

## **DEĞERLEME RAPORU**

**Gebze / KOCAELİ**  
**(Gebze Center Alışveriş Merkezi)**

**Rapor No: 2013/2271**



Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

## YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	22 Mart 2013 tarih ve 8232 kayıt no'lu
Değerleme Süresi	7 gün
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	31 Mart 2013

### Değerleme Konusu Gayrimenkulün

Adresi	Gebze Center Alışveriş Merkezi, Tatlıkuyu Mahallesi, Güneyyanyol Caddesi, No: 310, Gebze / KOCAELİ
Tapu Bilgileri Özeti	Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, G22B24B2A pafta, 5678 ada, 20 no'lu parselde kayıtlı altı katlı alışveriş merkezi ve arsası ile 5678 ada, 12 no'lu parselde kayıtlı 1.679 m <sup>2</sup> yüzölçümlü arsa.
Sahibi	Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.
Mevcut Kullanım	Alışveriş Merkezi
Tapu İncelemesi	20 no'lu parsel üzerinde 1 adet ipotek ve 1 adet kira şerhi, 12 no'lu parsel üzerinde ise 1 adet ipotek mevcuttur.
İmar Durumu	Bkz. Rapor - İmar durumu incelemesi
Taşınmazın Toplam İnşaat Alanı	145.432 m <sup>2</sup>
Taşınmazın Toplam Kiralanabilir Alanı	59.053 m <sup>2</sup>
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Mevcut kullanım şekli olan "Alışveriş Merkezi"dir.

### Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Pazar Değerleri (KDV hariç)

	TL	USD	EURO
Maliyet Yaklaşımı	302.720.000	166.880.000	129.700.000
Gelir İndirgeme	397.475.000	219.115.000	170.300.000
Nihai Sonuç	397.475.000	219.115.000	170.300.000

### Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Tarık ACAYİR (SPK Lisans Belge No: 400327)



- 1 -

RAPOR NO: 2013/2271



1. RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.a) Şirket bilgileri .....	4
2.b) Müşteri bilgileri.....	4
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
4. UYGUNLUK BEYANI.....	5
5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER .....	6
5.a) Mülkiyet durumu.....	6
5.b) Tapu kütüğü incelemesi.....	6
5.c) İmar durumu incelemesi .....	7
5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler.....	8
6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU.....	8
6.a) Taşınmazın çevre ve konumu .....	8
6.b) Parsellerin fiziksel özellikleri .....	9
6.c) Alışveriş merkezinin inşaat özellikleri .....	9
6.d) Açıklamalar .....	10
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	11
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi.....	11
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi.....	12
7.c) Türkiye ve İstanbul alışveriş merkezi pazarı .....	13
7.d) Gebze İlçesi.....	14
7.e) Piyasa bilgileri.....	15
7.f) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler .....	17
8. DEĞERLEME SÜRECİ.....	18
8.a) Değerleme yöntemleri .....	18
8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler.....	18
9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	19
9.a) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç .....	19
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç.....	22
9.c) Değerleme uzmanı görüşü .....	24
10. SONUÇ.....	25

## 1. RAPOR BİLGİLERİ

<b>RAPORU TALEP EDEN</b>	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.
<b>DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ</b>	: Gebze Center Alışveriş Merkezi, Tatlıkuyu Mahallesi, Güneyyanyol Caddesi, No: 310, Gebze / KOCAELİ
<b>DAYANAK SÖZLEşMESİ</b>	:22 Mart 2013 tarih ve 8232 kayıt no'lu
<b>MÜşTERİ NO</b>	: 389
<b>RAPOR NO</b>	: 2013/2271
<b>EKSPERTİZ TARİHİ</b>	: 25 Mart 2013
<b>RAPOR TARİHİ</b>	: 31 Mart 2013
<b>RAPORUN KONUSU</b>	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen alışveriş merkezinin pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
<b>RAPORU HAZIRLAYANLAR</b>	: Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Tarık ACAYİR (Değerleme Uzmanı)

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek şirketlere ve Bu şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

## 2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.a) Şirket bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Akçam Sokak, No: 17/1, 4.Levent 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 324 33 34
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 07 Temmuz 2003
SERMAYESİ	: 700.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 500867
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 10 Temmuz 2003 / 5838

**Not:** Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir.

### 2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No: 4/23, Şişli / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 335 28 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 93.780.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 51
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu Seri: VI ve No: 11 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: - Antalya 2000 Plaza - Doğuş Center Maslak

### 3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen gayrimenkulün toplam pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

#### Pazar değeri:

Bir mülkün, uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım - satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

### 4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilginiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
5. Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret, müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne veya önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bildirilmesine veya bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
6. Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
7. Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
8. Bu raporun konusu olan mülk şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.



## 5. TAŞINMAZIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

### 5.a) Mülkiyet durumu

	20 no'lu parsel	12 no'lu parsel
SAHİBİ	Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.	Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş.
İLİ	Kocaeli	Kocaeli
İLÇESİ	Gebze	Gebze
MAHALLESİ	Sultanorhan	Sultanorhan
PAFTA NO	G22B24B2A	G22B24B2B
ADA NO	5678	5678
PARSEL NO	20	12
NİTELİĞİ	Altı katlı alışveriş merkezi ve arsası (*)	Arsa
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	60.674,66 m <sup>2</sup>	1.679,00 m <sup>2</sup>
ARSA PAYI	Tam	Tam
YEVMIYE NO	6808	2397
CİLT NO	64	64
SAYFA NO	6326	6328
TAPU TARİHİ	28.12.2010	09.02.2009

(\*) 20 no'lu parsel üzerinde yer alan yapı için cins tashihi yapılmıştır.

### 5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Kocaeli İli, Gebze İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 27.03.2013 tarihi itibarıyla yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

#### 20 no'lu parsel üzerinde:

##### Rehinler bölümü :

- o National Bank Of Greece S.A. lehine, 1. dereceden, 90.000.000,-EURO bedelle ipotek şerhi. (23.01.2009 tarih ve 1314 yevmiye no ile)

##### Şerhler bölümü :

- o 28.05.2009 tarihinden itibaren 15 yıl müddetle Tesco Kipa Kitle Pazariama Ticaret ve Gıda Sanayi A.Ş. lehine kira şerhi. (26.05.2009 tarih ve 13750 yevmiye no ile)

#### 12 no'lu parsel üzerinde:

##### Rehinler bölümü :

- o National Bank Of Greece S.A. lehine, 1. dereceden, 90.000.000,-EURO bedelle ipotek şerhi. (04.06.2009 tarih ve 14312 yevmiye no ile)

Parseller üzerindeki ipotek, projenin inşaatı için Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. tarafından alınmış olan krediye istinaden konulmuştur. İlgili kredi sözleşmesinin kopyası Şirketimiz arşivinde saklıdır. Gayrimenkulün satışı sonrası bu ipoteğin Doğuş GYO A.Ş. adına tesis edileceği öğrenilmiştir.

Tapu kütüğü incelemesi itibarıyla 20 no'lu parsel üzerinde yer alan alışveriş merkezinin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda GYO portföyüne "binalar",

12 no'lu parselin ise "arsalar" başlığı altında dâhil edilmesinde ve teminat gösterilmesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

**Not:** Raporun SPK ile ilgili işlemlerde kullanılması durumunda TAKBİS belgesinin alınması uygun olacaktır.

### 5.c) İmar durumu incelemesi

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede konu parsellerin imar durumlarının aşağıdaki şekilde olduğu belirlenmiştir.

PARSEL NO	LEJANT / YAPILAŞMA ŞARTI
12	28.02.2001 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edildiği şifahi öğrenilmiştir. Parsei 18.07.2008 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı paftasında "Ticaret Alanı" içerisinde kalmaktadır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planları hazırlanma aşamasındadır.
20	Parselin daha önceki lejantı "Sanayi Alanı" iken 16.01.2009 tarih ve 32 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Planı Tadilat Kararı ile lejantı "Ticaret Alanı" ve yapılaşma şartı Emsal (E): 1,50 olarak belirlenmiştir.

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde yer alan taşınmaza ait dosya üzerinde yapılan incelemede taşınmaz için alınmış olan 13.08.2008 tarih ve 372 no'lu yapı ruhsatı ile 14.07.2010 tarih ve 151 no'lu yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu görülmüştür. Yapı kullanma izin belgesine göre alışveriş merkezi alanı (87.184 m<sup>2</sup>) ve ortak alan (58.248 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam inşaat alanı **145.432 m<sup>2</sup>**dir.

İmar durumu incelemesi itibariyle;

20 no'lu parsel üzerinde yer alan alışveriş merkezinin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda GYO portföyüne "binalar";

12 no'lu parselin ise "arsalar" başlığı altında dâhil edilmesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

**Not: Emsal (E):** Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı; bodrum, asma, çekme ve çatı katlar ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır.



## **5.d) Taşınmazın son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler**

5678 ada 12 no'lu parselin son 3 yil içerisinde mülkiyet ve imar durumunda herhangi bir değişiklik olmamıştır.

Sultanorhan Mahallesi 5678 ada 9 parsel 3.188 m<sup>2</sup> miktarlı arsanın ve aynı mahalle 5678 ada 10 parseli 57.486,55 m<sup>2</sup> miktarlı arsanın tamamı Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. adına kayıtlı iken; bu kere tapuya ibraz edilen Gebze Belediyesi'nin 14.07.2010 tarih ve 151 sayılı yapı kullanma izin belgesi ile 12.10.2010 tarih ve 2010/3550 sayılı Encümen Kararı'na istinaden Gebze Kadastro Müdürlüğü'nce tanzim ve tasdik edilen 20.10.2010 tarih ve 3724 sayılı yazı ekindeki değişiklik beyannamesi gereği yukarıda nitelikleri belirtilen taşınmazlar tevhid edilerek 5689 ada "A" parsel numaralı 60.674,66 m<sup>2</sup> miktarlı arsa olmuş ve bilahare "Altı katlı alışveriş merkezi ve arsası" olarak cins değişikliği 28.12.2010 tarihinde yapılmıştır.

## **6. TAŞINMAZIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU**

### **6.a) Taşınmazın çevre ve konumu**

Değerlemeye konu taşınmaz, Kocaeli İli, Gebze İlçesi, Tatlıkuyu Mahallesi, Güneyyanyol Caddesi üzerinde yer alan 310 kapı no'lu **Gebze Center Alışveriş Merkezi**'dir.

Taşınmaz hâlihazırda faai durumdadır.

Yakın çevrede TÜBİTAK Gebze Yerleşkesi ile orta ve büyük ölçekli sanayi tesisleri yer almaktadır.

Konumu, ulaşım rahatlığı, bölgenin ticari potansiyeli ve tamamlanmış altyapı taşınmazın değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Gebze Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

### **Taşınmazın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:**

D100 (E-5) Karayolu .....	: 500 m
Gebze Merkez .....	: 3 km
TEM Otoyolu.....	: 5 km
Dilovası.....	: 12 km
Sabiha Gökçen Havalimanı.....	: 29 km
Kocaeli İl Merkezi.....	: 45 km
İstanbul (Kadıköy) .....	: 49 km

## 6.b) Parsellerin fiziksel özellikleri

- Parsellerin yüzölçümleri aşağıdaki gibidir.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )
20	60.674,66
12	1.679,00
<b>TOPLAM</b>	<b>62.353,66</b>

- Birbirlerine bitişik konumludurlar.
- 20 no'lu parsel üzerinde alışveriş merkezi yer almaktadır. 12 no'lu parsel ise alışveriş merkezinin açık otoparkı olarak kullanılmaktadır.
- Düz ve eğimsiz bir topografik yapıya sahiptirler.
- Açık alanlarda zeminler kısmen asfalt kaplı, kısmen ham topraktır.
- Çevre aydınlatması mevcuttur.
- Bölgede altyapı tamdır.

## 6.c) Alışveriş merkezinin inşaat özellikleri

<b>İNŞAAT TARZI</b>	Betonarme karkas
<b>KAT SAYISI</b>	6 (3 bodrum + zemin + 2 normal kat)
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	145.432 m <sup>2</sup>
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>TRAFO</b>	Mevcut (3 adet x 1000 kVA + 4 adet x 1600 kVA + 1 adet x 2000 kVA kapasiteli)
<b>JENERATÖR</b>	Mevcut (4 adet x 1600 kVA + 2 adet x 500 kVA kapasiteli)
<b>PARATONER</b>	Mevcut (3 adet)
<b>KULLANMA SUYU</b>	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	Betonarme su depoları mevcut (1 adet x 924 m <sup>3</sup> + 2 adet x 462 m <sup>3</sup> + 1 adet x 567 m <sup>3</sup> )
<b>HİDROFOR</b>	Mevcut
<b>ARITMA TESİSİ</b>	Mevcut
<b>KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>DOĞALGAZ</b>	Mevcut

<b>KLİMA TESİSATI</b>	Chiller grubu ve doğalgaz yakıtlı kazanlar mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
<b>SES YAYIN SİSTEMİ</b>	Müşterilere hitap eden tüm ortak kapalı hacimlerde ses yayın sistemi mevcut
<b>ASANSÖRLER</b>	4 adet mal kabul ve 2 adet müşteri asansörü, 14 adet yürüyen merdiven ve 7 adet yürüyen bant mevcut
<b>YANGIN İHBAR SİSTEMİ</b>	Duman ve ısı dedektörleri ile yangın alarmı mevcut
<b>YANGIN SÖNDÜRME TESİSATI</b>	Yangın dolapları, hidrantlar, sprinkler sistemi ve yangın tüpleri mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	Mevcut (12 adet)
<b>DIŞ CEPHE</b>	Fibrobeton ve cam kaplama
<b>ÇATI</b>	Kısmen çelik konstrüksiyon + alüminyum doğrama + cam, kısmen çakıl altı EPDM membran veya püskürtme izolasyon
<b>OTOPARK</b>	Toplam 1.200 araç kapasiteli kapalı otopark ve 300 araç kapasiteli açık otopark mevcut

#### 6.d) Açıklamalar

- Alışveriş merkezi 2010 yılı Eylül ayında hizmete açılmıştır.
- Satış ve kiralama faaliyetleri Jones Lang LaSalle tarafından yürütülmektedir.
- Toplam inşaat alanı 145.432 m<sup>2</sup>'dir.
- Kiralanabilir alan 59.053 m<sup>2</sup>'dir.
- 3 bodrum kat, zemin kat ve 2 normal kat olmak üzere toplam 6 katlıdır.
- Toplam 125 adet mağaza bulunmaktadır.
- Halihazırda doluluk oranı % 97'dir.
- Yapının müşterilere hitap eden ortak kullanım alanlarında (kat koridorlarında) zeminler mermer ve dekoratif taş kaplı, duvarlar saten boyalı, kolon yüzeyleri metal ve cam giydirme, tavanlar alçı asma tavanlıdır.
- Müşteri WC'lerinde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplı ve kısmen saten boyalı, tavanlar alçı asma tavanlıdır. Kapı doğramaları ahşap ve alüminyumdur. Vitrifiye tamdır.
- Ortak kullanım alanlarında tavanlarda spot ışıklandırma, havalandırma tünelleri, sprinkler sistem, duman dedektörleri ve ses yayın tesisatı mevcuttur.
- Kiralanan hacimler kullanıcı firmaların kendi zevk ve ticari faaliyetlerine uygun şekilde tefriş edilmiştir.
- Bu hacimlerin tavanları asma tavanlı olup tavanlarda havalandırma kanalları, menfezleri ve yangın sprinkler sistemi mevcuttur.

- o Teknik hacimler ve personel kullanımındaki alanlarda zeminler seramik, epoksi veya karo mozaik kaplı, duvarlar fayans kaplı veya plastik boyalı, tavanlar ise asma tavanlı veya piastik boyalıdır
- o Kapalı otoparkların zeminleri sertleştirilmiş beton kaplı, duvarları ve tavanları plastik boyalıdır.
- o Yapının katlara göre kullanım fonksiyonları aşağıdaki şekildedir.

KAT ADI	KULLANIM ŞEKLİ
3. bodrum	Kazan daresi, kapalı otopark ve su depoları
2. bodrum	Kapalı otopark, yönetim ofisleri, terzi, mescit, pet shop ve lostra salonu
1. bodrum	Mağaza hacimleri, Koçtaş, Teknosa, buz pisti, eczane, kuaför ve Garanti Bankası şubesi
Zemin	Mağaza hacimleri, danışma, Kahve Dünyası ve KİPA
1. Normal	Mağaza hacimleri
2. Normal	Mağaza hacimleri, restoranlar, carting, 7 adet sinema salonu, bowling ve eğlence merkezi

## 7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) Hakkındaki Tebliği'ne göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı; "bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlemesi yapılan mülkün en yüksek değeri getirecek en olası kullanımıdır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazın konumu, büyüklüğü, fiziksel özellikleri ve imar durumu dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneğinin mevcut kullanım şekli olan "alışveriş merkezi" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.



## **7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi**

- Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır.
- 2013 yılının tamamı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde artış olmayacağı şeklindedir.

### 7.c) Alışveriş merkezi pazarı

- Alışveriş merkezi kültürü Amerika Birleşik Devletleri'nde ortaya çıkan ve kısa zamanda Avrupa'ya yayılan, geçmişi çok da eski olmayan, yeni bir ticaret konseptidir.
- Türkiye'nin bu olgu ile tanışması ise 1988 yılında Ataköy Galleria sayesinde olmuştur. O dönemde Başbakanlık görevinde bulunan Turgut Özal'ın Houston'daki "The Galleria" alışveriş merkezinin örnek alınarak yapılmasını istediği proje, Türkiye'de tek olması nedeniyle ülke çapında önem kazanmış ve ülkenin her tarafından ziyaretçi çekmiştir. Galleria'nın gördüğü yoğun ilgi ülkede yeni bir trendin başlamasına öncülük etmiştir.
- Yeni geliştirilen alışveriş merkezlerinin ve mevcut alışveriş merkezlerinin satışına başlanması, 20 yıllık geçmişe sahip olan sektöre yeni bir vizyon kazandırmıştır.
- Bugüne kadar alışveriş merkezlerinin projelendirme, inşaat, pazarlama ve işletme süreçlerinin hepsini yöneten ve gayrimenkulleri ellerinden çıkarmak istemeyen şirketler, değişen ekonomik durumun da etkisiyle menkul yatırımlara yönelmeye başlamıştır. Bunun sonucu olarak sahip oldukları alışveriş merkezlerini satma veya halka arz etmek gibi fırsatları değerlendirmeye başlamışlardır. Buna en iyi örnek, yakın zamanda % 49 hissesini halka arz etme yolunu seçen Akmerkez'dir.
- Bölgede yer alan, taşınmaza yakın konumlu sayılabilecek bazı alışveriş merkezleri bilgi amaçlı olarak aşağıda tablo halinde belirtilmiştir.

ALIŞVERİŞ MERKEZİ	MAĞAZA SAYISI	AÇILIŞ TARİHİ	TOPLAM KİRALANABİLİR ALAN (m <sup>2</sup> )	İRTİBAT BİLGİSİ
Outlet Center - İzmit	55	03.05.1997	28.777	0262 335 31 70
NCity - İzmit	92	23.12.2006	30.000	0262 323 76 06
Özdilek - İzmit	10	10.10.1998	36.500	0262 371 15 60
Arasta - İzmit	78	2009	15.000	0262 311 73 40
Dolphin - İzmit	50	29.12.2004	6.337	0262 322 13 13
CarrefourSA Ümraniye	93	04.2000	60,630	0216 525 10 50
Tepe Nautilus	117	24.09.2002	51,776	0216 339 39 20
CarrefourSA İçerenköy	129	04.1996	47,250	0216 448 02 96
M1 Tepe Kartal	42	06.07.2000	41.000	0216 377 53 04
CarrefourSA Maltepe	106	01.06.2005	30.500	0216 515 15 50



## 7.d) Gebze İlçesi

- Kocaeli'nin en büyük ilçesidir.
- Eski bir geçmişe sahip olan ilçe son dönemlerde nüfus itibarıyla Kocaeli merkezini de aşmış durumdadır.
- Yoğun sanayi yapılanması ile dikkat çeken bu ilçe, her ne kadar idari olarak Kocaeli'ne bağlıysa da, İstanbul iline daha yakın olduğu için, bu ille hem ticari hem de sosyal ilişkileri gelişmiştir.
- Uzun yıllar il olması için mücadele edilmiş olsa da hâlihazırda Kocaeli Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde yer almaktadır.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 319.307'dir.
- Doğusunda İzmit, batısında İstanbul, kuzeyinde Şile, güneyinde İzmit Körfezi ile sınırlanan ilçe; yayla görünümünde bir tepe üzerinde kurulmuştur.
- İlçe merkezinin genel boyutları doğudan-batıya 10 km kuzeyden-güneye 15 km'dir. Marmara sahiline 7 km, İzmit'e 49 km, İstanbul'a (Kadıköy) 45 km uzaklıkta bulunmaktadır.
- İlçe merkezinin deniz seviyesinden yüksekliği 130 metredir.
- Kara, deniz ve demiryollarının birbirleriyle kesiştiği önemli kavşak noktasında bulunmaktadır.
- Yüzeyi kuzeydoğuda dağ ve sırtlardan, güneyde kıyıya yakın bölümlerinde düzlüklerden ibarettir.

## 7.e) Piyasa bilgileri

---

Bölge genelinde yapılan araştırmalarda aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

### Satılık arsalar

---

1. Gebze Center AVM yakını D100 (E-5) Yan yola cepheli, 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Ticaret Alanı" lejantına sahip, 9.154 m<sup>2</sup> yüzölçümlü parselin satış değeri 9.800.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> satış değeri ~ 1.070,-USD / ~ 1.940,-TL) İlgili tel: 0 532 581 66 89
2. D100 (E-5) Yan yola cepheli, 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Ticaret Alanı" lejantına sahip, 22.466,07 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve üzerinde atıl durumda brüt 2.700 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip yapı bulunan parselin satış değeri 14.500.000,-USD'dir.  
(Yapı dikkate alınmaksızın arsa m<sup>2</sup> satış değeri ~ 645,-USD / ~ 1.170,-TL)  
İlgili tel / Emlak Sepeti: 0 532 201 04 07
3. Taşınmaza yakın mesafede yer alan, D100 (E-5) Yan yola cepheli, 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Ticaret Alanı" lejantına sahip, 20.000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü ve üzerinde atıl durumda brüt 10.000 m<sup>2</sup> kapalı alana sahip yapı bulunan parselin satış değeri 14.000.000,-USD'dir.  
(Yapı dikkate alınmaksızın arsa m<sup>2</sup> satış değeri 700,-USD / ~ 1.270,-TL)  
İlgili tel / Turyap Cevizli şubesi: 0 530 242 26 53
4. Taşınmaza yakın mesafede konumlu, 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Ticaret Alanı" lejantına sahip, 2.467 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsanın satış değeri 1.800.000,-USD'dir.  
(m<sup>2</sup> değeri ~ 730,-USD / ~ 1.325,-TL) İlgili tel.: 0535 781 38 80

**Not:** 1) Emsallerin tümü pazarlığa açıktır.

2) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,8140 TL ve 1,-EURO = 2,3340 TL olarak alınmıştır.

## Alışveriş merkezleri ve kira değerleri

### 1. Outlet Center Alışveriş Merkezi

1997 yılında hizmete girmiştir. 144.000 m<sup>2</sup> alan üzerine kuruludur. Alışveriş merkezi içerisinde 55 adet mağaza, 4 restoran, 2 kafeterya ve eğlence alanları bulunmaktadır. Bünyesindeki mağazaların aylık m<sup>2</sup> kira değerleri ortalama 22 - 25,-USD aralığında değişmektedir.

### 2. Dolphin Alışveriş Merkezi

2004 yılında hizmete girmiştir. 19.746 m<sup>2</sup> alan üzerine kuruludur. Kiralanabilir alanı 6.337 m<sup>2</sup>'dir. Alışveriş merkezi içerisinde 50 adet mağaza, 8 adet sinema salonu, Migros market ve eğlence alanları yer almaktadır. Bünyesindeki mağazaların aylık m<sup>2</sup> kira değerleri ortalama 20 - 23,-USD aralığında değişmektedir.

### 3. NCity Alışveriş Merkezi

2006 yılında hizmete girmiştir. 60.000 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer almaktadır. Kiralanabilir alanı 30.000 m<sup>2</sup>'dir. Alışveriş merkezi içerisinde 90 adet mağaza ve 700 araçlık otopark bulunmaktadır. Bünyesindeki mağazaların aylık m<sup>2</sup> kira değerleri ortalama 15 - 25,-USD aralığında değişmektedir.

### 4. Capitol Alışveriş Merkezi

1993 yılında hizmete girmiştir. 67.000 m<sup>2</sup> alan üzerine kuruludur. Alışveriş merkezi içerisinde 157 adet mağaza ve 14 adet sinema salonu bulunmaktadır. Bünyesindeki mağazaların aylık m<sup>2</sup> kira değerleri 85 - 125,-USD, fast – food alanlarının aylık ortalama m<sup>2</sup> kira değerleri ise 125 – 150,-USD aralığında değişmektedir.

### 5. Via Port Alışveriş Merkezi

2008 yılında hizmete girmiştir. 156.000 m<sup>2</sup> alan üzerinde kurumuştur. İçerisinde toplam 242 adet mağaza, fast-food alanları ve restoranlar bulunmaktadır. Ayrıca 2.500 araç kapasiteli açık otoparka sahiptir. Bünyesindeki büyük mağazaların aylık m<sup>2</sup> kira değerleri 15 - 20,-USD, küçük mağazaların aylık ortalama m<sup>2</sup> kira değerleri ise 35 – 45,-USD aralığında değişmektedir.

#### 6. Neomarin Alışveriş Merkezi

2009 yılı Nisan ayında hizmete girmiştir. 81.500 m<sup>2</sup> toplam inşaat alanına, 36.000 m<sup>2</sup> kiralanabilir alana sahiptir. İçerisinde toplam 140 adet mağaza, fast-food alanları ve restoranlar bulunmaktadır. Ayrıca toplam 1.250 araç kapasiteli kapalı ve açık otoparka sahiptir. Bünyesindeki büyük mağazaların aylık m<sup>2</sup> kira değerleri 17 - 25,-USD, küçük mağazaların aylık ortalama m<sup>2</sup> kira değerleri ise 40 - 45,-USD aralığında değişmektedir.

#### 7. Pendorya Alışveriş Merkezi

17 Aralık 2009 tarihinde hizmete girmiştir. Kiralanabilir alan 30.275 m<sup>2</sup>'dir. İçerisinde toplam 106 adet mağaza, fast-food alanları ve restoranlar bulunmaktadır. Ayrıca; 798 araç kapasiteli kapalı ve 149 araç kapasiteli açık olmak üzere toplam 947 araç kapasiteli otoparka sahiptir. Bünyesindeki mağazaların aylık m<sup>2</sup> kira değerleri 19 - 23,-EURO aralığında değişmektedir.

### 7.f) Taşınmazın değerine etki eden özet faktörler

#### Olumlu etkenler:

- o Konumu,
- o Ulaşım kolaylığı,
- o Bölgenin yüksek ticaret potansiyeli,
- o Projenin üstün mimari ve inşaat özellikleri,
- o Müşteri celbi,
- o Reklam kabiliyeti,
- o Kapalı ve açık otopark alanlarının mevcudiyeti,
- o Bölgede benzer konum, büyüklük ve konseptte sahip gayrimenkul bulunmaması,
- o Yapı ruhsatının ve yapı kullanma izin belgesinin alınmış olması,
- o Tapuda cins tashihi yapılmış olması,
- o Tamamlanmış altyapı.

#### Olumsuz etken:

- o Global finansal kriz sebebiyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

## 8. DEĞERLEME SÜRECİ

### 8.a) Değerleme yöntemleri

Gayrimenkullerin pazar değerinin tahmininde; **emsal karşılaştırma yaklaşımı, gelir indirgeme ve maliyet yaklaşımı** yöntemleri kullanılır. Bu yöntemlerin uygulanabilirliği, tahmin edilen değer tıptına ve verilerin kullanılabilirliğine göre değişmektedir. Pazar değeri tahminleri için seçilen her tür yaklaşım pazar verileriyle desteklenmelidir.

**Emsal karşılaştırma yaklaşımı** mülk fiyatlarını pazarın belirlediğini kabul eder. Pazar değeri de bu nedenle pazar payı için birbirleriyle rekabet halinde olan mülklerin pazar fiyatları üzerinde bir çalışma gerçekleştirilerek hesaplanır.

**Gelir indirgeme yaklaşımı**'nda pazar değeri uygulamaları için ilgili pazar bilgilerini geliştirmek ve analiz etmek gereklidir. Bu yöntemde mülkün gelecekte oluşacak kazanç beklentilerinin yarattığı değer (gelir akışları) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

**Maliyet yaklaşımı**'nda, arsa üzerindeki yatırım maliyetlerinin amortize edildikten (herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklenmesi, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması) sonra arsa değerine eklenmesi ile gayrimenkulün değeri belirlenmektedir.

### 8.b) Taşınmazın değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmada alışveriş merkezinin pazar değerinin tespitinde **maliyet yaklaşımı ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

Bölgede rapor konusu taşınmaza emsal teşkil edebilecek satılık taşınmaz bulunmadığından değerlemede emsal karşılaştırma yöntemi kullanılamamıştır.

## 9. TAŞINMAZIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

### 9.a) Maliyet yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği ve önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan, fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı göz önüne alınır. Bir başka deyişle bu yöntemde, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Değerleme işlemi; yapılacak olan gayrimenkulün bugünkü yeniden inşa veya yerine koyma maliyetine; mevcut yapının sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkarılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmeseyse bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Maliyet yaklaşımında, geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile gayrimenkullerin değeri belirlenmektedir.

### Yöntemin uygulanması

Maliyet yaklaşımı yöntemi ile tesisin pazar değerinin tespitinde aşağıdaki bileşenler dikkate alınmıştır:

#### I - Arsaların değeri

#### II - 20 no'lu parsel üzerinde yer alan inşaat yatırımının değeri

**Not:** Bu bileşenler, arsa ve inşaat yatırımının ayrı ayrı satışına esas alınabilecek değerler anlamında olmayıp taşınmazın toplam değerinin oluşumuna ışık tutmak üzere verilmiş fiktif büyüklüklerdir.



## I- Arsaların değeri

Arsaların değerlerinin tespitinde "emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi" kullanılmıştır.

Bu yöntemde parsellerin bulunduğu bölgede yakın dönemde pazara çıkarılmış / satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak pazar değerini etkileyebilecek faktörler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapılmış ve konu parseller için m<sup>2</sup> değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller konum, büyüklük, görülebilirlik, fiziksel özellik ve altyapı imknları gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış; ayrıca ofisimizdeki mevcut bilgilerden faydalanılmıştır.

### **EMSALLERİN ANALİZİ**

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen satılık arsaların m<sup>2</sup> satış değerleri sırasıyla; 1.940, 1.170, 1.270 ve 1.325,-TL'dir. Emsallerde yaklaşık % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşünde yiz.

Buna göre ortalama emsal;

$$\frac{(1.940 + 1.170 + 1.270 + 1.325) \times 0,90}{4} \cong 1.285,-\text{TL olarak bulunmuştur.}$$

12 no'lu parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre ticaret alanında kalmakta olup şerefiyesi imar durumu bakımından emsallerle aynıdır. 12 no'lu parselin m<sup>2</sup> değeri bulunan ortalama emsalden hareketle 1.285,-TL olarak belirlenmiştir.

20 no'lu parselin daha önceki lejantı "Sanayi Alanı" iken 16.01.2009 tarih ve 32 sayılı Kocaeli Büyükşehir Belediyesi İmar Planı Tadilat Kararı ile lejantı "Ticaret Alanı" ve yapılaşma şartı Emsal (E): 1,50 olarak belirlenmiştir. Ayrıca parsel üzerinde alışveriş merkezi yer almaktadır. 20 no'lu parselin şerefiyesi imar durumu ve üzerindeki yapının mevcudiyeti bakımından emsallerden daha yüksektir. Bu nedenle 20 no'lu parselin m<sup>2</sup> değeri ise 1.350,-TL olarak belirlenmiştir.

### **Ulaşılan sonuç:**

Piyasa bilgileri, değerleme süreci ve emsal analizinden hareketle değerlemeye konu taşınmaz arsalarının konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, imar durumları ve 20 no'lu parsel üzerindeki alışveriş merkezinin mevcudiyeti dikkate dikkate alınarak takdir olunan m<sup>2</sup> ve toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

PARSEL NO	YÜZÖLÇÜMÜ (m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> DEğERİ (TL)	YUVARLATILMIş TOPLAM PAZAR DEğERİ (TL)
20	60.674,66	1.350	81.910.000
12	1.679,00	1.285	2.160.000
TOPLAM			84.070.000

## II- 20 no'lu parsel üzerinde yer alan inşaat yatırımının değeri

İnşaat yatırımının değerlendirmeye esas m<sup>2</sup> bedeli (kârı havî satışa esas rayiç tutarı), binanın yapılış tarzı ve nitelikleri ile birlikte halihazır durumu dikkate alınarak saptanmıştır.

Çalışmalarımızda inşaat piyasası güncel rayiçleri esas alınmıştır.

YAPI SINIFI	İNŞAAT TARZI	TOPLAM İNŞAAT ALANI (m <sup>2</sup> )	AMORTİZE EDİLMİŞ KÂRI HAVİ M <sup>2</sup> DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM DEĞERİ (TL)
V-A	Betonarme karkas	145.432	1.500	218.150.000
Çevre düzenlemesi, zemin kaplaması, çevre duvarı, aydınlatmalar, teknik altyapı, vd. (maktuen)				500.000
<b>TOPLAM</b>				<b>218.650.000</b>

**Not:** Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine göre taşınmazın yapı sınıfı V-A ve bir örneği rapor ekinde sunulan inşaat m<sup>2</sup> maliyetleri listesine göre m<sup>2</sup> maliyet bedeli ise 1.015,-TL'dir. Yapının mevcut durumu ve satışı sırasında üzerine eklenecek olan yatırımcı kârı dikkate alınarak amortize edilmiş kârı havî m<sup>2</sup> değeri 1.500,-TL olarak belirlenmiştir.

## Özet olarak taşınmazın maliyet yaklaşımı yöntemiyle ulaşılan toplam pazar değeri:

Arsaların değeri.....	:	84.070.000,-TL
İnşaat yatırımının değeri.....	:	218.650.000,-TL olmak üzere
<b>TOPLAM</b>		<b>302.720.000,-TL</b> 'dir.

## **9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç**

Bu yöntem, taşınmaz değerinin taşınmazın gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup uzun dönemli projeksiyonu kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve projenin taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile indirgenmekte ve taşınmazın arsası ile birlikte bugünkü toplam finansai değeri hesaplanmaktadır.

**Bu bölümde kullanılan varsayım ve kabuller; mal sahibi firmadan temin edilmiş olan mağaza kira sözleşmeleri ve AVM'deki yetkili kişi ile yapılan görüşmeler doğrultusunda oluşturulmuştur. Mal sahibi firmadan temin edilmiş olan 10 adet örnek kira sözleşmesi Şirketimiz arşivinde muhafaza edilmektedir.**

### **Varsayımlar ve kabuller :**

Taşınmaz için yapılan değerlendirme;

- o taşınmazla ilgili herhangi bir hukuksal sorun bulunmadığı,
- o kiracılarla uzun süreli sözleşme yapılması ve bu sürenin piyasa yaygın kabullerine bağlı olarak 5 - 10 yıllık olması,

koşullarına bağlı olarak aşağıda tanımlanan varsayımlar ışığında ele alınmıştır.

#### **• Kira Değeri ve Kiralanabilir Alan :**

- Kiraya esas alan **59.053 m<sup>2</sup>**dir.
- İncelenen kira sözleşmeleri ve yapılan piyasa araştırmaları doğrultusunda m<sup>2</sup> başına aylık kira geliri 2013 yılı için 14,50 EURO olarak alınmıştır.
- 2014 ve sonraki yıllarda aylık m<sup>2</sup> kira gelirinin % 5 oranında artacağı kabul edilmiştir.

#### **• Doluluk Oranı :**

2013 yılı ve sonrası için doluluk oranı % 97 olarak kabul edilmiştir.

#### **• Makroekonomik Büyüklükler :**

EURO Bölgesi Yıllık Enflasyon Oranı varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.

- **İskonto Oranı :**

Gelecekte elde edilecek nakit akımları belirsiz olduğu için tahmini nakit akımları belli bir risk içeren bir oranla iskonto edilir. Değerlenen varlıkların risklerine bağlı olarak % 10 - 11 aralığında nominal iskonto oranlarının kullanılması makul görünmektedir.

- **Uç Değer ve Reel Uç Büyüme Oranı:**

Taşınmazın değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer;

*(Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.*

- **Operasyonel giderler :**

Hizmet üretim maliyeti ve genel giderler ile diğer harcamalar kiracılardan aidat olarak tahsil edildiği için operasyonel gider olmayacağı kabul edilmiştir.

### **Ulaşılan değer :**

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda alışveriş merkezinin hasılatının bugünkü toplam finansal değeri **170.297.626,-EURO (~ 397.475.000,-TL) (\*)** olarak bulunmuştur.

(\*) Rapor tarihi itibarıyla 1,-EURO = 2,3340 TL olarak alınmıştır.

### 9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER (TL)
Maliyet Yaklaşımı	302.720.000
Gelir İndirgeme	397.475.000

İki yöntemle ulaşılan değerler arasında fark olduğu görülmektedir.

Alışveriş merkezi ve otel gibi sabit getirisi olan gayrimenkullerde; taşınmazın sağlamakta olduğu gelir, taşınmazın pazar değerini belirleyen esas unsurdur. Maliyet yaklaşımı yöntemi; arsa ve bina değerini baz almakta olduğundan bu tür taşınmazların pazar değerini her zaman doğru olarak yansıtmayabilir.

Alışveriş merkezlerinin değerini belirleyen en önemli unsurun gayrimenkulün sağladığı gelir olması ve bu tür taşınmazların değerlemesinde gelir indirgeme yönteminin sıklıkla kullanılarak daha sağlıklı sonuçlar alınabiliyor olması hususları dikkate alınarak taşınmazın nihai pazar değeri için **gelir indirgeme yöntemi** ile bulunan değer esas alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüş ve kanaatine varılmıştır.

Bu görüşten hareketle rapora konu alışveriş merkezinin toplam pazar değeri için **397.475.000,-TL** kıymet takdir olunmuştur.

## 10. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Gebze Center Alışveriş Merkezi**'nin yerinde yapılan incelemesinde konumuna, arsalarının büyüklüklerine, fiziksel özelliklerine, imar durumlarına, yapının mimari özelliklerine, inşaat kalitesine, kullanım fonksiyonuna ve benzer yatırımlar üzerinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **arsalar dâhil toplam pazar değeri için,**

**397.475.000,-TL** (Üçyüzdoksanyedimilyondörtüzyetmişbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(397.475.000,-TL ÷ 1,8140 TL/USD (\*) ≅ **219.120.000,-USD**)

(397.475.000,-TL ÷ 2,3340 TL/EURO (\*) ≅ **170.300.000,-EURO**)

(\*) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,8140 TL ve 1,-EURO = 2,3340 TL olarak alınmıştır.

Taşınmazın KDV dâhil toplam pazar değeri 469.020.500,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

**20 no'lu parsel üzerinde yer alan alışveriş merkezinin sermaye piyasası mevzuatı hükümleri doğrultusunda GYO portföyüne "binalar";**

**12 no'lu parselin ise "arsalar" başlığı altında dâhil edilmesinde herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.**

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 31 Mart 2013

(Ekspertiz Tarihi: 25 Mart 2013)

  
**Tarık ACAYIR**  
İşletmeci  
Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla,

  
**Türker POLAT**  
İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### Eki :

- İNA tablosu
- Konum krokisi ve uydu görünümü (1 sayfa)
- Tapu sureti (2 adet)
- Yapı ruhsatı
- Yapı kullanma izin belgesi
- İmar durumu örnekleri ve mimari proje fotoğrafları (5 sayfa)
- İnşaat maliyet listesi (3 sayfa)
- Fotoğraflar (4 sayfa)
- Değerleme uzmanlarını tanıttıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
(EURO)														
Operasyonel Vafiyatın İle	53.033													
Kiraya Esas Alan (m <sup>2</sup> )														
Aylık Kira Değeri için Yıllık Oran		5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%
Toplam Aylık Kira Geliri	14,50	15,23	15,96	16,79	17,62	18,51	19,43	20,40	21,42	22,49	23,62	24,80	26,04	27,34
Değişiklik Oranı	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%

Kiracı Üç Bükümüne Drenaj	0,00%
37/03/2013 İtibarıyla EBRK0071L	2,1346
37/03/2013 İtibarıyla EBRK0075D	7,1387

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Euro Yıllık Enflasyon Oranı	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Nominal İskonto Oranı	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
İskonto Faktörü	0,96	0,98	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,97

Operasyonel Gelirler	7.475.224	10.465.314	10.988.579	11.538.008	12.114.909	12.720.654	13.356.687	14.024.521	14.725.747	15.462.035	16.235.136	17.046.893	17.899.238	18.794.200
Kira Gelirleri	7.475.224	10.465.314	10.988.579	11.538.008	12.114.909	12.720.654	13.356.687	14.024.521	14.725.747	15.462.035	16.235.136	17.046.893	17.899.238	18.794.200
Operasyonel Kar	7.475.224	10.465.314	10.988.579	11.538.008	12.114.909	12.720.654	13.356.687	14.024.521	14.725.747	15.462.035	16.235.136	17.046.893	17.899.238	18.794.200
Operasyonel Gider														
Serbest Nakit Akımı	7.475.224	10.465.314	10.988.579	11.538.008	12.114.909	12.720.654	13.356.687	14.024.521	14.725.747	15.462.035	16.235.136	17.046.893	17.899.238	18.794.200
Uç Değer														
Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	7.212.768	9.289.908	8.867.639	8.464.564	8.079.812	7.712.547	7.361.977	6.995.615	6.617.474	6.259.773	5.921.407	5.601.331	5.298.556	5.012.148
Uç Değerin Bugünkü Değeri														71.602.108

27/03/2013 İtibarı ile Toplam Değer (EURO)	170.297.626
27/03/2013 İtibarı ile Toplam Değer (TL)	397.474.659
27/03/2013 İtibarı ile Toplam Değer (USD)	219.121.956

RAPOR NO: 2013/2271







İli	KOCAELİ	<b>Türkiye Cumhuriyeti</b>  <b>TAPU SENEDİ</b>	Fotograf
İlçesi	GEBZE		
Mahallesi	SULTANORHAN		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii			

Satış Bedeli	Pafta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
TEVHİD + CİNS DEĞİŞİKLİĞİ 110.638.000,00TL	G22B24B2A	5678	20	6	0674	66

GAYRİMENKULÜN	Niteliği	ALTI KATLI ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARSASI
	Sınırı	Paftasındadır.
	Edinme Sebebi	Sultanorhan Mahallesi 5678 ada 9 parsel 3188,00m2 miktarlı Arsa'nın ve aynı mahalle 5678 ada 10 parsel 57486,55m2 miktarlı Arsa'nın tamamı Doğu Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş. adına kayıtlı iken; bu kerre ibraz edilen Gebze Belediyesinin 14/07/2010 tarih 151 sayılı Yapı Kullanma izin Belgesi ile 12/10/2010 tarih 2010/3550 sayılı Encümen kararına istinaden Gebze Kadastro Müdürlüğünce tanzim ve tasdik edilen 20/10/2010 tarih ve 3724 sayılı yazı ekindeki değişiklik beyannamesi gereği yukarıda nitelikleri belirtilen taşınmazların tevhit edilerek 5689 ada "A" parsel numaralı 6.0674,66m <sup>2</sup> miktarlı Arsa olması ve bilehare Altı Katlı Alışveriş Merkezi ve Arsası olarak cins değişikliğinin yapılmasından tescil edildi.
	Sahibi	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.

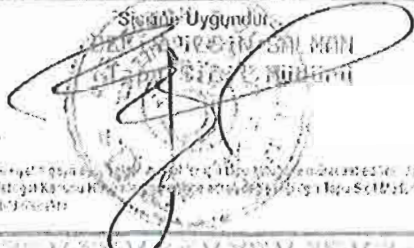
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	64	6808	64	6326	--	28.11.2010
Sahife no.	6325-6326	Siciline Uygundur.				
Sıra No.						
						<b>RAPOR NO: 2013/2271</b> Tarih

İli	KOCAELİ	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>	Fotoğraf
İlçesi	GEZİNE		
Mahallesi	BULTANCIYAN		
Köyü			
Sokağı			
Mevkii			

Satış Bedeli	Patta No.	Ada No.	Parsel No.	Yüzölçümü		
				ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
SATIŞ 3800000,00	FL 622B24B2B	557B	12		1679	,00

GAYRİMENKULON	Niteliği	ARSA
	Sınırı	Pafyasında
	Edinme Sebebi	1/8 hissesi Abdulkadir oğlu Ümit TAŞCI, 1/8 hissesi Ahmet oğlu Tekin YÜCEL adlarına kayıtlı iken, satışlarından tescil edildi.
	Sahibi	Doğuş Dayanıklı Yatırım VE İŞLETME A.Ş. :

Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi
Cilt No.	2398	64	6308		09/02/2009	Cilt No.
Sahife no.	9158					Sahife No.
Sıra No.						Sıra No.
Tarih	01/07/2004					Tarih



RAPOR NO: 2013/2271

*Handwritten mark*

*Handwritten mark*



25 / 29 17 ERİL 2008

Tele KİŞİ YAPİ Y. D.No - 243/2008

**YAPI RUHSATI**

KOCALI  
MERAZ  
GEBZE BELEDİYESİ  
TATLIKUYU  
107  
2462A 5678 70

**GEBZE BİRİNCİ NOVA**  
Nazim KOCALIK  
Mühür Çad. Başbakan Hanı No: 50 K. 1  
Sokak Gebze / KOCAELİ  
Tel: (0252) 841 13 44 Fax: (0252) 843 58 58  
Tiyatroboy Y.D. 137 000 8457

12.08.2008  
24.04.2008  
5334  
08.08.2008  
TİCARET  
23.06.2006  
11.08.2013

**Yapı Sahibinin**  
27 Adı soyadı, unvan, TC kimliği  
DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.  
50290182862

**Yapı Mülkiyet Sahibinin**  
28 Adı soyadı, unvan, TC kimliği  
DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.  
50290182862

**Şantiye Şefinin**  
30 Adı soyadı, unvan  
BEKİRCAN KARAN

29 Adı soyadı, unvan, TC kimliği  
MASLAK VERGİ DAİRESİ  
3090330528

31 Adı soyadı, unvan, TC kimliği  
MASLAK VERGİ DAİRESİ  
3090330528

32 Adı soyadı, unvan, TC kimliği  
TATLIKUYU MAH 1315/1  
SOKAK NO 3 GEBZE

33 Adı soyadı, unvan, TC kimliği  
SÜYKÜDERE ÇAD DOĞUŞ GRUPLU BİNALARI  
NO 35A BLOK 1. KAT MASLAK ŞİŞLİ

34 Adı soyadı, unvan, TC kimliği  
MURAT L. MİN. ÇUMHURİYET  
MEYDANI NALBUR İŞHANGİ KAT 3  
0 304 GEBZE

**Kısmi Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler**

31. Bölgeleme planı göre yapılan değişiklikler	32. Bölgeleme planı göre yapılan değişiklikler	33. Bölgeleme planı göre yapılan değişiklikler
12201 - A1 parsel merkezi	1	87184.00
20089 Çukur Alan (Nim ölçüm alanından)		58249.00
Toplam	12201 - A1 parsel merkezi	145432.00

**Yapı ile İlgili Özellikler**

34. Yapı alanı m <sup>2</sup>	35. Yapı alanı m <sup>2</sup>	36. Yapı alanı m <sup>2</sup>	37. Yapı alanı m <sup>2</sup>	38. Yapı alanı m <sup>2</sup>	39. Yapı alanı m <sup>2</sup>
1	1	26827.00	26827.00	145432.00	145432.00
40. Yapı alanı m <sup>2</sup>	41. Yapı alanı m <sup>2</sup>	42. Yapı alanı m <sup>2</sup>	43. Yapı alanı m <sup>2</sup>	44. Yapı alanı m <sup>2</sup>	45. Yapı alanı m <sup>2</sup>
3	3	6	6	6	6
46. Yapı alanı m <sup>2</sup>	47. Yapı alanı m <sup>2</sup>	48. Yapı alanı m <sup>2</sup>	49. Yapı alanı m <sup>2</sup>	50. Yapı alanı m <sup>2</sup>	51. Yapı alanı m <sup>2</sup>
1350	22.00	35.50			
52. Yapı alanı m <sup>2</sup>	53. Yapı alanı m <sup>2</sup>	54. Yapı alanı m <sup>2</sup>	55. Yapı alanı m <sup>2</sup>	56. Yapı alanı m <sup>2</sup>	57. Yapı alanı m <sup>2</sup>
V	A	848.00	127935472.00	34032210.00	157057882.08
58. Yapı alanı m <sup>2</sup>	59. Yapı alanı m <sup>2</sup>	60. Yapı alanı m <sup>2</sup>	61. Yapı alanı m <sup>2</sup>	62. Yapı alanı m <sup>2</sup>	63. Yapı alanı m <sup>2</sup>

**Yapının Teknik Özellikleri**

70. Kat Sayısı: 3

71. Kat Sayısı: 3

72. Kat Sayısı: 6

73. Kat Sayısı: 6

74. Kat Sayısı: 6

75. Kat Sayısı: 6

76. Kat Sayısı: 6

77. Kat Sayısı: 6

78. Kat Sayısı: 6

79. Kat Sayısı: 6

80. Kat Sayısı: 6

81. Kat Sayısı: 6

82. Kat Sayısı: 6

83. Kat Sayısı: 6

84. Kat Sayısı: 6

85. Kat Sayısı: 6

86. Kat Sayısı: 6

87. Kat Sayısı: 6

88. Kat Sayısı: 6

89. Kat Sayısı: 6

90. Kat Sayısı: 6

91. Kat Sayısı: 6

92. Kat Sayısı: 6

93. Kat Sayısı: 6

94. Kat Sayısı: 6

95. Kat Sayısı: 6

96. Kat Sayısı: 6

97. Kat Sayısı: 6

98. Kat Sayısı: 6

99. Kat Sayısı: 6

100. Kat Sayısı: 6

**Yapı Projeleri**

30. Çukur alan	31. Alan sayısı	32. Alan no	33. Alan ölçümü (m <sup>2</sup> )	34. Alan	35. Alan
MERKEZ	CELALETTİN ÇAVUŞOĞLU	62599202500	10711	ŞİŞLİ İŞHANGİ İŞ. MERKEZİ 2 NO 314 BEŞİKTAŞ İST.	
SARAY	MELİN BULGUR	3801172576	35127	MEYDANI ÇAD. AYTAÇ SOKAK METRO İŞ. MERKEZİ 30 DİBİLİVENT İST.	
EVLER	GERRİN YAVUZ	19870314716	10046	ŞENLİ İTİM GÜNALTAY ÇAD. ŞEHİT BEYHAZİ SOKAK GYZELAP NO 22 DİT	
MARSA	CAFER AKTÜRK	47347903650	29400	İSTİMLİYON FAHRETTİN KIRIM GÖÇMÜ ÇAD. JAZZAR AP. NO 1255 İYERBEY	



RAPOR NO: 2013/2274



D.No-243/2008

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

Yapı Adı: ...		Yapı Türü: <input checked="" type="checkbox"/> Mükemmelenmiş <input type="checkbox"/> Diğer		13 Başlangıç Tarihi: 14.07.2010	14 Başlangıç No: 151
Yapı Sahibi: ...		Yapı Mühürü: <input checked="" type="checkbox"/> Evli <input type="checkbox"/> Bekar <input type="checkbox"/> Diğer		15 Başlangıç No: ...	
Yapı Adres: ...		Yapı Durumu: <input checked="" type="checkbox"/> Tamamlandı <input type="checkbox"/> İnşaat Aşamasında <input type="checkbox"/> Diğer		16 Başlangıç No: ...	
Yapı Alanı: ...		Yapı Alanı: ...		17 Başlangıç No: ...	
Yapı Alanı: ...		Yapı Alanı: ...		18 Başlangıç No: ...	
Yapı Alanı: ...		Yapı Alanı: ...		19 Başlangıç No: ...	
Yapı Alanı: ...		Yapı Alanı: ...		20 Başlangıç No: ...	
Yapı Alanı: ...		Yapı Alanı: ...		21 Başlangıç No: ...	
Yapı Alanı: ...		Yapı Alanı: ...		22 Başlangıç No: ...	
Yapı Alanı: ...		Yapı Alanı: ...		23 Başlangıç No: ...	
Yapı Alanı: ...		Yapı Alanı: ...		24 Başlangıç No: ...	
Yapı Alanı: ...		Yapı Alanı: ...		25 Başlangıç No: ...	
Yapı Alanı: ...		Yapı Alanı: ...		26 Başlangıç No: ...	
Yapı Alanı: ...		Yapı Alanı: ...		27 Başlangıç No: ...	
Yapı Alanı: ...		Yapı Alanı: ...		28 Başlangıç No: ...	
Yapı Alanı: ...		Yapı Alanı: ...		29 Başlangıç No: ...	
Yapı Alanı: ...		Yapı Alanı: ...		30 Başlangıç No: ...	

Yapı Sahibinin		Yapı Müteahhidinin		Şantiye Şefinin	
Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...		Adı Soyadı: ...	
T.C. Kimlik No: ...		T.C. Kimlik No: ...		T.C. Kimlik No: ...	
İmza:		İmza:		İmza:	

Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

Yapı İle İlgili Özellikler

1. Katın yüksekliği	2. Katın yüksekliği	3. Katın yüksekliği	4. Katın yüksekliği	5. Katın yüksekliği	6. Katın yüksekliği
7. Katın yüksekliği	8. Katın yüksekliği	9. Katın yüksekliği	10. Katın yüksekliği	11. Katın yüksekliği	12. Katın yüksekliği
13. Katın yüksekliği	14. Katın yüksekliği	15. Katın yüksekliği	16. Katın yüksekliği	17. Katın yüksekliği	18. Katın yüksekliği
19. Katın yüksekliği	20. Katın yüksekliği	21. Katın yüksekliği	22. Katın yüksekliği	23. Katın yüksekliği	24. Katın yüksekliği
25. Katın yüksekliği	26. Katın yüksekliği	27. Katın yüksekliği	28. Katın yüksekliği	29. Katın yüksekliği	30. Katın yüksekliği

ii Teknik Özellikler

1. Katın yüksekliği	2. Katın yüksekliği	3. Katın yüksekliği	4. Katın yüksekliği	5. Katın yüksekliği	6. Katın yüksekliği
7. Katın yüksekliği	8. Katın yüksekliği	9. Katın yüksekliği	10. Katın yüksekliği	11. Katın yüksekliği	12. Katın yüksekliği
13. Katın yüksekliği	14. Katın yüksekliği	15. Katın yüksekliği	16. Katın yüksekliği	17. Katın yüksekliği	18. Katın yüksekliği
19. Katın yüksekliği	20. Katın yüksekliği	21. Katın yüksekliği	22. Katın yüksekliği	23. Katın yüksekliği	24. Katın yüksekliği
25. Katın yüksekliği	26. Katın yüksekliği	27. Katın yüksekliği	28. Katın yüksekliği	29. Katın yüksekliği	30. Katın yüksekliği

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

Konut İle İlgili Özellikler

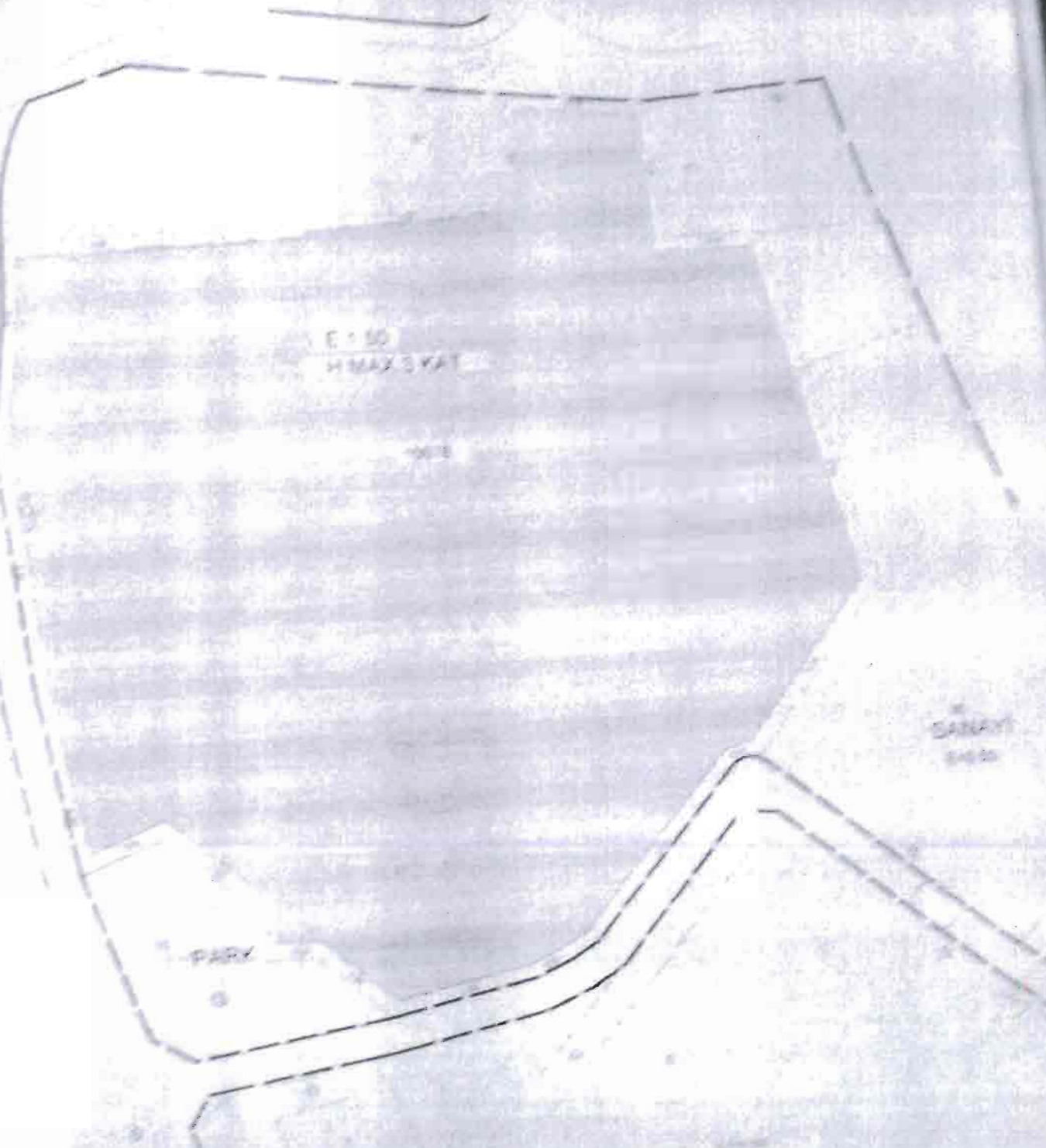


RAPOR NO: 2013/2271



OKAELI  
EZE  
LTANOPHAN  
222482A

OKAELI



**Elit**  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

RAPOR NO: 2013/2271

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
29-09-2013



M45215

10

$E=1.50$

Hmax=3 KAT

- DUAH TINGKAT SEMPUR KERINGAN: TUGASNYA ALANG APINDA, EMASAL, DESEKRESI VEI RI SINDIE KALIMAM
- KANDU DE BUDUK KEGALIANI JAWAN PINDIE DELE, DEURUMENEN CILUP YUKSUKUKURRICE, TECE DIVESANCE
- CINA WANGAAN, AWAN PINDIE DE GONE, DITADU AWA WAPR, ALAKUR
- 20 TO KETUKYAN PROLEKUN DUT, MOKUMERGAN M BAKARINNY VA, KALYUKSREKURRI-ELI KOTJAN
- MENDUEN HESAPLANGLANJUR SAGUK MATU HODUK 20 50 N, GEREKEMZ
- TENGAS KATLARI VE EGTEYIN ALADAN JARINA KONSEL, TEMER MASYAH VE KERRISINNE FORMOSIYON
- BELERMANAN KURU VE YAPURUNAT MAT ADELINNE SORIMAZ VE EMSALE, DANJIC DEKALDIR

Siswa 5 S. RUMON  
Gebel, Balesiway  
26 20 20

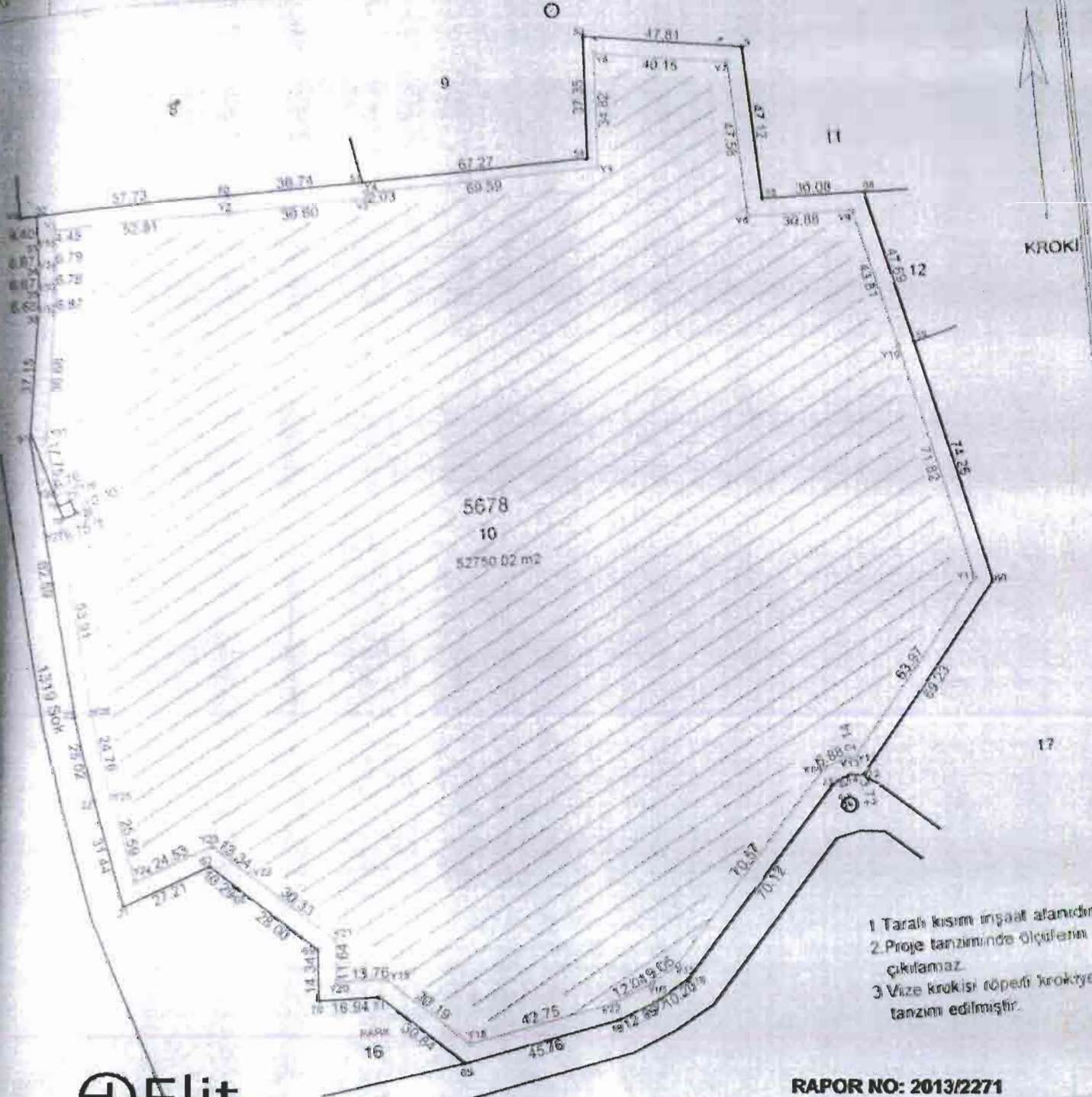
PARK

X



# GEBZE BELEDİYESİ YAPI YERİ VİZE KROKİSİ

ESİ HALLE VİZE	KOCAELİ	PAFTA	G22B24B2A	PARSELİN MALİKLERİ	
	GEBZE	ADA	5678	Adı Soyadı	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.
	S. ORHAN	PARSEL	10	Tarih	25.4.2008/6604
		YÜZÖLÇÜMÜ	57486.66 m <sup>2</sup>	İmza	



- 1 Taralı kısım inşaat alanıdır.
- 2 Proje tanziminde ölçülenin dışını çıkıtamaz.
- 3 Vize krokisi röperü krokiye göre tanzimi edilmiştir.

RAPOR NO: 2013/2271

**Elit**  
Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

HAZIRLAYAN

KONTROL EDEN

YASDIK EDEN

İsim

Muhammed BAŞTUĞ  
Harita ve Kadastro Mhb.  
Gebze Belediyesi

Cemal SARICAN

Tarih

27.05.2008

Gebze Be. 50 yaşa  
Kırsal ve İskelelik

# GEBZE ALIŞVERİŞ MERKEZİ PROJESİ

Ölçek : 1 / 200

ARSANIN	İLİ	İLÇESİ	MALİ	BELEDİYESİ	ADA	PAFTA	DARSIH
	KOCAELİ	GEBZE	SORHAN	GEBZE	5678	G22b/24b/2a	10
YAPININ	İZMİN	TASIVICI	KAT	ZEMİN KAT	TOPLAM İNŞA	KAT	HAREKETLİ
	MINİT	SİSTEM	ALINIR	ALAN (m <sup>2</sup> )	ALAN (m <sup>2</sup> )	MURSEKL	YÜK
					140.431,00 m <sup>2</sup>		
SAHİBİ	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.						
KULLANIM AMAÇI	ALİŞVERİŞ MERKEZİ BELDİYE (EMLAK) (MURSA)						

M	PROJE MÜELLİFİ	ODA	HÜRO	PROJE MÜELLİMİN
	ADİ SOYAN	SÜNYANI	SÜNYANI	MURSA
	CELALETTİN ÇAMUŞOĞLU	MİMAR	10711	34-1820
FRMA	KUTLUYER İNŞAAT VE MİMARLIK LTD. ŞTİ.			YATIRIM VE İŞLETME A.Ş.

## MESLEK ODASI ONAYI

İMZA VE MÜHÜR BÖLÜMÜ

05.08.2013

## ONAY

YAVUZ TAN DENETİM LTD. ŞTİ.  
D.İ.İ.İ. No: 1452  
C.İ.İ.İ. No: 1452  
U.İ.İ.İ. No: 1452

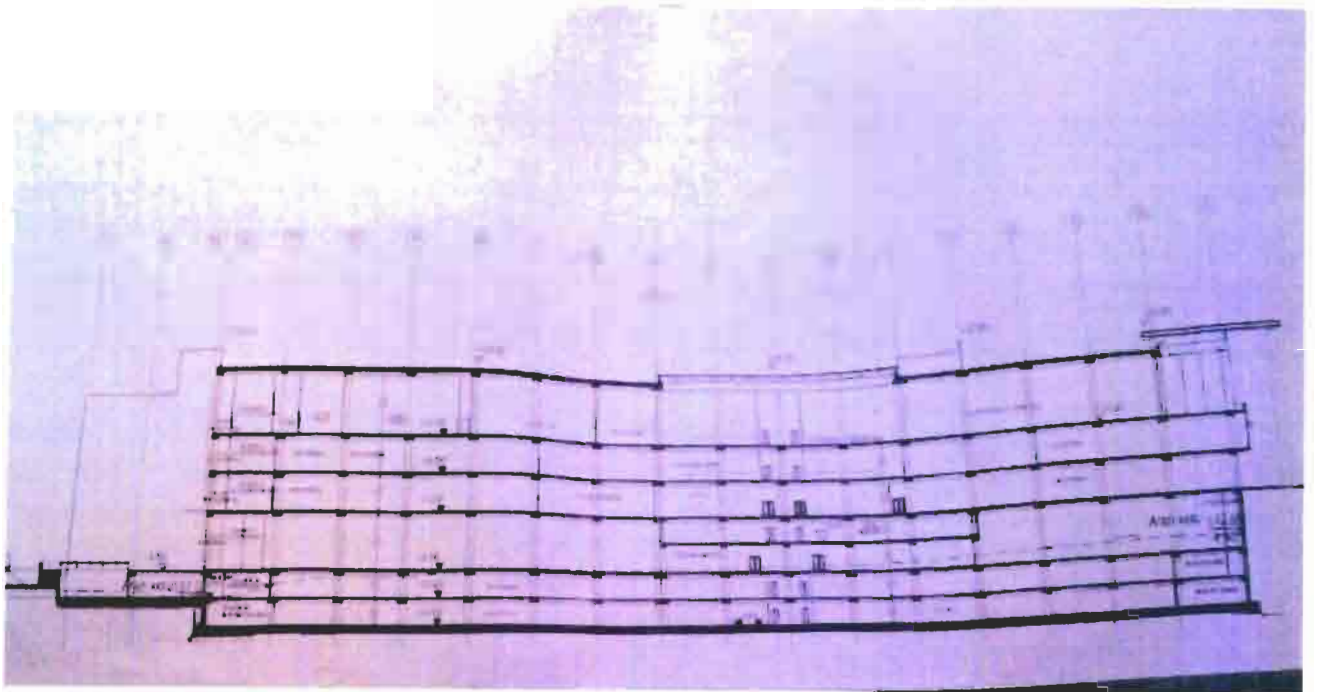
F. Seher ÇETİN  
Mühür ve İmza

## İLGİLİ İDARE ONAYI

05.08.2013  
Binnur KÖMÜR  
Mimar

M. Kemal ÇETİN  
Mühür ve İmza





## TEBLİĞ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığından:**MİMARLIK VE MÜHENDİSLİK HİZMET BEDELLERİNİN HESABINDA  
KULLANILACAK 2012 YILI YAPI YAKLAŞIK BİRİM  
MALİYETLERİ HAKKINDA TEBLİĞ**

16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren "Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi"nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2012 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, yapının mimarlık hizmetlerine esas olan sınıfı dikkate alınarak inşaat genel giderleri ile yüklenici kârı dahil belirlenerek aşağıda gösterilmiştir.

<u>YAPININ MİMARLIK HİZMETLERİNE ESAS OLAN SINIFI</u>	<u>Yapının Birim Maliyeti (BM) TL/M2</u>
<b>I. SINIF YAPILAR</b>	
<b>A GRUBU YAPILAR</b>	<b>80,00</b>
. 3 m yüksekliğe kadar kagir ve betonarme istinat ve bahçe duvarları	
. Basit kümes ve basit tarım yapıları	
. Plastik örtülü seralar	
. Mevcut yapılar arası bağlantı-geçiş yolları	
. Baraka veya geçici kullanımı olan küçük yapılar	
. Yardımcı yapılar (Müştemilat)	
. Gölgelekler-çardaklar	
. Üstü kapalı yanları açık teneffüs, oyun gösteri alanları	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>B GRUBU YAPILAR</b>	<b>140,00</b>
. Cam örtülü seralar	
. Basit padok, büyük ve küçük baş hayvan ağılları	
. Su depoları	
. İş yeri depoları	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>II. SINIF YAPILAR</b>	
<b>A GRUBU YAPILAR</b>	<b>225,00</b>
. Kuleler, ayaklı su depoları	
. Palplanj ve ankrajlı perde ve istinat duvarları	
. Kayıkhanes	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>B GRUBU YAPILAR</b>	<b>305,00</b>
. Pnömatik ve şişirme yapılar	
. Tek katlı ofisler, dükkan ve basit atölyeler	
. Semt sahaları, küçük semt parkları, çocuk oyun alanları ve müştemilatları	
. Tarımsal endüstri yapıları (Tek katlı, prefabrik beton ve çelik depo ve atölyeler, tesisat ağırlıklı ağıllar, fidan yetiştirme ve bekletme tesisleri)	
. Yat bakım ve onarım atölyeleri, çekek yerleri	
. Jeoloji, botanik ve tema parkları	
. Mezbahalar	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>C GRUBU YAPILAR</b>	<b>360,00</b>
. Hangar yapıları (Uçak bakım ve onarım amaçlı)	
. Sanayi yapıları (Tek katlı, bodrum ve asma katı da olabilen prefabrik beton ve çelik yapılar)	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>III. SINIF YAPILAR</b>	
<b>A GRUBU YAPILAR</b>	<b>475,00</b>
. Okul ve mahalle spor tesisleri (Temel eğitim okullarının veya işletme ve tesislerin spor salonları, fitness salonları, semt salonları)	
. Kütüphaneler	
. Hobi ve oyun salonları	
. Ticari bürolar (üç kata kadar -üç kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz)	
. Alışveriş merkezleri (semt pazarları, küçük ve büyük hal binaları, marketler, v.b)	

RAPOR NO: 2013/2271



- . Basımevleri, matbaalar
- . Soğuk hava depoları
- . Konutlar (dört kata kadar -dört kat dahil- asansörsüz ve kalorifersiz)
- . Akaryakıt ve gaz istasyonları
- . Kampingler
- . Küçük sanayi tesisleri (Donanımlı atölyeler, imalathane, dökümhane)
- . Semt postaneleri
- . Kreş-Gündüz bakımevleri
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

**B GRUBU YAPILAR**

560,00

- . Entegre tarımsal endüstri yapıları
- . İdari binalar (ilçe tipi hükümet konakları, vergi daireleri)
- . Gençlik Merkezleri
- . Belediyeler ve çeşitli amaçlı kamu binaları
- . Lokanta, kafeterya ve yemekhaneler
- . Temel eğitim okulları
- . Küçük kitaplık ve benzeri kültür tesisleri
- . Jandarma ve emniyet karakol binaları
- . Sağlık ocakları, kamu sağlık dispanserleri, sağlık evleri
- . Ticari bürolar (Kaloriferli veya asansörlü)
- . Halk evleri
- . Pansiyonlar
- . 150 kişiye kadar cezaevleri
- . Fuarlar
- . Sergi salonları
- . Konutlar (asansörlü ve/veya kaloriferli)
- . Marinalar
- . Gece kulübü, diskotekler
- . İtfaiye kurtarma istasyonları
- . Misafirhaneler
- . Büyük çiftlik yapıları
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

**IV. SINIF YAPILAR****A GRUBU YAPILAR**

615,00

- . Özelliği olan büyük okul yapıları (Spor salonu, konferans salonu ve ek tesisleri olan eğitim yapıları)
- . Poliklinikler
- . Liman binaları
- . Ticari Bürolar (Asansörlü ve kaloriferli)
- . 150 kişiyi geçen cezaevleri
- . Kaplıcalar, şifa evleri vb. termal tesisleri
- . İbadethaneler (Dini yapılar. 1000 kişiye kadar)
- . Entegre sanayi tesisleri
- . Aqua parklar
- . Müstakil spor köyleri (Yüzme havuzları, spor salonları ve stadları bulunan)
- . Yaşlılar Huzurevi, kimsesiz çocuk yuvaları, yetiştirme yurtları
- . Büyük alışveriş merkezleri
- . Yüksek okullar ve eğitim enstitüleri
- . Apartman tipi konutlar (Bina yüksekliği 21.50 m.'yi aşan, asansörlü ve/veya kaloriferli)
- . Oteller (1 ve 2 yıldızlı)
- . ve bu gruptakilere benzer yapılar.

**B GRUBU YAPILAR**

695,00

- . İş Merkezleri
- . Araştırma binaları, laboratuvarlar ve sağlık merkezleri
- . Metro istasyonları
- . Stadyum, spor salonları ve yüzme havuzları
- . Büyük postaneler (merkez postaneleri)
- . Otobüs terminali
- . Satış ve sergi binaları (showroomlar)
- . Eğlence amaçlı yapılar (çok amaçlı toplantı, eğlence ve düğün salonları)
- . Banka binaları

RAPOR NO: 2013/2271



. Normal radyo ve televizyon binaları	
. Özelliği olan genel sığınaklar	
. Özellikli müstakil konutlar (villalar, teras evleri, dağ evleri, kaymakam evi)	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>C GRUBU YAPILAR</b>	<b>800,00</b>
. Büyük kütüphaneler ve kültür yapıları	
. Bakanlık binaları	
. Yükseköğrenim yurtları	
. Arşiv binaları	
. Radyoaktif korumalı depolar	
. Büyük Adliye Sarayları	
. Otel (3 yıldızlı) ve moteller	
. Rehabilitasyon ve tedavi merkezleri	
. İl tipi hükümet konakları ve büyükşehir belediye binaları	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>V. SINIF YAPILAR</b>	
<b>A GRUBU YAPILAR</b>	<b>1.015,00</b>
. Radyo-Tv İstasyonları	
. Özelliği olan askeri yapılar ve orduevi	
. Büyükelçilik yapıları, vali konakları ve 600 m2 üzerindeki özel konutlar	
. Borsa binaları	
. Üniversite kampüsleri	
. Yüksekliği 50,50 m'yi aşan yapılar	
. Alışveriş kompleksleri (İçerisinde sinema, tiyatro, sergi salonu, kafe, restoran, market, v.b. bulunan)	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>B GRUBU YAPILAR</b>	<b>1.240,00</b>
. Kongre merkezleri	
. Müze, sergi kütüphane kompleksleri	
. Olimpik spor tesisleri-hipodromlar	
. Bilimsel araştırma merkezleri, AR-GE binaları	
. Hastaneler	
. Havaalanları	
. İbadethaneler (Dini yapılar, 1000 kişinin üzerinde)	
. Oteller (4 yıldızlı)	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>C GRUBU YAPILAR</b>	<b>1.400,00</b>
. Üst donanımlı kompleks oteller ve tatil köyleri (5 yıldızlı)	
. Büyük radyo ve televizyon binaları	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	
<b>D GRUBU YAPILAR</b>	<b>1.690,00</b>
. Opera, tiyatro bale yapıları, konser salonları ve kompleksleri	
. Restore edilecek yapılar ve tarihi ve eski eser niteliğinde olup, yıkılarak orijinaline uygun olarak yapılan yapılar	
. ve bu gruptakilere benzer yapılar.	

**Açıklamalar:**

1-) Benzer yapılar, ilgili gruptaki yapılara kıyasen uygulayıcı kurum ve kuruluşlarca Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesinin ilgili hükümlerinden yararlanılarak belirlenecektir.

2-) Tebliğin revizyonu çalışmalarında sınıfı veya grubu değiştirilen veya tebliğden çıkarılan yapılar için, 2012 yılından önceki tebliğlere göre yapı sınıfı ve grubu belirlenmiş mimarlık ve mühendislik hizmetlerinde; belirlendiği yılın tebliğindeki yapı sınıfı ve grubu değiştirilmeksizin 2012 yılı tebliğinde karşılığı olan tutar esas alınmak suretiyle hesap yapılacaktır.

Tebliğ olunur.



RAPOR NO: 2013/2271

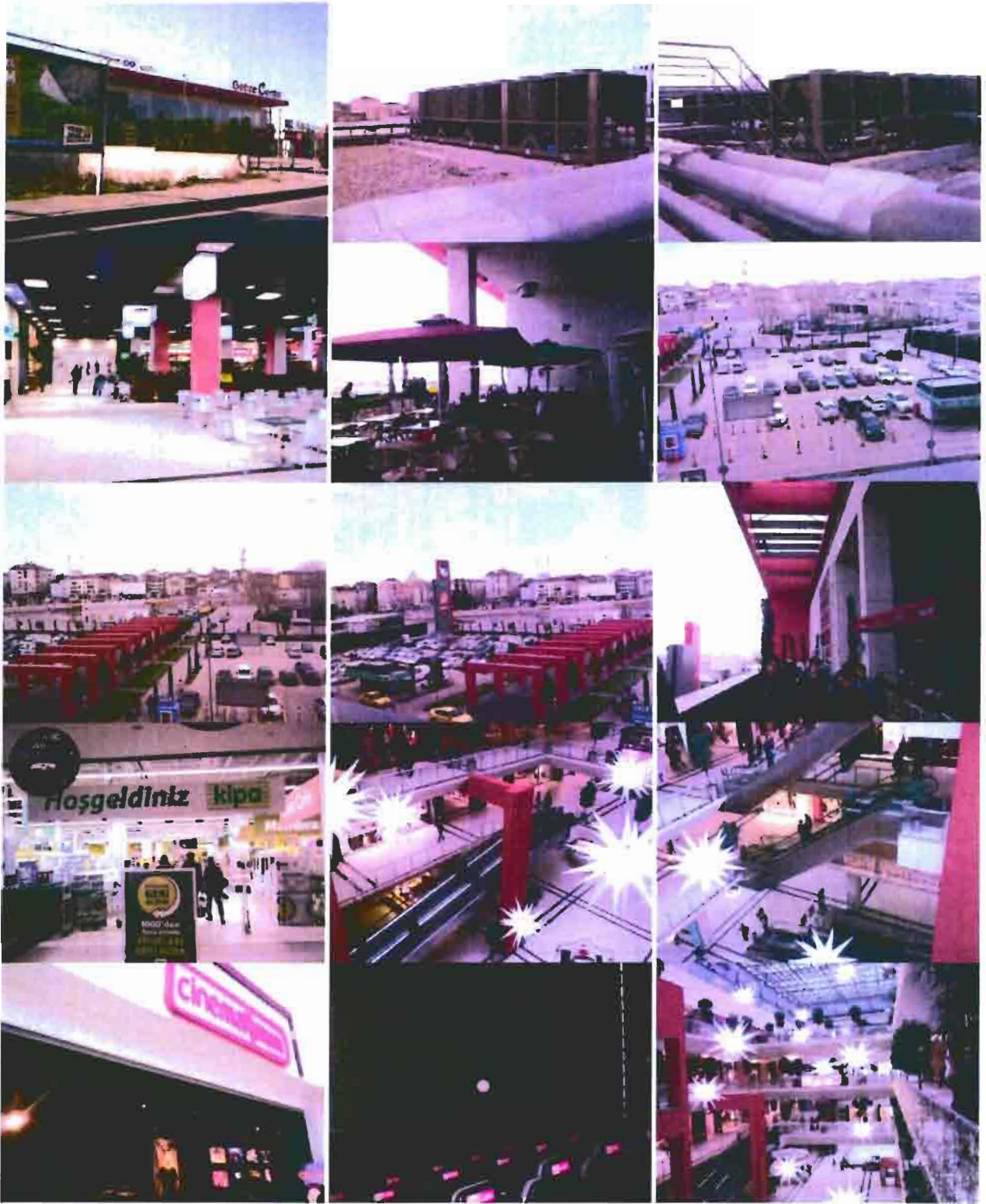


RAPOR NO: 2013/2271

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

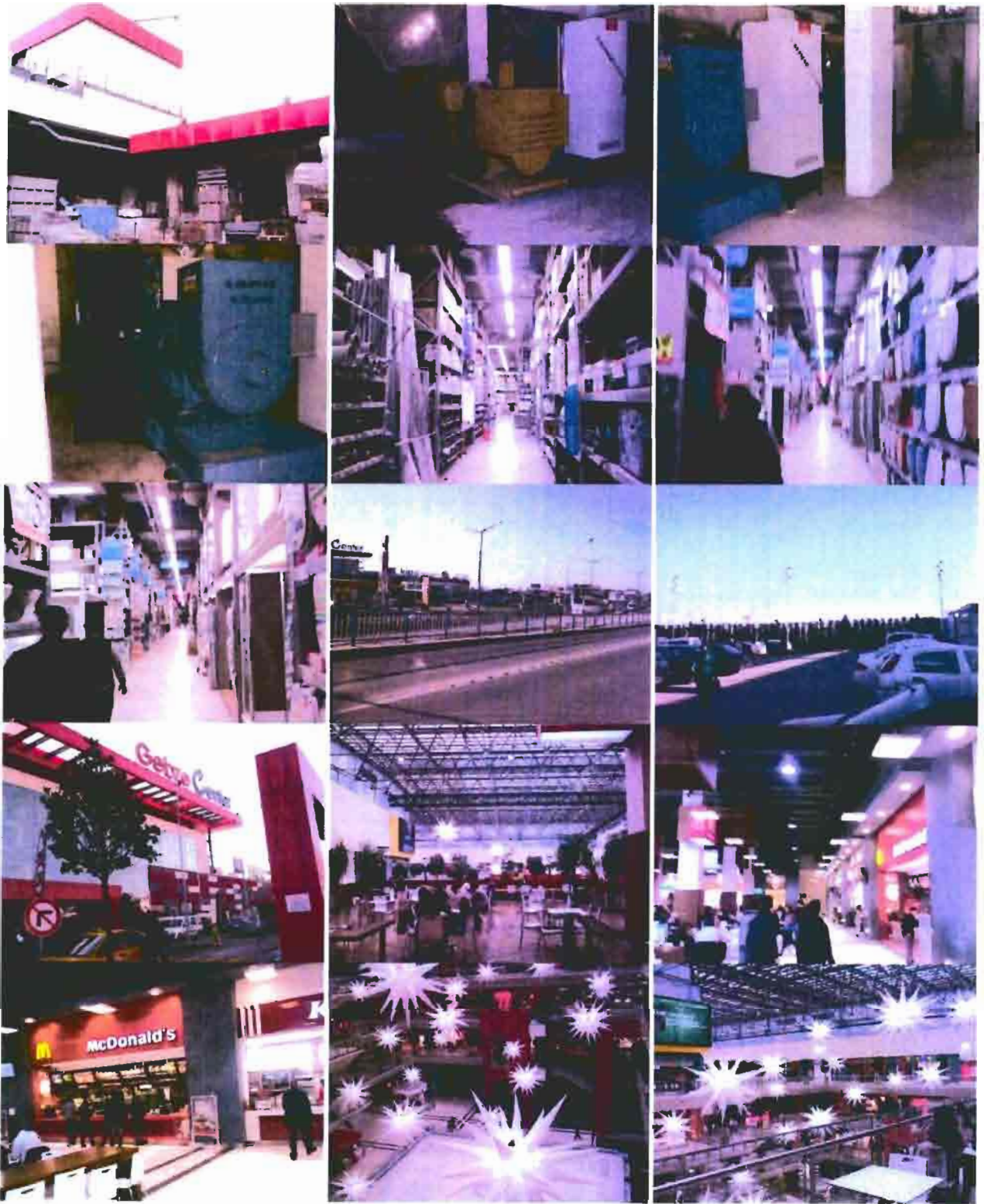
















## ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	Türker POLAT		
DOĞUM TARİHİ	24 Mart 1968		
GÖREV UNVANI	Yönetici Ortak - Sorumlu Değerleme Uzmanı		
MESLEĞİ	İnşaat Mühendisi		
ÖĞRENİM DURUMU	Yıldız Üniversitesi Mühendislik Fakültesi - İnşaat Mühendisliği Bölümü / 1991 mezunu		
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	400106 – 10.04.2003		
ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR	TDUB - Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği DUD - Değerleme Uzmanları Derneği LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği TMMOB - İnşaat Mühendisleri Odası		
<b>DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ</b>			
	<b>Kuruluşun Unvanı</b>	<b>Giriş – Ayrılış Tarihi</b>	<b>Görev Unvanı</b>
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	15.07.2003 - ...	Genel Müdür Yrd.
2-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	01.07.2000 - 16.06.2003	Ekspertiz İşleri Müdürü
3-	Gayrimenkul Ekspertiz ve Değ. A.Ş.	07.02.1995 - 01.07.2000	Değerleme Elemanı
4-	İDE Sigorta Ekspertizi Ltd. Şti.	05/1994 - 12/1994	Ekspert
<b>VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER</b>			
<b>Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı</b>	<b>Değerleme Konusu</b>	<b>Görev Unvanı</b>	
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermek	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
<b>DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR</b>			
<b>Yılı</b>	<b>Eğitim Süresi</b>	<b>Eğitimin Adı</b>	<b>Sertifika</b>
2009	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2002	4 gün – 16 saat	Gayrimenkul Hukuku – Vergi Mevzuatı – İnşaat Muhasebesi – Değerleme Esasları	DUD –Değerleme Uzmanları Derneği

## ÖZGEÇMİŞ

ADI – SOYADI	Tarık ACAYİR	
DOĞUM TARİHİ	20 Eylül 1973	
GÖREV UNVANI	Özel Projeler Değerleme Müdürü Değerleme Uzmanı	
MESLEĞİ	İşletmeci	
ÖĞRENİM DURUMU	MÜ İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi - İşletme Bölümü Mezuniyet tarihi: Haziran 1995	
LİSANS SİCİL NO - TARİHİ	400327 - 06.07.2006	

### ÜYE OLDUĞU KURULUŞLAR

TDUB – Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği  
DUD - Değerleme Uzmanları Derneği  
LİDEBİR - Lisanslı Değerleme Şirketleri Birliği Derneği  
Marmara Üniversitesi Mezunlar Derneği

### DAHA ÖNCE ÇALIŞTIĞI İŞ YERLERİ

	Kuruluşun Unvanı	Giriş – Ayrılış Tarihi	Görev Unvanı
1-	Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	12.2006 - ...	Özel Projeler Değerleme Müdürü
2-	Artı Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	07.2006 - 12.2006	Değerleme Uzmanı
3-	Lotus Gayrimenkul Değerleme A.Ş.	10.2005 - 07.2006	Değerleme Elemanı
4-	Kuveyt Türk Evkaf ve Finans Kurumu A.Ş.	07.2004 - 10.2005	Değerleme Elemanı
5-	Körfez Gayrimenkul A.Ş.	07.1999 - 07.2004	Değerleme Elemanı

### VERİLEN ÖNCEKİ DEĞERLEME HİZMETLERİNE İLİŞKİN BİLGİLER

Değerleme Hizmeti Verilen İşletmenin Unvanı	Değerleme Konusu	Görev Unvanı
Muhtelif banka ve finans kurumları, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, özel ve kamu kurum ve kuruluşları	Her türlü gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermek	Değerleme Uzmanı

### DEĞERLEME İLE İLGİLİ ALINAN EĞİTİMLER ve SERTİFİKALAR

Yılı	Eğitim Süresi	Eğitimin Adı	Sertifika
2011	1 gün	Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisans Yenileme	TSPAKB –Türkiye Sermaye Piyasası Aracı Kuruluşları Birliği
2005	5 gün - 20 saat	Finans Matematiği - Gayrimenkul Hukuku - Vergi Mevzuatı - İnşaat Muhasebesi - Değerleme Esasları	Bilgi Üniversitesi

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400106

Tarih : 10.04.2003

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Türker POLAT**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Y. Ziya TOPRAK  
BİRLİK BAŞKANI



**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

No : 400327

Tarih : 06.07.2006

**DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI**

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

**Tarık ACAYİR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İlkeay ARIKAN*

İlkeay ARIKAN  
GENEL SEKRETER

*Tevfik Metin AYIŞIK*  
Tevfik Metin AYIŞIK  
BİRİİK BAŞKANI