



**NET KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

## **Gayrimenkul Değerleme Raporu**



Özel 2022 - 1113

Aralık, 2022



<b>Talep Sahibi</b>	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
<b>Raporu Düzenleyen</b>	Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Rapor Tarihi</b>	23.12.2022
<b>Rapor Numarası</b>	Özel 2022-1113
<b>Raporun Konusu</b>	Gayrimenkul Piyasa Değer Tespiti
<b>Değerleme Konusu ve Kapsamı</b>	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.

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

## 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 Tarih 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.....	8
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 .....	9
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.....	10
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 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.....	11
3.11 Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi.....	11
4. GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ .....	11
4.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler .....	11
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 .....	24

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

4.4	Gayrimenkulün Fiziki, Yapısal, Teknik ve İnşaat Özellikleri .....	25
4.5	Varsa, Mevcut Yapıyla veya İnşaatı Devam Eden Projeye İlgili Tespit Edilen Ruhsata aykırı Durumlara İlişki Bilgiler.....	26
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 .....	26
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. ....	26
5.	KULLANILAN DEĞERLEME YÖNTEMLERİ .....	26
5.1	Pazar Yaklaşımı .....	28
5.2	Maliyet Yaklaşımı .....	31
5.3	Gelir Yaklaşımı .....	32
5.4	Diğer Tespit ve Analizler .....	39
6.	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	40
6.1	Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Metotların ve Nedenlerinin Açıklanması.....	40
6.2	Asgari Husus ve Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Neden Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	40
6.3	Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	40
6.4	Varsa, Gayrimenkul Üzerindeki Takyidat ve İpotekler İle İlgili Görüş.....	40
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.....	40
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 .....	40
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 .....	41
7.	SONUÇ.....	41
7.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	41
7.2	Nihai Değer Takdiri.....	42
8.	UYGUNLUK BEYANI .....	43
9.	RAPOR EKLERİ .....	43

### YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	Özel 2022-1113 / 23.12.2022
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. 6371 ada 4 parselde kamu haczi kaydı bulunmakta olup haciz kaydı Doğuş GYO A.Ş. hissesi üzerinde olmadığı için Doğuş GYO A.Ş. için bir kısıtlılık durumu bulunmamaktadır.</u>
Piyasa Değeri	<b>2.314.310.000,00-TL</b> <b>(İki Milyar Üç Yüz On Dört Milyon Üç Yüz On Bin Türk Lirası)</b>
<u>KDV Dahil Piyasa Değeri</u>	<b>2.730.885.800,00-TL</b>
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Mehmet Akbalık – SPK Lisans No: 911340 Raci Gökcehan SONER – SPK Lisans No: 404622
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Erdeniz BALIKÇIOĞLU – SPK Lisans No: 401418

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

## **1. RAPOR BİLGİLERİ**

### **1.1 Değerleme Tarihi, Rapor Tarihi ve Rapor Numarası**

Söz konusu işlemin değerlendirme çalışmaları 10.10.2022 itibariyle başlanmış 23.12.2022 itibariyle değerlendirme çalışmaları tamamlanmış olup, rapor tanzimi 23.12.2022 tarihinde Özel 2022-1113 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 10.10.2022 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 daha önce herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.



## **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 : 6.000.000,-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.

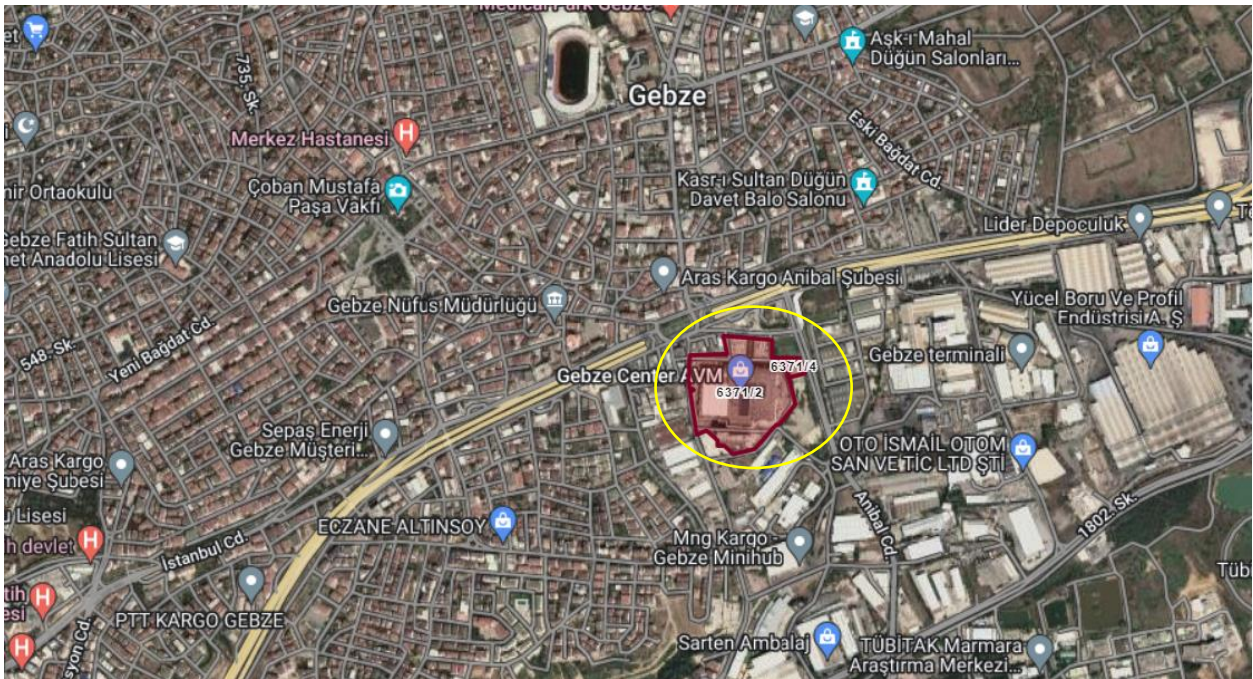
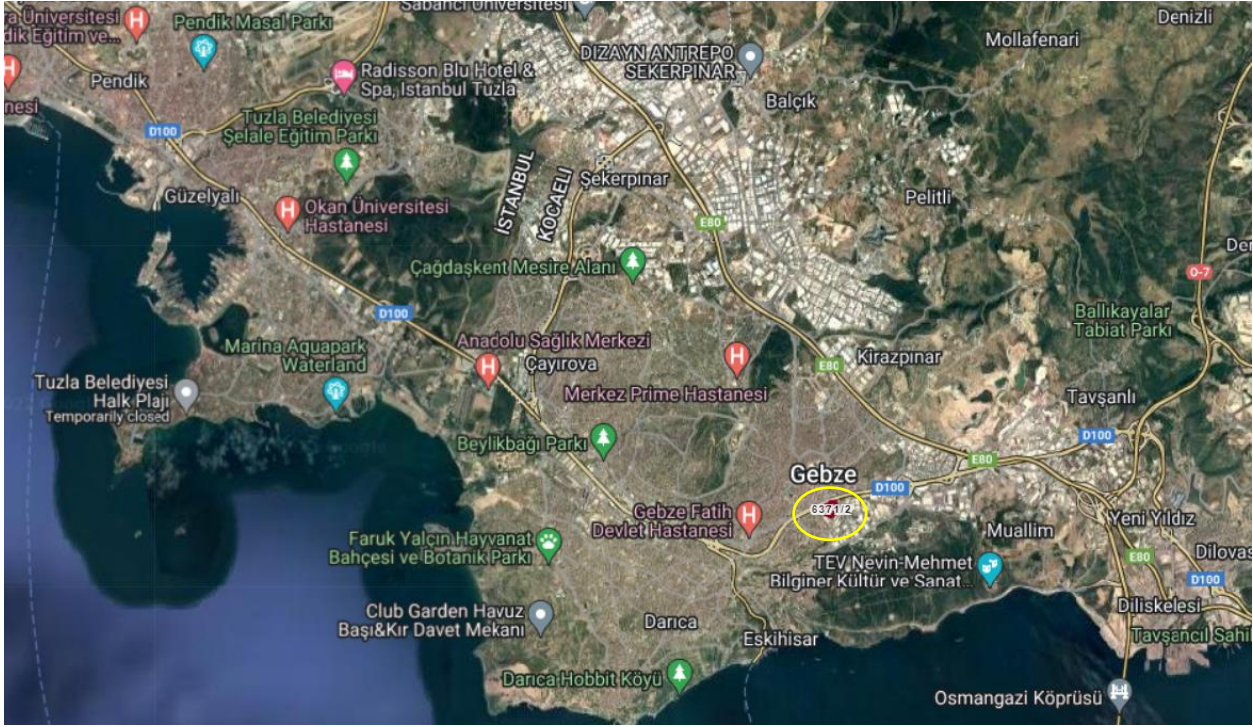
### 3. GAYRİMENKULÜN YASAL DURUMUNA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Rapora konu 6371 Ada 2 ve 4 parsel, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhon 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 rahatlıkla ulaşım sağlanmaktadır. Gebze Center avm nin D-100 karayolu cephesinden reklam avantajı da bulunmaktadır.



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

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.



### 3.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtları

İL – İLÇE	: KOCAELİ - GEBZE
MAHALLE – KÖY - MEVKİİ	: SULTANORHON MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 72/7121
ADA - PARSEL	: 6371/2 (Eski: 5678 Ada 10 Parsel)
YÜZÖLÇÜM	: 60865,00 m <sup>2</sup>
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	: SULTANORHON MAHALLESİ
CİLT - SAYFA NO	: 72/7123
ADA - PARSEL	: 6371/4
YÜZÖLÇÜM	: 2000,00 m <sup>2</sup>
ANA TAŞINMAZ NİTELİĞİ	: Arsa
TAŞINMAZ ID	: 100094787
MALİK - HİSSE	: DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş (74433/100000) (1488,66 m <sup>2</sup> ) Diğer Hissedarlar (25567/100000) (512,34 m <sup>2</sup> )
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 07.10.2022 tarihinde Saat: 14:05 '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: kocaeli valiliği il planlama ve koordinasyon müdürlüğünün 08/08/2018 tarih ve 16236 sayılı yazısı gereğince taşınmazın satışına yönelik yazısı vardır. ) Tarih: 08/08/2018 Sayı: 16236 13-08-2018 17:59 – 17502

Beyan: Otopark bedeline ilişkin taahhütname bulunmaktadır. (Şablon: Otopark Bedeline İlişkin Taahhünamenin 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-m<sup>2</sup>lik 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: kocaeli valiliği il planlama ve koordinasyon müdürlüğünün 08/08/2018 tarih ve 16236 sayılı yazısı gereğince taşınmazın satışına yönelik yazısı vardır. ) Tarih: 08/08/2018 Sayı: 16236 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;

Kocaeli 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 Kocaeli 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 m<sup>2</sup> dir.

#### **3.6 Gayrimenkul için Alınmış Durdurma Kararı, Yıkım Kararı, Riskli Yapı Tespiti Vb Durumlara Dair Açıklamalar**

Söz konusu parsel üzerinde bulunan yapılar 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 İlişkin 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 m<sup>2</sup> AVM için Yeni Yapı Ruhsatı.

20.02.2015 tarih, 122 sayılı, 193.561 m<sup>2</sup> Toptan Perakende, Otel, Ofis/İşyeri için İlave Yapı Ruhsatı

29.12.2015 tarih, 1124 sayılı, 193.793 m<sup>2</sup> Toptan Perakende, Otel, Ofis/İşyeri için Tadilat Ruhsatı

29.04.2016 tarih, 518 sayılı, 193.805 m<sup>2</sup> Toptan Perakende, Otel, Ofis/İşyeri için Yenileme Ruhsatı

22.06.2017 tarih, 946 sayılı, 195.220 m<sup>2</sup> Toptan Perakende, Otel, Ofis/İşyeri için Tadilat Ruhsatı

**Yapı Kullanım İzin Belgesi Tarih/No:**

14.07.2010 tarih, 145.432 m<sup>2</sup> AVM yapısı için verilmiştir.

21.08.2017 tarih, 521 sayılı, 195.220 m<sup>2</sup> 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. (Arapçesme 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 değer tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değer farklı olabileceğine ilişkin açıklama**

Rapora konu 6371 ada 2 parsel üzerinde bulunan yapılar AVM, Otel ve Showroom olarak kullanılmaktadır. 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 km<sup>2</sup>'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 il nüfusu: 2.033.441 (2021 sonu). İlin yüzölçümü 3.397 km<sup>2</sup>'dir. İlde km<sup>2</sup>'ye 599 kişi düşmektedir. (Yoğunluğun en fazla olduğu ilçe: 9.542 kişi ile Darıca'dır) İlde yıllık nüfus artış oranı %1,81 olmuştur. Nüfus artış oranı en yüksek ve en düşük ilçeler: Gebze (%4,32)- Karamürsel (% 0,90). Bütün ilçelerde nüfus artmıştır. 04 Şubat 2022 TÜİK verilerine göre 12 ilçe ve belediye, bu belediyelerde toplam 472 mahalle bulunmaktadır.

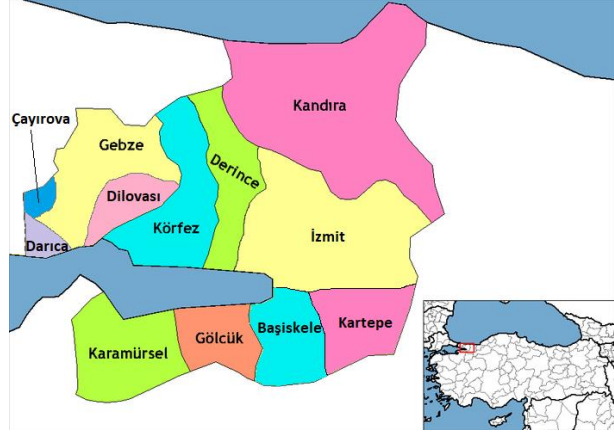




Kocaeli'nin GSYİH'a yaptığı katkının yüzde 69.9'u sanayi sektöründedir. İlde Kocaeli Sanayi Odası'na bağlı yaklaşık 1300 sanayi kuruluşu vardır ve bu sanayi kuruluşları genelde Gebze, İzmit ve Körfez ilçelerinde toplanmıştır. TÜPRAŞ, Hyundai Assan, Ford Otosan, Honda, Anadolu Isuzu, Pirelli, Goodyear, Pakmaya, Aygaz, Milangaz, Petrol Ofisi, Kordsa, Çelikkord, Nuh Çimento, Marshall, Polisan, ÇBS, Mannesman Boru gibi önemli markaların fabrikaları il sınırları içinde bulunmaktadır. İldeki sanayi faaliyetleri

arasında kimya sanayi yüzde 28 ile birinci sıradadır. Türkiye'de tüketilen toplam elektriğin yüzde 10'u Kocaeli'de üretilmektedir. Kocaeli'de 100 aşkın yabancı sermayeli sanayi kuruluşu vardır. Bu kuruluşlar ülkeye göre sıralandığında Almanya birinci sırada yer almaktadır. İlde 7'si faal olmak üzere 12 organize sanayi bölgesi vardır.

Kocaeli'nin on iki ilçesi bulunmaktadır. Bu ilçeler Gebze, Darıca, Çayırova, Dilovası, Körfez, Derince, Kandıra, İzmit, Kartepe, Başiskele, Gölcük, Karamürsel. Bu ilçelerde toplam 472 mahalle bulunmaktadır. İstanbul ile İzmir'i birbirine bağlayan Otoyol 5 projesi, Gebze'den başlamaktadır. İzmit Körfezi'nin iki yakası arasında Osman Gazi Köprüsü bulunmaktadır. İstanbul ile Kocaeli arasında Marmaray trenleri hizmet vermektedir. Kocaeli ilinin merkezi İzmit'in İstanbul'a uzaklığı 85 km'dir. İl genelinde 5 kamu limanı ve 35 özel iskele vardır.



Şehrin hava ulaşımı, 1999 yılında açılması planlanan fakat 17 Ağustos Gölcük Depreminden dolayı 16 yıl sonra 2015 yılında gecikmeli açılmıştır. Şehir ulaşımında Büyükşehir Belediyesine ait otobüsler ile özel halk otobüsleri, dolmuşlar ve taksiler kullanılmaktadır. İzmit ilçesinde Akçaray adlı tramvay Plajyolu–Otogar arasında hizmet vermektedir. Gebze ve Darıca ilçeleri arasında metro hattı inşaatı sürmektedir.

## KOCAELİ

### Nüfus: 2.033.441

↑ %1,81

Kocaeli nüfusu bir önceki yıla göre 36.183 artmıştır.

**Kocaeli nüfusu 2021 yılına göre 2.033.441'dir.**

Bu nüfus, 1.027.775 erkek ve 1.005.666 kadından oluşmaktadır.

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

### Gebze Nüfusu - Kocaeli

## GEBZE

### Nüfus: 399.558

**Gebze nüfusu 2021 yılına göre 399.558.**

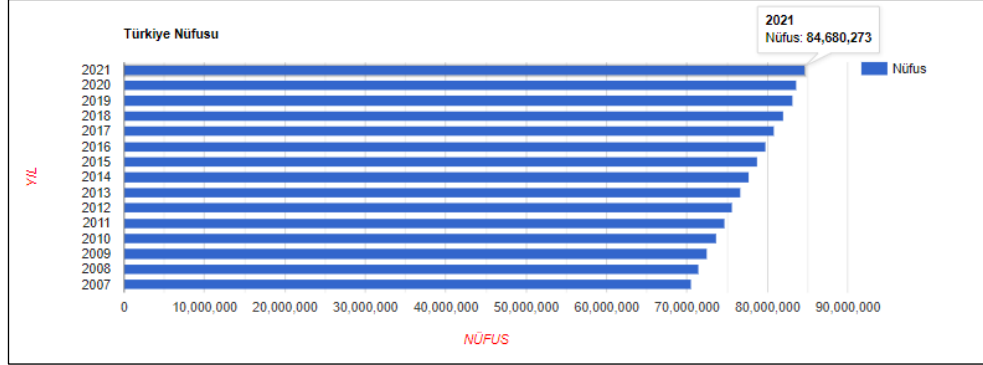
Bu nüfus, 203.079 erkek ve 196.479 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %50,83 erkek, %49,17 kadındır.

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

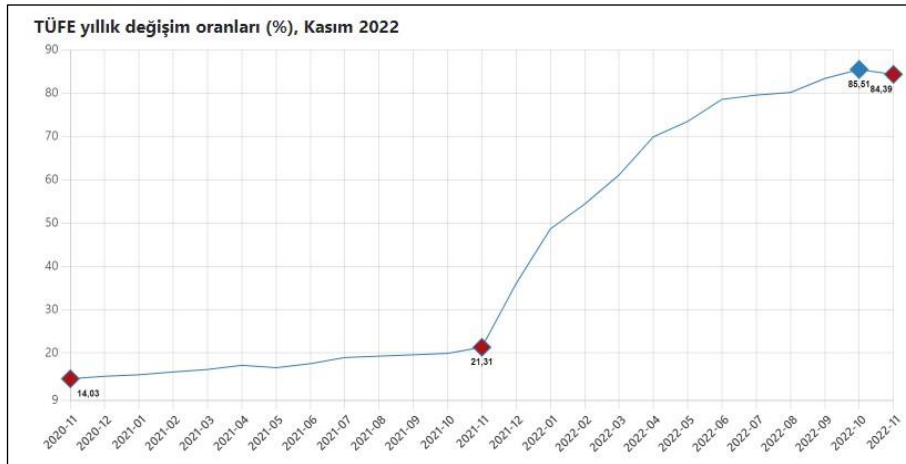
### Bazı Ekonomik Veriler ve İstatistikler

#### Δ Nüfus;

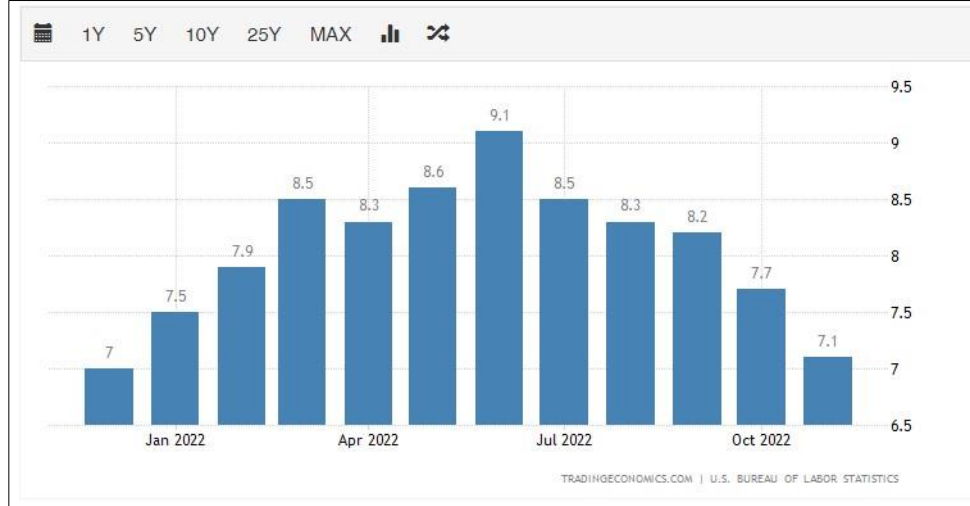


Türkiye'de ikamet eden nüfus, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bir önceki yıla göre 1 milyon 65 bin 911 kişi artarak 84 milyon 680 bin 273 kişiye ulaştı. Erkek nüfus 42 milyon 428 bin 101 kişi olurken, kadın nüfus 42 milyon 252 bin 172 kişi oldu. Diğer bir ifadeyle toplam nüfusun %50,1'ini erkekler, %49,9'unu ise kadınlar oluşturdu.

#### Δ TÜFE/Enflasyon Endeksleri;

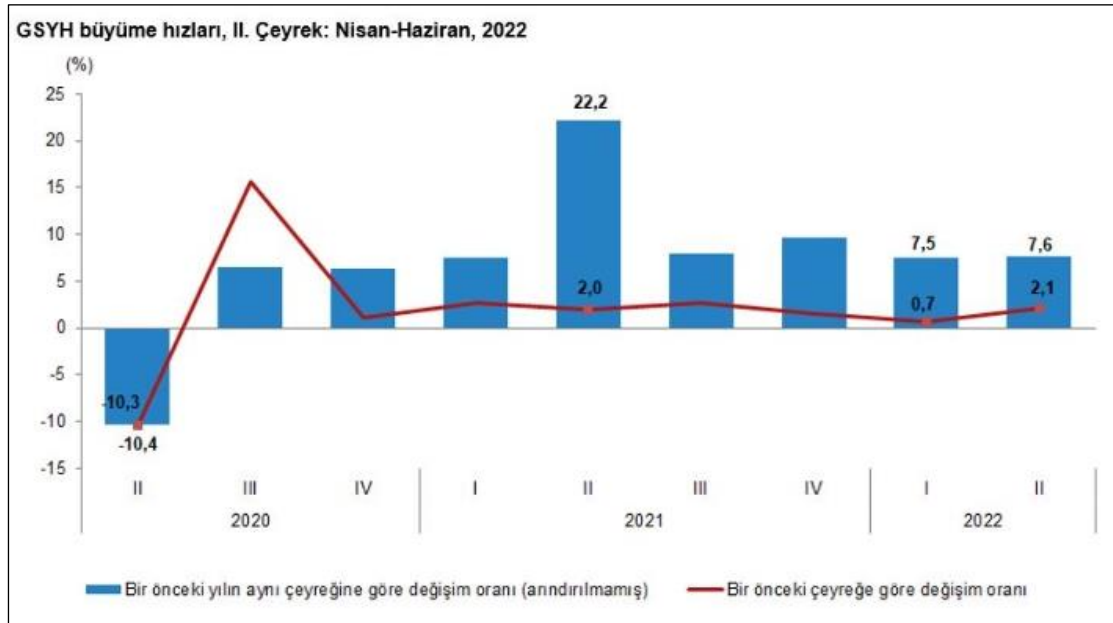


TÜFE'deki (2003=100) değişim 2022 yılı Kasım ayında bir önceki aya göre %2,88, bir önceki yılın Aralık ayına göre %62,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %84,39 ve on iki aylık ortalamalara göre %70,36 olarak gerçekleşti. Bir önceki yılın aynı ayına göre en az artış gösteren ana grup %35,87 ile haberleşme oldu. Buna karşılık, bir önceki yılın aynı ayına göre artışın en yüksek olduğu ana grup ise %107,03 ile ulaştırma oldu. (TÜİK.)

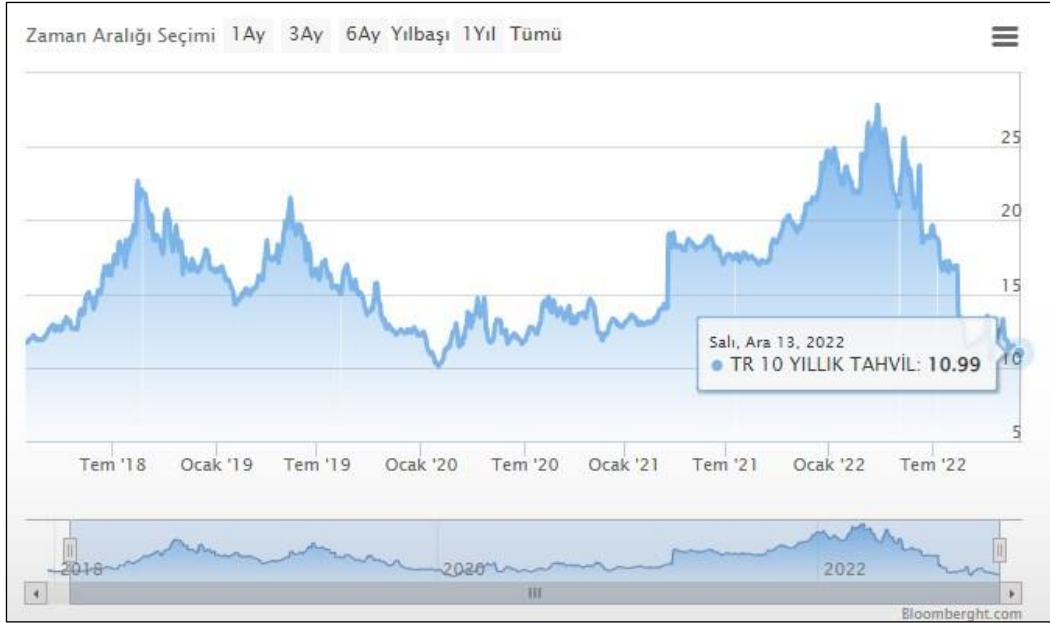


A.B.D son 5 yıllık tüketici fiyat endeksi grafiği ve oranları yukarıdaki gibidir. 2020 yılı itibariyle enflasyon oranı yıllık bazda Nisan ayına kadar ortalama 2,3 seviyelerinde iken Nisan ayı ile birlikte ciddi düşüş göstermiş olup, bu oran %0,5 altına kadar inmiştir. 2021 Ocak ayında %1,7 olan enflasyon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

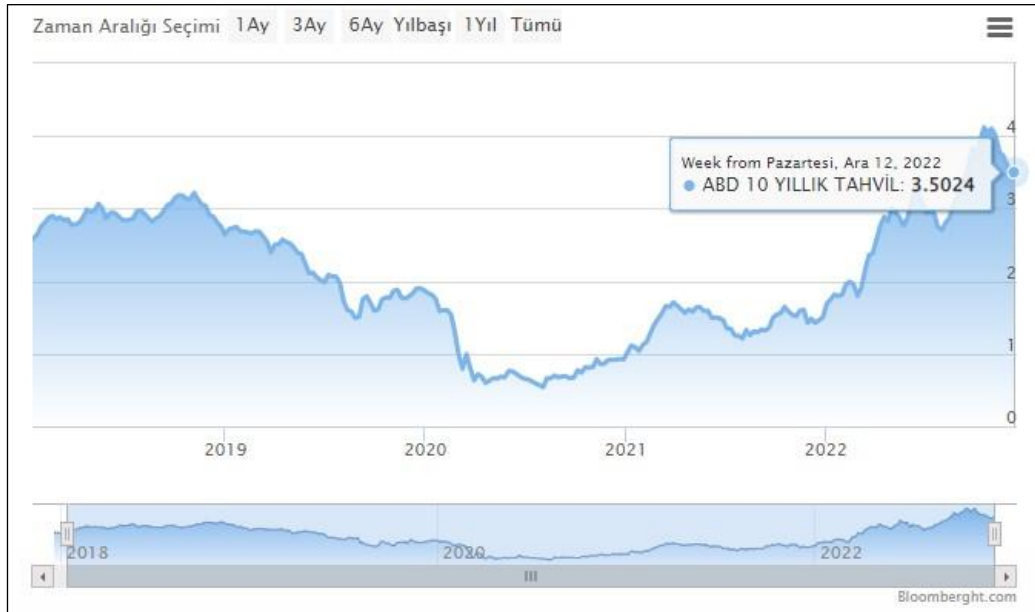
#### Δ GSYİH/Büyüme Endeksleri;



Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, bir önceki çeyreğe göre %2,1 arttı. Takvim etkisinden arındırılmış GSYH zincirlenmiş hacim endeksi, 2022 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı. Üretim yöntemiyle Gayrisafi Yurt İçi Hasıla tahmini, 2022 yılının ikinci çeyreğinde cari fiyatlarla bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %114,6 artarak 3 trilyon 418 milyar 967 milyon TL oldu. GSYH'nin ikinci çeyrek değeri cari fiyatlarla ABD doları bazında 219 milyar 335 milyon olarak gerçekleşti. Yerleşik hanehalklarının tüketim harcamaları, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %22,5 arttı. Devletin nihai tüketim harcamaları %2,3, gayrisafi sabit sermaye oluşumu %4,7 arttı. Mal ve hizmet ihracatı, 2022 yılının ikinci çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre zincirlenmiş hacim endeksi olarak %16,4, ithalatı ise %5,8 arttı. (TÜİK)

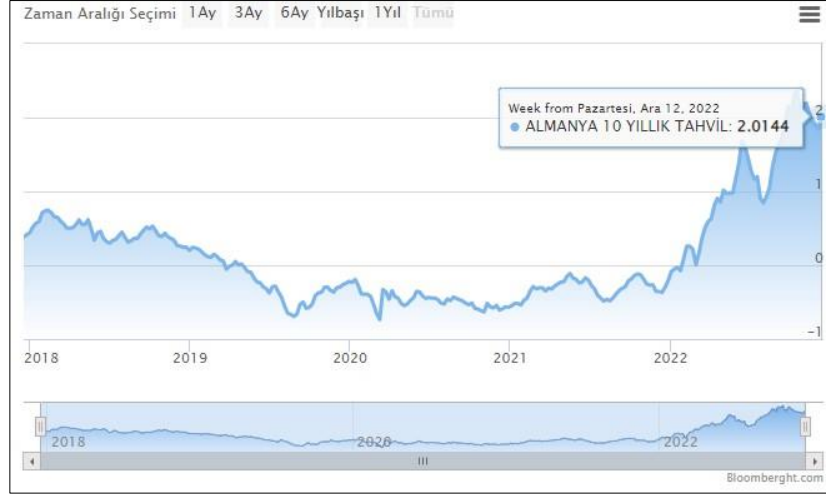
**Δ TR ve USD ile EURO 10 Yıllık Devlet Tahvili Değişimi;**

Yaklaşık son 10 yıllık dönemde TR 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 10% seviyelerinde seyrederken 2021 yılı 3.çeyreğiyle birlikte artışa geçmiş, 2022 1. Çeyreği itibari ile %27 seviyelerine ulaşmıştır. Daha sonra düşüş eğilimine girmiş olup rapor tarihi itibariyle ortalama %11 seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)



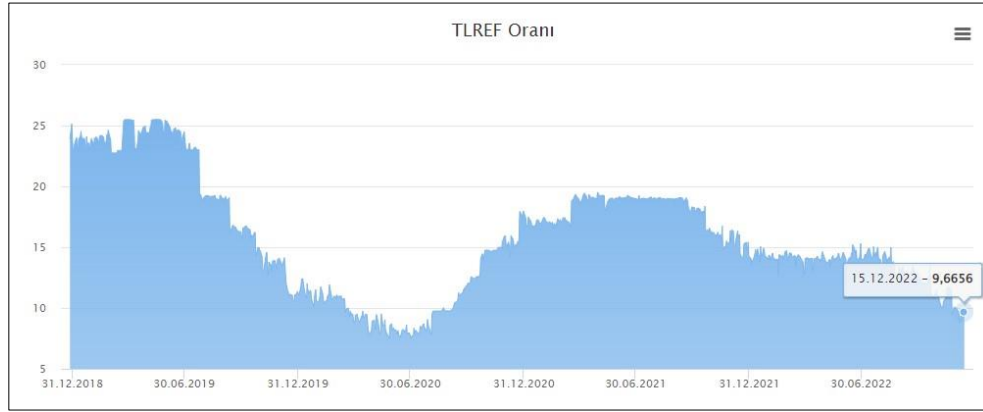
Yaklaşık son 10 yıllık dönemde USD 10 yıllık DİBS olan tahvil oranları ortalama 2% seviyelerinde seyrederken 2019 yılı son çeyreğiyle birlikte ciddi düşüşe geçerek 1,5% ve altı seviyelere inmiş Ağustos 2020 itibariyle 0,6% ya kadar gerilemiştir. Bu süreçten sonra artış göstererek ilerlemiş ve rapor tarihi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



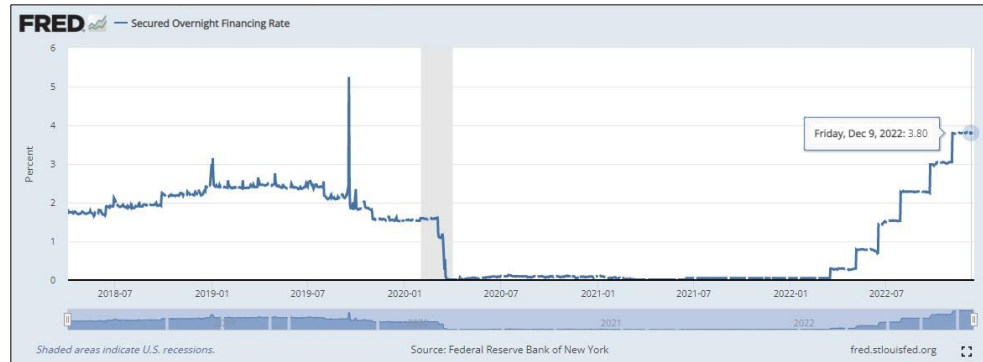


2019 yılı Mayıs ayı ile birlikte Euro 10 yıllık Alman Tahvili ise 0'ın altına inmiş olup Ocak 2022 sonunda pozitif yönde devam etmiştir. Artış son aylarda devam etmekte olup rapor tarihi itibariyle ortalama 2 % seviyelerindedir. (Grafik: Bloomberght.com)

#### Referans Faiz Oran Değişimi;



Borsa İstanbul tarafından yayımlanan Türk Lirası Referans Faiz Oranları uygulamasıyla hazırlanmış yukarıdaki grafik yıllara göre TR referans faiz oranlarını göstermektedir. 2022 yılında görüldüğü üzere TR yıllık referans oranı %9-12 aralığındaki seyrine devam etmektedir.



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 geçmiş ve rapor tarihi itibariyle 3,5-4% seviyesine yükselmiştir.

### Δ TCMB ve FED Faiz Oran Değişimi;



Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 10,50% dir. 2010-2018 yılları arasında ortalama 5,0% - 7,5% aralığında değişen bu oran 2018 Mayıs ayı itibariyle 20,00% seviyesi üzerlerine kadar çıkmış, 2020 itibariyle 10,00% altına düşmüştür. Aralık ayından itibaren %14 olarak belirlenmiş ve uzun süre bu seyrinde devam etmiştir. Ağustos ayı itibari ile düşüşe geçmiş olup rapor tarihi itibariyle %9 seviyesindedir.



A.B.D Merkez Bankası FED tarafından açıklanan son verilere göre faiz oranı 0,25% tir. 2017 – 2019 itibariyle 2,50% seviyelerine kadar çıkmışken, faiz oranı 2022 itibariyle kademeli düşerek 0,50% altına gelmiştir. Nisan ayı itibariyle tekrar artışa geçmiş olup Aralık itibari ile 4,50% seviyesindedir.

### **Δ Türkiye’de Gayrimenkul ve İnşaat Sektörü;**

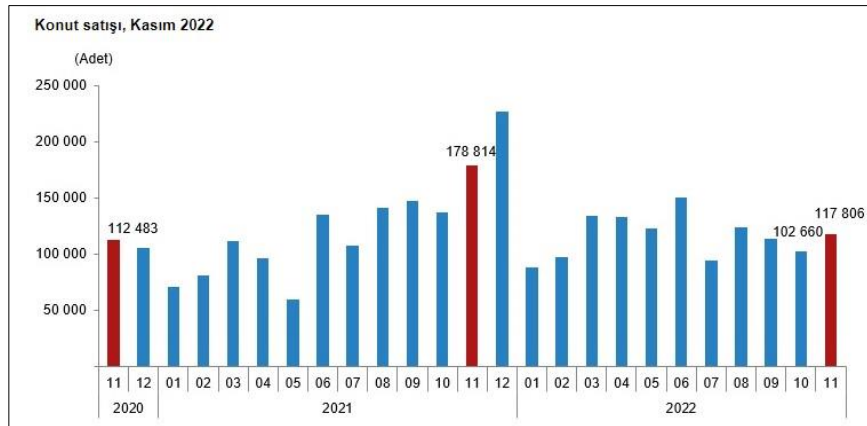
Diğer pek çok ekonomide olduğu gibi, Türkiye’de de inşaat sektörü, genel ekonomi açısından bir öncü gösterge olmanın yanında büyümenin itici gücünü oluşturma özelliğini de taşıyor. İnşaat sektöründeki ivmelenme ve yavaşlama genel ekonomiye göre daha önce gerçekleşiyor. Bununla birlikte, son dönemlerdeki yavaşlama haricinde sektörün yüksek büyüme temposuyla genel ekonomik büyümeye hem doğrudan hem de dolaylı olarak en önemli katkı yapan sektörlerden biri olduğu görülüyor.

Türk inşaat sektörünün uzun dönemli eğilimlerine baktığımızda genel ekonomideki dalgalanmalara en duyarlı sektörlerden biri olduğu söylenebilir. İnşaat sektöründeki büyüme eğilimi bir bakıma GSYH’nin öncü göstergesi durumundadır.

2018 yılında yaşadığımız kur dalgalanması ve buna bağlı gelişmeler karşısında başta ekonomik anlamda alınan YEP kararları ardından yapılan düzenlemeler ile dengelenme 2019 yılında önemli ölçüde sağlanmış görünmekteydi. Yıllık GSYH, zincirlenmiş hacim endeksi olarak, 2019 yılında bir önceki yıla göre yüzde 0,9 artmıştır. Ancak sektörel bazda bakıldığında, finans ve sigorta faaliyetleri toplam katma değeri yüzde 7,4, kamu yönetimi, eğitim, insan sağlığı ve sosyal hizmet faaliyetleri yüzde 4,6, diğer hizmet faaliyetleri yüzde 3,7 ve tarım sektörü yüzde 3,3 artarken, inşaat sektörü yüzde 8,6, mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri ise yüzde 1,8 azalmıştır. İnşaat sektöründe görülen bu sert düşüş 2018 yılından itibaren kendisini gösteren talep eksikliği, maliyet artışı ve yüklenicilerin yaşadığı nakit akış sorunlarından kaynaklanmış görülmektedir. İnşaat sektörü cari fiyatlar ile 2019 yılında GSYH içinde yüzde 5,4 bir paya sahip olurken gayrimenkul sektörü yüzde 6,7 oranında paya sahip olmuştur. İki sektör GSYH’nin yüzde 12,1 oranında bir büyüklüğe ulaşmışlardır.

2019 yılı yabancıya gayrimenkul satışında özellikle konut satışında patlama yaşanan bir yıl olmuştur. 2020 yılı 2.çeyreğiyle birlikte konut kredi faizlerinde yaşanan tarihi düşüşle birlikte özellikle sıfır konutlarda satış rakamları çok hızlı bir seviyeye ulaşmıştır. 2021 yılında ise faiz oranlarındaki artış sektör olumuz etkilemiş, buna rağmen artış devam etmiştir. Konut satışları Ocak-Eylül döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,3 azalışla 949 bin 138 olarak gerçekleşmiştir.

2022 yılı itibari ile Türkiye genelinde konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,1 azalarak 117 bin 806 oldu. Konut satışlarında İstanbul 19 bin 687 konut satışı ve %16,7 ile en yüksek paya sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul’u 9 bin 367 konut satışı ve %8,0 pay ile Ankara, 7 bin 902 konut satışı ve %6,7 pay ile Antalya izledi. Konut satış sayısının en az olduğu iller sırasıyla 34 konut ile Hakkari, 47 konut ile Ardahan ve 58 konut ile Bayburt oldu.

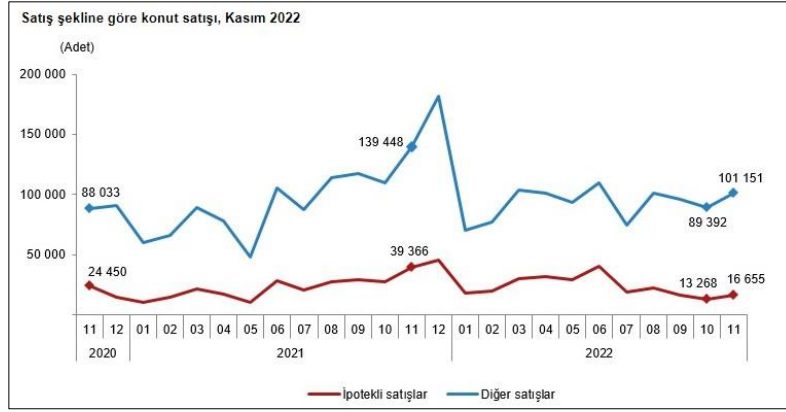


Konut satışları Ocak-Kasım döneminde bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,0 artışla 1 milyon 277 bin 659 olarak gerçekleşti. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %57,7 azalış göstererek 16 bin 655 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %14,1 olarak gerçekleşti. Ocak-Kasım döneminde gerçekleşen ipotekli konut satışları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %3,7 artışla 258 bin 524 oldu.

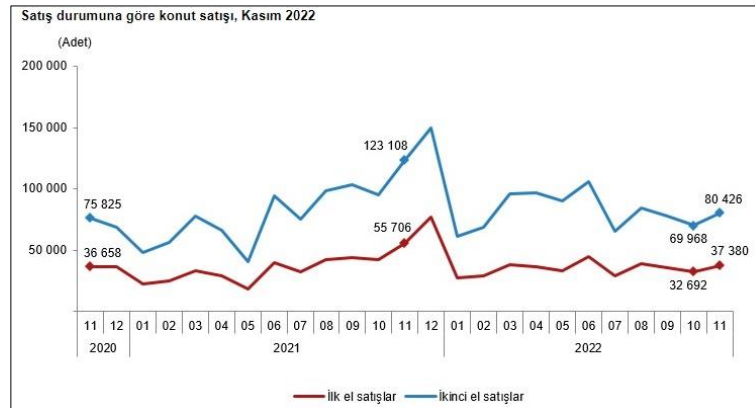
Kasım ayındaki ipotekli satışların, 5 bin 133'ü; Ocak-Kasım dönemindeki ipotekli satışların ise 70 bin 170'i ilk el satış olarak gerçekleşti.

Konut satış sayısı, Kasım 2022	Kasım			Ocak - Kasım		
	2022	2021	Değişim (%)	2022	2021	Değişim (%)
<b>Satış şekline göre toplam satış</b>	<b>117 806</b>	<b>178 814</b>	<b>-34,1</b>	<b>1 277 659</b>	<b>1 265 353</b>	<b>1,0</b>
İpotekli satış	16 655	39 366	-57,7	258 524	249 270	3,7
Diğer satış	101 151	139 448	-27,5	1 019 135	1 016 083	0,3
<b>Satış durumuna göre toplam satış</b>	<b>117 806</b>	<b>178 814</b>	<b>-34,1</b>	<b>1 277 659</b>	<b>1 265 353</b>	<b>1,0</b>
İlk el satış	37 380	55 706	-32,9	382 190	384 776	-0,7
İkinci el satış	80 426	123 108	-34,7	895 469	880 577	1,7

Türkiye genelinde ilk el konut satış sayısı, Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %32,9 azalarak 37 bin 380 oldu. Toplam konut satışları içinde ilk el konut satışının payı %31,7 oldu. İlk el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %0,7 azalışla 382 bin 190 olarak gerçekleşti.



Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %34,7 azalış göstererek 80 bin 426 oldu. Toplam konut satışları içinde ikinci el konut satışının payı %68,3 oldu. İkinci el konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %1,7 artışla 895 bin 469 olarak gerçekleşti.

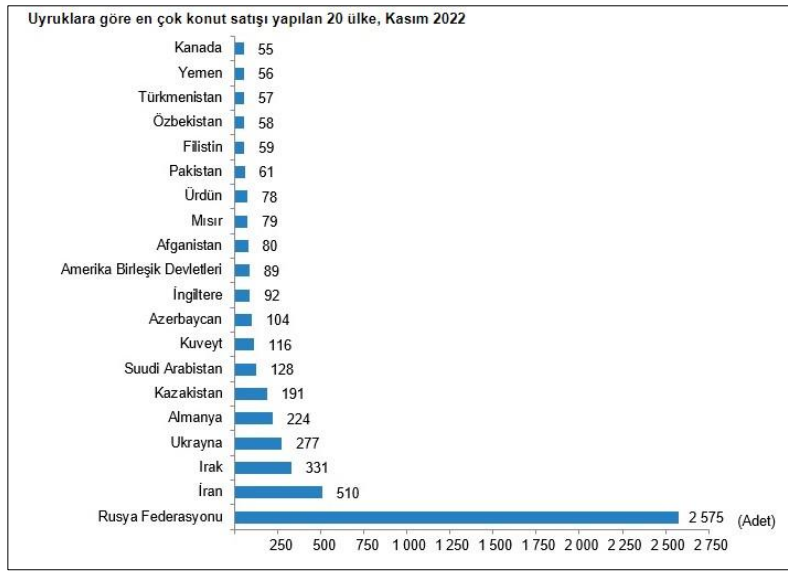


Yabancılara yapılan konut satışları Kasım ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %17,4 azalarak 6 bin 83 oldu. Kasım ayında toplam konut satışları içinde yabancılara yapılan konut satışının payı %5,2 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında ilk sırayı 2 bin 616 konut satışı ile Antalya aldı. Antalya'yı sırasıyla bin 733 konut satışı ile İstanbul ve 567 konut satışı ile Mersin izledi. Yabancılara yapılan konut satışları Ocak-Kasım döneminde ise bir önceki yılın aynı dönemine göre %20,4 artarak 61 bin 104 oldu.

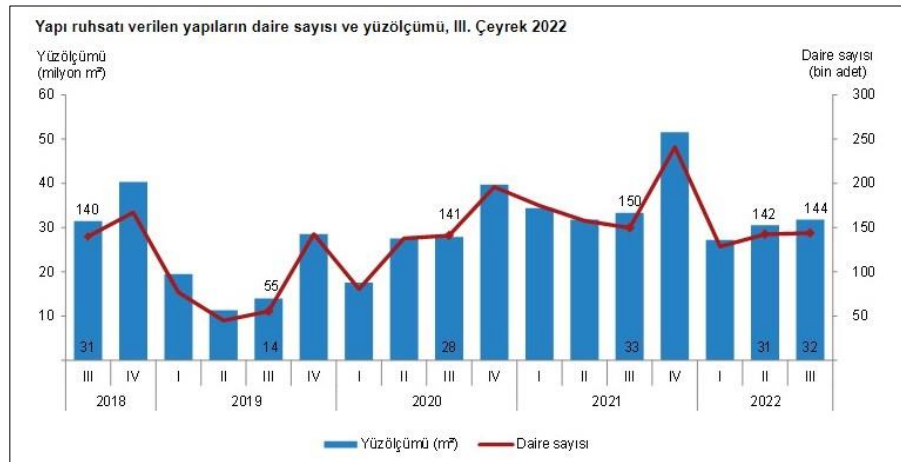




Kasım ayında Rusya Federasyonu vatandaşları Türkiye'den 2 bin 575 konut satın aldı. Rusya Federasyonu vatandaşlarını sırasıyla 510 konut ile İran, 331 konut ile Irak ve 277 konut ile Ukrayna vatandaşları izledi.



Bir önceki yılın aynı çeyreğine göre, 2022 yılı III. çeyreğinde belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %8,0, daire sayısı %3,8 ve yüzölçümü %4,7 azaldı. Belediyeler tarafından 2022 yılı III. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 31,8 milyon m<sup>2</sup> iken; bunun 16,4 milyon m<sup>2</sup>'si konut, 9,0 milyon m<sup>2</sup>'si konut dışı ve 6,4 milyon m<sup>2</sup>'si ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşti.



### **Δ Türkiye’de Turizm Sektörü:**

Turizm sektörü, tarihinin en zorlu süreçlerinden birini 2020 yılında yaşadı. 2020 yılında uluslararası yolcu sayısı bir önceki yıla göre yüzde 74 düştü. Sektörde 2020 yılında küresel olarak 1.3 trilyon dolar civarında bir kayıp olduğu belirtilirken bu sayı, 2009 küresel ekonomik krizde yaşanan kayıptan 11 kat daha fazla gerçekleşti. Pandeminin turizm sektörü üzerindeki önemli etkileri üzerine KDV oranı indirimi sağlanırken, konaklama vergisi ile ecrimisil, kira, kesin izin, kesin tahsis, irtifak hakkı, kullanma izni, yararlanma, ilave yararlanma bedeli ve hasılat payı ödemeleri ertelendi. Yine istihdam ve piyasadaki olumsuz etkinin azaltılması adına sosyal güvenlik ve iş hukuku mevzuatında çok sayıda uygulamada düzenlemeye gidildi.

Dünya Sağlık Örgütü tarafından pandemi olarak ilan edilen Covid-19 salgını, hareketliliği büyük ölçüde kısıtladığından başta turizm sektörü olmak üzere birçok sektörü olumsuz yönde etkiledi. Bacasız sanayi olarak adlandırılan turizm sektörü özellikle Türkiye gibi büyük paya sahip olduğu ülkelerde, ekonomi için büyük önem taşıyor. Covid-19’dan önce Türkiye, turizm sektöründe pozitif yönde bir eğilim yaşamaya devam etti. Türkiye’de 2019 yılında turizmin gayrisafi milli hasılaya doğrudan katkısı 37,5 milyar dolar olarak gerçekleşti ve 51,9 milyon ziyaret eden turist sayısı ve 34,5 milyar dolar turizmden elde edilen gelir ile son 9 yıldaki en yüksek rakamlara ulaştı. 2019 yılında Dünya Turizm Örgütü’ne göre ziyaret eden turist sayısı bazında Dünya’da ilk 10 turizm destinasyonu arasında yer aldı. Türkiye’nin toplam turizm geliri, 2019 yılında TÜİK’e göre bir rekor olarak bir önceki seneye göre %17 artışla 34,5 milyar dolara ulaştı. Kişi başı ortalama harcama 666 dolar, gecelik ortalama harcama ise 68 dolar oldu. Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı, 2019 yılında bir önceki seneye göre %14 artarak 51,9 milyon olarak gerçekleşti. 2019 yılında 7 milyon ziyaretçi ile Rusya, Türkiye’ye en çok turist gönderen ülke oldu. Almanya 5 milyon turist ile listede ikinci sırada yer alırken, Almanya’yı 2,7 milyon turist ile Bulgaristan, 2,6 milyon turist ile İngiltere ve 2,1 milyon turistle İran takip etti.

Türkiye’de ilk Covid-19 vakasının 11 Mart 2020 tarihinde tespit edilmesiyle kısıtlamalar başladı. Pandeminin başlangıç yılı olan 2020’de Türkiye’nin toplam turizm geliri %65 azalışla 12,1 milyar dolara Türkiye’yi ziyaret eden turist sayısı pandemi sebebiyle gerçekleşen uçuş ve seyahat yasakları sebebiyle %69 azalışla 15,8 milyona geriledi. Ziyaretçilerin %80’i yurt dışında ikamet eden yabancı ziyaretçiler iken %20’si yurt dışında ikamet eden Türk vatandaşları oldu. 2020 yılında da Türkiye’ye en çok turist 2,1 milyon kişi ile önceki yıla göre %69,7 azalış olsa da Rusya’dan geldi. Rusya’yı 1,2 milyon ziyaretçi ile Bulgaristan, 1,1 milyon ziyaretçi ile Almanya, 821 bin ziyaretçi ile İngiltere ve 386 bin ziyaretçi ile İran takip etti. Kültür ve Turizm Bakanlığı verilerine göre, 2020 yılında Türkiye’de yerli ve yabancı ziyaretçilerin en çok konakladığı iller sırasıyla Antalya, İstanbul ve Muğla oldu.

Türkiye’yi 2020 yılının ilk çeyreğinde 5,6 milyon kişi ziyaret etti. 2021 yılının ilk çeyreği dikkate alındığında ise %54 azalışla 2,6 milyon ziyaretçiye ulaşıldı. 2021 yılının ikinci çeyreğinde 4 milyon kişinin ziyaret etmesiyle 2021 yılının ilk yarısında yaklaşık 6,6 milyon kişi Türkiye’yi ziyaret etmiş oldu. Türkiye Otelciler Birliği (TUROB) tarafından gelen – giden iç ve dış hat yolcu trafiğinin açıklandığı Havalimanı İstatistikleri’ne göre, pandemi öncesi ve pandemi dönemi karşılaştırıldığında uluslararası seyahat yasaklarının etkisiyle dış hat yolcu sayısındaki azalışın iç hatta göre daha fazla olduğu gözlemlendi. 2021 yılının ilk yarısı bir önceki yılın ilk yarısıyla karşılaştırıldığında ise İstanbul’daki havalimanlarında iç hatta %15 ve toplamında %3’lük bir artış görülürken, dış hatta %5’lik azalış görüldü. Antalya Havalimanı ve Muğla’daki havalimanlarında ise 2021 yılının ilk yarısında 2020 yılının ilk yarısına kıyasla özellikle dış hatlar ziyaretçi sayısında ciddi bir artış görüldü. 2021 yılında bir önceki yıla göre hava trafiğinde artış görülse de 2019’daki seviyeler yakalanamadı.

TÜİK verilerine göre, 2021 yılının ilk çeyreğinde 943 dolar olan kişi başı ortalama harcama ikinci çeyrekte 739 dolar olurken, 2021 yılının ilk çeyreğinde 56 dolar olan gecelik ortalama harcama ise ikinci çeyrekte 57 dolar oldu. Türkiye, son yıllarda siyasi ve politik çeşitli sorunlar sebebiyle turizm sektöründe farklı dönemlerde sıkıntılar yaşadı. Diğer yandan salgının etkisini arttırmasıyla birlikte finansal borçların geri ödemesinin yönetilmesi zor bir hal aldı. 16 milyar dolara ulaşan turizm sektörü

borç yükünün kendi öz kaynaklarından karşılanması zor gözükmekte olup finansal destek gerekebileceği düşünülmüyor.

Turizm geliri Ocak, Şubat ve Mart aylarından oluşan I. çeyrekte bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %122,4 artarak 5 milyar 454 milyon 488 bin dolar oldu. Turizm gelirinin (cep telefonu dolaşım ve marina hizmet harcamaları hariç) %76,5'i yabancı ziyaretçilerden, %23,5'i ise yurt dışında ikamet eden vatandaş ziyaretçilerden elde edildi.

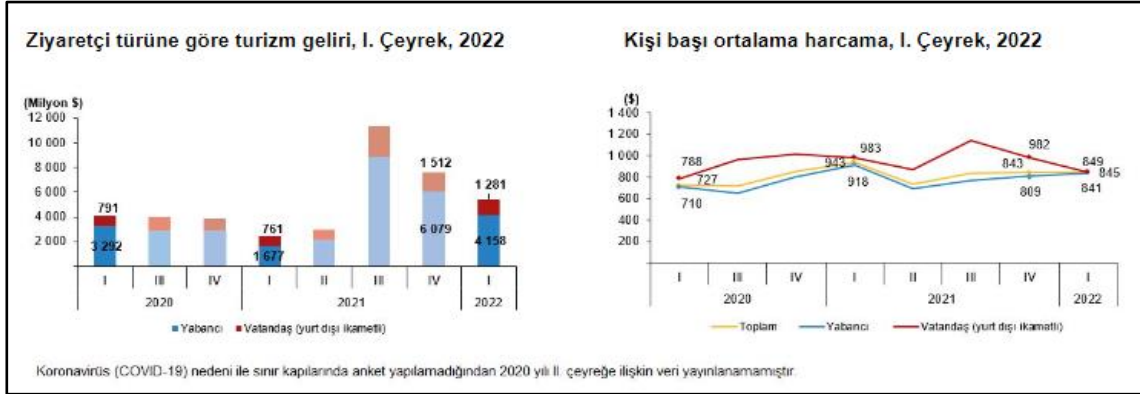
Ziyaretçiler, seyahatlerini kişisel veya paket tur ile organize etmektedirler. Bu çeyrekte yapılan harcamaların 4 milyar 852 milyon 137 bin dolarını kişisel harcamalar, 602 milyon 350 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

Turizm geliri ve ziyaretçi sayısı, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022							
Yıl	Çeyrek	Çıkış yapan ziyaretçiler					
		Turizm geliri (Bin \$)	Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%)	Kişi başı ortalama harcama (\$)	Gecelik ortalama harcama (\$)
2021	Yıllık	24 482 332	103,0	29 357 463	85,5	834	66
	I	2 452 213	-40,2	2 600 468	-53,9	943	56
	II <sup>(2)</sup>	3 003 628	-	4 066 210	-	739	57
	III	11 395 117	181,8	13 640 672	143,4	835	74
	IV	7 631 374	95,0	9 050 112	97,5	843	63
2022	I	5 454 488	122,4	6 451 657	148,1	845	68

Tablodaki rakamlar, yuvarlamadan dolayı toplamı vermeyebilir.

(1) Değişim oranı: Bir önceki yılın aynı dönemine göre hesaplanmaktadır.

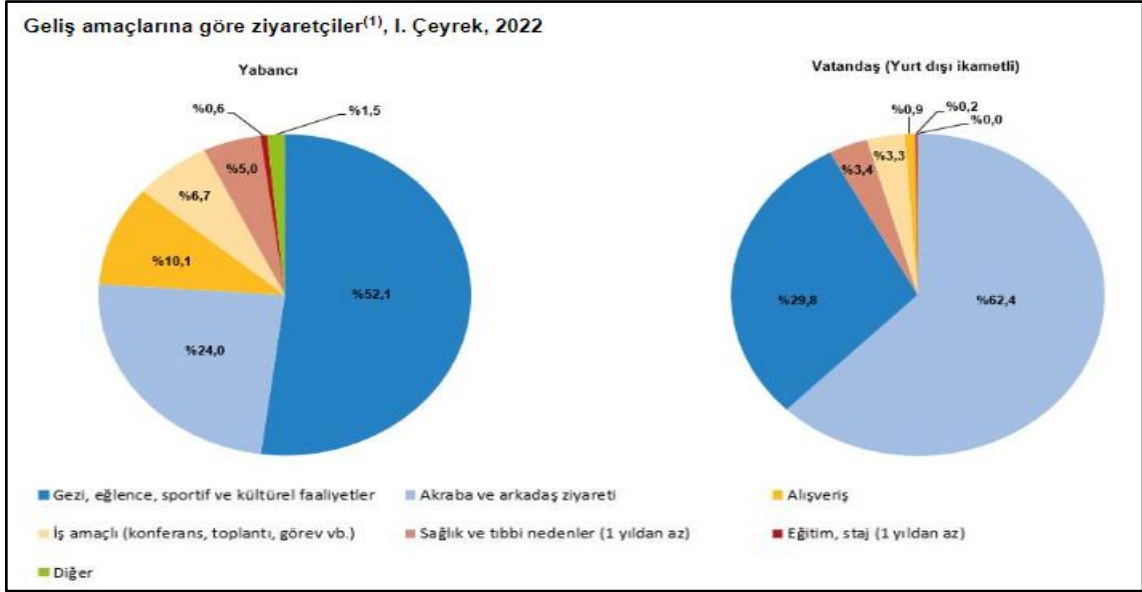
(2) Koronavirüs (COVID-19) nedeni ile sınır kapılarında anket yapılamadığından, 2020 yılı II. çeyreğe ilişkin veri yayınlanamamıştır. 2021 yılı II. çeyreğine ait değişim oranı hesaplanmamıştır.



Bu çeyrekte geceleme yapan yabancıların ortalama gecelik harcaması 75 dolar, yurt dışında ikamet eden vatandaşların ortalama gecelik harcaması ise 51 dolar oldu.

Ülkemizden çıkış yapan ziyaretçi sayısı 2022 yılı I. çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %148,1 artarak 6 milyon 451 bin 657 kişi oldu. Bunların %76,6'sını 4 milyon 943 bin 964 kişi ile yabancılar, %23,4'ünü ise 1 milyon 507 bin 693 kişi ile yurt dışında ikamet eden vatandaşlar oluşturdu.

İkinci sırada %24 ile "akraba ve arkadaş ziyareti", üçüncü sırada ise %10,1 ile "alışveriş" yer aldı. Yurt dışı ikametli vatandaşlar ise ülkemize %62,4 ile en çok "akraba ve arkadaş ziyareti" amacıyla geldi.

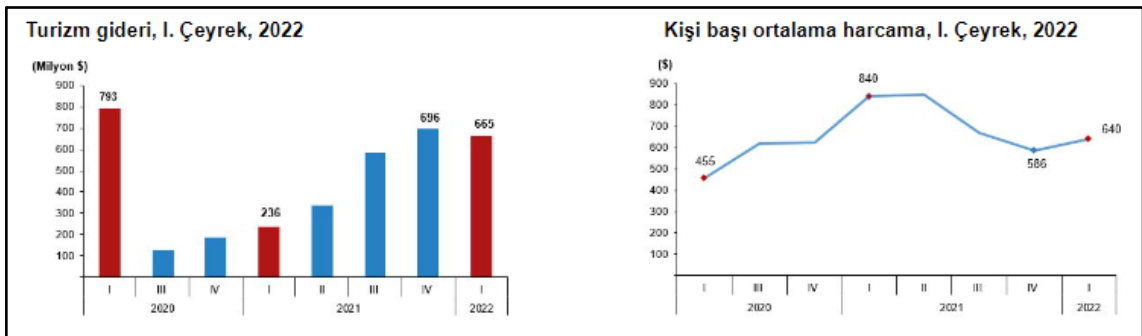


Yurt içinde ikamet edip başka ülkeleri ziyaret eden vatandaşlarımızın harcamalarından oluşan turizm gideri, geçen yılın aynı çeyreğine göre %181,3 artarak 664 milyon 989 bin dolar oldu. Bunun 623 milyon 265 bin dolarını kişisel, 41 milyon 724 bin dolarını ise paket tur harcamaları oluşturdu.

**Turizm gideri ve yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı, I. Çeyrek: Ocak-Mart, 2022**

Giriş yapan vatandaşlar (Yurt içi ikametli)						
Yıl	Çeyrek	Turizm gideri (Bin \$)	Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%)	Kişi sayısı	Değişim oranı <sup>(1)</sup> (%)	Kişi başı ortalama harcama (\$)
2021	Yıllık	1 851 922	67,7	2 738 340	22,1	676
	I	236 423	-70,2	281 322	-83,9	840
	II <sup>(2)</sup>	334 936	-	395 189	-	848
	III	584 379	363,5	873 027	329,6	669
	IV	696 183	276,4	1 188 803	301,6	586
2022	I	664 989	181,3	1 039 666	269,6	640

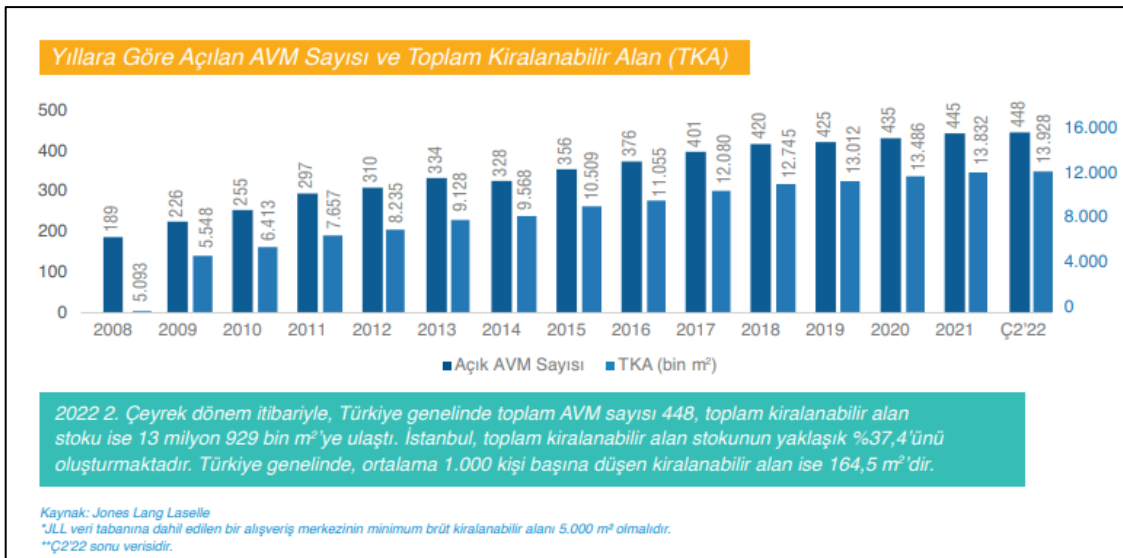
Bu çeyrekte yurt dışını ziyaret eden vatandaş sayısı bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %269,6 artarak 1 milyon 39 bin 666 kişi oldu. Bunların kişi başı ortalama harcaması 640 dolar olarak gerçekleşti.





### Δ Türkiye’de AVM Sektörü:

2022 yarıyılı itibarıyla Türkiye’deki mevcut alışveriş merkezi arzı 448 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m<sup>2</sup> seviyesine yükselmiştir. Yılın ilk yarısında yaklaşık toplam 120 bin m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,8 milyon m<sup>2</sup> seviyesini aşması beklenmektedir. Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m<sup>2</sup> kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 329 m<sup>2</sup> ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 288 m<sup>2</sup> perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır.



### 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 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip olup üzerinde 195.220 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip betonarme tarzda 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 m<sup>2</sup>, kiralanabilir alan ise alınan bilgiye göre % 100 seviyesine yakın olup 62.274 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> dir. Showroom (Ek bina) ise 3 Bodrum, zemin, asma ve çatı katı olmak üzere toplamda 12.778 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	B.B. ALANI (m <sup>2</sup> )	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )
AVM	7.057m <sup>2</sup>	152.385m <sup>2</sup>	159.442m <sup>2</sup>
OTEL	1.017m <sup>2</sup>	21.983m <sup>2</sup>	23.000m <sup>2</sup>
İŞYERİ	566m <sup>2</sup>	12.212m <sup>2</sup>	12.778m <sup>2</sup>
<b>TOPLAM</b>	<b>8.640m<sup>2</sup></b>	<b>186.580m<sup>2</sup></b>	<b>195.220m<sup>2</sup></b>

Rapora konu **6371 ada 4 parsel** tapu kayıtlarına göre 2.000,00 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta olup 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 Gerekli 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 İtibarıyla 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 artırılmış 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 görülmeyen 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 konuları 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 hesaplarırken 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 değerlemede 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, iç kısımda yaklaşık 250 m mesafede, aynı imar durumu ve 2900 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen arsa 36.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 262 644 16 61

**[E:2 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede, iç kısımda yaklaşık 250 m mesafede, aynı imar durumu ve 3702 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen arsa 46.250.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 216 642 33 33

**[E:3 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede iç kısımda, 3 kat, Emsal:1,00, Ticari imarlı, 2350 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen arsa 36.000.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 262 641 03 33

**[E:4 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede iç kısımda, 3 kat, Emsal:1,20, Ticari imarlı, 963 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen arsa 17.250.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 532 497 20 70

**[E:5 Satılık Arsa]** Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede iç kısımda, 5 kat, Emsal:2,00, Konut+Ticari imarlı, 820 m<sup>2</sup> yüzölçüme sahip olduğu beyan edilen arsa 8.625.000 TL bedel ile pazarlıklı olarak satılıktır.

İlgilisi: 0 538 204 90 01

EMSAL DÜZELTME TABLOSU										
İçerik	Emsal 1		Emsal 2		Emsal 3		Emsal 4		Emsal 5	
Yüzölçüm (m <sup>2</sup> )	2.900,00m <sup>2</sup>		3.702,00m <sup>2</sup>		2.350,00m <sup>2</sup>		963,00m <sup>2</sup>		820,00m <sup>2</sup>	
Satış fiyatı	36.000.000 TL		46.250.000 TL		36.000.000 TL		17.250.000 TL		8.625.000 TL	
m <sup>2</sup> birim fiyatı	12.414 TL		12.493 TL		15.319 TL		17.913 TL		10.518 TL	
Pazarlık	12%	-	12%	-	12%	-	10%	-	5%	-
İmar Durumu Şerefiyesi	0%	+	0%	+	10%	+	10%	+	5%	-
Yüzölçüm şerefiyesi	45%	-	45%	-	65%	-	65%	-	65%	-
Konum şerefiyesi	10%	+	10%	+	20%	+	20%	+	20%	+
İndirgenmiş birim fiyat	6.579 TL		6.621 TL		8.119 TL		9.852 TL		4.733 TL	
Ortalama Birim fiyat	7.181TL/m <sup>2</sup>									



**[E:1 Kiralık Dükkan]** Konu AVM nin yanında bulunan sanayi içerisinde cadde üzerinde yer alan 100 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 7.500 TL bedelle kiralıktır. Emsal ticari potansiyel olarak dezavantajlıdır. (75 TL/m2)

İlgilisi : 0 262 646 10 10

**[E:2 Kiralık Dükkan]** Konu AVM nin bulunduğu bölgede, karşı kısımda cadde üzerinde yer alan 50 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 5.250 TL bedelle kiralıktır. Emsal ticari potansiyel olarak dezavantajlıdır. (105 TL/m2)

İlgilisi : 0 546 514 32 22

**[E:3 Kiralık Dükkan]** Konu AVM nin bulunduğu bölgede, karşı kısımda cadde üzerinde yer alan 250 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 25.000 TL bedelle kiralıktır. Emsal ticari potansiyel olarak dezavantajlıdır. (100 TL/m2)

İlgilisi : 0 536 797 14 57

**[E:4 Kiralık Dükkan]** Konu AVM nin bulunduğu bölgede, E-5 üzerinde yer alan zemin+1 katlı 210 m2 alanlı olduğu beyan edilen dükkan 20.000 TL bedelle kiralıktır. Emsal ticari potansiyel olarak avantajlıdır. (1. Kat zemin kata ½ oranında yansıtılmıştır.) ( 126 TL/m2)

İlgilisi : 0 262 743 55 02

**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 iki adet satılık arsa emsaline ulaşılmıştır. Diğer arsa emsalleri ise aynı bölgede farklı imar ve yapılaşma şartlarına sahip arsalar. 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 parseliye göre 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(m2)	BİRİM DEĞER (TL/m2)	DEĞER
6371 Ada 2 Parsel Değeri	60865,00	₺7.097,68	₺432.000.000,00
6371 Ada 4 Parsel Doğuş GYO A.Ş. Hisse Değeri	1488,66	₺9.068,56	₺13.500.000,00
<b>TOPLAM</b>			<b>₺445.500.000,00</b>

Pazar yaklaşımı yöntemi sonucunda taşınmazlara toplam arsa değeri (K.D.V hariç) **445.500.000,00-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.

**Bu rapor 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu çerçevesinde e-imza ile imzalanmıştır.**

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

Söz konusu parseller üzerinde bulunan yapı birim değeri tespit edilirken güncel yapı birim maliyetleri ile birlikte 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan "Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel" kullanılmıştır. Söz konusu cetvelde belirtilen bedeller üzerinden, taşınmazın mevcut inşaat maliyetlerine denk gelen değer alınarak yapı değeri belirlenmiştir.

YAPI DEĞERİ				
NİTELİK	İNŞAAT ALANI (m2)	BİRİM MALİYET (TL/m2)	YIPRANMA PAYI (%)	DEĞER
OTEL	23000	₺10.300,00	5	₺225.060.000,00
AVM	159442	₺9.350,00	8	₺1.371.530.000,00
SHOWROOM	12778	₺9.350,00	5	₺113.510.000,00
TOPLAM DEĞER				₺1.710.100.000,00

### Δ Maliyet Yaklaşımı İle Ulaşılan Sonuç

TAŞINMAZ	DEĞER
Arsa Değeri	₺445.500.000,00
Yapı Değeri	₺1.710.100.000,00
<b>Toplam Değer</b>	<b>₺2.155.600.000,00</b>

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

Gayrimenkullerin maliyet yöntemi ile değeri **2.155.600.000,00-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) değerleme konusu varlığın ve değerleme 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 değerler değerleme 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 gelire 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 Gereçler

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 %20 civarındadır.

\*\* Risk primi ise belirlenen risksiz getiri oranları üzerinden yaklaşık %1-1,5 civarında sektör riski ve %1,5-2 civarında ülke riski dikkate alınarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda 2023 yılı indirgeme oranı %23 olarak belirlenmiştir. Takip eden yıllarda ise İndirgeme oranının kademeli bir şekilde %21-22 bandına kadar düşebileceği düşünülmektedir. Bu sebeple projeksiyon süresi boyunca indirgeme oranı %22 olarak belirlenmiştir.

#### Δ Nakit Giriş ve Çıkışlarının 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 İçin Gelir Yaklaşımı Varsayımları

- Alışveriş Merkezi için tarafımıza müşteri aracılığıyla gönderilen bilgilere göre toplam kiralanabilir alan 62.274 m<sup>2</sup>'dir.
- Doluluk oranı, projeksiyon süresi boyunca %96 olarak kabul edilmiştir. Kabul edilen oranın AVM'nin mevcut doluluğu dikkate alındığında makul olduğuna kanaat getirilmiştir.
- Yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde ortalama kiralanabilir alan m<sup>2</sup> birim değeri ilk yıl için 157 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. İndirgeme oranının %22 olarak kabul edildiği de dikkate alındığından takip eden her yıl için %25'lik bir kira birim değeri artışının mevcut ekonomik koşullara göre uygun olacağına kanaat getirilmiştir.
- 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 2023 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.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Çalışmalar 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 **1.757.930.000,00 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 2023 yılı için 750.000 Euro olarak alınmış olup bu kira bedeli 2023 yılı sonu ve her yıl için %25 artırılmıştır. İndirgeme oranının %22 olarak kabul edildiği de dikkate alındığından takip eden her yıl için %25'lik bir kira birim değeri 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 2023 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.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Çalışmalara 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 **379.510.000 TL** olarak belirlenmiştir.

#### **Showroom Binası İçin Gelir Yaklaşımı Varsayımları**

- Showroom binası için tarafımıza müşteri aracılığıyla gönderilen bilgilere göre toplam kiralanabilir alan 12.212 m<sup>2</sup>'dir.
- Projeksiyon süresi boyunca showroom binasının kirada olacağı kabul edilmiş ve doluluk oranı %100 olarak alınmıştır.
- Yapılan araştırmalar ve incelemeler neticesinde ortalama kiralanabilir alan m<sup>2</sup> birim değeri ilk yıl için 50 TL/m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir. İndirgeme oranının %22 olarak kabul edildiği de dikkate alındığından takip eden her yıl için %25'lik 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 olduğundan dolayı, her yıl dönem sonunda oluşan potansiyel kira geliri, showroom toplam geliri kabul edilmiştir.
- Müşteriden alınan bilgilere göre 2023 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.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.
- Çalışmalara 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 **163.370.000 TL** olarak belirlenmiştir.

### AVM GELİR YAKLAŞIMI PROJEKSİYONU

(Değerleme Yılı) Periyot (Üstel Kuvvet) Valuation Period	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5
Yıllar Years	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Toplam Kiralanabilir Alan (m2)	62274	62274	62274	62274	62274	62274	62274	62274	62274	62274
Doluluk Oranı	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%	96,00%
Kira Birim Değeri (TL/ay)	₺157,00	₺196,25	₺245,31	₺306,64	₺383,30	₺479,13	₺598,91	₺748,63	₺935,79	₺1.169,74
Potansiyel Kira Geliri (TL)	₺112.631.247,36	₺140.789.059,20	₺175.986.324,00	₺219.982.905,00	₺274.978.631,25	₺343.723.289,06	₺429.654.111,33	₺537.067.639,16	₺671.334.548,95	₺839.168.186,19
Diğer Gelirler (Kiosk,Reklam) %3	₺3.378.937,42	₺4.223.671,78	₺5.279.589,72	₺6.599.487,15	₺8.249.358,94	₺10.311.698,67	₺12.889.623,34	₺16.112.029,17	₺20.140.036,47	₺25.175.045,59
Toplam Potansiyel Kiralama Geliri	₺116.010.184,78	₺145.012.730,98	₺181.265.913,72	₺226.582.392,15	₺283.227.990,19	₺354.034.987,73	₺442.543.734,67	₺553.179.668,33	₺691.474.585,42	₺864.343.231,77
Kira Kayıpları (%2)	₺2.320.203,70	₺2.900.254,62	₺3.625.318,27	₺4.531.647,84	₺5.664.559,80	₺7.080.699,75	₺8.850.874,69	₺11.063.593,37	₺13.829.491,71	₺17.286.864,64
Kira Kayıpları Sonrası AVM Geliri	₺113.689.981,09	₺142.112.476,36	₺177.640.595,45	₺222.050.744,31	₺277.563.430,38	₺346.954.287,98	₺433.692.859,97	₺542.116.074,97	₺677.645.093,71	₺847.056.367,14

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	₺39.791.493,38	₺49.739.366,72	₺62.174.208,41	₺77.717.760,51	₺97.147.200,63	₺121.434.000,79	₺151.792.500,99	₺189.740.626,24	₺237.175.782,80	₺296.469.728,50
Yenileme Maliyeti (%2)	₺2.273.799,62	₺2.842.249,53	₺3.552.811,91	₺4.441.014,89	₺5.551.268,61	₺6.939.085,76	₺8.673.857,20	₺10.842.321,50	₺13.552.901,87	₺16.941.127,34
Emlak Vergisi Bedeli	₺3.305.042,00	₺4.131.302,50	₺5.164.128,13	₺6.455.160,16	₺8.068.950,20	₺10.086.187,74	₺12.607.734,68	₺15.759.668,35	₺19.699.585,44	₺24.624.481,80
Bina Sigorta Bedeli	₺1.269.934,00	₺1.587.417,50	₺1.984.271,88	₺2.480.339,84	₺3.100.424,80	₺3.875.531,01	₺4.844.413,76	₺6.055.517,20	₺7.569.396,50	₺9.461.745,62
Net Gelir Toplamı	₺67.049.712,08	₺83.812.140,10	₺104.765.175,13	₺130.956.468,91	₺163.695.586,14	₺204.619.482,68	₺255.774.353,35	₺319.717.941,68	₺399.647.427,10	₺499.559.283,88
İndirgeme Oranı	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı	₺60.703.957,05	₺62.196.677,31	₺63.726.103,80	₺65.293.139,14	₺66.898.708,14	₺68.543.758,34	₺70.229.260,59	₺71.956.209,62	₺73.725.624,61	₺75.538.549,81

Kapitalizasyon Oranı	7,00%
Terminal/Artık/Devam Eden Değer	₺1.079.122.140,10

	Yalın / Çıplak Değer	Yaklaşık Artık Değer
Toplam Piyasa Değeri:	<b>₺678.811.988,41</b>	<b>₺1.079.122.140,10</b>

Toplam Piyasa Değeri :	<b>₺1.757.934.128,50</b>
------------------------	--------------------------

Değerleme Tablosu			
İndirgeme oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Bugünkü Değer ( TL )	₺1.875.578.163,33	₺1.757.934.128,50	₺1.649.374.685,23
Yaklaşık Bugünkü Değer ( TL )	₺1.875.580.000,00	₺1.757.930.000,00	₺1.649.370.000,00

### OTEL GELİR YAKLAŞIMI PROJESİYONU

(Değerleme Yılı) Periyot (Üstel Kuvvet) Valuation Period	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5
Yıllar Years	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032

Asgari Yıllık Kira Geliri (TL)	₺17.343.750,00	₺21.679.687,50	₺27.099.609,38	₺33.874.511,72	₺42.343.139,65	₺52.928.924,56	₺66.161.155,70	₺82.701.444,63	₺103.376.805,78	₺129.221.007,23
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
<b>Toplam Gelir</b>	₺17.343.750,00	₺21.679.687,50	₺27.099.609,38	₺33.874.511,72	₺42.343.139,65	₺52.928.924,56	₺66.161.155,70	₺82.701.444,63	₺103.376.805,78	₺129.221.007,23

Emlak Vergisi Bedeli	₺579.641,00	₺724.551,25	₺905.689,06	₺1.132.111,33	₺1.415.139,16	₺1.768.923,95	₺2.211.154,94	₺2.763.943,67	₺3.454.929,59	₺4.318.661,99
Bina Sigorta Bedeli	₺1.010.322,00	₺1.262.902,50	₺1.578.628,13	₺1.973.285,16	₺2.466.606,45	₺3.083.258,06	₺3.854.072,57	₺4.817.590,71	₺6.021.988,39	₺7.527.485,49
Diğer Giderler	₺75.970,00	₺94.962,50	₺118.703,13	₺148.378,91	₺185.473,63	₺231.842,04	₺289.802,55	₺362.253,19	₺452.816,49	₺566.020,61

Net Gelir Toplamı	₺15.677.817,00	₺19.597.271,25	₺24.496.589,06	₺30.620.736,33	₺38.275.920,41	₺47.844.900,51	₺59.806.125,64	₺74.757.657,05	₺93.447.071,31	₺116.808.839,14
İndirgeme Oranı	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı	₺14.194.028,58	₺14.543.062,07	₺14.900.678,35	₺15.267.088,48	₺15.642.508,69	₺16.027.160,54	₺16.421.271,04	₺16.825.072,79	₺17.238.804,09	₺17.662.709,11

Kapitalizasyon Oranı	8,00%
Terminal/Artık/Devam Eden Değer	₺220.783.863,85

	Yalın / Çıplak Değer	Yaklaşık Artık Değer
Toplam Piyasa Değeri:	<b>₺158.722.383,75</b>	<b>₺220.783.863,85</b>

Toplam Piyasa Değeri :	<b>₺379.506.247,60</b>
31.12.2022 Döviz Kuru (1€)	<b>₺18,50</b>

Değerleme Tablosu			
İndirgeme oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Bugünkü Değer ( TL )	₺438.554.772,27	₺379.506.247,60	₺385.663.020,40
Yaklaşık Bugünkü Değer ( TL )	₺438.550.000,00	₺379.510.000,00	₺385.660.000,00

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

### SHOWROOM GELİR YAKLAŞIMI PROJEKSİYONU

(Değerleme Yılı) Periyot (Üstel Kuvvet) Valuation Period	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5
Yıllar Years	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
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)	₺50,00	₺62,50	₺78,13	₺97,66	₺122,07	₺152,59	₺190,73	₺238,42	₺298,02	₺372,53
Potansiyel Kira Geliri (TL)	₺7.327.200,00	₺9.159.000,00	₺11.448.750,00	₺14.310.937,50	₺17.888.671,88	₺22.360.839,84	₺27.951.049,80	₺34.938.812,26	₺43.673.515,32	₺54.591.894,15
Emlak Vergisi Bedeli	₺281.681,00	₺352.101,25	₺440.126,56	₺550.158,20	₺687.697,75	₺859.622,19	₺1.074.527,74	₺1.343.159,68	₺1.678.949,59	₺2.098.686,99
Bina Sigorta Bedeli	₺296.412,00	₺370.515,00	₺463.143,75	₺578.929,69	₺723.662,11	₺904.577,64	₺1.130.722,05	₺1.413.402,56	₺1.766.753,20	₺2.208.441,50
Net Gelir Toplamı	₺6.749.107,00	₺8.436.383,75	₺10.545.479,69	₺13.181.849,61	₺16.477.312,01	₺20.596.640,01	₺25.745.800,02	₺32.182.250,02	₺40.227.812,53	₺50.284.765,66
İndirgeme Oranı	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%	22,00%
İndirgenmiş Nakit Akışı	₺6.110.354,37	₺6.260.608,99	₺6.414.558,39	₺6.572.293,43	₺6.733.907,21	₺6.899.495,09	₺7.069.154,80	₺7.242.986,48	₺7.421.092,70	₺7.603.578,59

Kapitalizasyon Oranı	8,00%
Terminal/Artık/Devam Eden Değer	₺95.044.732,38

Toplam Piyasa Değeri:	Yalın / Çıplak Değer ₺68.328.030,06	Yaklaşık Artık Değer ₺95.044.732,38
Toplam Piyasa Değeri :	₺163.372.762,43	

Değerleme Tablosu			
İndirgeme oranı	21,00%	22,00%	23,00%
Bugünkü Değer ( TL )	₺188.792.424,57	₺163.372.762,43	₺166.023.177,25
Yaklaşık Bugünkü Değer ( TL )	₺188.790.000,00	₺163.370.000,00	₺166.020.000,00

Bu rapor 5070 sayılı **Elektronik İmza Kanunu** çerçevesinde **e-imza** ile imzalanmıştır.

### **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.

<b>GELİR YAKLAŞIMI DEĞERLERİ</b>	
<b>NİTELİK</b>	<b>DEĞER</b>
AVM DEĞERİ	₺1.757.930.000,00
OTEL DEĞERİ	₺379.510.000,00
SHOWROOM DEĞERİ	₺163.370.000,00
<b>TOPLAM</b>	<b>₺2.300.810.000,00</b>
6371 ADA 4 PARSEL DOĞUŞ GYO A.Ş. HİSSESİ DEĞERİ (PAZAR YAKLAŞIMI)	₺13.500.000,00
<b>GENEL TOPLAM</b>	<b>₺2.314.310.000,00</b>

Bulunan değerler neticesinde 6371 ada 2 parsel ve üzerinde bulunan yapılar ile 6371 ada 4 parselin Doğuş GYO A.Ş. hissesine düşen toplam değeri **2.314.310.000,00 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, otel yapısı için yapılmış olan kira sözleşmesi, showroom için bölgede yapılan araştırmalar neticesinde taşınmazlar için öngörülen potansiyel kira gelirler nakit akışı tablolarında belirtilmiştir.

#### **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 taşınmazın değeri Pazar yaklaşımı esasına göre belirlenmiştir. Parselin mevcut kullanım durumu itibarıyla üzerinde bir yapılaşma olmayacağına kanaat getirilmiş ve proje geliştirme yapılmamıştır.

#### **Δ En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi**

Söz konusu taşınmazın mevcut durumu, bulunduğu bölge ve çevre özellikleri dikkate alındığında mevcut kullanım şeklinin 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 değerlendirilmediği için değerlendirilmemiştir.



## 6. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 6.1 Farklı Değerleme Yöntemleri ile Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlene 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, bölgede ve turt 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 Gereklere 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 Bulunulmadığına 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.

Ayrıca aynı tebliğin 7.bölüm 30.madde 1 ve 2.fıkrasına göre tapu kaydında bulunan ipoteğin gayrimenkul değerini finanse etmek amacıyla kullanılan rehin kaydı olduğu bilgisi alınmış olup bu durumdan kaynaklı da GYO portföyünde bulunmasına engel olmadığına kanaat getirilmiştir. İlgili belge rapor ekindedir.

## **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 taşınmazın 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 Pazar ve maliyet yaklaşımı neticesinde elde edilen sonuç nihai değer olarak takdir edilmiştir.

Böylelikle;

Taşınmazların değerlendirme tarihi itibarıyla Pazar ve Maliyet Yaklaşımı yöntemlerine göre kanaat getirilen ve takdir edilen toplam piyasa değeri şu şekildedir;

Rakamla; **2.314.310.000,00-TL** ve Yazıyla İki Milyar Üç Yüz On Dört Milyon Üç Yüz On Bin Türk Lirasıdır.

*KDV Dahil Toplam Satış Değeri: 2.730.885.800,00-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\$:18,6592TL 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 ilgimiz 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 Takyidat Belgesi,

Δ Resmi Belgeler,

Δ Taşınmaz Görselleri,

Δ SPK Lisans Belgeleri ve Mesleki Tecrübe Belgeleri