	₺1.666.269.903,14	₺2.166.150.874,08	₺2.815.996.136,31

İşletme - Yönetim-Ortak Alan Gideri Oranı	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%	35,00%
İşletme Gider Toplamı	₺91.044.787,28	₺119.591.121,62	₺157.071.225,72	₺204.192.593,43	₺265.450.371,46	₺345.085.482,90	₺448.611.127,77	₺583.194.466,10	₺758.152.805,93	₺985.598.647,71
Yenileme Maliyeti (%2)	₺5.202.559,27	₺6.833.778,38	₺8.975.498,61	₺11.668.148,20	₺15.168.592,65	₺19.719.170,45	₺25.634.921,59	₺33.325.398,06	₺43.323.017,48	₺56.319.922,73
Emlak Vergisi Bedeli	₺4.630.632,00	₺6.019.821,60	₺7.825.768,08	₺10.173.498,50	₺13.225.548,06	₺17.193.212,47	₺22.351.176,21	₺29.056.529,08	₺37.773.487,80	₺49.105.534,14
Bina Sigorta Bedeli	₺6.469.476,00	₺8.410.318,80	₺10.933.414,44	₺14.213.438,77	₺18.477.470,40	₺24.020.711,52	₺31.226.924,98	₺40.595.002,48	₺52.773.503,22	₺68.605.554,19

Net Gelir Toplamı	₺152.780.509,10	₺200.833.878,52	₺263.969.023,77	₺343.159.730,90	₺446.107.650,17	₺579.939.945,22	₺753.921.928,79	₺980.098.507,43	₺1.274.128.059,65	₺1.656.366.477,55
İndirgeme Oranı	30,00%	28,00%	26,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı	₺117.523.468,54	₺122.579.271,56	₺131.959.703,46	₺140.558.225,78	₺146.180.554,81	₺152.027.777,00	₺158.108.888,08	₺164.433.243,60	₺171.010.573,35	₺177.850.996,28

Kapitalizasyon Oranı	7,00%
Terminal/Artık/Devam Eden Değer	₺2.540.728.518,31

	Yalın / Çıplak Değer	Yaklaşık Artık Değer
Toplam Piyasa Değeri:	₺1.482.232.702,45	₺2.540.728.518,31
Toplam Piyasa Değeri :	₺4.022.961.220,76	

OTEL GELİR YAKLAŞIMI PROJEKSİYONU

(Değerleme Yılı) Periyot (Üstel Kuvvet) Valuation Period	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Yıllar Years	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
Asgari Yıllık Kira Geliri (TL)	₺31.608.135,00	₺41.090.575,50	₺53.417.748,15	₺69.443.072,60	₺90.275.994,37	₺117.358.792,69	₺152.566.430,49	₺198.336.359,64	₺257.837.267,53	₺335.188.447,79
Diğer Gelirler	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00
Ciro Gelirleri	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00	₺0,00
Toplam Gelir	₺31.608.135,00	₺41.090.575,50	₺53.417.748,15	₺69.443.072,60	₺90.275.994,37	₺117.358.792,69	₺152.566.430,49	₺198.336.359,64	₺257.837.267,53	₺335.188.447,79

Emlak Vergisi Bedeli	₺800.753,00	₺1.040.978,90	₺1.353.272,57	₺1.759.254,34	₺2.287.030,64	₺2.973.139,84	₺3.865.081,79	₺5.024.606,32	₺6.531.988,22	₺8.491.584,69
Bina Sigorta Bedeli	₺2.398.784,00	₺3.118.419,20	₺4.053.944,96	₺5.270.128,45	₺6.851.166,98	₺8.906.517,08	₺11.578.472,20	₺15.052.013,86	₺19.567.618,02	₺25.437.903,42
Diğer Giderler	₺316.081,35	₺410.905,76	₺534.177,48	₺694.430,73	₺902.759,94	₺1.173.587,93	₺1.525.664,30	₺1.983.363,60	₺2.578.372,68	₺3.351.884,48

Net Gelir Toplamı	₺28.092.516,65	₺36.520.271,65	₺47.476.353,14	₺61.719.259,08	₺80.235.036,80	₺104.305.547,85	₺135.597.212,20	₺176.276.375,86	₺229.159.288,62	₺297.907.075,20
İndirgeme Oranı	30,00%	28,00%	26,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı	₺21.609.628,19	₺22.290.204,86	₺23.733.714,63	₺25.280.208,52	₺26.291.416,86	₺27.343.073,53	₺28.436.796,48	₺29.574.268,33	₺30.757.239,07	₺31.987.528,63

Kapitalizasyon Oranı	8,00%
Terminal/Artık/Devam Eden Değer	₺399.844.107,89

	Yalın / Çıplak Değer	Yaklaşık Artık Değer
Toplam Piyasa Değeri:	₺267.304.079,11	₺399.844.107,89
Toplam Piyasa Değeri :	₺667.148.186,99	
27.12.2023 Döviz Kuru (1€)	₺32,4186	

SHOWROOM GELİR YAKLAŞIMI PROJESİYONU

(Değerleme Yılı) Periyot (Üstel Kuvvet) Valuation Period Yıllar Years	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033

Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	12212	12212	12212	12212	12212	12212	12212	12212	12212	12212
Doluluk Oranı	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
Kira Birim Değeri (TL/ay)	₺85,00	₺110,50	₺143,65	₺186,75	₺242,77	₺315,60	₺410,28	₺533,36	₺693,37	₺901,38
Potansiyel Kira Geliri (TL)	₺12.456.240,00	₺16.193.112,00	₺21.051.045,60	₺27.366.359,28	₺35.576.267,06	₺46.249.147,18	₺60.123.891,34	₺78.161.058,74	₺101.609.376,36	₺132.092.189,27

Emlak Vergisi Bedeli	₺389.143,00	₺505.885,90	₺657.651,67	₺854.947,17	₺1.111.431,32	₺1.444.860,72	₺1.878.318,93	₺2.441.814,62	₺3.174.359,00	₺4.126.666,70
Bina Sigorta Bedeli	₺649.422,00	₺844.248,60	₺1.097.523,18	₺1.426.780,13	₺1.854.814,17	₺2.411.258,43	₺3.134.635,95	₺4.075.026,74	₺5.297.534,76	₺6.886.795,19

Net Gelir Toplamı	₺11.417.675,00	₺14.842.977,50	₺19.295.870,75	₺25.084.631,98	₺32.610.021,57	₺42.393.028,04	₺55.110.936,45	₺71.644.217,38	₺93.137.482,60	₺121.078.727,38
İndirgeme Oranı	30,00%	28,00%	26,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı	₺8.782.826,92	₺9.059.434,51	₺9.646.121,90	₺10.274.665,26	₺10.685.651,87	₺11.113.077,94	₺11.557.601,06	₺12.019.905,10	₺12.500.701,31	₺13.000.729,36

Kapitalizasyon Oranı	8,00%
Terminal/Artık/Devam Eden Değer	₺162.509.116,98

	Yalın / Çıplak Değer	Yaklaşık Artık Değer
Toplam Piyasa Değeri:	₺108.640.715,23	₺162.509.116,98
Toplam Piyasa Değeri :	₺271.149.832,21	

Δ Gelir Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

Yukarıda belirtilen varsayımlar, taşınmazların potansiyel kira gelirleri sonrasında oluşan nakit akışları sonrasında taşınmazların değerine ulaşılmıştır. 6371 ada 4 parselin AVM otoparkı olarak ücretsiz hizmet vermesi sebebiyle herhangi bir nakit akışı oluşturmayacağı öngörülmüş ve değeri pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen değer kabul edilmiştir.

GELİR YAKLAŞIMI DEĞERLERİ	
NİTELİK	DEĞER
AVM DEĞERİ	₺4.022.960.000,00
OTEL DEĞERİ	₺667.150.000,00
SHOWROOM DEĞERİ	₺271.150.000,00
TOPLAM	₺4.961.260.000,00
6371 ADA 4 PARSEL DOĞUŞ GYO A.Ş. HİSSESİ DEĞERİ (PAZAR YAKLAŞIMI)	₺21.000.000,00
GENEL TOPLAM	₺4.982.260.000,00

Bulunan değerler neticesinde 6371 ada 2 parsel ve üzerinde bulunan yapılar ile 6371 ada 4 parselin Doğuş GYO A.Ş. hissesine düşen toplam değeri **4.982.260.000,00 TL** olarak belirlenmiştir.

5.4 Diğer Tespit ve Analizler

Δ Takdir Edilen Kira Değerleri

Ülke genelinde bulunan AVM'ler, AVM içerisinde yer alan marka ve dükkan kullanım alanları, showroom için bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazlar için öngörülen potansiyel kira gelirler nakit akışı tablolarında belirtilmiştir.

Doğuş Otel ile imzalanan kira sözleşmesinin 5.3. maddesinde asgari kira bedelinin; 5. yılından sonra, ekspertiz şirketi tarafından yaptırılacak değerlendirme raporundaki değerden aşağı olamaz ibaresi yer almaktadır. Bu maddeye istinaden Doğuş GYO A.Ş.'den otelin tüm gelir tabloları alınmış ve incelenmiştir. Ayrıntılı sektör araştırmaları, geçmiş dönem çalışmalarımız ve veritabanımızda bulunan benzer gayrimenkullerin kira sözleşmeleri de incelenerek 2024 yılı kira bedelinin otelin brüt gelirinin %25'i oranında olması gerektiği kanaati oluşmuştur.

Yukarıda bahsedilen verilerden yola çıkarak ayrıntıları ekte verilen tablo sonucunda 2024 yılı kira bedeli yaklaşık 29.977.000,00 TL olarak tespit edilmiştir.

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

Söz konusu taşınmaz hasılat paylaşımına veya kat karşılığına konu olmayacağı düşüncesiyle bu yönde herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

Δ Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Taşınmazlardan 6371 ada 4 parsel boş arsa olup otopark olarak kullanılmaktadır. Herhangi bir proje çalışması mevcut değildir.

Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Söz konusu taşınmazların mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şekillerinin en etkin ve verimli kullanım şekli olacağı kanaatine varılmıştır.

Δ Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Söz konusu taşınmaz AVM, Otel ve Showroom olup tamamı değerlendirilmiştir. Müşterek veya bölünmüş kısım değerlendirilmesi yapılmamıştır.

6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması

Rapora konu taşınmazlar için değerlendirme çalışması raporun ilgili kısımlarında belirtildiği üzere ayrı ayrı analiz yapılmıştır. Pazar analizi yöntemi (emsal karşılaştırma) ile arsa değeri, maliyet yaklaşımı yöntemi ile yapı değeri tespit edilmiştir. Gelir yaklaşımında ise müşteri aracılığıyla gönderilen veriler, bölge genelinde yapılan araştırmalar, ekonomik koşullar dikkate alınarak her yapı için ayrı ayrı nakit akışı düzenlenmiş ve taşınmazların değerine ulaşılmıştır. Taşınmazların aktif olarak gelir getiren bir mülk olması sebebiyle gelir yaklaşımı ile tespit edilen değerler esas kabul edilmiştir.

6.2 Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Değerleme çalışması için gerekli tüm asgari husus ve bilgilere raporda yer verilmiştir.

6.3 Yasal Gereklileri Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

İlgili kurumlarda yapılan araştırma ve incelemeler neticesinde, taşınmazlar için alınması gereken tüm yasal belge ve bilgilerin mevcut olduğu, yasal gerekliliklerin de yerine getirildiği görülmüştür. Değerleme tarihi itibarıyla de herhangi bir yasal kısıt, karar vb. olumsuzluğunun bulunmadığı bilgileri edinilmiştir.

6.4 Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş

Konu taşınmaz üzerinde bulunan takyidatlar raporun 3.3 bölümünde açıklanmıştır. Değerleme konusu taşınmazlardan 6371 ada 4 parsel tapu kaydında Has Çelik Sanayi ve Ticaret A.Ş. hissesi kamu haczi kaydı bulunmakta olup haciz kaydı Doğuş GYO A.Ş. hissesi üzerinde olmadığı için Doğuş GYO A.Ş. için bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır. Tapu kayıtlarında yer alan ipotek kaydı ise taşınmazın finansmanı için kullanılmış olup olumsuz bir durum oluşturmamaktadır.

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

Taşınmazların devrine ilişkin bu maddede belirtildiği üzere herhangi bir sınırlama veya kısıtlama bulunmamaktadır.

6.6 Değerleme Konusu Arsa veya Arazi ise, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunmadığına Dair Bilgi

Değerleme konusu parsellerden 6371 ada 2 parsel üzerinde AVM, Otel ve Showroom bulunmaktadır. 6371 ada 4 parsel ise otopark olarak kullanılmakta olup boş arsa niteliğindedir. Taşınmazın satışından itibaren beş yıl geçmesine rağmen Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 24.Maddesi (c) bendi gereği taşınmazın Doğuş GYO A.Ş. mülkiyetinde bulunan arsaların aktif toplamının %20'si içerisinde yer aldığı için olumsuz bir durum bulunmamaktadır.

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

Değerleme konusu üst hakkı veya devre mülk hakkı değildir.

6.8 Gayrimenkulün Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin ve Portföye Dahil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Portföye Alınmasında Herhangi Bir Sakınca Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu gayrimenkulün tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekli birbiriyle uyumludur. Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III-48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (a) bendi “(Değişik: RG-9/10/2020-31269) Alım satım kârı veya kira geliri elde etmek amacıyla; arsa, arazi, konut, ofis, alışveriş merkezi, otel, lojistik merkezi, depo, park, hastane ve benzeri her türlü gayrimenkulü satın alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir ve satın almayı veya satmayı vaad edebilirler. Şu kadar ki münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıklar sadece altyapı yatırım ve hizmet konusu olan gayrimenkuller ile ilgili olan işlemleri gerçekleştirebilir.” Ve (b) bendi “(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir. Ayrıca, 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16 ncı maddesi kapsamında yapı kayıt belgesi alınmış olması, bu fıkrada yer alan yapı kullanma izninin alınmış olması şartının yerine getirilmesi için yeterli kabul edilir.” gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle GYO portföyünde bina ve arsa olarak bulunmasına bir engel olmadığı kanaatine varılmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu’nun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nin 30. maddesinde “Kat karşılığı ve hasılat paylaşımı yapılan projelerde, projenin gerçekleştirileceği arsaların sahiplerince ortaklığa, bedelsiz veya düşük bedel karşılığı ortaklık lehine üst hakkı tesis edilmesi veya arsanın devredilmesi halinde, projenin teminatı olarak arsa sahibi lehine ortaklık portföyünde bulunan gayrimenkuller üzerine ipotek veya diğer sınırlı aynı haklar tesis edilmesi mümkündür. Ayrıca gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hakların satın alınması sırasında yalnızca bu işlemlerin finansmanına ilişkin olarak ya da yatırımlar için kredi temini amacıyla portföydeki varlıklar üzerinde ipotek, rehin ve diğer sınırlı aynı haklar tesis edilebilir.” denilmektedir. Mülkiyet sahibi Doğuş GYO A.Ş. tarafından değerlendirme konusu taşınmazın üzerinde yer alan Credit Europe Bank lehine ipotek kayıtlarının yukarıda anılan tebliğ maddesinde belirtilen işlemler nedeniyle konulmuş olduğunu beyan eden yazılı açıklaması eklerde yer almaktadır. Değerleme konusu taşınmazın GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir.

7. SONUÇ

7.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu rapor, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebi üzerine; Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 6371 ada 2 parselde yer alan "6 Katlı Alışveriş Merkezi 17 Katlı Betonarme Otel Ve Arsası" vasıflı taşınmaz ve 6371 ada 4 parselde yer alan "Arsa" vasıflı taşınmazın adil piyasa değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik SPK mevzuatı kapsamında asgari unsurları içeren bu değerlendirme raporu tarafımızca hazırlanmıştır.

Tarafımızca işleme alındığı tarihteki değerlendirme konusu taşınmazların Piyasa Değer Tespiti; gayrimenkul mahallinde ve bulunduğu bölge genelinde yapılan inceleme ve araştırma ile resmi kurum ve kuruluşlardan edinilen belge ve bilgi doğrultusunda oluşan kanaat, ilçenin ve bölgenin gelişme trendi, gayrimenkulün imar durumu ve yapılaşma şartları ile kullanım fonksiyonu, arsanın alanı, geometrik şekli, topoğrafya durumu, bulunduğu muhitin şeref ve ehemmiyeti, çevresinin teşekkül tarzı ile şehir merkezi ile bölgesindeki merkezi konumlara olan mesafesi, ana yola, bulvara veya caddeye olan cephesi, ulaşım ve çevre özellikleri, mevcut ekonomik şartlar gibi tüm faktörler dikkate alınarak, bulunduğu muhite göre alıcı bulup bulamayacağı, bulması halinde nispet derecesi gibi kıymet yükseltici ve kıymet düşürücü müspet menfi tüm faktörler göz önünde bulundurularak yapılmıştır.

7.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazlara değer verilirken, rapor içerisinde ilgili maddelerde belirtilen olumlu ve olumsuz tüm etkenler dikkate alınmıştır. Yapılan incelemeler neticesinde ulaşılan veriler ve kullanılan yöntemlerin sonuçları anlamlı şekilde neticelenmiştir.

Taşınmazların bulunduğu bölge ve konumlandığı lokasyon özelinde, kullanım amaç ve kapsamı doğrultusunda, tapu niteliği ve fiili niteliği dikkate alınarak piyasa değerini daha doğru gösterdiği gerekçesiyle ve taşınmazların aktif olarak gelir getiren bir mülk olması sebebiyle gelir yaklaşımı ile tespit edilen değerler esas kabul edilmiştir.

Böylelikle; takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **4.982.260.000,00-TL** ve Dörtmilyardokuzyüzseksenikimyonikiyüzaltmışbin Türk Lirasıdır.

KDV Dahil Satış Değeri: 5.976.612.000,00-TL dir.

- 1. Tespit edilen bu değerler taşınmazın peşin satışına yöneliktir.*
- 2. Nihai değer, KDV Hariç değeri ifade eder.*
- 3. İş bu rapor, ekleriyle bir bütündür.*
- 4. Nihai değer takdiri, raporun içeriğinden ayrı tutulamaz.*
- 5. Değerleme tarihi itibarıyla TCMB Döviz Kuru 1€:32,4186 TL dir.*

Mehmet Akbalık Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 911340	Raci Gökcehan SONER Kontrolör SPK Lisans No: 404622	Erdeniz BALIKÇIOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK Lisans No: 401418

8. UYGUNLUK BEYANI

Hazırlanan rapor için aşağıdaki maddelerin doğruluğunu beyan ederiz;

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Rapor edilen analiz, fikir ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Rapor, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Raporun konusunu oluşturan gayrimenkul ile mevcut veya potansiyel hiçbir menfaatimiz ve ilgilimiz bulunmamaktadır.
- Bu raporun konusunu oluşturan gayrimenkul veya ilgili taraflarla ilgili hiçbir önyargımız bulunmamaktadır.
- Uzman olarak vermiş olduğumuz hizmet karşılığı ücret, raporun herhangi bir bölümüne bağlı değildir.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Değerleme Uzman(lar)ı mesleki eğitim şartlarına haiz bulunmaktadır.
- Değerleme Uzmanı(lar)ı, gayrimenkulün yeri ve rapor içeriği konusunda deneyim sahibidir.
- Rapor konusu mülk, kişisel olarak denetlenmiş ve ilgili resmi kurumlarda gerekli incelemeler yapılmıştır.
- Rapor içeriğinde belirtilen Değerleme Uzmanı/Değerleme Uzmanlarının haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımı bulunmamaktadır.
- Çalışma, iş gereksinimlerinin kapsamına uygun olarak geliştirilmiş ve Uluslararası Değerleme Standartları'na uygun olarak raporlanmıştır.

→ İş bu rapor, müşteri talebine özel olarak hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında 3. şahıslar tarafından kullanılamaz, kopyalanamaz ve çoğaltılamaz.

9. RAPOR EKLERİ

Δ Otel Kira Bedeli Tespit Tablosu,

Δ Takyidat Belgesi,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri