

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## PROJE DEĞERLEME RAPORU

**Rapor Tarihi:**  
27.12.2016

**Rapor No:**  
2016A825

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
A.Ş.**

**GEBZE CENTER AVM,  
OTEL VE EK BİNALAR  
PROJESİ İLE 1 ADET  
ARSA**

**GEBZE / KOCAELİ**

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için 27.12.2016 tarihinde 2016A825 rapor numarası ile hazırlanan değerlendirme raporu için aşağıdaki hususları beyan ederiz;

- Aşağıdaki raporda sunulan bulguların Değerleme Uzmanının bildiği kadarıyla doğru olduğu;
- Analiz ve sonuçların sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi olmadığı;
- Değerleme Uzmanının ücretinin raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmadığı;
- Değerlemenin ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştiği;
- Değerleme Uzmanının, mesleki eğitim şartlarına haiz olduğu;
- Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi olduğu;
- Değerleme Uzmanının, mülkü kişisel olarak denetlediği;
- Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimsenin bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmadığını,
- Değerleme raporunun RICS tarafından "Redbook"ta tanımlanan Değerleme Standartları kapsamında hazırlandığını,
- Değerleme raporunun teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları (IVS) kapsamında düzenlendiğini,
- Değerleme raporunun ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlandığını beyan ederiz.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.

**"TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' nin üretim faaliyeti ISO 9001:2008 Kalite Yönetim Sistemi BSI tarafından belgelendirilmiştir."**

**Sertifika No : FS 509685**

## YÖNETİCİ ÖZETİ

## GAYRİMENKULÜN AÇIK ADRESİ

Tatlıkuyu Mahallesi, Güney Yanyol Caddesi, Gebze Center Alışveriş Merkezi, No:310, Gebze/Kocaeli

## GAYRİMENKULÜN KULLANIMI

Gebze Center AVM ile mevcutta inşaat halinde olan ek AVM binası, otel ve showroom binası ve mevcut durumda açık otopark olarak kullanılan arsa nitelikli 5678 ada 24 no'lu parsel.

## TAPU KAYIT BİLGİLERİ

Değerleme konusu taşınmazların tapu kayıt bilgileri, raporun "4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri" bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.

## İMAR DURUMU

Değerleme konusu taşınmazların imar durumu bilgileri, raporun "4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri" bölümünde detaylı olarak belirtilmiştir.

**27.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUMU İLE TOPLAM PİYASA DEĞERİ\* (KDV Hariç)**

545.580.000.-TL

(Beşyüzkırkbeşmilyonbeşyüzseksenbin.-Türk Lirası)

**27.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUMU İLE TOPLAM PİYASA DEĞERİ\* (KDV Dahil)**

643.784.400.- TL

(Altıyüzkırkçümmilyonyedi yüzseksendörtbindört yüz.-Türk Lirası)

**\* Değerleme konusu taşınmazlardan 24 no'lu parselin 24811/30000 hissesi Doğuş GYO A.Ş. mülkiyetinde olup bu taşınmaz için takdir edilen değer, Doğuş GYO A.Ş.'nin hissesine düşen değerdir.**

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden  
Ayşegül GÖKŞEN

Ece ÇALIŞKAN VURAL  
Değerleme Uzmanı (405347)

Ozan KOLCUOĞLU  
Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)

RAPOR NO: 2016A825

RAPOR TARİHİ: 27.12.2016

\*GİZLİDİR

3

## İÇİNDEKİLER

<b>BÖLÜM 1</b> .....	<b>7</b>
<b>RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ</b> .....	<b>7</b>
1.1 Rapor Tarih ve Numarası .....	7
1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı .....	7
1.3 Raporu Hazırlayanlar .....	7
1.4 Değerleme Tarihi .....	7
1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası .....	7
1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler .....	7
1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar .....	8
1.8 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler .....	8
1.9 Şirket Bilgileri .....	8
1.10 Müşteri Bilgileri .....	8
<b>BÖLÜM 2</b> .....	<b>10</b>
<b>DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI</b> .....	<b>10</b>
2.1 Değerleme Yöntemleri .....	10
2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı .....	10
2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı .....	10
2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı .....	10
2.2 Değer Tanımları .....	11
2.2.1 Pazar Değeri .....	11
2.2.2 Zorunlu Satış Değeri .....	11
<b>BÖLÜM 3</b> .....	<b>13</b>
<b>DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER</b> .....	<b>13</b>
3.1 Demografik Veriler .....	13
3.2 Ekonomik Veriler .....	14
<b>BÖLÜM 4</b> .....	<b>17</b>
<b>DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ</b> .....	<b>17</b>
4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri .....	17
4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri .....	17
4.2.1 Değerleme Konusu Gayrimenkul İle İlgili Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım - Satım ve Terkin İşlemlerine İlişkin Bilgi .....	19
4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri .....	19
4.3.1 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Varsa Son Üç Yıllık Dönemde Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişikliklere (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma İşlemleri v.b.) İlişkin Bilgi .....	23
4.4 Projeyle İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama .....	23
<b>BÖLÜM 5</b> .....	<b>25</b>
<b>GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ</b> .....	<b>25</b>
5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	25
5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı .....	26
5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri .....	28
5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri .....	29
5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler .....	29
<b>BÖLÜM 6</b> .....	<b>32</b>
<b>TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ</b> .....	<b>32</b>
6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler .....	32
6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri .....	32
6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri .....	32
6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi .....	37
6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi .....	38
6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi .....	38
6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi .....	38
6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri .....	49
6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi .....	50
6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi .....	50
6.2.7 Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları .....	50
<b>BÖLÜM 7</b> .....	<b>52</b>
<b>ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b> .....	<b>52</b>

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analizi Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlelen Yöntemin ve Nedenlerin Açıklaması .....	52
7.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	53
7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri .....	54
7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediğı ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş .....	54
<b>BÖLÜM 8</b> .....	<b>56</b>
<b>SONUÇ</b> .....	<b>56</b>
8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi .....	56
8.2 Nihai Değer Takdiri .....	56
<b>BÖLÜM 9</b> .....	<b>58</b>
<b>EKLER</b> .....	<b>58</b>

**BÖLÜM 1**

**RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ**

**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****BÖLÜM 1****RAPOR, ŞİRKET VE MÜŞTERİ BİLGİLERİ****1.1 Rapor Tarih ve Numarası**

Bu rapor, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. için şirketimiz tarafından 27.12.2016 tarihinde, 2016A825 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

**1.2 Rapor Türü ve Değerlemenin Amacı**

Bu değerlendirme raporu, aşağıdaki tabloda belirtilen gayrimenkullerin 27.12.2016 tarihli toplam proje değerinin ve pazar değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.

İli	: Kocaeli	Kocaeli
İlçesi	: Gebze	Gebze
Bucağı	: -	-
Mahallesi	: Sultanorhan	Sultanorhan
Köyü	: -	-
Mevkii	: -	-
Ada No.	: 5678	5678
Parsel No.	: 22	24
Ana Gayrimenkul Niteliği	: 6 Katlı Alışveriş Merkezi ve Arsası	Arsa
Ana Gayrimenkul Yüz Ölçümü	: 60.865,00 m <sup>2</sup>	1.800,00 m <sup>2</sup>
Malik	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Maliye Hazinesi
Hisse	: 1000/1000	24811/30000 5189/30000

Konu değerlendirme çalışması, GYO kapsamında portföyde yer alan gayrimenkullerin değer tespitinin yapılması amacıyla hazırlanmıştır.

**1.3 Raporu Hazırlayanlar**

Bu değerlendirme raporu; gayrimenkul mahallinde yapılan inceleme sonucunda ilgili kişi – kurum – kuruluşlardan elde edilen bilgilerden faydalanılarak, sorumlu değerlendirme uzmanı Ozan KOLCUOĞLU (402293) kontrolünde değerlendirme uzmanı Ece ÇALIŞKAN VURAL (405347) tarafından hazırlanmıştır. Bu değerlendirme raporunun hazırlanmasına Ayşegül GÖKŞEN yardım etmiştir. Rapora yardım eden bilgisi bilgi amaçlı verilmiştir.

**1.4 Değerleme Tarihi**

Bu değerlendirme raporu için, şirketimizin değerlendirme uzmanları 09.11.2016 tarihinde çalışmalara başlamış ve 27.12.2016 değerlendirme tarihi itibarı ile değerlendirme raporunu hazırlamışlardır. Bu süreçte gayrimenkullerin mahallinde ve ilgili resmi dairelerde incelemeler ve ofis çalışması yapılmıştır.

**1.5 Dayanak Sözleşmesi ve Numarası**

Bu değerlendirme raporu, şirketimiz ile Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında tarafların hak ve yükümlülüklerini belirleyen 26.10.2016 tarihli ve 170 no'lu dayanak sözleşmesi hükümlerine bağlı olarak hazırlanmıştır.

**1.6 Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler**

Değerleme işlemini genel anlamda olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan bir faktör yoktur.

## 1.7 Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 25.10.2016 tarihli talebine istinaden, Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Bu değerlendirme çalışmasında, 60.865,00 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip, "6 Katlı Alışveriş Merkezi ve Arsası" vasıflı, 5678 ada 22 no'lu parselin arka cephesinde konumlu, yaklaşık 7.000 m<sup>2</sup> yüz ölçümüne sahip Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetindeki arazi üzerinde inşai faaliyetleri devam etmekte olan yapının 156 odalı otel ve ortak alanlarından oluşacağı, otelin inşaatının 27.12.2017 tarihinde tamamlanacağı bu tarihten itibaren marka gücü yüksek bir otel markası tarafından uzun dönem konaklama hizmeti sunan bir otel olarak işletileceği bilgisi müşteriden edinilmiştir.

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

Rapor Bilgileri	Rapor(*)
Rapor Tarihi	11.10.2016
Rapor Numarası	2016A717
Raporu Hazırlayanlar	Esra NEŞELİ Ozan KOLCUOĞLU
5678 Ada 22 No'lu Parsel Üzerinde Geliştirilmesi Düşünülen 156 Odalı Otel Projesininin 01.05.2017 Tarihinden İtibaren Elde Edilecek Gelirinden Doğan Yıllık Kira Değeri (TL) (KDV Hariç)	2.269.000-TL

(\*) İlgili rapor, 5678 ada 22 no'lu parsel üzerinde geliştirilen 156 odalı otel projesininin 01.05.2017 tarihinden itibaren elde edilecek gelirinden doğan yıllık kira değerinin tespiti raporudur.

Yukarıdaki tabloda bilgileri yer alan, 5678 ada 22 no'lu parsel üzerinde geliştirilen 156 odalı otel projesininin kira tespit raporu haricinde, değerlendirme konusu taşınmazlar ile ilgili olarak firmamız tarafından ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatına göre daha önceki tarihlerde hazırlanmış değerlendirme raporu bulunmamaktadır.

## 1.9 Şirket Bilgileri

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

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

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

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

## 1.10 Müşteri Bilgileri

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



**BÖLÜM 2**

**DEĞERLEME YÖNTEMLERİ VE DEĞER TANIMLARI**

## BÖLÜM 2

### DEĞERLEME YÖNTEMLERİ ve DEĞER TANIMLARI

#### 2.1 Değerleme Yöntemleri

Uluslararası Değerleme Standartları kapsamında üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla "Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı", "Maliyet Oluşumu Yaklaşımı" ve "Gelir İndirgeme Yaklaşımı" yöntemleridir. Ancak işbu değerlendirme çalışmasında 5678 ada 22 no'lu parsel üzerindeki projenin değeri için maliyet oluşumu yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılmıştır. Arsa nitelikli 5678 ada, 24 no'lu parselin değeri için ise emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

##### 2.1.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili pazar verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer tahmini yapar. Genel olarak değerlendirilen mülk, açık pazarda gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

##### 2.1.2 Maliyet Oluşumu Yaklaşımı

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlemesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise, "Hiçbir şahıs ona karşı istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır" şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün 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 varsayılır. Bir başka deyişle, mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

Gayrimenkulün bina maliyet değerleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yapı Birim Maliyetleri, binaların teknik özellikleri, binalarda kullanılan malzemeler, pazarda aynı özelliklerde inşa edilen binaların inşaat maliyetleri, müteahhit firmalarla yapılan görüşmeler ve geçmiş tecrübelerimize dayanarak hesaplanan maliyetler göz önünde bulundurularak değerlendirilir.

Binalardaki yıpranma payı, Resmi Gazete'de yayınlanan yıllara göre bina aşınma paylarını gösteren cetvel ile binanın gözle görülür fiziki durumu dikkate alınarak hesaplanır.

Gayrimenkulün değerinin, arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir.

##### 2.1.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Bu yaklaşım, değerlendirilen mülke ait gelir ve harcama verilerini dikkate alır ve indirgeme yöntemi ile değer tahmini yapar. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, doğrudan ilişkileri, hasılat veya iskonto oranı veya her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi belli bir risk seviyesine sahip en yüksek yatırım getirisi sağlayan gelir akışı en olası değer rakamı ile orantılıdır.

İndirgeme oranı; algılanan riskin derecesine, gelecekteki enflasyon bağlamında pazar beklentileri, alternatif yatırımlar için umulan getiri oranları, geçmişte emsal mülkler tarafından kazanılan getiri oranları, borç finansmanının bulunabilirliği ve cari vergi yasalarına bağlıdır.

## 2.2 Değer Tanımları

Konu değerleme çalışmasında rapor sonuç değeri olarak Pazar Değerı takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları' na göre değer tanımları aşağıdaki gibidir.

### 2.2.1 Pazar Değerı

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

Bu değerleme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### 2.2.2 Zorunlu Satış Değerı

Satıcının gayrimenkulünü satmak için baskı altında olduğu ve bunun sonucu olarak uygun bir pazarlama süresinin mümkün olmadığı koşullarda kullanılan değerdir. Zorunlu satışta kabul edilen fiyat, pazar değerinin makul ve adil durumunun aksine satıcının özel koşullarını yansıtın bir değerdir.

**BÖLÜM 3**

**DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER**

## BÖLÜM 3

## DEMOGRAFİK VE EKONOMİK VERİLER

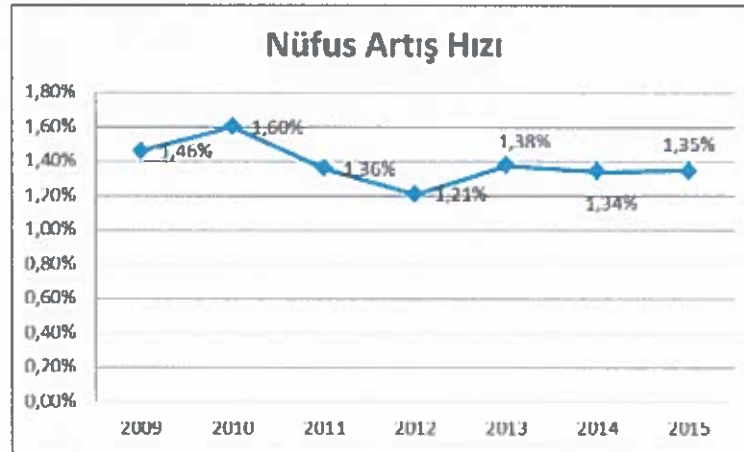
Veri araştırması, değerlendirme konusu varlığın pazar seviyesindeki uluslararası, ulusal, bölgesel ya da komşuluk çevresi trendlerini araştırmakla başlar. Bu araştırma değerlendirme uzmanının o özgün piyasa alanında gayrimenkul değerlerini etkileyen ilkelerin, güçlerin ve etmenlerin ilişkilerini anlamasına yardımcı olur. Araştırma, aynı zamanda değerlendirme uzmanına rakamsal bilgileri, piyasa trendlerini ve ipuçlarını sağlar. Genel veriler olan demografik ve ekonomik veriler, tanımlanmış pazar bölgesinde mülk değerini etkileyen toplumsal, ekonomik, kamusal ve çevresel verilerdir.

## 3.1 Demografik Veriler

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Türkiye nüfusu 78.741.053 kişidir. 2015 yılında Türkiye’de ikamet eden nüfus bir önceki yıla göre 1.045.149 kişi artmıştır. Nüfusun % 50,2’sini (39.511.191 kişi) erkekler, % 49,8’ini (39.229.862 kişi) ise kadınlar oluşturmaktadır.

Türkiye Geneli Nüfus Artışının Yıllara Yaygın Gösterimi			
Toplam			
	Toplam	Erkek	Kadın
2008	71.517.100	35.901.154	35.615.946
2009	72.561.312	36.462.470	36.098.842
2010	73.722.988	37.043.182	36.679.806
2011	74.724.269	37.532.954	37.191.315
2012	75.627.384	37.956.168	37.671.216
2013	76.667.864	38.473.360	38.194.504
2014	77.695.904	38.984.302	38.711.602
2015	78.741.053	39.511.191	39.229.862

Türkiye nüfusu 2009 yılı sonu itibarıyla 2008 yılına oranla binde 14,5 artarak, 72.561.312 kişiye ulaşmış olup bu rakam 2010 yılı sonu itibarı ile 1.161.676 kişilik artışla (binde 15,88) 73.722.988 kişiye ulaşmıştır. 2011 yılında binde 13,5 olan yıllık nüfus artış hızı 2012 yılında binde 12’ye gerilemiş, 2013 yılında binde 13,7, 2014 yılında binde 13,41, 2015 yılında ise binde 13,45 olmuştur. Aşağıdaki grafikte 2008-2015 yılları arası Türkiye geneli nüfus artış oranlarını görmek mümkündür.



Ülkemizin toplam nüfusunun % 18,6’sı (14. 657.434 kişi) İstanbul’da ikamet etmektedir. Bunu sırasıyla; % 6,7 ile (5.270.575 kişi) Ankara, % 5,3 ile (4.168.415 kişi) İzmir, % 3,6 ile (2.842.547 kişi) Bursa, % 2,9 ile (2.288.456 kişi) Antalya takip etmektedir. Ülkemizde en az nüfusa sahip olan Bayburt ilinde ikamet eden kişi sayısı ise 78.550’dir.

RAPOR NO: 2016A825

RAPOR TARİHİ: 27.12.2016

\*GİZLİDİR

13

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

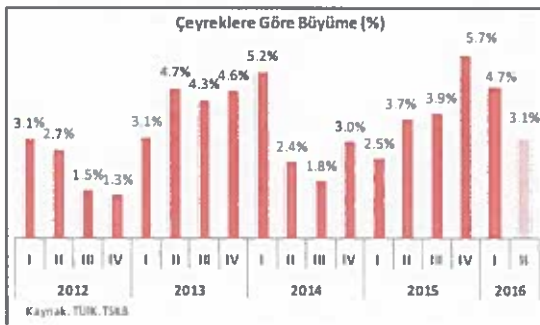
İl	Nüfus
İstanbul	14.657.434
Ankara	5.270.575
İzmir	4.168.415
Bursa	2.842.547
Antalya	2.288.456

Ülkemizde 2014 yılında 30,7 olan ortanca yaş, 2015 yılında önceki yıla göre artış göstererek 31 olmuştur. Ortanca yaş erkeklerde 30,7 iken, kadınlarda 31,6 olarak gerçekleşmiştir.

Ülkemizde 15-64 yaş grubunda bulunan (çalışma çağındaki) nüfusun oranı 2015 yılında bir önceki yılda olduğu gibi %67,8 olarak (53.359.594 kişi) gerçekleşmiştir.

### 3.2 Ekonomik Veriler<sup>1</sup>

Türkiye ekonomisi 2016'nın ikinci çeyreğinde %3,1 büyümüştür. Harcamalar tarafında yılın ilk çeyreğinde özel tüketim büyümenin itici gücü olmuş, büyümeye 3,4 puan katkı yapmıştır. Kamu harcamalarının 1,7 puan, stokların 0,2 puanlık pozitif katkılarına karşılık, dış talep 2,1 puan, yatırımlar 0,1 puan büyümeyi düşürücü etki yapmıştır. Üretim tarafında sektörlerin geneline yayılan pozitif bir görünümünden bahsetmek mümkün olmuştur. İnşaat ve enerji sektörlerinin büyümesi ilk çeyreğe göre ivme kazanarak %7 ve %5,2'ye ulaşmış, imalat sanayinin büyümesi ise %5,7'den %3'e gerilemiştir. İkinci çeyrekte mali sektörün büyüme hızı ilk çeyreğe göre hafifçe düşerek %6,5'ten %5,5'e gerilemiştir. Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış veriye göre 2016 yılı ilk çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre GSYİH'da %0,3 artış olmuştur. Haziran 2016 sonu itibarıyla Türkiye ekonomisinin büyüklüğü 2,00 trilyon TL'ye (708 milyar ABD doları) ulaşmıştır.



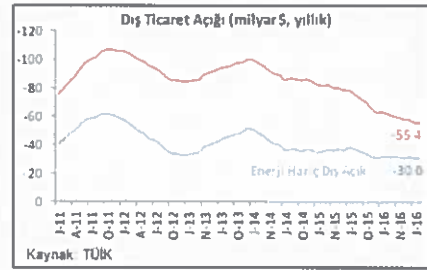
	2012	2013	2014	2015	1Ç16	2Ç16
Tarım	3.1	3.5	-2.1	7.0	2.4	-1.0
Madencilik	0.8	-3.4	5.6	-2.3	2.7	1.6
İmalat sanayi	1.7	3.7	3.7	3.8	5.7	3.0
Elektrik, gaz, buhar	3.5	1.3	4.1	2.6	3.6	5.2
İnşaat Sanayi	0.6	7.0	2.2	1.7	6.5	7.0
Ticaret	0.0	4.9	1.9	2.1	5.5	3.4
Ulaştırma	3.1	3.7	3.1	2.9	3.6	1.1
Mali kuruluşlar	3.2	9.8	7.3	10.0	6.5	5.5
GSYH	2.1	4.2	3.0	4.0	4.7	3.1

Geçen yılı döviz kurlarındaki yükseliş ve gıda fiyatlarındaki katılık nedeniyle %8,81 ile hükümetin %5,5 olan hedefinin oldukça üzerinde tamamlayan yıllık enflasyon, Eylül 2016 sonunda %7,28'e gerilemiştir. Bu düşüşte geçen yıldan gelen kur artışı etkisinin azalması ve gıda fiyatlarındaki sürpriz gerileme etkili olmuştur. Yıllık gıda enflasyonu 2015 sonundaki %10,9 seviyesinden Eylül sonunda %4,2'ye gerilemiştir. Yılın geri kalanında iç talepteki zayıflık nedeniyle gıda ve giyim gibi kalemlerden enflasyonu aşağı yönlü baskılayıcı etki beklerken, uluslararası piyasalarda petrolün yükselişi ve Eylül ayında TL'de izlenen değer kaybının yukarı yönlü riskleri artıracaklarını düşünüyoruz. OVP'de 2016 yılsonu hedefi %7,5 seviyesindedir.

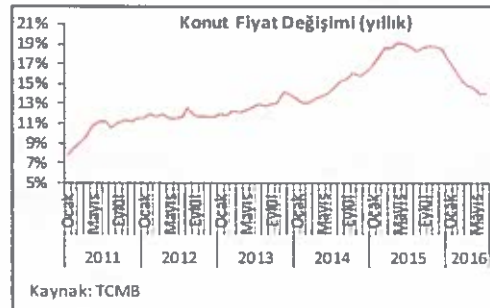
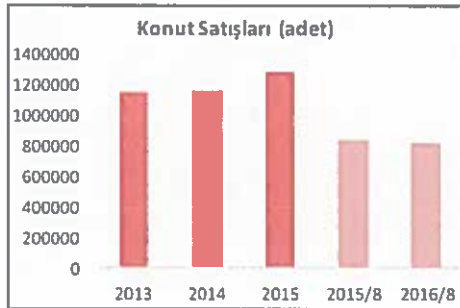
<sup>1</sup> TSKB A.Ş.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emtia fiyatlarındaki gerileme sayesinde 2016'nın ilk sekiz ayında dış ticaret açığı %17 düşüyle 37,5 milyar dolara gerilemiştir. Yıllık dış ticaret açığı ise son altı yılın en düşüğü olan 55,4 milyar dolar olmuştur. Öte yandan, 2015 yılında %26 düşüyle 32,1 milyar dolara gerileyen cari işlemler açığı, 2016'nın ilk yedi ayında %13 düşüyle 21,7 milyar dolar olmuştur. Eylül sonu itibarıyla TCMB uluslararası rezervleri 2015 sonundaki 110 milyar dolar seviyesinden 118 milyar dolara yükselmiştir.



Konut satışlarında 2016 yılının ilk sekiz ayında daralma izlenmiştir. 2015 yılında %10,6 artışla 1,29 milyon olan konut satışları 2016'nın ilk sekiz aylık döneminde %2 düşüyle 826.893 adet olmuştur. Bu dönemde yabancılara yapılan konut satışları %17 düşüyle 11.934 adede gerilerken, toplam satışlar içindeki payı %1,4'tür. Konut fiyatlarının artışında 2016'nın başından beri ivme kaybı söz konusudur. 2015 sonunda yıllık %18,4 olan fiyat artışı Temmuz 2016 sonunda %14,0'e gerilemiştir.



**BÖLÜM 4**

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN  
MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ**



# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 4

### DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET HAKKI VE İMAR BİLGİLERİ

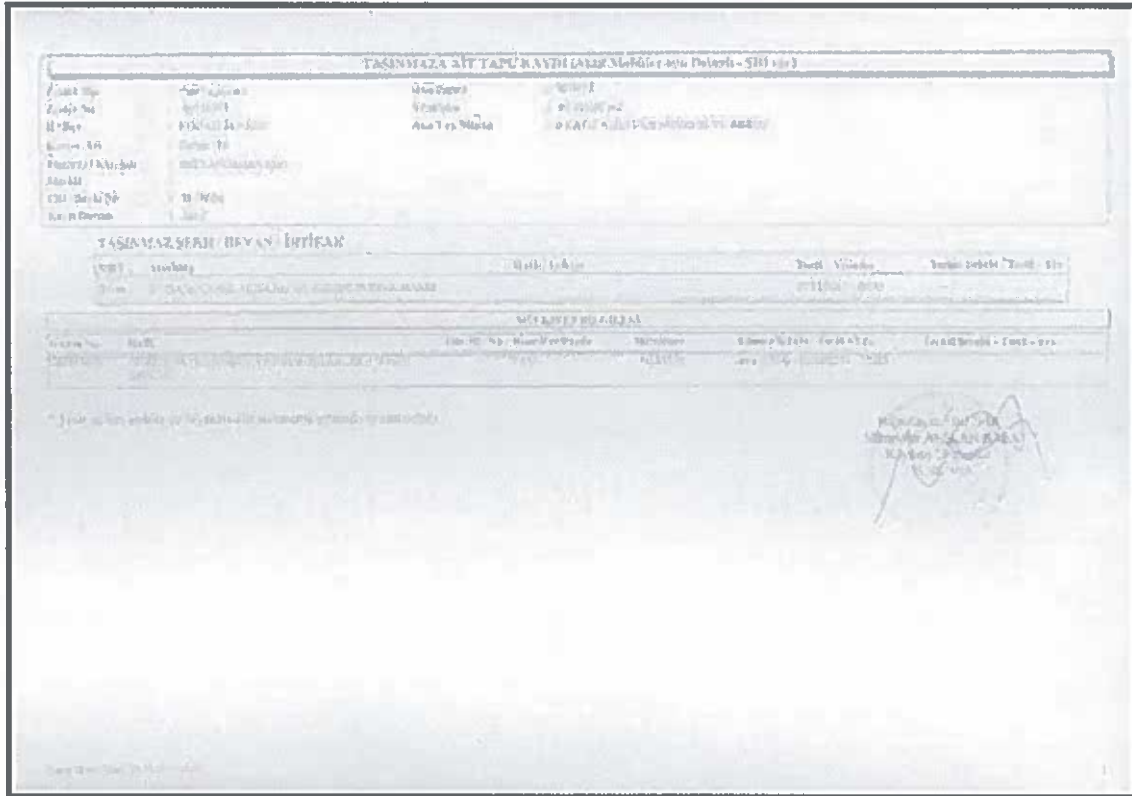
#### 4.1 Gayrimenkulün Mülkiyet Bilgileri

İli	: Kocaeli	Kocaeli
İlçesi	: Gebze	Gebze
Bucağı	: -	-
Mahallesi	: Sultanorhan	Sultanorhan
Köyü	: -	-
Mevkii	: -	-
Ada No.	: 5678	5678
Parsel No.	: 22	24
Ana Gayrimenkul Niteliği	: 6 Katlı Alışveriş Merkezi ve Arsası	Arsa
Ana Gayrimenkul Yüz Ölçümü	: 60.865,00 m <sup>2</sup>	1.800,00 m <sup>2</sup>
Malik	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Hisse	: 1000/1000	24811/30000
		Maliye Hazinesi
		5189/30000

#### 4.2 Gayrimenkulün Takyidat Bilgileri

Değerleme uzmanının tapu kayıtlarını inceleme çalışması, gayrimenkul mülkiyetini oluşturan hakları ve bu haklar üzerindeki kısıtlamaları tespit etmek amacı ile yapılır.

Kocaeli ili, Gebze Tapu Sicil Müdürlüğü'nde 10.11.2016 tarih, saat 15:45 itibariyle yapılan incelemelere ve ekte sunulan onaylı takyidat belgelerine göre taşınmazlar üzerinde aşağıdaki takyidatlar bulunmaktadır.



The image shows a photocopy of a Turkish Land Registry (Tapu) document. The document is titled 'TAŞINMAZ AIT TAPU KAYITLARI' and contains the following information:

- İlçe:** Gebze
- Ada No:** 5678
- Parsel No:** 22
- Malik:** Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- Hisse:** 1000/1000
- Yüz Ölçümü:** 60.865,00 m<sup>2</sup>
- İmar Durumu:** 6 Katlı Alışveriş Merkezi ve Arsası

The document also features official stamps and signatures, including a red stamp from the Gebze Tapu Sicil Müdürlüğü and a blue stamp from the Ministry of Treasury and Finance.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

TAŞINMAZA İLİŞKİ TAPELİ AKADİ (BAŞLI SİTELER İÇİN DEĞER) - (M2 cmt)			
Zemin No	Yerleşim	Ada/Parçes	İSTANBUL
Emlak No	9970772	Yerleşim	İSTANBUL
B / Dış	ADAKAŞI YERLEŞİMİ	Ada Kay. No/Ada	Ada
Başvuru Adı	1. GEBZE 231		
Maddesi / İhtisab	1. 34,314,400,000 TL		
Merkezi			
Ölçü / Boyutları	71 / 624		
Kayıt Durumu	AKSİT		

TAŞINMAZA İLİŞKİ BEYAN / İRTİFAK			
Sıra No	Açıklama	Miktar / Alan	Tic. Sic. No
1	TEK ELEKTRİK SİSTEMİ İHTİSAB HAKKI (Bina) - Tarifi 04/11/1974	541,00 m <sup>2</sup> (541,00 m <sup>2</sup> )	04/11/1974 - 4359
2	TEK ELEKTRİK SİSTEMİ İHTİSAB HAKKI (Bina) - Tarifi 04/11/1976	252,00 m <sup>2</sup> (252,00 m <sup>2</sup> )	04/11/1976 - 4358
3	TEK ELEKTRİK SİSTEMİ İHTİSAB HAKKI (Bina) - Tarifi 27/03/1991	541,00 m <sup>2</sup> (541,00 m <sup>2</sup> )	27/03/1991 - 4219

MÜKELLEFLERİ			
Sıra No	Adı	Etilerli No	İhtisap No
1	TEK ELEKTRİK SİSTEMİ İHTİSAB HAKKI	04/11/1974	4359
2	TEK ELEKTRİK SİSTEMİ İHTİSAB HAKKI	04/11/1976	4358
3	TEK ELEKTRİK SİSTEMİ İHTİSAB HAKKI	27/03/1991	4219

\* Tashih edilen yerler ve beyanlar ilgili emlak siciline kaydedilmiştir.

Raportör: M. ÖZGÜR  
Mühür: ARSLAN  
Tarih: 27.12.2016

## 22 No'lu Parsel

### Hak ve Mükellefiyetler Hanesi'nde;

- Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (27.12.2013 tarih 20685 yevmiye numarası ile)\*

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

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

## 24 No'lu Parsel

### Hak ve Mükellefiyetler Hanesi'nde;

- Türkiye Elektrik Kurumu lehine 541 m<sup>2</sup>'de irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarihi: 04.11.1974, Bitiş Tarihi: 04.11.1974 - Süre: -) (04.11.1974 tarih 4359 yevmiye numarası ile)
- Türkiye Elektrik Kurumu lehine 252 m<sup>2</sup>'de irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarihi: 04.11.1976, Bitiş Tarihi: 04.11.1976 - Süre: -) (04.11.1976 tarih 4358 yevmiye numarası ile)
- Türkiye Elektrik Kurumu lehine irtifak hakkı bulunmaktadır. (Başlama Tarihi: 27.03.1991, Bitiş Tarihi: 27.03.1991 - Süre: -) (27.08.1991 tarih 4219 yevmiye numarası ile)

İlgili irtifak hakkı, TEK kurumunun rutin uygulaması olup süresi dolmuş olup resen kaldırılması gerekmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

Gebze Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelere göre, değerlendirme konusu taşınmazlar üzerinde son üç yıllık dönemde gerçekleşen terkin işlemleri aşağıdaki gibidir:

#### 5678 ada 22 no'lu parsel;

- "Doğuş Gayrimenkul Yatırım ve İşletme A.Ş." adına kayıtlı iken, 27.12.2013 tarih 20685 yevmiye no ile unvan değişikliği sebebiyle "Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına tescilli gerçekleşmiştir.
- Tesco Kipa Kitle Pazarlama Ticaret ve Gıda Sanayi A.Ş. lehine 15 yıl müddetle, 26.05.2009 tarihinde 6326 yevmiye numarası ile koyulan kira şerhi, 11.02.2015 tarihinde 2441 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.

#### 5678 ada 24 no'lu parsel;

- 22.06.2001 tarihinde 4248 yevmiye numarası ile kaydedilen "Sakarya 2. İdare Mahkemesi'nin 10.05.2001 tarih 2000/1748 sayılı yürütmeyi durdurma kararı vardır." beyanı, tescile yönelik kesinleşmiş mahkeme kararı belirtmesi nedeniyle 15.01.2016 tarih 962 yevmiye numarası ile terkin edilmiştir.

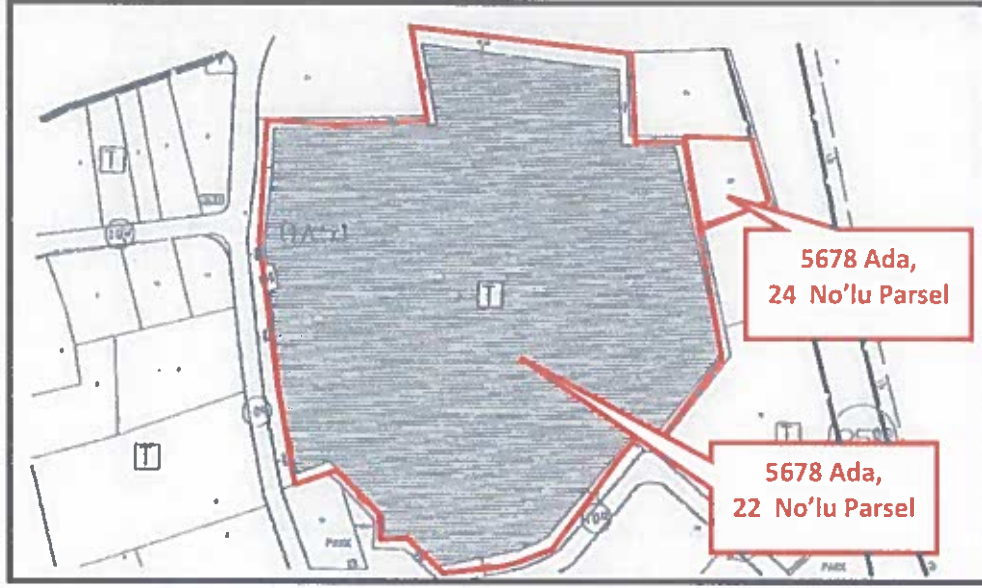
### 4.3 Gayrimenkulün İmar Bilgileri

İmar yönetmelikleri arazi kullanımını ve geliştirmenin yoğunluğunu düzenlemektedir. Bir değerlendirme uzmanı imar ve yapı yönetmeliklerini incelerken, tüm güncel yönetmelikleri ve şartnamelerde meydana gelmesi olası değişiklikleri dikkate almalıdır. İmar planları konut, ticari ve sanayi gibi genel kullanımı tanımlar ve bu kullanımlara istinaden yapılabilecek yapı yoğunluğunu belirtir.

Gebze Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde 10.11.2016 tarihinde yapılan incelemeler sonucunda edinilen bilgilere ve ekte sunulan onaylı imar durum belgelerine göre değerlendirme konusu parseller, 15.10.2015 tarihli 599 sayılı 1/1.000 ölçekli "Gebze E-5 Karayolu 3. Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Alanı" lejandında kalmaktadır. Söz konusu parseller için yapılaşma koşulları;

- Emsal: 1.50,
- İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam,
- Hmax:10 kat'tır.

Değerleme konusu taşınmazlardan 5678 ada 22 no'lu parsel üzerinde ek inşaat yapılmasına ilişkin ruhsatın alındığı tarihte geçerliliği olan 16.05.2013 onay tarihli ve 265 sayılı 1/1000 ölçekli "Gebze D-100 çevresinde Yer Alan Yenilenecek Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı" 26.03.2015 tarihli Kocaeli 2. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir. Ancak Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden, 5678 ada 22 no'lu parsel üzerinde inşaatı devam eden projeye ilişkin alınan yazıda plan iptal kararının ruhsat tarihinden sonra olduğu ve kazanılmış hak olması nedeniyle, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 12. maddesine istinaden 5 yıllık ruhsat süresinin devam ettiği bilgisi edinilmiştir.



#### Plan Notları

- Planda (T) sembolü olan yapı adalarında, konut yapılmasına izin verilmeyecektir. Bu alanlarda en az parsel büyüklüğü 2.000 m<sup>2</sup>'dir. 2.000 m<sup>2</sup>'nin altındaki parsellerde yapılaşmaya müsaade edilmeyecektir. (Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı 15.10.2015 tarih 599 yevmiye no ile)
- Planlama alanı bütününde, T sembolü ticaret alanlarında, bu plan ile getirilen kullanım kararı ile bütünleşme imkanı bulunmayan ve planda sosyal ve teknik altyapı alanı ile imar yolunda kalmayan ve daha önce yürürlükte yer alan plan ve plan hükümleri çerçevesinde yapı ruhsatı, yapı kullanım izni ve işyeri açma ve çalışma ruhsatı almış ve halihazırda faaliyette olan tesislerin/kullanımların, bulunduğu alanda çevresel açıdan gerekli tedbirleri almak suretiyle faaliyetlerini sürdürmesine ve teknolojik olarak yenilenmesine izin verilecektir.
- Bu tesislere ilave E: 0.60, en fazla kat yüksekliği 9.50 m ve plan üzerinde yer alan yapı yaklaşma mesafesi, yapı yaklaşma mesafesi plan üzerinde yer almıyor ise tüm cephe hatlarından en az 10 m yapı yaklaşma mesafesi ayırmak suretiyle belirlenecek yapılaşma koşulu çerçevesinde yapılabilir. Tesislerin esaslı tamir ve tadilatlarında da yukarıda ifade edilen yapılaşma koşulları çerçevesinde hareket edilecektir.
- Bu tesislerin planların onayı sonrası iki yıl içerisinde cephe ve çevre düzenleme konusunda hazırlatacakları projelerini Kocaeli Büyükşehir Belediyesi Kent Estetiği Kurulu'na ve Park, Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı'na onaylatması ve uygulaması zorunludur.
- Bu alanlarda her tür ticareti, çarşı, büro, iş hani, ticari depolama, banka, sigorta, çok katlı mağaza ve eğlence yerleri, çok katlı taşıt parkı, otel ve günübirlik tesis alanı ve özel hastane ve özel eğitim kullanımları yer alabilir. Bu kullanımlardan bir ya da birkaçı aynı parsel içinde bulunabilir. Özel hastane ya da özel eğitim kullanımları ayrı bina (blok) olarak tanımlanması zorunludur ve bina içinde başka bir kullanım yer alamaz.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

- ✓ **Gayrimenkullere İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar**
  - 5678 ada 22 no'lu parselde ait, 3 bodrum, asma, zemin, 2 normal kat ve çatı katından oluşan, toplam 145.431,89 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip, alışveriş merkezi ve ortak alanlar için 05.08.2008 tarihli "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
  - 5678 ada 22 no'lu parselde yer alan, toplam 145.431,89 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip, alışveriş merkezi ve ortak alanlar için düzenlenmiş, 13.08.2008 tarih 372 sayılı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
  - 5678 ada 22 no'lu parsel üzerinde yer alan, alışveriş merkezi ve ortak alanlar için düzenlenmiş, toplam 145.432 m<sup>2</sup> alandan oluşan yapı için verilmiş, 14.07.2010 tarih 151 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi" bulunmaktadır.
  - 5678 ada 22 no'lu parselde, mevcut AVM alanına ek olarak yapılacak binalar ile ilgili olarak, toplam 193.501 m<sup>2</sup>, "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" bölümlerinden oluşan alanlar için 03.02.2015 tarihli "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
  - 5678 ada 22 no'lu parselde mevcut AVM ruhsatına ek olarak alınmış toplam 193.501 m<sup>2</sup> alandan ve "Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için alınmış 20.02.2015 tarih 122 sayılı ilave "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
  - 5678 ada 22 no'lu parselde mevcut AVM alanına ek olarak yapılacak binalar ile ilgili olarak toplam 193.793 m<sup>2</sup> alandan ve "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için 28.12.2015 tarihli "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
  - 5678 ada 22 no'lu parselde mevcut AVM ruhsatına ek olarak alınmış toplam 193.793 m<sup>2</sup> alandan ve "Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için alınmış 29.12.2015 tarih 1124 sayılı ilave tadilat "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.
  - 5678 ada 22 no'lu parselde mevcut AVM alanına ek olarak yapılacak binalar ile ilgili olarak toplam 193.805 m<sup>2</sup> alandan ve "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için 28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır.
  - 5678 ada 22 no'lu parselde mevcut AVM ruhsatına ek olarak alınmış toplam 193.805 m<sup>2</sup> alandan ve "Toptan ve Perakende Ticaret, Otel, Ofis ve İşyeri, Ortak Alan" bölümlerinden oluşan yapı için alınmış 29.04.2016 tarih 518 sayılı ilave tadilat amaçlı "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır.

Mimari Projeler		
Belge-Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Nedeni
05.08.2008 tarihli "Onaylı Mimari Proje"	145.431,89 m <sup>2</sup>	Yeni bina
03.02.2015 tarihli "Onaylı Mimari Proje"	193.501 m <sup>2</sup>	İlave
28.12.2015 tarihli "Onaylı Mimari Proje"	193.793 m <sup>2</sup>	İlave Tadilat
28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Proje"	193.805 m <sup>2</sup>	İlave Tadilat

Yapı Ruhsatları		
Belge-Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Nedeni
13.08.2008 tarih 372 sayılı "Yapı Ruhsatı"	145.431,89 m <sup>2</sup>	Yeni bina
20.02.2015 tarih 122 sayılı "Yapı Ruhsatı"	193.501 m <sup>2</sup>	İlave
29.12.2015 tarih 1124 sayılı "Yapı Ruhsatı"	193.793 m <sup>2</sup>	İlave Tadilat
29.04.2016 tarih 518 sayılı "Yapı Ruhsatı"	193.805 m <sup>2</sup>	İlave Tadilat

Yapı Kullanma İzin Belgeleri		
Belge-Tarih	Alan (m <sup>2</sup> )	Veriliş Nedeni
14.07.2010 tarih 151 sayılı "Yapı Kullanma İzin Belgesi"	145.432 m <sup>2</sup>	Yeni bina

## ✓ Gerçekleşen Yapı Denetim Bilgileri:

- Proje alanının dahil olduğu parsel üzerinde bulunan mevcut yapı (Gebze Center AVM), 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanunu'na tabi olup yapı denetimi B.Başı Mahallesi, Sakız Ağacı Sokak, No 145/12 Darıca, Gebze/KOCAELİ adresinde faaliyet gösteren Yavuz Yapı Denetim Ltd. Şti tarafından gerçekleştirilmiştir. Değerleme konusu taşınmazlardan 5678 ada, 22 no'lu parsel üzerinde devam eden inşaatın yapı denetimi ise, Arapçeşme Mah. 1044/3 Sok. No 3 D.2 Kocaeli adresinde faaliyet gösteren Çim Yapı Denetim Ltd. Şti. tarafından yapılmaktadır.

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

5678 ada 22 ve 24 no'lu parseller, daha önceden 16.05.2013 tarihli ve 265 sayılı 1/1000 ölçekli "Gebze D-100 Çevresinde Yer Alan Yenilenecek Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Alanı" lejanında kalmakta olup söz konusu planda değerlendirme konusu parselde yapılaşma koşulu plan üzerinde belirtilen yapı adaları (kat yüksekliği, emsal veya kaks) hariç, diğer tüm yapı adalarında kullanım çeşitliliği esas alınmak suretiyle üç tercih belirlenmiştir. Buna göre;

I. Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası toplam inşaat alanının 0 - %30'luk kısmının konut olarak kullanılması durumunda Emsal:1.60.

II. Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası toplam inşaat alanının %31 - %60'luk kısmının konut olarak kullanılması durumunda Emsal:1.40.

III. Tercih: Alan için getirilen yapılaşma koşulu sonrası toplam inşaat alanının tamamını ticaret, alışveriş, konaklama ve eğlence birimleri ile en az %10'luk kısmının spor aktiviteleri, halka açık kütüphaneler, konferans salonları, müzeler, sanat galerileri, oditoryumlar, sergi ve fuar salonları, sinema ve tiyatro salonları, tören salonları vb. gibi sosyal ve kültürel faaliyetlere yönelik kullanılması durumunda Emsal:2.00 olarak uygulanacaktır.

16.05.2013 tarihli ve 265 sayılı 1/1000 ölçekli "Gebze D-100 çevresinde Yer Alan Yenilenecek Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı", 26.03.2015 tarihli Kocaeli 2. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiştir. Ancak Gebze Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden, 5678 ada 22 no'lu parsel üzerinde inşaatı devam eden projeye ilişkin alınan yazıda plan iptal kararının ruhsat tarihinden sonra olduğu ve kazanılmış hak olması nedeniyle, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 12. maddesine istinaden 5 yıllık ruhsat süresinin devam ettiği bilgisi edinilmiştir.

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu 5678 ada 22 no'lu parsel ve 5678 ada 24 no'lu parsel mevcut durumda Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 15.10.2015 tarihli 599 sayılı ve Gebze Belediyesi 03.08.2015 tarih 163 sayılı 1/1.000 ölçekli "Gebze E-5 Karayolu 3. Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında "Ticaret Alanı" lejanında kalmaktadır. Söz konusu parseller için yapılaşma koşulları;

- Emsal: 1.50,
- Ayırık Nizam,
- Hmax:10 kat'tır.

### 4.4 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Rapor tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazlardan 5678 ada, 22 no'lu parsel üzerindeki inşaat 28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Proje"sine ve yapı ruhsatına uygun olarak devam etmektedir. Projenin değeri onaylı mimari projeye ve resmi belgelere göre hesaplanmıştır. Parsel üzerinde geliştirilen projenin değişmesi durumunda, hesaplanacak proje değerinin de değişeceği muhakkaktır.

**BÖLÜM 5**

**GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE  
GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ**



# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 5

### GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ VE GAYRİMENKULÜN FİZİKİ ÖZELLİKLERİ

#### 5.1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

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

Değerleme konusu taşınmazlara ulaşım için; D-100 Karayolu üzerinde, İstanbul Ankara istikametinde ilerlenirken, Darıca- Eskişehir ayırımından yaklaşık 2 km sonra TÜBİTAK sapağında çıkılarak İstanbul-İzmit Karayolu'ndan bağlantı alan Güney Yanyol Caddesi'ne ulaşılır. 5678 ada 22 no'lu parsel Güney Yanyol üzerinde yer almakta olup yola yaklaşık 314 m cephesi bulunmaktadır. Değerleme konusu 5678 ada 24 no'lu parsel ise 5678 ada 22 no'lu parsel bitişik konumda yer almaktadır. 5678 ada 24 no'lu parselde ulaşım için Güney Yan Yol üzerinde Gebze Center AVM geçildikten sonra sağ kolda yer alan Anibal Caddesi'ne sapılır. Değerleme konusu taşınmaz 100 m ilerde sağ tarafta yer almaktadır.

Proje alanının yakın çevresinde çok sayıda sanayi tesisi, TÜBİTAK-NAM, Bayer İlaç Sanayi, Gebze Otogarı, Oto Sanayi Sitesi, Gebze İlçe Emniyet Müdürlüğü, Gebze İtfaiyesi, Gebze Hali gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır. Gebze Center AVM'nin konumlu olduğu D-100 karayolunun kuzey cephesinde ise, Gebze'nin çarşı bölgesi olarak bilinen İstanbul Caddesi ve çevresinde niteliksiz konut kullanımı vardır.



**Konu Gayrimenkullerden Bazı Önemli Merkezlere Tespit Edilmiş Uzaklıklar;**

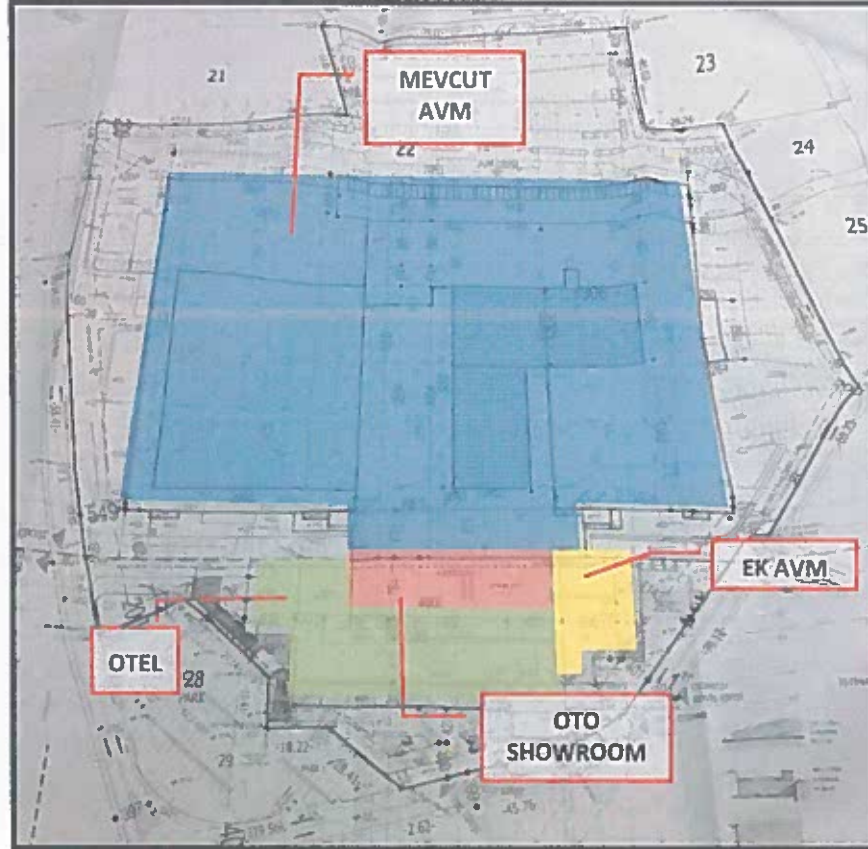
Yer	Mesafe (km)
TEM Gebze Gişeler	~ 3,5
Gebze Organize Sanayi Bölgesi	~ 7,2
Eskihisar Topçular İskelesi	~ 13,4
Sabiha Gökçen Havaalanı	~ 25,6

**5.2 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tanımı**

Değerleme konusu taşınmazlardan 5678 ada 22 no'lu parsel üzerinde mevcut durumda faal haldeki Gebze Center AVM ve Gebze Center Ek Binalar ve Otel İnşaatı Projesi yer almaktadır. Değerleme konusu 5678 ada 24 no'lu parsel ise Gebze Center AVM'nin açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

Gebze Center Alışveriş Merkezi, 2010 yılı Eylül ayında faaliyete başlamış olup 3 bodrum, zemin ve 2 normal kat olmak üzere toplam 6 kattan oluşmaktadır. Mevcut AVM'nin toplam inşaat alanı yasal ve mevcut durumuna göre 146.759,85 m<sup>2</sup>, toplam kiralanabilir alanı ise 59.139 m<sup>2</sup>'dir. Değerleme tarihi itibarıyla kiralanabilir alan bazında doluluk oranı %96'dır.

Mevcut AVM'nin 3. ve 2. bodrum katında otopark alanları bulunmaktadır. 2. bodrum katında ayrıca 4 adet dükkan, oto yıkama alanı ve yönetim ofisleri yer almaktadır. 1. bodrum katta yapı market kategorisinde Koçtaş ve elektronik market kategorisinde Teknosa kiracı olarak bulunmaktadır. Katta ayrıca ev eşyası ve elektronik eşya satan mağazalar yer almaktadır. Zemin katta hipermarket kategorisinde Real yer almaktadır. Ayrıca zemin kat ve 1. katta bilinirliği yüksek giyim mağazaları bulunmaktadır. Alışveriş merkezinin 2. katında ise food court, sinema ve go kart pisti yer almaktadır. Gebze Center Alışveriş Merkezi'nin ana giriş kapısı zemin katta yer almakta olup 2. bodrum katta yer alan otoparktan da alışveriş merkezine erişim sağlanmaktadır.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Değerleme konusu taşınmazlardan 5678 ada 22 no'lu parsel üzerinde inşaatı devam eden, AVM'ye ek kiralanabilir alanlar, otel ve oto showroomunun bulunduğu ek bina ise; parselin arka cephesinde konumlu, yaklaşık 7.000 m<sup>2</sup> alan üzerinde inşa edilmektedir. Projenin kaba inşaatı tamamlanmış, ince işçiliği devam etmektedir. Yapılan hesaplamalara göre inşaatın toplam fiziksel ilerlemesi yaklaşık %62 oranındadır.

Ek binanın kesiti aşağıda gösterilmiş olup söz konusu yapının mevcut AVM ile irtibatlı olacağı görülmektedir.



Değerleme konusu 5678 ada 22 no'lu parsel üzerinde devam eden inşaat için düzenlenmiş, 28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Proje"ye göre fonksiyonların alansal dağılımları aşağıdaki gibidir.

28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Proje"ye göre alanlar	
Alışveriş Merkezi	155.204,42
Otel	22.218,06
Otomotiv	10.067,39
Otopark Alanı	6.315,53
<b>TOPLAM (m<sup>2</sup>)</b>	<b>193.805,40</b>

5678 ada 22 no'lu parsel üzerinde geliştirilen otel, AVM ve otomotiv bölümlerinden oluşan projenin inşaat çalışmaları devam etmektedir. Binanın kaba inşaatı tamamlanmış, ince işçiliği devam etmektedir. Ek bina projesine göre 3 bodrum + bodrum asma + zemin + asma + 3 kattan oluşan AVM alanı, 3 bodrum + zemin + asma kattan oluşan otomotiv alanı ve 3 bodrum + zemin + asma + 13 kattan oluşan otel alanından oluşmaktadır.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

28.04.2016 tarihli onaylı mimari projesine göre ek binanın otel kısmı toplam 22.218,06 m<sup>2</sup> olup otel fonksiyonunun kat bazında alansal dağılımı aşağıdaki gibidir.

28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Proje"sine Göre Otel Fonksiyonu Kat Alanları Dağılımı	
3. Bodrum	708,82
2. Bodrum	2.206,71
1. Bodrum	100,96
Zemin	1.633,33
Zemin Asma	1.276,97
1. Kat	1.014,37
2. Kat	1.231,05
3. Kat	2.529,20
4, 5, 6,7,8,9,10 ve 11. Kat	8.845,34
12 ve 13. Kat	2.525,98
Çatı	145,33
<b>TOPLAM</b>	<b>22.218,06</b>

28.04.2016 tarihli onaylı mimari projesine göre ek binanın otel kısmının projede belirtilen yatak kapasitesi 156, kişi kapasitesi 312 olarak belirtilmiştir. Projesinde belirtilen alan dağılım bilgileri aşağıdaki gibidir.

Oda Tipi	
Engelli	3
Standart	17
Stüdyo (Mutfaqlı)	77
Suit	57
2 Odalı	2
<b>TOPLAM</b>	<b>156</b>

28.04.2016 tarihli onaylı mimari projesine göre ek binanın AVM bölümü 8.444,57 m<sup>2</sup>, otomotiv alanı 10.067,39 m<sup>2</sup>'dir. Söz konusu AVM alanının tamamının kiralanabilir alan olarak değerlendirildiği görülmüştür. Otomotiv alanının zemin üstü alanlar toplamı 1.610,01 m<sup>2</sup> iken, zemin altı alanlar toplamı 8.457,38 m<sup>2</sup>'dir. Ayrıca ek binada otel ve otomotiv alanlarının kullanımında toplam 6.315,53 m<sup>2</sup> otopark alanı yer almaktadır.

Değerleme konusu 5678 ada 24 no'lu parsel üzerinde herhangi bir sabit yapı bulunmamakta olup söz konusu parsel değerlendirme tarihi itibarıyla Gebze Center AVM'nin ek açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

### 5.3 Değerleme Konusu Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

Değerleme tarihi itibarıyla inşaatı süren Gebze Center Ek Binalar ve Otel İnşaatı Projesi, 20.02.2015 tarihli 122 sayılı ilave yapı ruhsatı ile başlamış ve mevcutta mimari projesine uygun olarak devam etmektedir.

Gebze Center AVM	
Toplam Bina Alanı	146.759,85 m <sup>2</sup> (Yasal ve mevcut duruma göre)
Yaşı	~ 6
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrılc nizam
Binanın Kat Adedi	10 kat (2 bodrum + zemin + 7 normal kat) (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre)
Dış cephe	Alüminyum kompozit panel + Cam giydirme
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem doğalgazlı kalorifer
Su	Şebeke

RAPOR NO: 2016A825

RAPOR TARİHİ: 27.12.2016

\*GİZLİDİR

28

9

Gebze Center AVM	
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut

İnşaat Halindeki Otel + Showroom + Ek AVM	
Toplam Bina Alanı	47.045,55 m <sup>2</sup> (Onaylı mimari projesine ve mevcutta süren inşaatı göre)
Yaşı	- (Değerleme tarihi itibarıyla inşaat halindedir.)
İnşaat Tarzı	Betonarme
İnşaat Nizamı	Ayrık nizam
Binanın Kat Adedi	18 kat (3 bodrum + zemin + asma kat + 13 normal kat) (Mimari projesine ve mevcut durumuna göre)
Dış cephe	Alüminyum kompozit panel + Cam giydirme
Elektrik	Şebeke
Isıtma Sistemi	Merkezi sistem doğalgazlı kalorifer
Su	Şebeke
Kanalizasyon	Şebeke
Asansör	Mevcut
Havalandırma Sistemi	Mevcut
Yangın Merdiveni	Mevcut
Yangın Söndürme Sistemi	Mevcut

\* Değerleme tarihi itibarıyla inşaat halinde olan proje için inşaat özellikleri, onaylı mimari proje dikkate alınarak belirtilmiştir.

#### 5.4 Değerleme Konusu Gayrimenkulün İç Mekan İnşaat ve Teknik Özellikleri

Rapor tarihi itibarıyla, değerlendirme konusu 5678 ada 2 no'lu parsel üzerinde devam eden Gebze Center Ek Binalar ve Otel İnşaatı Projesi, 20.02.2015 tarihli 122 sayılı ilave yapı ruhsatı ile başlamış olup mevcut durumda mimari projesine uygun olarak ilerlemektedir. Söz konusu projenin kaba inşaat süreci tamamlanmış olup ince inşaat süreci devam etmektedir.

Değer takdirinde, proje kapsamındaki otelin 28.12.2017 tarihinde açılacağı, iç mekan inşaat ve teknik özelliklerinin anahtar teslim olarak tamamlanacağı dikkate alınmıştır. Otel ile aynı tarihte faaliyete geçmesi planlanan ek AVM alanının ise, ortak alanlarının nitelikli malzeme ile tamamlanacağı, kiralanabilir alanların ise natamam şekilde teslim edileceği göz önünde bulundurulmuştur. Proje dahilinde yer alması planlanan showroom alanı da shell&core (ince kaba) şeklinde teslim edilecektir.

#### 5.5 Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Otel ve otomotiv bölümlerinin farklı girişleri ve farklı otopark alanları bulunmaktadır. Ek AVM alanlarına ise mevcut AVM içerisinden ve ek bina zemin katı ile 3. bodrum otopark katlarından giriş sağlanabilmektedir.
- 5678 ada 22 no'lu parsel Güney Yanyol üzerinde yer almakta olup parselin yola yaklaşık 314 m cephesi bulunmaktadır.
- Değerleme konusu taşınmazların D-100 Karayolu üzerinden görünürlük ve reklam kabiliyeti yüksektir.
- Değerleme konusu parseller yerleşime uygun bir forma ve düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ő.



- Proje alanı yakın çevresinde çok sayıda sanayi tesisi, TUBİTAK-NAM, Bayer İlaç Sanayi, Gebze Otogarı, Oto Sanayi Sitesi, Gebze İlçe Emniyet Müdürlüğü, Gebze İtfaiyesi, Gebze Hali gibi bilinirliği yüksek yapılar yer almaktadır.
- Değerleme konusu 5678 ada 24 no'lu parsel Anibal Caddesi'ne cepheli ve 5678 ada 22 no'lu parsel bitişik konumludur.
- 5678 ada 24 no'lu parsel mevcut durumda Gebze Center AVM'nin ek açık otopark alanı olarak kullanılmaktadır.

**BÖLÜM 6**

**TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE  
DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ**

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## BÖLÜM 6

### TAŞINMAZIN DEĞERİNE ETKEN FAKTÖRLER VE DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLERİN ANALİZİ

#### 6.1 Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

GÜÇLÜ YANLAR	ZAYIF YANLAR
<ul style="list-style-type: none"> <li>+ Değerleme konusu taşınmazlar, D-100 Karayolu'na yakın konumdadır.</li> <li>+ Değerleme konusu taşınmazlar Gebze ilçesi içerisinde merkezi bir konumda yer almaktadır.</li> <li>+ İnşaatı devam eden ek bina projesi, 4. kattan itibaren deniz manzarasına sahiptir.</li> <li>+ Gebze Center AVM'nin bilinirliği ve doluluk oranı yüksektir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Değerlemeye konu taşınmazların yakın çevresinde sanayi alanları bulunmaktadır.</li> <li>- 22no'lu parselin üzerindeki otel, showroom ve ek AVM alanı inşaatı devam etmektedir.</li> <li>- İnşaatı devam eden yapılarda henüz kat irtifakı kurulmadığı için arsa payı oranları belli değildir.</li> </ul>
FIRSATLAR	TEHDİTLER
<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölge, gelişme potansiyeli yüksek bir bölgedir.</li> <li>✓ Değerleme konusu taşınmazların konumlandığı bölge dönüşüm süreci geçirmektedir.</li> <li>✓ Konu taşınmazların konumlandığı bölgeyi kapsayan hinterland için önemli ulaşım ve alt yapı projeleri devam etmektedir.</li> <li>✓ Konu bölgede imar durumu değişikliği ile sanayi desantrilizasyonu teşvik edilmektedir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Ülkedeki değişken ekonomik durumun bölgeye yapılması planlanan yatırımları geciktirme ihtimali bulunmaktadır.</li> <li>* Bölgedeki imar durumu değişikliği ile mevcut sanayi tesisleri yerine yapılabilecek proje çeşitliliği ve karmaları uzun vadede birbirine alternatif çok fazla proje yaratabilecektir. Bu nedenle bölgenin planlama ve proje geliştirme safhalarına, kamunun ve yerel idarenin özel önem vermesi kritik derecede öneme sahiptir.</li> </ul>

#### 6.2 Değerlemede Kullanılan Yöntemlerin Analizi ve Bu Yöntemlerin Seçilme Nedenleri

Bu değerlendirme çalışmasında, 5678 ada 22 no'lu parsel üzerindeki projenin değeri için maliyet oluşumu yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılmıştır. Arsa nitelikli 5678 ada 24 no'lu parselin değeri için ise emsal karşılaştırma yaklaşımı ve gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

##### 6.2.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Analizi – Değerlemede Esas Alınan Benzer Satış ve Kira Örneklerinin Tanımı ve Satış – Kiralama Bedelleri ile Bunların Seçilme Nedenleri

Gayrimenkullerin yakın çevresinde yapılan araştırmalar sonucunda konu gayrimenkullere emsal teşkil edebilecek aşağıdaki emsal bilgilere ulaşılmıştır.



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### Satılık Arsa Emsalleri:

Emsal No	Değerlemeye Konu Gayrimenkullere Göre Durumu/Konusu	İmar Durumu	Satış Durumu	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Satış Fiyatı (TL)	Satış Fiyatı (USD)	Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Birim Satış Fiyatı (USD/m <sup>2</sup> )	Değerleme Konusu Taşınmazlara Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmazlara bitişik konumda, 1319. Sokak'a cephe, ticaret alanı lejanında kalan, 3.673 m <sup>2</sup> arsanın 4.500.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Ticaret Alanı KAKS: 3,00 Hmax: 15,50	Satılık	3.673	15.253.200	4.500.000	4.153	1.225	+ Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. - D-100 Karayolu'na cephesi yoktur. - Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçüktür.
2	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, Ahmet Pembegüllü Bulvarı'na cephe, ticaret alanı lejanında kalan, 4.089 m <sup>2</sup> arsanın 7.800.000 TL bedelle satıldığı bilgisi edinilmiştir.	Ticaret Alanı Emsal: 1,50 Hmax: 10 kat	Satılmış	4.089	7.800.000	2.301.156	1.908	563	+ Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. - D-100 Karayolu'na cephesi yoktur. - Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçüktür.
3	Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumda, D-100 Karayolu'na cephe, ticaret alanı lejanında kalan, 9.388 m <sup>2</sup> arsa ve üzerinde yer alan boş fabrika ve idari binaların 7.950.000 USD bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Ticaret Alanı TAKS: 0,50 KAKS: 1,00	Satılık	9.388	26.947.320	7.950.000	2.870	847	+ Değerleme konusu taşınmazlara yakın konumdadır. + D-100 Karayolu'na cephelelidir. + Parsel üzerinde 6.724 m <sup>2</sup> kapalı alanlı fabrika binası ve 1.260 m <sup>2</sup> kapalı alanlı idari bina bulunmaktadır. - Yapılaşma hakkı daha düşüktür.
4	Gebze Batı Kavşağı girişinde, D-100 Karayolu'na cephe, ticaret alanı lejanında kalan, 1.127 m <sup>2</sup> arsanın 4.750.000 TL bedelle satılık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Ticaret Alanı Emsal: 1,50 Hmax: 10 kat	Satılık	1.127	4.750.000	1.401.345	4.215	1.243	+ Gebze Batı Kavşağı girişinde konumdadır. + D-100 Karayolu'na cephelelidir. - Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçüktür.

RAPOR NO: 2016AB25

RAPOR TARİHİ: 27.12.2016

\*GİZLİDİR

33

9

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Emsal	Değerlemeye Konu	İmar Durumu	Satış	Brüt Alan	Satış Fiyatı	Satış Fiyatı	Birim	Birim	Değerleme Konusu Taşınmazlara
5	Gebze Batı Kavşağı girişinde, D-100 Karayolu'na cepheli, ticaret alanı lejandında kalan, 2.500 m <sup>2</sup> arsanın 2.250.000 USD bedelle satıldığı bilgisi edinilmiştir.	Ticaret Alanı Emsal: 1,80	Satılmış	2.500	7.626.600	2.250.000	3.051	900	+ Gebze Batı Kavşağı girişinde konumlandır. + D-100 Karayolu'na cephelidir. + Yapılaşma hakkı daha fazladır. - Yüz ölçümü değerlendirme konusu taşınmazlara kıyasla daha küçüktür.

### ✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Gebze bölgesinde, D-100 Karayolu'na cepheli, "ticaret alanı" lejandına sahip arsaların sınırlı olduğu ve bulunan emsallerin arsa büyüklüklerinin değerlendirme konusu taşınmazlardan küçük olduğu görülmektedir. Yakın zamanda gerçekleştirilmiş satış işlemlerine bakıldığında, bölgede ticaret fonksiyonuna sahip arsaların birim fiyatlarının 2.700-3.300 TL/m<sup>2</sup> seviyelerinde olduğu görülmektedir.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
Karşılaştırılan Etmeler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller					
		1	2	3	4	5
Birim Satış Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )		4.153	2.860	2.870	4.215	3.051
Pazarlık Payı		0%	0%	0%	-10%	0%
Mülkiyet Durumu		0%	0%	0%	0%	0%
Satış Koşulları		0%	20%	0%	0%	30%
Yenileme Masrafları		0%	0%	0%	0%	0%
Piyasa Koşulları		0%	0%	0%	0%	0%
Lokasyon		10%	10%	10%	0%	0%
Yapılaşma Hakkı		0%	0%	0%	0%	0%
Yüz Ölçümü		-30%	-20%	-10%	-20%	-30%
Fiziksel Özellikleri		0%	0%	0%	0%	0%
Yasal Özellikleri		0%	0%	0%	0%	0%
<b>Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>		<b>3.322</b>	<b>3.089</b>	<b>2.870</b>	<b>3.035</b>	<b>2.776</b>

### Kiralık Showroom-Dükkan Emsalleri

Emsal	Değerlemeye Konu	İmar Durumu	Kira	Alan (m <sup>2</sup> )	Kira Fiyatı	Birim Kira	Birim Kira	Değerleme Konusu Taşınmaz
-------	------------------	-------------	------	------------------------	-------------	------------	------------	---------------------------

RAPOR NO: 2016A825

RAPOR TARİHİ: 27.12.2016

\*GİZLİDİR

34



## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

No	Gayrimenkule Göre Durumu/ Konumu	Durumu	(TL)	(Euro)	Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	Fiyatı (Euro/m <sup>2</sup> )	Göre Olumlu/ Olumsuz Özellikleri
1	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, D-100 Karayolu'na cephe, 1.300 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip showroomun 15.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Kiralık	15.000	4.178	11,54	3,21	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. + D-100 Karayolu'na cephelidir. - Toplam kapalı alanı değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla daha küçüktür.
2	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, 320 m <sup>2</sup> kapalı alana sahip dükkanın 3.500 TL/ay bedelle kiralandığı bilgisi edinilmiştir.	Kiralanmış	3.500	975	10,94	3,05	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. - D-100 Karayolu'na cephesi yoktur. - Toplam kapalı alanı değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla daha küçüktür.
3	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, Gebze İstasyon Caddesi'ne cephe, D-100 Karayolu'ndan görünürlüğe sahip, 480 m <sup>2</sup> kapalı alanlı dükkanın 7.500 TL/ay bedelle kiralandığı bilgisi edinilmiştir.	Kiralanmış	7.500	2.089	15,63	4,35	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. - D-100 Karayolu'na cephesi yoktur. - Toplam kapalı alanı değerlendirme konusu taşınmaza kıyasla daha küçüktür.
4	Değerleme konusu taşınmaza yakın konumda, D-100 Karayolu'na cephe, 2.500 m <sup>2</sup> kapalı alana showroom binasının 30.000 TL/ay bedelle kiralık olduğu bilgisi edinilmiştir.	Kiralık	30.000	8.357	12,00	3,34	+ Değerleme konusu taşınmaza yakın konumdadır. + D-100 Karayolu'na cephelidir.

RAPOR NO: 2016A825

RAPOR TARİHİ: 27.12.2016

\*GİZLİDİR

35



✓ Emsaller Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu gayrimenkullerin konumlu olduğu Gebze bölgesinde showroom olarak kullanılan dükkanlar, D-100 Karayolu çevresinde ve yakınında konumlanmakta olup birim kira değerleri alan ve cephe özelliklerine göre 12-18 TL/m<sup>2</sup> seviyelerinde değişmektedir. Değerleme konusu projede showroom alanının birim kira değerinin 14-15 TL/m<sup>2</sup> olabileceği öngörülmektedir.

		KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
		Karşılaştırılan Etmenler	Karşılaştırılabilir Gayrimenkuller			
			1	2	3	4
Alım-Satım Yönelik Düzeltmeler	Birim Kira Fiyatı (TL/m <sup>2</sup> )	12	11	16	12	
	Pazarlık Payı	10%	0%	0%	10%	
	Mülkiyet Durumu	0%	0%	0%	0%	
	Satış Koşulları	0%	-20%	-20%	0%	
	Yenileme Masrafları	0%	0%	0%	0%	
	Piyasa Koşulları	0%	0%	0%	0%	
Taşınmaz Yönelik Düzeltmeler	Lokasyon	-10%	0%	0%	-10%	
	Bina Yaşı / Kalitesi	20%	20%	20%	20%	
	Bulunduğu Kat / Manzara	-10%	0%	0%	-10%	
	Kullanım Alanı	10%	20%	20%	10%	
	Konfor Koşulları	0%	0%	0%	0%	
	<b>Düzeltilmiş Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>14</b>	<b>12</b>	<b>18</b>	<b>15</b>	

26.12.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 3,6639.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 Euro = 3,6705.- TL olarak esas alınmıştır.

✓ Otel Projesi Hakkında Değerlendirme:

Değerleme konusu projenin Gebze'de konumlu olması ve bölgenin İstanbul'a, sanayi alanlarına, havalimanına yakın konumda olması sebebiyle; değerlendirme konusu otelin birim kira değerlerinin İstanbul tarihi yarımada'daki benzer bir otelden düşük ancak kendi hinterlandındaki 3 yıldızlı otellerden yüksek olabileceği tespit edilmiştir. Söz konusu otel projesinin tamamlanması akabinde Doğuş GYO A.Ş. adına sağlanacak kira gelirinin tespitinde, Doğuş GYO A.Ş. tarafından KAP'a yapılan açıklama dikkate alınmıştır. Bu açıklamada; değerlemeye konu otelin inşaatının tamamlanarak kiracıya teslim edilmesinin ardından ilk 5 yılı 750.000 Euro+KDV, 6. yıl itibarıyla her şart ve koşulda yıllık sabit kira bedeli olan 750.000 Euro+KDV 'den az olmamak üzere otelin yıllık GOP'sinin % 50'si+KDV olarak kiraya verilmesinin kararlaştırıldığı belirtilmiştir.

➤ Değerleme Uzmanının Profesyonel Takdiri:

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdir edilirken;

- Taşınmazların D-100 Karayolu üzerinde konumlanması,
- İstanbul'un önemli merkezleri ve Sabiha Gökçen Havalimanı ile Organize Sanayi Bölgelerine yakın konumda olması,
- Taşınmazların çevresinin yapılaşma durumu, görünürlüğü ve reklam kabiliyetinin yüksek olması,
- Bölgedeki sınırlı sayıdaki büyük arsalandan olmaları,
- Bölgenin ulaşım ve altyapı olanaklarının mevcut olması gibi özellikleri dikkate alınmıştır.
- Taşınmazlara değer takdir edilirken, yukarıda bahsedilen etkenler ile ülkenin ekonomik durumu da gözönünde bulundurulmuştur.

Emsal karşılaştırma yaklaşımı yönteminde, araştırmalar sonucu ulaşılan emsallerin, taşınmazlara göre olumlu olumsuz koşulları değerlendirilmiş, bölgede yapılan tüm araştırmalar ve tecrübelerimize dayanarak; taşınmazlar için değer takdiri aşağıdaki gibi yapılmıştır.

ARSA DEĞERİ			
Parsel No	Arsa Yüz Ölçümü (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Değer (TL)
5678 Ada 22 No'lu Parsel	60.865,00	2.800	170.422.000 TL
5678 Ada 24 No'lu Parsel	1.800,00	2.600	4.680.000 TL
Doğuş GYO A.Ş.'nin 24811/30000 hissesine düşen değer			3.870.516 TL
<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ (TL)</b>			<b>174.292.516 TL</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK ARSA DEĞERİ (TL)</b>			<b>174.290.000 TL</b>

### 6.2.2 Maliyet Oluşumları Yaklaşımı Analizi

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

MALİYET DAĞILIMI TABLOSU - MEVCUT AVM							
Yapılar	Yapı İnşaat m <sup>2</sup> Birim Maliyeti (Euro)	Yapı İnşaat m <sup>2</sup> Birim Maliyeti (TL)	Yapı Toplam Kapalı Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Yıpranma Payı (%)	Yıpranma Bedeli (TL)	Bina Değeri (TL)
Mevcut AVM	600	2.160	146.759,85	317.001.276	4%	12.680.051	304.321.225 TL
<b>TOPLAM BİNA DEĞERİ</b>							<b>304.321.225 TL</b>
<b>TOPLAM MALİYET DEĞERİ</b>							<b>304.320.000 TL</b>

MALİYET DAĞILIMI TABLOSU - İNŞAATI DEVAM EDEN YAPILAR				
Yapılar	Yapı İnşaat m <sup>2</sup> Birim Maliyeti (TL)	Yapı Toplam Kapalı Alanı (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Maliyeti (TL)	Bina Değeri (TL)
İnşa Halindeki AVM	1.750	8.444,57	14.777.998	14.777.998 TL
Otel	3.550	22.218,06	78.874.113	78.874.113 TL
Showroom	1.050	10.067,39	10.570.760	10.570.760 TL
Otopark	600	6.315,53	3.789.318	3.789.318 TL
<b>TOPLAM BİNA DEĞERİ</b>				<b>108.012.188 TL</b>
<b>MALİYET HARCAMA ORANI</b>				<b>62%</b>
<b>HARCANMIŞ MALİYET</b>				<b>66.967.557 TL</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK HARCANMIŞ MALİYET DEĞERİ</b>				<b>66.970.000 TL</b>

<b>TOPLAM ARSA DEĞERİ</b>	<b>174.290.000 TL</b>
<b>TOPLAM MALİYET DEĞERİ - MEVCUT AVM</b>	<b>304.320.000 TL</b>
<b>TOPLAM MALİYET DEĞERİ - İNŞAATI DEVAM EDEN YAPILAR</b>	<b>66.970.000 TL</b>
<b>TOPLAM ARSA + MALİYET DEĞERİ (TL)</b>	<b>545.580.000 TL</b>
<b>TOPLAM ARSA + MALİYET DEĞERİ (EUR)</b>	<b>148.640.000 EUR</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ARSA VE MALİYET DEĞERİ (TL)</b>	<b>586.620.000 TL</b>
<b>PROJENİN TAMAMLANMASI DURUMUNDAKİ ARSA VE MALİYET DEĞERİ (EURO)</b>	<b>159.820.000 EUR</b>

### 6.2.3 Gelir İndirgeme Yaklaşımı Analizi

Değerleme konusu taşınmazlara değer takdiri yapılırken, emsal araştırma verileri dikkate alınarak bir gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi olan nakit akımları analizi kullanılmıştır.

#### 6.2.3.1 Direkt Kapitalizasyon Yaklaşımı Analizi

Direkt ya da doğrudan kapitalizasyon denilen ve mülkün bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım, yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün pazar değerini analiz eder. Bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen pazar değeridir.

Değerlemede kira değeri analizi ile direkt kapitalizasyon yaklaşımı yöntemi uygulanmamıştır.

#### 6.2.3.2 Nakit Akımları Yöntemi

Bu değerlendirme çalışmasında, 22 no'lu parsel üzerinde mevcutta faal durumda olan AVM ile "Gebze Center Ek Binalar ve Otel İnşaatı Projesi"ne ait onaylı mimari proje, ruhsat ve ekleri bulunduğu için taşınmazlara nakit akımları yaklaşımı analizi kullanılarak proje değeri takdir edilmiştir.

Gelir indirgeme yaklaşımında mimari projesi ve ruhsatı bulunan mevcut projenin değerlendirilmesi yapılmaktadır. Geliştirme yönteminde ise herhangi bir projesi veya ruhsatı bulunmayan arsa üzerine mevcut imar durumu çerçevesinde en uygun proje geliştirilerek elde edilecek gelirlerin indirgemesi yapılmaktadır. Arsa değerlemesinde 2. yöntem olarak kullanılan geliştirme yaklaşımında arsa üzerinde yapılacak olan projeden arsa sahibi payına düşen gelirler hesaplanarak arsa değeri bulunmaktadır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında, 24 no'lu parselin değer takdiri için 2. yöntem olarak nakit akımları yöntemi kullanılmıştır.

### 22 No'lu Parsel Üzerinde İnşaat Çalışmaları Devam Eden "Gebze Center Ek Binalar ve Otel İnşaatı Projesi"nin Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

#### ➤ Projeye İlişkin Genel Varsayımlar:

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleridir, uygulama esnasında bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu taşınmazların tamamlanması için harcanması gereken maliyetler, nakit akışı tablolarında dikkate alınmayarak, projenin tamamlanması durumundaki değeri hesaplanmıştır.
- Enflasyon oranının %2,50 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara İVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.

- Değerleme çalışmasında 2023 vadeli son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan % 2,92 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- İnşaat işlerinin üst sınıf inşaat kalitesiyle yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır. 26.12.2016 tarihindeki TCMB alış kuru 1 Euro = 3,6639.- TL olarak, TCMB satış kuru ise 1 Euro = 3,6705.- TL olarak esas alınmıştır.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu 5678 ada 22 no'lu parsel üzerindeki proje için, tadilat ruhsatına esas 28.04.2016 onay tarihli mimari projedeki alanlar dikkate alınmıştır.
- Mevcutta faal olan AVM, inşaat halindeki ek AVM ile showroom alanı ve otel fonksiyonunun her biri ayrı ayrı olmak üzere toplamda 3 farklı nakit akışı çalışılmış olup bunların tümünün bugüne indirgenmiş değerleri toplanarak, parsel üzerindeki tüm fonksiyonların toplam bugünkü değeri hesaplanmıştır. Bu şekilde ayrı nakit akışı tablolarının kullanılmasının sebepleri, mevcut AVM'nin değerlendirme tarihi itibarıyla aktif gelir getiren bir mülk olmasının yanında yeni açılacak fonksiyonların açılış zamanlarının birbirlerinden farklı olmasıdır.
- Onaylı mimari projesine göre inşaat alanları ve fonksiyon dağılımları aşağıda belirtilmiştir.

FONKSİYON	m <sup>2</sup>	%
Mevcut AVM Alanı	146.759,85	76%
Yeni AVM Alanı	8.444,57	4%
Yeni Otel Alanı	22.218,06	11%
Yeni Showroom Alanı	10.067,39	5%
Yeni Otopark Alanı	6.315,53	3%
<b>Toplam İnşaat Alanı</b>	<b>193.805,40</b>	<b>100%</b>

➤ **Mevcutta Faal Olan AVM Fonksiyonu İle İlgili Varsayımlar:**

- Değerleme çalışması kapsamında, mevcutta faal olan Gebze Center AVM'ye ait toplam kiralanabilir alan 59.139 m<sup>2</sup>'dir.
- Mevcut durumda faal olan AVM'nin işletilmeye devam edilmesi üzerine bir projeksiyon oluşturulmuştur.
- AVM'de gerçekleşen kira gelirlerine ve yapılan piyasa araştırmalarına istinaden değerlendirme çalışması kapsamında 2017 yılı ortalama paçal kira değeri 14,50 Euro/m<sup>2</sup>/ay olarak öngörülmüş ve bu oranın her yıl %2,5 oranında artacağı düşünülmüştür.
- Yerinde yapılan tespitler ile yapılan piyasa araştırmaları doğrultusunda mevcut durumda alışveriş merkezinin doluluk oranı % 95 olarak kabul edilmiştir.
- Diğer gelir kalemleri içerisinde reklam gelirleri, kiosk&stand gelirleri, depo gelirleri gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelirler oranı % 8 olarak kabul edilmiştir.
- Takdir edilen inşaat maliyetinin yaklaşık % 1'i oranında yenileme fonu ayrılacağı ve bu fonun her sene % 2,5 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Bina sigortası bedeli ve emlak vergisi hesaplanırken, mevcutta faal olan bu AVM için 2016 yılında gerçekleşen verileri dikkate alınmıştır. Bu giderlerin yıllar bazında % 2,5 oranında artacağı düşünülmüştür.
- İşletme gideri birim değeri 2 Euro/m<sup>2</sup> olarak varsayılmıştır.

- Alışveriş merkezinde gelir kalemleri arasında otopark geliri öngörülmemiş olup otopark imkanı alışveriş merkezi ziyaretçilerine bir hizmet olarak sunulmaktadır.
- İndirgeme oranı mevcutta sözleşmeli kiracıları ile faaliyette olan bu AVM için % 10,00 olarak alınmıştır.
- Kapitalizasyon oranı ise % 7,50 olarak kabul edilmiştir.

Alışveriş Merkezi Fonksiyonu (Gebze Center AVM)	
Mevcut AVM İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )	146.759,85
Kiralanabilir Mevcut AVM Alanı (m <sup>2</sup> )	59.139,00
AVM Birim Kira Fiyatı (EUR/m <sup>2</sup> ) (2017)	14,5
AVM Birim Ortak Alan Gideri (EUR/m <sup>2</sup> ) (2017)	2,0
Diğer Gelir Oranı	8,0%
Kira Artış Oranı	2,5%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,0%
Enflasyon Oranı	2,5%

➤ Ek AVM ve Showroom Fonksiyonu İle İlgili Varsayımlar:

- 01.07.2017 tarihi itibarıyla faaliyete geçmesi planlanan ek AVM'nin kiralanabilir alanı 8.444,57 m<sup>2</sup>'dir.
- Mevcutta faal durumdaki Gebze Center AVM'de gerçekleşen kira gelirlerine ve yapılan piyasa araştırmalarına ek olarak bu ek kısımda genellikle büyük alan kiralamaalarının gerçekleştirilmekte olmasına istinaden değerlendirme çalışması kapsamında 2017 yılı ortalama paçal kira değeri 8,00 Euro/m<sup>2</sup>/ay olarak öngörülmüş ve bu oranın her yıl %2,5 oranında artacağı düşünülmüştür.
- Mevcutta inşaat halinde olan ek AVM alanının, 01.07.2017 tarihinde % 95 oranında doluluk ile faaliyete başlayacağı ve sonraki yılda % 97 doluluk oranına ulaşarak bu doluluk ile faaliyetine devam edeceği öngörülmüştür.
- Diğer gelir kalemleri içerisinde reklam gelirleri, kiosk&stand gelirleri, depo gelirleri gibi gelirler bulunmaktadır. Diğer gelirler oranı % 8 olarak kabul edilmiştir.
- İşletme gideri birim değeri 2 Euro/m<sup>2</sup> olarak varsayılmıştır.
- Alışveriş merkezinde gelir kalemleri arasında otopark geliri öngörülmemiş olup otopark imkanı alışveriş merkezi ziyaretçilerine bir hizmet olarak sunulmaktadır.
- Showroom alanı onaylı mimari projesine göre 10.067,39 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır.
- Showroom alanı 2017 yılı ortalama kira değeri 4,8 Euro/m<sup>2</sup>/ay olarak öngörülmüş ve bu oranın her yıl %2,5 oranında artacağı düşünülmüştür.
- Takdir edilen inşaat maliyetinin yaklaşık % 1'i oranında yenileme fonu ayrılacağı ve bu fonun her sene % 2,5 oranında artacağı varsayılmıştır.
- Bina sigortası bedeli hesaplanırken, bina değerinin (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 2016 birim maliyetlerine göre hesaplanan değer) 0,004'ünün 0,8'i alınmaktadır. Yıllık artış, öngörülen enflasyon oranında (% 2,5) yapılmıştır.
- Emlak vergisi bedeli hesaplanırken, ilgili fonksiyonlara düşen yaklaşık arsa alanı, fonksiyonların toplam inşaat alanlarının, parsel üzerindeki toplam inşaat alanına oranlanması ile elde edilmiştir. Bu arsa alanına düşen 2016 yılı arsa rayiç bedeli ve ilgili fonksiyonların bina inşaat değerleri toplanarak, bu toplamın 0,004'ü alınmıştır. Yıllık artış, öngörülen enflasyon oranında (% 2,5) yapılmıştır.



- İndirgeme oranı ek AVM ve showroom fonksiyonları için %10,50 olarak alınmıştır.
- Kapitalizasyon oranı % 7,5 olarak kabul edilmiştir.

Alışveriş Merkezi Fonksiyonu (Ek AVM Alanı)	
Kiralanabilir Ek AVM Alanı (m <sup>2</sup> )	8.444,57
AVM Birim Kira Fiyatı (EUR/m <sup>2</sup> ) (2017)	8,0
AVM Birim Ortak Alan Gideri (EUR/m <sup>2</sup> ) (2017)	2,0
Diğer Gelir Oranı	8,0%
Kira Artış Oranı	2,5%
Yenileme Maliyeti Oranı	1,0%
Enflasyon Oranı	2,5%

Showroom Fonksiyonu	
Brüt Satılabilir Showroom Alanı (m <sup>2</sup> )	10.067,39
Showroom Birim Kira Bedeli (EUR/m <sup>2</sup> /ay) (2017)	4,8
Kira Artış Oranı	2,5%

➤ Otel ile İlgili Varsayımlar:

- Proje kapsamında otel ve extended stay birimlerinin olacağı varsayılmıştır.
- Otelin 3,5 yıldızlı olarak faaliyet göstereceği ve 365 gün açık kalacağı varsayılmıştır.
- Projede yer alan otelin 156 adet odadan oluşacağı varsayılmıştır.
- Otelin çevresinde yapılan otel sektör araştırmaları dikkate alınarak, 2018 yılı için oda fiyatı 65 Euro olarak öngörülmüş olup bu fiyatın ilk 3 yıl % 4, diğer yıllar %2,5 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Bölgede yapılan araştırmalara göre, otel fonksiyonunda diğer gelir oranının % 10 mertebelerinde olacağı varsayılmıştır.
- Konu otelin inşaatı bittiği sene olan 2018 yılında % 60 doluluk oranı ile faaliyet göstereceği, yıllar bazında bu oranın artarak, 2024 yılında % 85 doluluğa ulaşacağı, sonraki yıllarda ise otelin bu doluluk oranı ile işleyeceği varsayılmıştır.
- Otelin yenileme maliyetinin, toplam otel gelirinin % 2'si oranında olacağı varsayılmıştır.
- 3,5 yıldızlı otelin GOP oranının 2018 yılında % 50 olacağı, bu oranın yıllar itibari ile artarak 2023 yılında % 60 oranına ulaşacağı ve bu yıldan sonra sabit kalacağı varsayılmıştır.
- Projenin 01.01.2018 tarihinde tamamlanacağı ve uzun dönem konaklama hizmeti veren, marka gücü yüksek bir otel markası tarafından işletileceği varsayılmıştır.
- Otel alanının inşaatının Doğuş GYO tarafından yapılacağı ve inşaatın bitiminde işleticiye anahtar teslim dekorasyonlu şekilde kiralanacağı varsayılmıştır.
- Otel fonksiyonu ile ilgili imzalanmış bir sözleşme bulunduğundan, bu fonksiyon için indirgeme oranı % 8,50 olarak alınmıştır.
- Kapitalizasyon oranı % 7,69 olarak kabul edilmiştir.

Otel Fonksiyonu	
Oda Sayısı	156
Açık Olan Gün Sayısı	365
Yıllık Oda Kapasitesi	56.940,00
Oda Fiyatı (EUR)	65,00
Oda Fiyatı Artış Oranı (İlk yıl ve ikinci yıl)	4,0%
Oda Fiyatı Artış Oranı (Sonraki Yıllar)	2,50%
Diğer Gelir Oranı	10%

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yıllar	27.12.2016	27.12.2017	27.12.2018	27.12.2019	27.12.2020	27.12.2021	27.12.2022	27.12.2023	27.12.2024	27.12.2025	27.12.2026
Mevcut AVM Fonksiyonu											
Toplam Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	59.139,00	59.139,00	59.139,00	59.139,00	59.139,00	59.139,00	59.139,00	59.139,00	59.139,00	59.139,00	59.139,00
Kiralama Oranı	95%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
Aylık Birim Kira Değeri (EUR/m <sup>2</sup> /ay)	14,50	15,23	14,86	15,23	15,61	16,01	16,41	16,82	17,24	17,67	18,11
Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	56.182,05	57.364,83	57.364,83	57.364,83	57.364,83	57.364,83	57.364,83	57.364,83	57.364,83	57.364,83	57.364,83
Kira Gelirleri	9.775.677	10.231.017	10.486.793	10.748.963	11.017.687	11.293.129	11.575.457	11.864.844	12.161.465	12.465.501	12.772.240
Diğer Gelirler (Kiosk, ATM & Reklam)	787.054	818.481	838.943	859.917	881.415	903.450	926.037	949.187	972.917	997.240	1.021.571
AVM Geliri (EUR)	10.562.731	11.049.498	11.325.736	11.608.880	11.899.102	12.196.579	12.501.494	12.814.031	13.134.382	13.462.741	13.793.781
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (EUR/m <sup>2</sup> )	2,00	2,05	2,10	2,15	2,21	2,26	2,32	2,38	2,44	2,50	2,56
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (EUR)	1.183.469	1.192.952	1.222.776	1.253.345	1.284.679	1.316.796	1.349.716	1.383.458	1.418.045	1.453.499	1.489.660
Kiracıdan Toplanan Ortak Alan Gideri (EUR) (%80)	283.867	290.964	298.238	305.694	313.336	321.170	329.199	337.429	345.865	354.511	363.366
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Pav. Gideri (EUR)	10.273.864	10.758.535	11.027.498	11.303.186	11.585.765	11.875.410	12.172.295	12.476.602	12.788.517	13.108.230	13.436.880
Net AVM Gelirleri (EUR)	397.557	409.483	421.768	434.421	447.454	460.877	474.704	488.945	503.613	518.721	534.354
Yenileme Maliyeti (Mevcut AVM)	292.082	300.845	309.870	319.166	328.741	338.604	348.762	359.225	370.001	381.101	392.534
Emlak Vergisi Bedeli (Mevcut AVM)	201.943	208.001	214.241	220.669	227.289	234.107	241.131	248.364	255.815	263.490	271.395
Bina Sigorta Bedeli (Mevcut AVM)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
AVM Toplam Giderileri (EUR)	0	9.367.461	9.824.940	10.065.895	10.312.735	10.565.601	10.824.640	11.090.002	11.361.841	11.640.313	11.925.580
Proje Net Gelirleri	0	9.367.461	9.824.940	10.065.895	10.312.735	10.565.601	10.824.640	11.090.002	11.361.841	11.640.313	11.925.580
Bönetim Sonu Değer	0	9.367.461	9.824.940	10.065.895	10.312.735	10.565.601	10.824.640	11.090.002	11.361.841	11.640.313	11.925.580
Net Nakit Akışları (EUR)	0	9.367.461	9.824.940	10.065.895	10.312.735	10.565.601	10.824.640	11.090.002	11.361.841	11.640.313	11.925.580

Değerleme Tablosu	2,92%	2,92%	2,92%
Riskiz Getiri Oranı	2,92%	2,92%	2,92%
Risk Primi	6,58%	7,08%	7,58%
İndirgeme Oranı	9,50%	10,00%	10,50%
Net Bugünkü Değer (EUR)	131.595.107	127.197.853	122.893.104
Net Bugünkü Değer (TL)	482.151.313	466.040.213	450.634.432
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (EUR)	131.600.000	127.200.000	122.900.000
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (TL)	482.150.000	466.040.000	450.630.000

\* Yukarıdaki nakit akış tablosu mevcutta faal durumda olan Gebze Center AVM'ye ilişkin hazırlanmış olup değerlendirme tablosu da söz konusu AVM'nin bugünkü değerini ifade etmektedir.

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yıllar	27.12.2016	27.12.2017	27.12.2018	27.12.2019	27.12.2020	27.12.2021	27.12.2022	27.12.2023	27.12.2024	27.12.2025	27.12.2026	30.06.2027
<b>Ek AVM Fonksiyonu</b>												
Toplam Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )	0,00	8.444,57	8.444,57	8.444,57	8.444,57	8.444,57	8.444,57	8.444,57	8.444,57	8.444,57	8.444,57	8.444,57
Kiralama Oranı		95%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%	97%
Aylık Birim Kıra Değeri (EUR/m <sup>2</sup> /ay)		8,00	8,41	8,62	8,83	9,05	9,28	9,51	9,75	9,99	10,24	10,24
Kiralanın Alan (m <sup>2</sup> )		8.022,34	8.191,23	8.191,23	8.191,23	8.191,23	8.191,23	8.191,23	8.191,23	8.191,23	8.191,23	8.191,23
Kıra Gelirleri		379.797	806.017	826.168	846.822	867.992	889.692	911.935	934.733	958.101	982.054	1.006.605
Diğer Gelirler (Kiosk&ATM&Reklam)		30.384	64.481	66.893	67.746	69.439	71.175	72.955	74.779	76.648	78.564	80.528
AVM Geliri (EUR)		410.181	870.498	892.261	914.568	937.432	960.868	984.889	1.009.512	1.034.749	1.060.618	1.087.134
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri Birim Değeri (EUR/m <sup>2</sup> )		2,00	2,05	2,10	2,15	2,21	2,26	2,32	2,38	2,44	2,50	2,56
Gerçekleşmesi Beklenen İşletme Gideri (EUR)		99.947	207.736	212.930	218.253	223.709	229.302	235.035	240.911	246.933	253.107	259.434
Kıracıdan Toplanan Ortak Alan Gideri (EUR) (%10)		79.957	166.189	170.344	174.602	178.968	183.442	188.028	192.728	197.547	202.485	207.547
İşletme Tarafından Ödenmesi Planlanan Ortak Alan Payı Gideri (EUR)		19.989	41.547	42.586	43.651	44.742	45.860	47.007	48.182	49.387	50.621	51.887
Net AVM Gelirleri (EUR)		390.192	828.951	849.675	870.917	892.690	915.007	937.882	961.330	985.362	1.009.997	1.035.247
<b>Tranş Ünlite (Showroom) Fonksiyonu</b>												
Toplam Kiralanabilir Alan (m <sup>2</sup> )		10.067,39	10.067,39	10.067,39	10.067,39	10.067,39	10.067,39	10.067,39	10.067,39	10.067,39	10.067,39	10.067,39
Kiralama Oranı (%)		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Kiralanın Alan (m <sup>2</sup> )		10.067,39	10.067,39	10.067,39	10.067,39	10.067,39	10.067,39	10.067,39	10.067,39	10.067,39	10.067,39	10.067,39
Birim Kıra Değeri (EUR/m <sup>2</sup> /ay)		4,80	4,92	5,04	5,17	5,30	5,43	5,57	5,71	5,85	5,99	6,14
Toplam Ticaret (Showroom) Gelirleri (EUR)	0	285.969	594.379	609.238	624.469	640.081	656.083	672.485	689.297	706.529	724.193	742.298
Proje Toplam Gelirleri (EUR)	0	676.161	1.423.330	1.458.913	1.495.386	1.532.771	1.571.090	1.610.367	1.650.627	1.691.892	1.734.190	1.777.544
Yenileme Maliyeti (Otel haric inşaat halindeki diğer fonksiyonları)		38.306	80.006	82.407	84.879	87.425	90.048	92.749	95.532	98.398	101.369	104.410
Emlak Vergisi, Bedeli (Otel haric diğer fonksiyonlar)		12.613	26.343	27.134	27.948	28.786	29.650	30.539	31.455	32.399	33.371	34.372
Bina Sigorta Bedeli (Otel haric diğer fonksiyonlar)		9.507	19.856	20.452	21.065	21.697	22.348	23.019	23.709	24.420	25.153	25.908
Proje Toplam Maliyeti (Otel haric)	0	60.426	126.206	129.992	133.892	137.908	142.046	146.307	150.696	155.217	159.893	164.710
Proje Net Gelirleri	0	615.735	1.297.125	1.328.922	1.361.495	1.394.863	1.429.045	1.464.061	1.499.931	1.536.675	1.624.297	1.664.355
Dönem Sonu Değer		7,50%										
Net Nakit Akışları (EUR)	G	615.735	1.297.125	1.328.922	1.361.495	1.394.863	1.429.045	1.464.061	1.499.931	1.536.675	1.624.297	1.664.355

Değerleme Tablosu		
Risksiz Getiri Oranı	2,92%	2,92%
Risk Primi	7,08%	7,58%
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%
Net Bugünkü Değer (EUR)	16.836.883	16.237.845
Net Bugünkü Değer (TL)	61.688.657	59.493.842
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (EUR)	16.840.000	16.240.000
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (TL)	61.690.000	59.490.000

## DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

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

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

Yıllar	27.12.2016	27.12.2017	27.12.2018	27.12.2019	27.12.2020	27.12.2021	27.12.2022	27.12.2023	27.12.2024	27.12.2025	27.12.2026	27.12.2027
<b>Otel Fonksiyonu</b>												
Yıllık Oda Kapasitesi	56.940	56.940	56.940	56.940	56.940	56.940	56.940	56.940	56.940	56.940	56.940	56.940
Doluluk Oranı	60%	67%	65%	67%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%
Satılan Oda Sayısı	34.164	38.150	37.011	38.150	39.858	42.705	45.552	48.399	48.399	48.399	48.399	48.399
Oda Fiyatı (EUR)	65.00	70.30	70.30	73.12	74.94	76.82	78.74	80.71	82.72	84.79	86.91	86.91
Oda Geliri (EUR)	2.209.486	2.789.367	2.602.021	2.789.367	2.987.121	3.280.498	3.586.678	3.906.117	4.003.770	4.103.864	4.206.461	4.206.461
Diğer Gelirler (EUR)	230.949	278.937	260.202	278.937	298.712	328.050	358.668	390.612	400.377	410.366	420.646	420.646
<b>Toplam Otel Gelirleri (EUR)</b>	<b>2.540.435</b>	<b>3.068.304</b>	<b>2.862.223</b>	<b>3.068.304</b>	<b>3.285.833</b>	<b>3.608.548</b>	<b>3.945.346</b>	<b>4.296.728</b>	<b>4.404.147</b>	<b>4.514.250</b>	<b>4.627.107</b>	<b>4.627.107</b>
GOP (%)	50%	53%	52%	53%	55%	58%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
GOP	1.270.218	1.488.356	1.488.356	1.626.201	1.807.208	2.092.958	2.367.208	2.578.037	2.642.488	2.708.550	2.776.264	2.776.264
<b>Net Otel Gelirleri (EUR)</b>	<b>1.270.218</b>	<b>1.488.356</b>	<b>1.488.356</b>	<b>1.626.201</b>	<b>1.807.208</b>	<b>2.092.958</b>	<b>2.367.208</b>	<b>2.578.037</b>	<b>2.642.488</b>	<b>2.708.550</b>	<b>2.776.264</b>	<b>2.776.264</b>
<b>Otel Fonksiyonu Kira Geliri (EUR)</b>	<b>635.109</b>	<b>744.178</b>	<b>744.178</b>	<b>813.100</b>	<b>903.604</b>	<b>1.046.479</b>	<b>1.183.604</b>	<b>1.289.019</b>	<b>1.321.244</b>	<b>1.354.275</b>	<b>1.388.132</b>	<b>1.388.132</b>
<b>Otel Fonksiyonu Kira Geliri (EUR)</b>	<b>0</b>	<b>50.809</b>	<b>57.244</b>	<b>61.366</b>	<b>65.717</b>	<b>72.171</b>	<b>78.907</b>	<b>85.935</b>	<b>88.083</b>	<b>90.285</b>	<b>92.542</b>	<b>92.542</b>
Yenileme Maliyeti (Otel)												
Emlak Vergisi Bedeli (Otel)												
Bina Sigorta Bedeli (Otel)												
<b>Toplam Otel Giderler</b>	<b>0</b>	<b>33.085</b>	<b>34.078</b>	<b>35.100</b>	<b>36.153</b>	<b>37.237</b>	<b>38.355</b>	<b>39.505</b>	<b>40.690</b>	<b>41.911</b>	<b>43.168</b>	<b>43.168</b>
<b>Proje Net Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>126.643</b>	<b>135.359</b>	<b>141.824</b>	<b>148.588</b>	<b>157.528</b>	<b>166.825</b>	<b>176.490</b>	<b>181.355</b>	<b>186.355</b>	<b>191.495</b>	<b>191.495</b>
<b>Dönem Sonu Değer</b>	<b>7.69%</b>	<b>614.641</b>	<b>614.641</b>	<b>608.176</b>	<b>601.412</b>	<b>592.472</b>	<b>1.016.779</b>	<b>1.117.578</b>	<b>1.139.889</b>	<b>1.167.970</b>	<b>1.196.637</b>	<b>1.196.637</b>
<b>Net Nakit Akışları (EUR)</b>	<b>0</b>	<b>673.352</b>	<b>614.641</b>	<b>608.176</b>	<b>601.412</b>	<b>592.472</b>	<b>1.016.779</b>	<b>1.117.578</b>	<b>1.139.889</b>	<b>1.167.970</b>	<b>1.196.637</b>	<b>1.196.637</b>

Değerleme Tablosu	2,91%	2,91%	2,91%
Risksiz Getiri Oranı	5,08%	5,58%	6,08%
Risk Primi	8,00%	8,50%	9,00%
İndirgeme Oranı	11,904.513	11,412.616	10,945.101
Net Bugünkü Değer (EUR)	43.616.946	41.814.683	40.101.755
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (EUR)	11.900.000	11.410.000	10.950.000
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (TL)	43.620.000	41.810.000	40.100.000

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Yıllar	27.12.2016	27.12.2017	27.12.2018	27.12.2019	27.12.2020	27.12.2021	27.12.2022	27.12.2023	27.12.2024	27.12.2025	27.12.2026	27.12.2027
<b>Otel Fonksiyonu</b>												
Yıllık Oda Kapasitesi	56.940	56.940	56.940	56.940	56.940	56.940	56.940	56.940	56.940	56.940	56.940	56.940
Dolu/İn Oram	60%	65%	67%	70%	75%	80%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
Satılan Oda Sayısı	34.164	37.011	38.150	39.858	42.705	45.552	48.399	48.399	48.399	48.399	48.399	48.399
Oda Fiyatı (EUR)	65	67.60	73.12	74.94	76.82	78.74	80.71	82.72	84.79	86.91	89.11	91.31
Dijer Gelirler (EUR)	2.309.486	2.602.021	2.789.367	2.987.121	3.280.498	3.586.678	3.906.117	4.003.770	4.103.864	4.206.461	4.313.058	4.420.655
<b>Toplam Otel Gelirleri (EUR)</b>	<b>2.540.435</b>	<b>2.862.223</b>	<b>3.068.304</b>	<b>3.285.833</b>	<b>3.608.548</b>	<b>3.945.346</b>	<b>4.296.728</b>	<b>4.408.147</b>	<b>4.514.250</b>	<b>4.627.107</b>	<b>4.740.016</b>	<b>4.857.913</b>
GOP (%)	50%	52%	53%	55%	58%	60%	60%	60%	60%	60%	60%	60%
GOP	1.270.218	1.488.356	1.626.201	1.807.208	2.092.958	2.367.208	2.578.037	2.642.488	2.708.550	2.776.264	2.845.916	2.917.669
<b>Net Otel Gelirleri (EUR)</b>	<b>1.270.218</b>	<b>1.488.356</b>	<b>1.626.201</b>	<b>1.807.208</b>	<b>2.092.958</b>	<b>2.367.208</b>	<b>2.578.037</b>	<b>2.642.488</b>	<b>2.708.550</b>	<b>2.776.264</b>	<b>2.845.916</b>	<b>2.917.669</b>
Yenileme Maliyeti (Otel)	0	50.809	57.244	61.366	65.717	70.171	74.717	79.355	84.083	88.891	93.784	98.762
Emlak Vergisi Bedeli (Otel)	0	42.754	44.036	45.358	46.718	48.120	49.563	51.050	52.582	54.159	55.784	57.445
Bina Sigorta Bedeli (Otel)	0	33.085	34.078	35.100	36.153	37.237	38.355	39.505	40.690	41.911	43.168	44.461
<b>Toplam Otel Giderler</b>	<b>0</b>	<b>126.648</b>	<b>136.359</b>	<b>141.824</b>	<b>148.588</b>	<b>157.528</b>	<b>166.825</b>	<b>176.490</b>	<b>181.355</b>	<b>186.355</b>	<b>191.495</b>	<b>196.967</b>
<b>Proje Net Gelirleri</b>	<b>0</b>	<b>1.143.570</b>	<b>1.352.998</b>	<b>1.484.377</b>	<b>1.658.650</b>	<b>1.939.430</b>	<b>2.200.383</b>	<b>2.401.547</b>	<b>2.461.133</b>	<b>2.522.195</b>	<b>2.584.769</b>	<b>2.649.702</b>
Dönem Sonu Değer	7,65%											
<b>Net Nakit Akımları (EUR)</b>	<b>0</b>	<b>1.143.570</b>	<b>1.352.998</b>	<b>1.484.377</b>	<b>1.658.650</b>	<b>1.939.430</b>	<b>2.200.383</b>	<b>2.401.547</b>	<b>2.461.133</b>	<b>2.522.195</b>	<b>2.584.769</b>	<b>2.649.702</b>

Degerleme Tablosu	TL	Euro
Risksiz Getiri Oran	2,92%	2,92%
Risk Primi	6,58%	7,08%
Indirgeme Oran	9,50%	10,00%
Net Bugünkü Değer (EUR)	23.262.535	21.448.439
Net Bugünkü Değer (TL)	85.231.602	78.584.936
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (EUR)	23.260.000	21.450.000
Yaklaşık Net Bugünkü Değer (TL)	85.230.000	78.580.000

"Gebze Center Ek Binalar ve Otel İnşaatı Projesi" kapsamında yer alan otel fonksiyonu için Dolmuş GYO tarafından açıklanan kira sözleşmesi dikkate alınmıştır. Ancak otelin operasyonel gelirlerinin dikkate alındığı nakit akışı hesaplaması yapıldığında 81.830.000 TL olarak değer bulunmaktadır.

Kabullere göre kiralama modeline göre proje değeri 11.410.000 EURO (41.810.000 TL) olarak hesap edilmiştir. Gelir yöntemi ile yapılan değer takdirinde işletme ve kiralama modellerinin ortalaması alınmıştır.

	TL	Euro
Otelin Kiralanması Durumuna Göre	41.810.000	11.410.000
Otelin Operasyonel Gelirlerine Göre	81.830.000	22.330.000
<b>TOPLAMI YAKLAŞIK DEĞER (ORTALAMA)</b>	<b>61.820.000</b>	<b>16.870.000</b>

Yukarıda 3 farklı nakit akışı tablosu ile gösterilen mevcut durumda faal haldeki Gebze Center AVM ve "Gebze Center Ek Binalar ve Otel İnşaatı Projesi"nin tamamlanması durumunda toplam bugünkü değeri aşağıdaki gibidir:

	TL	Euro
Mevcut AVM Fonksiyonu Bugünkü Değeri	466.040.000	127.200.000
Ek AVM+Showroom Fonksiyonu Bugünkü Değeri	59.490.000	16.240.000
Otel Fonksiyonu Bugünkü Değeri	61.820.000	16.870.000
<b>TOPLAMI YAKLAŞIK DEĞER</b>	<b>587.350.000</b>	<b>160.310.000</b>

### 24 No'lu Parselin Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar

#### ➤ Projeye İlişkin Genel Varsayımlar:

- Sektörel anlamda yapılan piyasa araştırmaları ve genel kabuller doğrultusunda varsayımlar yapılmıştır.
- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleridir, uygulama esnasında bu maliyetlerin değişebileceği öngörülmektedir.
- Projedeki inşaat ve malzeme kalitesinin, projenin hedef kitlesinin taleplerine uygun olacağı varsayılmıştır.
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti, çevre tanzimi ve peyzaj maliyeti ile proje genel gider maliyeti öngörülmüştür. Çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri içerisinde bina yakın çevresine ilişkin çevre düzenleme, peyzaj ve aydınlatma maliyetleri yer almaktadır. Proje genel giderleri içerisinde binaya ait avan proje, mimari, statik, elektrik, tesisat vb. proje maliyetleri, şantiye giderleri, pazarlama ve reklam giderleri yer almaktadır.
- İndirgeme oranı %10,50 olarak alınmıştır.
- Enflasyon oranının %3 olacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalara IVS (Uluslararası Değerleme Standartları) kapsamında vergi dahil edilmemiştir.
- Değerleme çalışmasında 2023 vadeli son 6 aylık Euro bazlı Eurobond tahvili oranı olan % 2,92 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- Hesaplamalara KDV dahil edilmemiştir.
- İnşaat işlerinin üst sınıf inşaat kalitesiyle yapılacağı varsayılmıştır.
- Çalışmalar sırasında Euro kullanılmıştır. 1 Euro: 3,6639 TL kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Değerleme konusu 24 no'lu parsel üzerinde, parselin mevcut imar durumuna uygun şekilde bir ofis + ticari ünite fonksiyonlu proje geliştirilmiştir.

Fonksiyonlar	Toplam Brüt İnşaat Alanı – Otopark Alanları Hariç (m <sup>2</sup> )	Yüzdesele Dağılım	Emsal Harici Alan	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
Ofis Fonksiyonu	1.900,00	70%	20%	2.280,00
Ticaret Fonksiyonu	800,00	30%	20%	960,00
<b>Toplam</b>	<b>2.700,00</b>	<b>100%</b>		<b>3.240,00</b>

- Projede yer alan ticari ünitelerin, 2017 yılı için birim satış bedelinin 2.200 EUR/m<sup>2</sup> ve ofisler için 1.200 EUR/m<sup>2</sup> olacağı öngörülmüştür. Söz konusu birim bedellerin, yıllar bazında %3'lük artış göstereceği kabul edilmiştir.

Ticaret Fonksiyonu	
Brüt Dükkan Alanı	960
Birim Satış Değeri (EUR/m <sup>2</sup> )	2.200
Birim Satış Değeri Artış Oranı	3%

Ofis Fonksiyonu	
Brüt Satılabilir Ofis Alanı	2.280,00
Birim Satış Değeri (EUR)	1.200
Birim Satış Değeri Artış Oranı	3%

- Söz konusu projede yer alan ofis ve ticari ünite alanlarının shell&core (ince kaba) şekilde teslim edileceği kabul edilmiştir.

İnşaat Maliyetleri			
Fonksiyon	Brüt Alan (m <sup>2</sup> )	Birim İnşaat Maliyeti (EUR/m <sup>2</sup> )	Maliyet (EUR)
Ofis Fonksiyonu	2.280,00	400	912.000
Ticaret Fonksiyonu	960,00	300	288.000
Toplam Otopark Alanı	1.512,00	150	226.800
Toplam Sığınak Alanı	136,00	150	20.400
<b>Toplam</b>	<b>4.888,00</b>		<b>1.447.200</b>

Altyapı Maliyeti		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (EUR)	Oran	Maliyet (EUR)
1.447.200,00	11,0%	159.192,00

Çevre Tanzimi ve Peyjaz Maliyetleri		
Kapalı Alan Toplam İnşaat Maliyeti (EUR)	Oran	Maliyet (EUR)
1.447.200,00	3,0%	43.416,00

Toplam Maliyet (EUR)	
İnşaat Maliyeti (EUR)	1.447.200,00
Altyapı Maliyeti (EUR)	159.192,00
Çevre Tanzimi ve Peyjaz Maliyeti (EUR)	43.416,00
<b>Toplam (EUR)</b>	<b>1.649.808,00</b>

Proje Genel Giderleri		
Toplam Maliyet (EUR)	Oran	Maliyet (EUR)
1.649.808,00	10,0%	164.980,80

Toplam Maliyet (EUR)	
İnşaat Maliyeti (EUR)	1.447.200,00
Altyapı Maliyeti (EUR)	159.192,00
Çevre Tanzimi ve Peyjaz Maliyeti (EUR)	43.416,00
Proje Genel Giderleri (EUR)	164.980,80
<b>Toplam (EUR)</b>	<b>1.814.788,80</b>

- Söz konusu projenin inşaat faaliyetlerinin 1 yılda tamamlanacağı öngörülmüştür.

Maliyetin Yıllara Dağılımı			
Yıllar	27.12.2016	30.12.2017	Toplam
Oran	0%	100%	100%
Maliyet (EUR)	0,00	1.814.788,80	1.814.788,80



Yıllar	27.12.2016	30.12.2017	30.12.2018	30.12.2019
<b>Ofis Fonksiyonu</b>				
Toplam Satılabilir Ofis Alanı	2.280,00	2.280,00	2.280,00	2.280,00
Ofis Satış Oranı (%)	0%	45%	45%	10%
Satılan Ofis Alanı (m <sup>2</sup> )	0,00	1.026,00	1.026,00	228,00
Ofis Birim Satış Değeri (EUR/m <sup>2</sup> )	0	1.200	1.236	1.273
<b>Toplam Ofis Gelirleri (EUR)</b>	<b>0</b>	<b>1.231.200</b>	<b>1.268.136</b>	<b>290.262</b>
<b>Ticaret Fonksiyonu</b>				
Toplam Satılabilir Ticari Alan	960,00	960,00	960,00	960,00
Ticari Alan Satış Oranı (%)	0%	0%	75%	25%
Satılan Ticari Alan (m <sup>2</sup> )	0,00	0,00	720,00	240,00
Ticari Alan Birim Satış Değeri (EUR/m <sup>2</sup> )	0	2.200	2.266	2.334
<b>Toplam Ticari Alan Gelirleri (EUR)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.631.520</b>	<b>560.155</b>
<b>Toplam Proje Gelirleri (EUR)</b>	<b>0</b>	<b>1.231.200</b>	<b>2.899.656</b>	<b>850.417</b>
<b>Pazarlama Gideri (EUR)</b>	<b>0</b>	<b>18.468</b>	<b>43.495</b>	<b>12.756</b>
<b>İnşaat Maliyeti (EUR)</b>	<b>0</b>	<b>1.814.789</b>		
<b>Toplam Proje Giderleri (EUR)</b>		<b>1.833.257</b>	<b>43.495</b>	<b>12.756</b>
<b>Net Nakit Akışları (EUR)</b>	<b>-1</b>	<b>-602.057</b>	<b>2.856.161</b>	<b>837.661</b>
<b>Arsa Sahibi Gelirleri (EUR)</b>	<b>0</b>	<b>545.729</b>	<b>1.285.273</b>	<b>376.948</b>
<b>Müteahhit Gelirleri (EUR)</b>	<b>-1</b>	<b>-1.147.786</b>	<b>1.570.889</b>	<b>460.714</b>

<b>Değerleme Tablosu</b>			
Risksiz Getiri Oranı	2,92%	2,92%	2,92%
Risk Primi	7,08%	7,58%	8,08%
İndirgeme Oranı	10,00%	10,50%	11,00%
<b>Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>2.442.486</b>	<b>2.415.144</b>	<b>2.388.221</b>
<b>Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>8.558.714</b>	<b>8.462.907</b>	<b>8.368.564</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (EUR)</b>	<b>2.440.000</b>	<b>2.420.000</b>	<b>2.390.000</b>
<b>Yaklaşık Toplam Bugünkü Değer (TL)</b>	<b>8.560.000</b>	<b>8.460.000</b>	<b>8.370.000</b>

Arsa Sahibi	45%
Müteahhit	55%

Arsa Değeri* (EUR)	1.825.870
Arsa Değeri* (TL)	6.689.804
Müteahhit Geliri (EUR)	589.275
Birim Arsa Değeri (EUR/m <sup>2</sup> )	1.014
Birim Arsa Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	3.717
Müteahhit Karlılık	32,47%

#### 6.2.4 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Üzerinde inşaat faaliyetleri devam eden proje ile mevcutta faal durumda AVM bulunan 5678 ada, 22 parsel no'lu taşınmazın boş arsa değeri 170.420.000 TL, projenin tamamlanması durumundaki toplam bugünkü değeri ise 578.755.000 TL olarak hesaplanmıştır.

## 6.2.5 En Verimli ve En İyi Kullanım Değeri Analizi

Bir mülkün fiziki olarak uygun olan, yasalarca izin verilen, finansal olarak gerçekleştirilebilir ve değerlendirilmesi yapılan mülkün en yüksek getiriye sağlayan en verimli ve en iyi kullanımıdır.

Değerleme konusu taşınmazların en verimli ve en iyi kullanımı yapı ruhsatı ve mimari projesi ile uyumlu olarak "Ticaret Alanı" amaçlı kullanımıdır.

## 6.2.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu taşınmazlardan 5678 ada 22 no'lu parsel üzerindeki projenin mevcut durumda inşaatı devam etmekte olup taşınmaza emsal karşılaştırma analizi, maliyet oluşumu ve gelir indirgeme yöntemleri ile değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın tam hisse ile mülkiyeti "Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ye aittir.

Mevcut AVM binasının yapı kullanma izin belgesi mevcut olup 29.04.2016 tarihli yapı tadilat ruhsatına göre mevcut AVM alanı çerisinde de tadilat yapılacak olup inşaatın tamamlanması akabinde yapı kullanma izin belgesinin yenilenmesi gerekmektedir. Yapı kullanma izin belgesi alması akabinde cins tashihihinin yenilenmesi veya arsa payları dağılımı çerçevesinde kat mülkiyetinin kurulması gerekmektedir. Mevcutta inşaatı devam eden yapıların kat irtifakı mevcut olmadığı için arsa payları henüz belirlenmemiştir.

Faal olan AVM içerisinde de alansal değişiklikler mevcut olup inşaatın tamamlanması ve parsel üzerindeki diğer yapılarında tamamlanması akabinde yapı kullanma izin belgesinin yenilenmesi gerekmektedir. Bu sebeple kat irtifakı kurulmadığı için bölünmüş kısımlara göre bir değerlendirme yapılması mümkün olmamaktadır.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 5678 ada, 24 no'lu parselin üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parsel için mevcutta geçerli bir imar planı da bulunmaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlardan 5678 ada, 22 no'lu parselin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "proje" olarak, 5678 ada, 24 no'lu parselin ise "arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

Arsa nitelikli 5678 ada 24 no'lu parselin ise 24811/30000 hissesi "Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş."ye ait olup bu parselin değeri için ise emsal karşılaştırma analizi ve gelir indirgeme analizi yöntemleri kullanılmıştır.

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

Bu değerlendirme çalışmasında, 24 no'lu parselin gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde hasılat paylaşımı yöntemi kullanılmış olup taşınmazın yakın çevresindeki hasılat paylaşımı ve kat karşılığı paylaşım oranları dikkate alınmıştır. Çalışmada hasılat paylaşımı oranı % 45 (arsa sahibi) – %55 (müteahhit) olarak kullanılmıştır.

**BÖLÜM 7**

**ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ**

## BÖLÜM 7

## ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

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

Söz konusu değerlendirme çalışmasında 5678 ada 22 no'lu parsel üzerindeki projenin değeri için maliyet oluşumu yaklaşımı ve bir gelir indirgeme yöntemi olan nakit akımları yaklaşımı kullanılmıştır. Arsa nitelikli 5678 ada 24 no'lu parselin değeri için ise emsal karşılaştırma analizi ve gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

22 no'lu Parsel - Yöntem	TL	EURO
Emsal Karşılaştırma ve Maliyet Oluşumu Yaklaşımı	541.710.000	147.580.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı*	587.350.000	160.310.000

24 no'lu Parsel – Yöntem**	TL	EURO
Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı	3.870.000	1.060.000
Gelir İndirgeme Yaklaşımı***	5.535.000	1.510.000

\* 22 no'lu parsel üzerinde mevcutta faal durumdaki AVM'nin bugünkü değeri ile inşaatı süren "Gebze Center Ek Binalar ve Otel İnşaatı Projesi"nin tamamlanması durumundaki toplam bugünkü değerini ifade etmektedir.

\*\* Değerleme konusu taşınmazlardan 24 no'lu parselin 24811/30000 hissesi Doğuş GYO A.Ş. mülkiyetinde olup bu taşınmaz için takdir edilen değer, Doğuş GYO A.Ş.'nin hissesine düşen değerdir.

\*\*\* Değerleme konusu 24 no'lu parselin nakit akımları yöntemi ile hesaplanan ve yukarıdaki tabloda gösterilen arsa değeri proje geliştirme yaklaşımı ile hesaplanan ve hasılat payı dikkate alınarak hesaplanan değerdir. Hesaplanan bu değer, proje alanı üzerinde geliştirilecek projenin 3 yıllık gelirlerinin bugüne indirgenmesi ile elde edilmiştir. 24 no'lu parselin pazar değeri, peşin satış değerini ifade etmekte olup bu değer, projeden elde edilen arsa değerinden daha düşük olacağı muhakkaktır.

- 24 no'lu parselin arsa değeri ve 22 no'lu parsel ile üzerindeki projenin inşaat tamamlanma oranına göre; maliyet yaklaşımı ile bulunan mevcut durum toplam değeri 545.580.000 TL (Beşyüzkırkbeşmilyonbeşyüzseksenbin.-Türk Lirası) bulunmuştur.
- 24 no'lu parselin arsa değeri ve 22 no'lu parsel üzerinde inşası devam eden projenin gelir indirgeme yöntemiyle bulunan projenin tamamlanması durumundaki toplam bugünkü değerinin toplamı yaklaşık 592.885.000 TL (Beşyüzdoksanikimilyonsekizyüzseksenbeşbin.-Türk Lirası) hesaplanmıştır.

Değerleme konusu taşınmazın piyasa değeri bölgede yapılan incelemelerde sağlıklı alım-satım değerlerine ulaşılması ve üzerinde devam eden bir inşai faaliyet bulunuyor olması sebebi ile arsa ve değer tarihine kadar yapılmış inşai yatırımın değeri olan mevcut durum değeri 545.580.000 TL (Beşyüzkırkbeşmilyonbeşyüzseksenbin.-Türk Lirası) rapor sonuç değeri olarak takdir edilmiştir.

\* Değerleme konusu taşınmazlardan 24 no'lu parselin 24811/30000 hissesi Doğuş GYO A.Ş. mülkiyetinde olup bu taşınmaz için takdir edilen değer, Doğuş GYO A.Ş.'nin hissesine düşen değerdir.

## 7.2 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

- ✓ Değerleme Konusu Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Devrine İlişkin Bir Sınırlandırma Olup Olmadığı, Varsa Gayrimenkulün Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasına Engel Teşkil Edip Etmediği Hakkında Görüş

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

### 22 no'lu parsel için;

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

### 24 no'lu parsel için;

*Taşınmaz üzerindeki irtifak hakları, TEK kurumunun rutin uygulaması olup süresi dolmuş olup resen kaldırılması gerekmektedir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde ilgili irtifak hakkının taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.*

- ✓ Sermaye Piyasası Mevzuatı Uyarınca Alınması Gereken İzinler ile Mimari Proje ve İnşaata Başlanması için Yasal Gerekliliği Olan Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

5678 ada 22 no'lu parselde mevcut AVM alanına ek olarak yapılacak binalar ile ilgili olarak toplam 193.805 m<sup>2</sup> alandan oluşan "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" bölümlerinden oluşan alanlar için 28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Proje" ve 29.04.2016 tarih 518 sayılı tadilat amaçlı düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı" bulunmaktadır. Rapor tarihi itibarıyla değerlendirme konusu taşınmazın inşaatı, 28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Proje"sine uygun olarak devam etmektedir. Mevcut AVM binasının yapı kullanma izin belgesi mevcut olup 29.04.2016 tarihli yapı tadilat ruhsatına göre mevcut AVM alanı çerisinde de tadilat yapılacak olup inşaatın tamamlanması akabinde yapı kullanma izin belgesinin yenilenmesi gerekmektedir. Yapı kullanma izin belgesi alması akabinde cins tashihiinin yenilenmesi veya arsa payları dağılımı çerçevesinde kat mülkiyetinin kurulması gerekmektedir. Mevcutta inşaatı devam eden yapıların kat irtifakı mevcut olmadığı için arsa payları henüz belirlenmemiştir.

Değerlemeye konu 5678 ada, 24 no'lu parsel ise mevcutta üzeri boş durumda bir arsa niteliğinde olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

- ✓ Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Bilgileri ve Mimari Projesi Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazlardan, mevcutta üzerinde inşaat süreci devam eden 5678 ada 22 no'lu parsel ve mevcutta açık otopark alanı olarak kullanılan ancak üzerinde herhangi bir yapı bulunmayan, arsa nitelikli 24 no'lu parsel Kocaeli Büyükşehir Belediyesi 15.10.2015 tarihli 599 sayılı 1/1.000 ölçekli "Gebze E-5 Karayolu 3. Bölge Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmaktadır.

Rapor tarihi itibarıyla değerlendirme konusu 5678 ada 22 no'lu parsel üzerindeki projenin inşaatı 29.04.2016 tarih 518 sayılı tadilat amaçlı düzenlenmiş "Yapı Ruhsatı"na göre devam etmektedir. 22 no'lu parselin değerlendirme tarihi itibarıyla geçerli imar durumunda belirtilen yapılaşma hakkı, söz

konusu yapı ruhsatındaki alana göre uyumsuz olmasına karşın ilgili yapı ruhsatının, düzenlendiği zamanda geçerli olan imar durumuna uygun olduğu bilgisi ilgili belediyeden edinilen onaylı imar durumu belgesinde belirtilmiştir. Bunun yanında, söz konusu parsel için değerlendirme tarihi itibarıyla geçerli olan imar durumunda belirtilen lejand, parsel üzerinde inşaatı süren fonksiyonlar ve mevcut parsel üzerinde faal durumda olan AVM fonksiyonu ile de uyumludur. Parsel üzerinde mevcutta yer alan 146.759,85 m<sup>2</sup> inşaat alanına sahip AVM'nin 145.432 m<sup>2</sup>'lik kısmına ait yapı kullanma izin belgesi de bulunmaktadır. Ancak söz konusu faal haldeki AVM'yi de kapsayan 29.04.2016 tarih ve 518 sayılı "Yapı Ruhsatı"nın geçerlilik süresi devam etmektedir. Faal olan AVM içerisinde de alansal değişiklikler mevcut olup inşaatın tamamlanması ve parsel üzerindeki diğer yapılarında tamamlanması akabinde yapı kullanma izin belgesinin yenilenmesi gerekmektedir.

Değerlemeye konu taşınmazlardan 5678 ada, 24 no'lu parselin üzerinde değerlendirme tarihi itibarıyla herhangi bir yapı bulunmamakta olup söz konusu parsel için mevcutta geçerli bir imar planı da bulunmaktadır.

Bu açıklamalar doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazlardan 5678 ada, 22 no'lu parselin ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerince Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyüne "proje" olarak, 5678 ada, 24 no'lu parselin ise "arsa" olarak alınmasında herhangi bir engelin bulunmadığı düşünülmektedir.

### 7.3 Asgari Bilgilerden Raporda yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda yer verilmeyen madde bulunmamaktadır.

### 7.4 Yasal Gerekliliklerinin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

5678 ada 22 no'lu parselde mevcut AVM alanına ek olarak yapılacak binalar ile ilgili olarak toplam 193.805 m<sup>2</sup> alandan oluşan "Otel, AVM, Otomotiv ve Ortak Alan" bölümlerinden oluşan alanlar için 28.04.2016 tarihli "Onaylı Mimari Proje" bulunmaktadır. Rapor tarihi itibarıyla söz konusu projenin inşaatı 03.02.2015 tarihli 122 sayılı ilave yapı ruhsatı ile başlamış ve mimari projesine uygun olarak devam etmektedir. Onaylı mimari projenin değişmesi halinde değerlerin değişeceği muhakkaktır.

5678 ada, 22 no'lu parselde ayrıca mevcutta faal durumda bir AVM bulunmaktadır. 146.759,85 m<sup>2</sup> toplam kapalı alana sahip bu yapı için yapı kullanma izin belgesi düzenlenmiş olup yasal süreç tamamlanmıştır. Ancak mevcut ek AVM inşaatının tamamlanması akabinde komple AVM alanı için yeniden yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmesi gerekmektedir.

### KDV Konusu

01.01.2013 tarihli, 28515 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan, 24.12.2012 tarihli ve 2012/4116 sayılı Bakanlar Kurulu kararname eki karar ile 08.09.2016 tarihli ve 2016/9153 sayılı Bakanlar Kurulu kararına göre;

KDV ORANI			
İşyeri Teslimlerinde;			18%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ve Üzeri Konutlarda;			8%
Net Alanı 150 m <sup>2</sup> ye Kadar Konutlarda*;	31.12.2012 Tarihine Kadar Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda;		1%
	01.01.2013 Tarihinden İtibaren Yapı Ruhsatı Alınan Durumlarda -Yapı Ruhsatının Alındığı Tarihte, Emlak Vergisi Yönünden, Arsa Birim m <sup>2</sup> Vergi değeri-;	499 TL' ye kadar ise	1%
		500 - 999 TL arasında ise	8%
		1.000 TL ve üzeri	8%

\* Büyükşehir Belediyesi kapsamındaki illerde ve lüks veya birinci sınıf olarak inşaatlarda geçerlidir. Diğer illerde ve 2. ve 3. sınıf basit inşaatlarda, konutun net alanı 150 m<sup>2</sup>'nin altında ise KDV oranı %1' dir.

Bu karar kapsamında değerlendirme konusu taşınmazlar için % 18 KDV uygulaması yapılmıştır.

**BÖLÜM 8**  
**SONUÇ**

**BÖLÜM 8**  
**SONUÇ****8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi**

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

**8.2 Nihai Değer Takdiri**

Gayrimenkullerin bulunduğu yerin konumu, yakın çevresi, bölge gelişimi, alt yapısı ve ulaşım imkanları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, imar durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış, mevkiye detaylı pazar araştırması yapılmıştır. Ülkede son dönemde yaşadığımız ekonomik koşullar da göz önüne alınarak taşınmazların toplam pazar değeri aşağıdaki gibi takdir edilmiştir.

**27.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUMU İLE TOPLAM PİYASA DEĞERİ\* (KDV Hariç)**

545.580.000.-TL

(Beşyüzkırkbeşmilyonbeşyüzseksenbin.-Türk Lirası)

**27.12.2016 TARİHİ İTİBARIYLA TAŞINMAZLARIN MEVCUT DURUMU İLE TOPLAM PİYASA DEĞERİ\* (KDV Dahil)**

643.784.400.- TL

(Altıyüzkırkükümmilyonyediyüzseksendörtbindörtüç.-Türk Lirası)

*\* Değerleme konusu taşınmazlardan 24 no'lu parselin 24811/30000 hissesi Doğuş GYO A.Ş. mülkiyetinde olup bu taşınmaz için takdir edilen değer, Doğuş GYO A.Ş.'nin hissesine düşen değerdir.*

- 1- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik pazar değeridir.
- 2- KDV oranı %18 kabul edilmiştir.
- 3- Bu rapor ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümleri doğrultusunda hazırlanmıştır.
- 4- Bu sayfa, bu değerlendirme raporunun ayrılmaz bir parçasıdır, rapor içerisindeki detay bilgiler ile birlikte bir bütündür bağımsız kullanılamaz.
- 5- Konu rapor teminat amaçlı işlemlerde kullanılmak üzere hazırlanmamış olup Uluslararası Değerleme Standartları'na göre tanzim edilmiştir.

Değerlemeye Yardım Eden  
Ayşegül GÖKŞEN

Ece ÇALIŞKAN VURAL Değerleme Uzmanı (405347)	Ozan KOLCUOĞLU Sorumlu Değerleme Uzmanı (402293)
---	---

RAPOR NO: 2016A825

RAPOR TARİHİ: 27.12.2016

\*GİZLİDİR

56



**BÖLÜM 9**

**EKLER**

BÖLÜM 9

EKLER

Ek Listesi

1	Sektör Raporu
2	Onaylı Takyidat Belgeleri
3	Onaylı İmar Durum Belgesi
4	Belediyeden Alınan Ruhsatın Devamına İlişkin Belge
5	Fotoğraflar
6	Özgeçmişler
7	SPK Lisansları

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



## EK 2: ONAYLI TAKYİDAT BELGELERİ

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akd/ Malikler için Detaylı - SBİ var)			
Zemin Tipi	Ada Tapınak	Ada Parçesi No	5678/22
Zemin No	5678/22	Yatırım No	40 862/0040
D/ Dış	KOCAYİĞİTÇİ	Ada Tap. No/Şif	6 KATLI ALIŞVERİŞ MERKEZİ VE ARKAS
Konum Adı	Genel TM		
Mahalle / İlye Adı	BULFANDIRMAN Mah.		
Merkez	4		
ÇSN / Sayfa No	71 / 1434		
Kayıt Durum	AKİP		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S.B.İ.	Ardamaç	Mah./Lokda	Tarih - İşleme
0000	ARŞAN LİSANS MEKURULUĞU LİSANSI BEYAN HAKKI		27.12.2016 - 2048

MÜTAHİT BELGELERİ					
Sıra No	Mahall	Etilerlik No	İsteme Payı Payda	Metrakart	Etilerlik Sahibi - Tarih - Yev.
000001	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	7331		0134176	İst. 12/04/2016 - 1700

\* Tarih güncel veriler ve beyanlar aktir elektronik ortamda tutulmaktadır.

Kıbrıs'ta 01.10.2016  
ARŞAN LİSANS  
Kıbrıs'ta 01.10.2016

TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI (Akd/ Malikler için Detaylı - SBİ var)			
Zemin Tipi	Ada Tapınak	Ada Parçesi No	5678/22
Zemin No	5678/22	Yatırım No	40 862/0040
D/ Dış	KOCAYİĞİTÇİ	Ada Tap. No/Şif	6
Konum Adı	Genel TM		
Mahalle / İlye Adı	MUZAFERİYE Mah.		
Merkez	4		
ÇSN / Sayfa No	71 / 1434		
Kayıt Durum	AKİP		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S.B.İ.	Ardamaç	Mah./Lokda	Tarih - İşleme
0000	TEA LİSANS SAĞ NÖZLÜZAL HAKKI (Bunlar Tarih 11/01/2016)	TEA LİSANS SAĞ NÖZLÜZAL HAKKI (TEA)	04.01.2016 - 000
0000	TEA LİSANS SAĞ NÖZLÜZAL HAKKI (Bunlar Tarih 11/01/2016)	TEA LİSANS SAĞ NÖZLÜZAL HAKKI (TEA)	04.01.2016 - 000
0000	TEA LİSANS SAĞ NÖZLÜZAL HAKKI (Bunlar Tarih 11/01/2016)	TEA LİSANS SAĞ NÖZLÜZAL HAKKI (TEA)	04.01.2016 - 000

MÜTAHİT BELGELERİ					
Sıra No	Mahall	Etilerlik No	İsteme Payı Payda	Metrakart	Etilerlik Sahibi - Tarih - Yev.
000001	DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.	7331		0134176	İst. 12/04/2016 - 1700

\* Tarih güncel veriler ve beyanlar aktir elektronik ortamda tutulmaktadır.

Kıbrıs'ta 01.10.2016  
ARŞAN LİSANS  
Kıbrıs'ta 01.10.2016

RAPOR NO: 2016A825

RAPOR TARİHİ: 27.12.2016

\*GİZLİDİR  
69

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## EK 3: ONAYLI İMAR DURUM BELGESİ

<b>İMAR DURUMU</b>		<b>GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ</b>		<b>PARSEL SAHİBİNİN</b>		PYP 15-11-20.09.2014-001	
Arş.D.: 15-11-1		SAYI: 297510 TARİH: 11.11.2015		ADI SOYADI: DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. ADRESİ: MASLAK MHL ALI EVREN CD. NO:423 ŞİŞLİ/İSTANBUL		10.11.2015 TARİHİ VE 297510 SAYILI DİRENÇEMİN KARŞILIĞINDIR.	
KADASTRO BİLGİLERİ	Mabete/Konu	Kadastro Parça	İmar Parça	Ada No	Parsel No	Dış Kapı No	İmar Planı Onay Tarihi
	SULTANORHAN	G22B4C2A	G22B4C2A	5878	22	---	03.03.2015/143 15.10.2015/699
İMAR PLANINDAKİ DURUM/İCARET ALANI				YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU			
ETÜDLERDE YAPILACAK ARAZI ÇALIŞMALARI							
Araştırma Çukuru	<input type="checkbox"/>	Adet	Elektrik Kuruma Çukuru	<input type="checkbox"/>	Adet	Düğü	
Elektrik Özetinç Çukuru	<input type="checkbox"/>	Adet	Labaratuar Deneyleri	<input type="checkbox"/>	Adet		
Araştırma Çukuru vs Benzeri	<input type="checkbox"/>	Adet	Sondaj	<input type="checkbox"/>	Adet		
<b>YAPI VE PARSEL BİLGİLERİ</b>							
YAPININ				PARSELİN			
Kat Adedi	10 kat			Yükünlüğü	m2	Maksimum Taban Alanı	m2
İsine Yönelmişli				TAKS		Arazi İşçisi Alanı	m2
Ön Bahçe Mesafesi	10.00 m	Siline Derinliği	m	EMBAL	1.50	İnşaat Alanı	AYRIK
Yan Bahçe Mesafesi	5.00 m	Arkı Bahçe Mesafesi	m	Oran Şerhi	---		
AÇIKLAMA: SEDİŞ RÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNDEN GÖRÜŞ ALIRACAKTIR.							
DÜZENLEYEN		KONTROL EDEN		ONAYLAYAN			
SALHA ONAL İNŞAAT TEKNİKERİ		ASKER COBAN SEHİR PLANÇISI		ERHAT ERGİL PLAN VE PROJE MÜDÜR V			
İMZA: 11.11.2015		İMZA: 11.11.2015		İMZA: 11.11.2015			
<p>1- ÇİZİLEN BU İMAR DURUMUNDA ÇOCUKLİĞE 3194 SAYILI İMAR KANUNU, GEBZE BELEDİYESİ İMAR PLAN NOTLARI VE ÇEVRE VE DEĞİRCİLİK BAKANLIĞI PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİKİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.</p> <p>2- BU İMAR DURUMUNUN GEÇERLİLİK SÜRESİ, HERHANGİ BİR İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMADIKÇA GÖRECE 1 (BİR) YEDİR.</p>							



T.C.  
GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü

SAYI : 96473191-310.05.02/3188/387162  
KONU : İmar Durumu

16/11/2016

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
Doğuş Center Mışık, Mışık Mah. Ali Evran Cad. No:477  
Şirineci (İSTANBUL)

İlg: 16.11.2016 tarih ve 387162 sayılı us'lu dilekçeniz;

İlg dilekçe ile Gebze, Sütlüce Mahallesi, 5678 ada, 24 nolu parselde imar durumun talep edilmiştir.

Söz konusu parsel, Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.10.2015 tarih ve 599 sayılı kararı ile oluşturulan 1/1000 ölçekli uygulanır imar planında az miktarda yol ve Ticaret alanıyla kalmakta olup, Parsel: 1.50 ve yükseklik: 10 katır.

Bilgilerimize rica ederim.

Erhan YKŞI  
Plan ve Proje Mhd. V.

Gebze Belediye Başkanlığı Gebze Mah. Bekar Cad. No:1 GEBZE BELEDİYESİ

Tel: (0221) 642 84 30 - 30 30 14 00 9 4 31

e-posta: [gebze@gebze.bel.tr](mailto:gebze@gebze.bel.tr) / [gebze@gebze.bel.tr](mailto:gebze@gebze.bel.tr)

Fax: (0221) 641 18 00

İnternet: [www.gcbm.bel.tr](http://www.gcbm.bel.tr)

İhbar: AŞ ÜNİVAN daki 14 08



EK 4: BELEDİYEDEN ALINAN RUHSATIN DEVAMINA İLİŞKİN BELGE



T.C.  
GEBZE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 77309020-310.99 - 4344-303335  
Konu: Bilgi Talebi

02.12.2015

ERTAN BARIN  
DOĞUŞ G.Y.O A.Ş.

Gebze/KOCAELİ

İlgi: 02.12.2015 tarih ve 303335 sayılı dilekçe.

İlgi dilekçe ile Gebze İlçesi, Sultanorhan Mahallesi, 5678 Ada, 22 numaralı parselde inşaatı devam etmekte olan DOĞUŞ G.Y.O A.Ş. adına kayıtlı taşınmaza daha önce düzenlenen ilave ruhsatın, söz konusu ruhsat dayanağı İmar planlarının 26/03/2015 tarihinde Kocaeli 2. İdare Mahkemesi Kararı ile iptal edilmiş olduğu ifade edilerek, ruhsatının geçerliliği hususunda bilgi talep edilmektedir.

İlgi talep doğrultusunda İmar arşiv kayıtlarında yapılan incelemede, söz konusu taşınmaza 20/02/2015 tarih 122 sayılı ilave ruhsat düzenlenmiş olduğu görülmektedir. Yukarıda ifade edildiği üzere, söz konusu taşınmaza nit imar planı Kocaeli 2. İdare Mahkemesi'nin 2013/1168-1169-1170-1171-1224 esas sayılı davalara ilişkin 26.03.2015 tarihli kararlar ile iptal edilmiştir. Plan iptal kararı, ruhsat tarihinden sonra olduğu ve kazanılmış hak olması nedeniyle, Planlı alanlar tip imar yönetmeliğinin 12. Maddesine istinaden 5 yıllık ruhsat süresi devam etmektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Mücahit KÖKSAL  
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Gebze Belediye Başkanlığı Çiğzeller Mah. Balar cad. No:1 GEBZE / KOCAELİ  
Telefon (0-262) 642 04 30 - 10 hat / 1314-1313 Fax: (0-262) 641 78 00  
e-posta: info@gebze.bel.tr | elektronik Ağ: www.gebze.bel.tr

EK 5: FOTOĞRAFLAR







## EK 6: ÖZGEÇMİŞLER

Adı ve Soyadı	Ece ÇALIŞKAN
Doğum Yeri, Tarihi	İstanbul, 15.06.1989
Mesleği	Harita Mühendisi
Pozisyon	TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Yönetici Yardımcısı
Eğitim Durumu	Ümraniye Anadolu Lisesi-İstanbul (2003-2007) , Lise Kocaeli Üniversitesi, Harita Mühendisliği Bölümü ( 2007-2011) , Lisans
Çalışmalar/Projeler	<ul style="list-style-type: none"><li>Arsa-arazi, konut, ofis vb. gayrimenkul türlerinin analizi ve ekspertiz raporlarının hazırlanması, (TSKB, Ensar İnşaat Mimarlık)</li></ul>
İş Tecrübesi	01.2016 – TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Yönetici Yardımcısı 01.2014 – 01.2016 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Kıdemli Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 10.2011 – 01.2014 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı 09.2011 -10.2011 Ensar İnşaat Mimarlık Planlama San. ve Tic. Ltd. Şti, Gayrimenkul Değerleme Uzmanı
Yabancı Dil	İngilizce
Lisans ve Yetkinlikler	SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 405347)

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

# DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



<b>Adı Soyadı</b>	Ozan Kolcuoğlu
<b>Doğum Yeri ve Tarihi</b>	İstanbul, 17.11.1981
<b>Mesleği</b>	Elektrik Mühendisliği, Lisanslı Değerleme Uzmanı
<b>Pozisyon</b>	TSKB Gayrimenkul Değerleme Genel Müdür Yardımcısı / Lisanslı Değerleme Uzmanı (402293) SPK
<b>Eğitim</b>	- YTÜ, Elektrik-Elektronik Fakültesi, Elektrik Mühendisliği (2004) – Lisans - İstanbul Üniversitesi, MBA (2005-2007) – Yüksek Lisans -University of Florida, Yenilenebilir Enerji ve Sürdürülebilirlik, Sertifika Programı (2013-2014)
<b>Tecrübeler</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• TEKFEN Tower Şantiyesi</li><li>• KC Group Bahçeşehir Şantiyesi</li><li>• TSKB Gayrimenkul Değerleme-uzman</li><li>• Proje koordinatörü, rapor kontrolleri,</li><li>• Çeşitli gayrimenkullerin ekspertiz raporlarının hazırlanması,</li><li>• Alışveriş merkezi, konut, residence, otel, ofis, marina, liman ve tersane gibi çeşitli gayrimenkulleri geliştirmeye yönelik değerlendirme ve fizibilite çalışmaları,</li><li>• Çok sayıda halka arz çalışmalarında gayrimenkul değerlendirme raporlarının hazırlanması</li><li>• HES ve RES'lerin teknik takip ve değerlendirme raporlarının kontrol edilmesi</li><li>• Yurtdışı gayrimenkul değerlendirme ve fuar gezisi çalışmaları ile çeşitli firmalara teknik eğitim faaliyetleri</li></ul>
<b>İş Tecrübeleri</b>	9 yıl 2015 - ..... TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Genel Müdür Yardımcısı 2014 - 2015 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Müdür 2012 - 2013 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Yönetici 2010 - 2011 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş./ Yönetici Yardımcısı 2006 - 2009 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. / Değerleme Uzmanı 2006 - 2006 KC Group / Elektrik Mühendisi
<b>Üyelikler</b>	Türkiye Değerleme Uzmanları Birliği (TDUB), Ataköy Marina Yat Kulübü YTU Mezunlar Derneği (YTUMED)
<b>Yabancı Diller</b>	İngilizce (iyi düzey)
<b>Lisans ve Yetkinlikler</b>	Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) Üyesi SPK Onaylı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402293) LEED Green Associate Sertifikası (USGBC)

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

RAPOR NO: 2016A825

RAPOR TARİHİ: 27.12.2016

\*GİZLİDİR

77

EK 7: SPK LİSANSLARI



Sermaye Piyasası  
Kurulu Başkanlığı

Tarih : 15.02.2016 No : 405347

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME LİSANSI

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

**Ece ÇALIŞKAN VURAL**

Gayrimenkul Değerleme Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU  
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Tuba ERTUĞAY YILDIZ  
GENEL MÜDÜR





Tarih : 21.09.2013

No : 402293

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

**Ozan KOLCUOĞLU**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*Serkan Karabacak*  
Serkan KARABACAK  
GENEL MÜDÜR YARDIMCISI

*Belir Yener Yıldırım*  
Belir Yener YILDIRIM  
GENEL MÜDÜR