

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	02 Aralık 2013 tarih 8418 - I kayıt no'lu
Raporlama Süresi	4 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Rapor Türü	Pazar ve kira değeri tespiti
Rapor Tarihi	27 Aralık 2013
Revize Rapor Tarihi	06 Ağustos 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Sinan Mahallesi, Recep Peker Caddesi, 1257 Sokak, Kapı No: 1, Antalya 2000 Plaza (92 adet bağımsız bölüm), Muratpaşa / ANTALYA
Tapu Bilgileri Özeti	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mahallesi, 10479 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan "İki Bodrum Zemin ve On Katlı Kârgir Apartman" ana gayrimenkul niteliğini oluşturan toplam 92 adet bağımsız bölüm
Sahibi	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Kısmen boş, kısmen ise kiracıları tarafından kullanılmaktadırlar.
Mevcut Kullanım	Kısmen boş kısmen ise ofis, dükkân ve sinema olarak kullanılmaktadırlar.
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar üzerinde kısıtlayıcı herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Lejanti: Ticaret Alanı Yapı nizamı: Ayrık, Yükseklik (H _{max}): 35,50 m
Bağımsız Bölümlerin Toplam Kullanım Alanı	6.977 m ²
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Ofis, dükkân ve sinema

Kullanılan Yöntemlere Göre Takdir Olunan Toplam Pazar Değerleri (KDV Hariç)

	TOPLAM PAZAR DEĞERİ	AYLIK KİRA DEĞERİ
Emsal Karşılaştırma	12.959.000,-TL	86.885,-TL
Gelir İndirgeme	13.940.000,-TL	---
Nihai Sonuç	12.959.000,-TL	86.885,-TL

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Şaban İNAN (SPK Lisans Belge No: 402416)

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.a) Şirket bilgileri	4
2.b) Müşteri bilgileri	4
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
4. UYGUNLUK BEYANI	5
5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.a) Mülkiyet durumu	6
5.b) Tapu kütüğü incelemesi	9
5.c) İmar durumu incelemesi	10
5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler	14
6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	15
6.a) Taşınmazların çevre ve konumu	15
6.b) Binanın inşaat özellikleri	16
6.c) Açıklamalar	16
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	18
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi	18
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	19
7.c) Bölge analizi	19
7.d) Piyasa bilgileri	20
7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler	22
8. DEĞERLEME SÜRECİ	23
8.a) Değerleme yöntemleri	23
8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler	23
9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	23
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç	23
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç	28
9.c) Değerleme uzmanı görüşü	29
10. TAŞINMAZLARIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	29
11. TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI	29
12. SONUÇ	30

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Sinan Mahallesi, Recep Peker Caddesi, 1257 Sokak, Kapı No: 1, Antalya 2000 Plaza (92 adet bağımsız bölüm), Muratpaşa / ANTALYA
DAYANAK SÖZLEşMESİ	: 02 Aralık 2013 tarih 8418 - I kayıt no'lu
MÜşTERİ NO	: 553
RAPOR NO	: 2013/8334
EKSPERTİZ TARİHİ	: 23 - 24 Aralık 2013
RAPOR TARİHİ	: 27 Aralık 2013
REVİZE RAPOR TARİHİ	: 06 Ağustos 2014
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların (92 adet bağımsız bölüm) pazar ve aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı) şaban İNAN (Değerleme Uzmanı)

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

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

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

2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No: 4/23, Şişli / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 335 28 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 93.780.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 49
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: - Antalya 2000 Plaza - Doğuş Center Maslak

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi 3. sayfada belirtilen taşınmazların (92 adet bağımsız bölüm) pazar ve aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır. Müşteri talebinin rapora getirdiği herhangi bir sınırlama yoktur.

Pazar ve kira değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

SAHİBİ	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Antalya
İLÇESİ	: Muratpaşa
MAHALLESİ	: Haşimişcan
PAFTA NO	: ---
ADA NO	: 10479
PARSEL NO	: 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ	: İki bodrum zemin ve on katlı kârgir apartman (*)
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.135 m ²
YEVMIYE NO	: 13323 – 18797
TAPU TARİHİ	: 29.04.2011 – 07.06.2013

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin listesi:

BAĞ. BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	2. bodrum	Tiyatro	482/10215	23	2245
2	2. bodrum	Sinema	58/10215	23	2246
3	2. bodrum	Sinema	66/10215	23	2247
4	2. bodrum	Büfe	24/10215	23	2248
5	1. bodrum	İş yeri	88/10215	23	2249
6	1. bodrum	İş yeri	76/10215	23	2250
7	1. bodrum	İş yeri	196/10215	23	2251
8	1. bodrum	İş yeri	232/10215	23	2252
9	1. bodrum	İş yeri	110/10215	23	2253
10	1. bodrum	İş yeri	110/10215	23	2254
11	1. bodrum	İş yeri	220/10215	23	2255
12	1. bodrum	İş yeri	226/10215	23	2256
13	1. bodrum	İş yeri	120/10215	23	2257
14	1. bodrum	İş yeri	128/10215	23	2258
15	1. bodrum	İş yeri	284/10215	23	2259
16	1. bodrum	İş yeri	60/10215	23	2260
17	1. bodrum	İş yeri	60/10215	23	2261
18	1. bodrum	İş yeri	56/10215	23	2262

19	Zemin	İş yeri	76/10215	23	2263
20	Zemin	İş yeri	92/10215	23	2264
21	Zemin	İş yeri	210/10215	23	2265
22	Zemin	İş yeri	270/10215	23	2266
23	Zemin	İş yeri	134/10215	23	2267
24	Zemin	İş yeri	134/10215	23	2268
25	Zemin	İş yeri	170/10215	23	2269
26	Zemin	İş yeri	176/10215	23	2270
27	Zemin	İş yeri	148/10215	23	2271
28	Zemin	İş yeri	156/10215	23	2272
29	Zemin	İş yeri	286/10215	23	2273
30	Zemin	İş yeri	70/10215	23	2274
31	Zemin	İş yeri	70/10215	23	2275
32	Zemin	İş yeri	66/10215	23	2276
33	1	İş yeri	66/10215	23	2277
34	1	İş yeri	86/10215	23	2278
35	1	İş yeri	215/10215	24	2279
36	1	İş yeri	284/10215	24	2280
37	1	İş yeri	128/10215	24	2281
38	1	İş yeri	128/10215	24	2282
39	1	İş yeri	180/10215	24	2283
40	1	İş yeri	180/10215	24	2284
41	1	İş yeri	140/10215	24	2285
42	1	İş yeri	146/10215	24	2286
43	1	İş yeri	308/10215	24	2287
44	1	İş yeri	58/10215	24	2288
45	1	İş yeri	58/10215	24	2289
46	1	İş yeri	56/10215	24	2290
47	2	İş yeri	400/10215	24	2291
48	2	İş yeri	400/10215	24	2292
49	3	Büro	52/10215	24	2293
50	3	Büro	50/10215	24	2294
51	3	Büro	50/10215	24	2295
52	3	Büro	50/10215	24	2296
53	3	Büro	50/10215	24	2297
54	3	Büro	54/10215	24	2298
55	4	Büro	52/10215	24	2299
56	4	Büro	50/10215	24	2300
57	4	Büro	50/10215	24	2301

58	4	Büro	50/10215	24	2302
59	4	Büro	50/10215	24	2303
60	4	Büro	54/10215	24	2304
61	5	Büro	52/10215	24	2305
62	5	Büro	50/10215	24	2306
63	5	Büro	50/10215	24	2307
64	5	Büro	48/10215	24	2308
65	5	Büro	48/10215	24	2309
66	5	Büro	54/10215	24	2310
67	6	Büro	52/10215	24	2311
68	6	Büro	48/10215	24	2312
69	6	Büro	48/10215	24	2313
70	6	Büro	48/10215	24	2314
71	6	Büro	48/10215	24	2315
72	6	Büro	54/10215	24	2316
73	7	Büro	52/10215	24	2317
74	7	Büro	50/10215	24	2318
75	7	Büro	50/10215	24	2319
76	7	Büro	50/10215	24	2320
77	7	Büro	50/10215	24	2321
78	7	Büro	54/10215	24	2322
79	8	Büro	52/10215	24	2323
80	8	Büro	50/10215	24	2324
81	8	Büro	50/10215	24	2325
82	8	Büro	50/10215	24	2326
83	8	Büro	48/10215	24	2327
84	8	Büro	54/10215	24	2328
85	9	Büro	52/10215	24	2329
86	9	Büro	48/10215	24	2330
87	9	Büro	48/10215	24	2331
88	9	Büro	48/10215	24	2332
89	9	Büro	48/10215	24	2333
90	9	Büro	52/10215	24	2334
91	10	Dubleks büro	306/10215	24	2335
92	11	Dubleks büro	304/10215	24	2336
TOPLAM			10215/10215		

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Tapu Müdürlüğü'nden 18 Aralık 2013 tarihi itibariyle temin edilen TAKBİS kayıtları üzerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tespit edilmiştir. Sadece 1, 2 ve 19 no'lu bağımsız bölümler üzerinde aşağıdaki notların bulunduğu tespit edilmiştir.

1 no'lu bağımsız bölüm üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- o Eklentisi: 1 no'lu özel depo.

2 no'lu bağımsız bölüm üzerinde:

Beyanlar Bölümü:

- o Eklentisi: 3 no'lu özel depo.

19 no'lu bağımsız bölüm üzerinde:

- o Eklentisi: Cemal Ali TUGAYOĞLU, Osman Haluk TUGAYOĞLU, Nebahat Suveyda TUGAYOĞLU hisselerinin 58/100'er hisseleri Doğuş Yapı Sanayi A.Ş. lehine satış vaadi vardır. (07.01.1993 tarih ve 113 yevmiye no ile) (*)

(*) Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı binanın kat irtifakı; Muratpaşa ilçesi Tapu Müdürlüğü arşivinde bulunan 09.01.1997 tasdik tarihli tadilat projesi ile kurulmuştur. Söz konusu şerh kat irtifakı kurulmadan önceki malikler ile inşaatı yapan Doğuş Yapı Sanayi A.Ş. firması arasında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesine istinaden konulmuştur. Bu şerh bina inşa edilmeden önce konulmuş olup, güncel mal sahibi Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olduğundan bir hükmü kalmamıştır. Ancak konu şerhin terkin edilmesi uygun olacaktır.

TAKBİS kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde “binalar” başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

5.c) İmar durumu incelemesi

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazların konumlu bulunduğu parselin Muratpaşa Belediyesi'nin 09.02.1996 tarih ve 210 sayılı kararı ile kabul edilen ve 04.04.1996 tarihinde Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında "**Ticaret Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- o **Yapı Nizamı:** Ayrık
- o **Yükseklik (H_{max}):** 35,50 m

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü ile Muratpaşa Tapu Müdürlüğü arşivlerinde taşınmazlara ait dosya üzerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur:

- o Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlandığı binaya ait 29.12.1993 tasdik tarihli mimari proje ve 09.01.1997 tasdik tarihli mimari tadilat projesi bulunmaktadır.
- o Mimari proje ve mimari tadilat projesine istinaden alınmış olan 29.12.1993 tarih ve 35/28 sayılı yapı ruhsatı ile 09.01.1997 tarih ve 01/03 sayılı tadilat yapı ruhsatı mevcuttur.
- o Ayrıca bina için 16.12.1997 tarih ve 24 cilt, 08 sayfa no'lu genel iskân belgesi ile 13.02.1998 tarih ve 9-13 sayılı ve 01.05.1998 tarih ve 38-03 sayılı yapı kullanma izin belgeleri düzenlenmiştir. Genel iskân belgesi taşınmazların tamamı için alınmıştır. Yapı kullanma izin belgeleri ise 19 no'lu bağımsız bölüm hariç diğer rapora konu taşınmazların tamamı için alınmıştır. 19 no'lu bağımsız bölüm için genel iskân belgesi mevcut olup ayrıca bir yapı kullanma izin belgesinin alınması uygun olacaktır. Ancak 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun *Değişik Üçüncü Fıkra: 23.06.2009 - 5912/1 maddesinde; "Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, **yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir.**"* hükmü geçmektedir. Taşınmazın konumlandığı binanın genel iskân belgesi ile kat mülkiyetine geçmiş olması hususu dikkate alındığında; genel iskân belgesinin de taşınmazın yasallığı için başlı başına yeterli olacağı görüş ve kanaatindeyiz.
- o Değerlemeye konu 92 adet bağımsız bölümün kullanım alanları taşınmazlara ait resmi evraklardan temin edilmiştir. Kullanım alanı bilgileri aşağıdadır.

BAĞ. BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M ²)	EKLENTİSİ
1	2. bodrum	Tiyatro	875	3. bodrum katta E1 özel depo
2	2. bodrum	Sinema	103	2. bodrum katta E3 özel depo
3	2. bodrum	Sinema	552	Ara katta E2 özel depo ve 2. bodrum katta E4 özel depo
4	2. bodrum	Büfe	7	---
5	1. bodrum	İş yeri	22	---
6	1. bodrum	İş yeri	26	---
7	1. bodrum	İş yeri	68	---
8	1. bodrum	İş yeri	88	---
9	1. bodrum	İş yeri	39	---
10	1. bodrum	İş yeri	39	---
11	1. bodrum	İş yeri	76	---
12	1. bodrum	İş yeri	78	---
13	1. bodrum	İş yeri	43	---
14	1. bodrum	İş yeri	47	---
15	1. bodrum	İş yeri	97	---

16	1. bodrum	İş yeri	21	---
17	1. bodrum	İş yeri	21	---
18	1. bodrum	İş yeri	20	---
19	Zemin	İş yeri	22	---
20	Zemin	İş yeri	45	---
21	Zemin	İş yeri	56	---
22	Zemin	İş yeri	74	---
23	Zemin	İş yeri	38	---
24	Zemin	İş yeri	38	---
25	Zemin	İş yeri	51	---
26	Zemin	İş yeri	51	---
27	Zemin	İş yeri	44	---
28	Zemin	İş yeri	47	---
29	Zemin	İş yeri	85	---
30	Zemin	İş yeri	24	---
31	Zemin	İş yeri	24	---
32	Zemin	İş yeri	18	---
33	1	İş yeri	25	---
34	1	İş yeri	30	---
35	1	İş yeri	76	---
36	1	İş yeri	95	---
37	1	İş yeri	45	---
38	1	İş yeri	45	---
39	1	İş yeri	55	---
40	1	İş yeri	58	---
41	1	İş yeri	51	---
42	1	İş yeri	53	---
43	1	İş yeri	112	---
44	1	İş yeri	22	---
45	1	İş yeri	22	---
46	1	İş yeri	21	---
47	2	İş yeri	558	Bu taşınmazların teras hacimleri mevcut olup kullanım alanına teras hacimleri de dahil edilmiştir.
48	2	İş yeri	558	
49	3	Büro	44	---
50	3	Büro	42	---
51	3	Büro	43	---
52	3	Büro	43	---
53	3	Büro	42	---
54	3	Büro	44	---
55	4	Büro	44	---
56	4	Büro	42	---
57	4	Büro	43	---
58	4	Büro	43	---
59	4	Büro	42	---
60	4	Büro	44	---
61	5	Büro	44	---

62	5	Büro	42	---
63	5	Büro	43	---
64	5	Büro	43	---
65	5	Büro	42	---
66	5	Büro	44	---
67	6	Büro	44	---
68	6	Büro	42	---
69	6	Büro	43	---
70	6	Büro	43	---
71	6	Büro	42	---
72	6	Büro	44	---
73	7	Büro	44	---
74	7	Büro	42	---
75	7	Büro	43	---
76	7	Büro	43	---
77	7	Büro	42	---
78	7	Büro	44	---
79	8	Büro	44	---
80	8	Büro	42	---
81	8	Büro	43	---
82	8	Büro	43	---
83	8	Büro	42	---
84	8	Büro	44	---
85	9	Büro	44	---
86	9	Büro	42	---
87	9	Büro	43	---
88	9	Büro	43	---
89	9	Büro	42	---
90	9	Büro	44	---
91	10	Büro	253	Teras: 30 m ² (Faydalı alan olarak dikkate alınmıştır.)
92	10	Büro	253	Teras: 30 m ² (Faydalı alan olarak dikkate alınmıştır.)
TOPLAM			6.977	

Not: 1, 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümlerin kullanım alanlarına bodrum katlarda bulunan eklentileri dâhil edilmiştir.

Yerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- 3. bodrum katta yer alan E1 no'lu özel depo alçıpan duvarlar ile bölünmüştür.
- Ara katta yer alan depo hacmi E2 no'lu çelik kafes sistemi ile birden çok depoya bölünmüştür.
- 2. bodrum katta yer alan 1, 2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümler sinema alanı olarak, 5 ve 6 no'lu bağımsız bölümler yönetim tarafından tek ofis olarak, 7 no'lu bağımsız bölüm sergi alanı olarak kullanılmaktadır. 8, 9, 10 ve 11 no'lu bağımsız bölümler 6 ve 7 no'lu cep sinemaları ve makina dairesi olarak kullanılmaktadır.
- 1. bodrum katta yer alan 12, 13, 14 ve 15 no'lu bağımsız bölümler arasında bölme duvarları kaldırılarak 2 adet sinema hacmine dönüştürülmüştür.
- 1. bodrum katta yer alan 16, 17 ve 18 no'lu bağımsız bölümler birbirleriyle birleştirilmiş vaziyette kitap evi olarak kullanılmaktadırlar.

- Zemin katta yer alan 19 no'lu bağımsız bölüm işgalcisi tarafından kullanılmaktadır. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 ilâ 28, 29, 30, 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadırlar. Bu bağımsız bölümlerin iç hacimleri basit imalâtlarla kısmen değiştirilmiş vaziyettedir. 27 no'lu bağımsız bölüm kiracısı tarafından (Sinan KAMER) kullanılmaktadır.
- 1. normal katta yer alan 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 44, 45 ve 46 no'lu bağımsız bölümler birbirleri arasındaki bölme duvarları kaldırıldıktan sonra alçıpan bölmelendirmeler ile Fen Bilimleri Dersanesi tarafından derslik, öğretmen odası ve arşiv olarak düzenlenmiştir. Halihazırda boş durumdadırlar.
- 2. normal katta yer alan 47 ve 48 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılmış vaziyettedir. Halihazırda boş durumdadırlar.
- 3. normal katta yer alan 49, 50, 51, 52, 53 ve 54 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Allianz Emeklilik (Eski Yapı Kredi Emeklilik Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 4. normal katta yer alan 55, 56, 57, 58, 59 ve 60 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Yapı Kredi Sigorta Bölge Müdürlüğü tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 5. normal katta yer alan 61, 56, 57, 58, 59 ve 66 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak T. Garanti Bankası A.Ş. (Garanti Ödeme Sistemleri Akdeniz Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 6. normal katta yer alan 67, 68 ve 69 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak T. Garanti Bankası A.Ş. (Garanti Teknoloji Telekom Merkezi), 70, 71 ve 72 no'lu bağımsız bölümler ise T. Garanti Bankası A.Ş. (Garanti Ödeme Sistemleri Akdeniz Bölge Üye İş yeri Pazarlama Birimi) tarafından tek bir ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 7. normal katta yer alan 73, 74 ve 75 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş. (Garanti Emeklilik Akdeniz Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak, 76 no'lu bağımsız bölüm Garanti Finansal Kiralama A.Ş. tarafından kullanılmaktadırlar. 77 ve 78 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılmış vaziyettedir. Bu bağımsız bölümler boş durumdadırlar.
- 8. normal katta yer alan 79, 80 ve 81 no'lu bağımsız bölümler ile 82, 83 ve 84 no'lu bağımsız bölümlerin birbirleri arasındaki bölme duvarları kaldırılmıştır. Bu bağımsız bölümler 2 ayrı ofis olarak düzenlenmiş olup boş durumdadırlar.
- 9. normal katta yer alan 85, 86, 87, 88, 89 ve 90 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak AEGON Emeklilik ve Hayat A.Ş. (AEGON Emeklilik ve Hayat Antalya Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadır.
- 10. normal katta yer alan 91 ve 92 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadırlar.

Yukarıda (sayfa 12 ve 13) bahsedilen imalâtlar basit inşaat teknikleriyle inşâ edilmiş olup gerektiğinde binanın statğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptirler. Bu tür basit imalâtlar için bile olsa imar mevzuatı gereğince tadilat yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekmektedir. Ancak bu basit usullü imalâtlar sadece taşınmazları kiralamak amacıyla yapılmış olup kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebileceklerdir. Öte yandan bu tür taşınmazların sürekli kiraya verilmeleri nedeniyle kiracıların isteğine ve kullanımına bağlı olarak iç hacimlerinde sürekli değişiklik yapılması da mümkündür. Taşınmazların tamamının Doğuş GYO A.Ş.'ne ait olması, tamamını oluşturdukları binanın dış kontur ve gabarisinin mimari projesine uygun olması, taşınmazların tapu kayıtlarında belirtilen niteliklerine uygun şekilde kullanılmaları, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yapılan basit imalâtların kolayca eski haline getirilebilme durumu ile taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. fıkrasının (b) bendinde yer alan "*Ortaklıkların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir*" hükmüne uygun olmaları da dikkate alındığında; yapılan değişikliklerin taşınmazların GYO portföyünde bulunmalarına engel teşkil etmeyeceği görüş ve kanaatine varılmıştır.

İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Not: 19 no'lu bağımsız bölüm için genel iskân belgesi mevcut olup ayrıca bir yapı kullanma izin belgesinin alınması uygun olacaktır. Ancak 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun *Değişik Üçüncü Fıkra: 23.06.2009 - 5912/1 maddesinde; "Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir."* hükmü geçmektedir. Taşınmazın konumlandığı binanın genel iskân belgesi ile kat mülkiyetine geçmiş olması hususu dikkate alındığında; genel iskân belgesinin de taşınmazın yasallığı için başlı başına yeterli olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler

Tapu Müdürlüğü incelemesi

Yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların;

- 1) 57 adedinin mülkiyeti Doğuş – GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı iken 29.04.2011 tarih ve 13323 yevmiye no ile unvan değişikliği işleminden Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- 2) 2 adedinin mülkiyeti Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken 07.06.2013 tarih ve 18795 yevmiye no ile satış işleminden Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- 3) 33 adedinin ise mülkiyeti Aspendos Sinemacılık ve Emlak İnşaat Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 07.06.2013 tarih ve 18797 yevmiye no ile satış işleminden Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Bu işlem ile birlikte Antalya 2000 Plaza'nın mülkiyetinin tamamı Doğuş GYO A.Ş.'ne geçmiştir.

Belediye incelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazların imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazların çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Sinan Mahallesi, Recep Peker Caddesi, 1257 Sokak üzerinde konumlu 1 kapı no'lu **Antalya 2000 Plaza** bünyesinde yer alan toplam **92 adet bağımsız bölümdür**.

Değerlemeye konu 92 adet bağımsız bölüm Antalya 2000 Plaza'nın tamamını oluşturmaktadırlar.

Taşınmazlar halihazırda kısmen boş durumda, kısmen ise kiracıları tarafından sinema, dükkân ve büro olarak kullanılmaktadırlar.

Yakın çevrede; Final Dergisi Dersanesi, Muratpaşa Belediyesi Otoparkı, Dr. İlhami Tankut İlkoğretim Okulu, Aypo İş Merkezi, Antalya Lisesi ve zemin katlarında dükkân, normal katlarında ise iş yeri, ofis ve meskenler bulunan binalar bulunmaktadır.

Merkezi konumu, ulaşım rahatlığı, çevrenin ticari potansiyeli, müşteri celbi ve reklam kabiliyeti taşınmazların değerlerini olumlu yönde etkilemektedir. Otopark alanlarının yetersiz olması bölgenin en büyük sorunudur.

Bölge, Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.

Antalya 2000 Plaza'nın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

Üçkapılar.....	:	50 m
Kaleiçi.....	:	200 m
Konyaaltı.....	:	3 km
Antalya Otogarı.....	:	6 km
Antalya Havaalanı.....	:	19 km
Kemer.....	:	45 km
Alanya.....	:	120 km

6.b) Binanın inşaat özellikleri

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
KAT ADEDİ	16 (3 bodrum + ara + zemin + 10 normal + çatı katı)
YAPININ YAŞI	~ 20
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM KULLANIM ALANI	6.977 m ² (92 adet bağımsız bölümün toplamı)
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
ISITMA - SOĞUTMA SİSTEMİ	Klima
ASANSÖR	1 adet panoramik, 2 adet müşteri ve 1 adet yük asansörü mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut (Çelik)
GÜVENLİK	Güvenlik kameraları ve güvenlik elemanları
DIŞ CEPHE	Presse tuğla + alüminyum doğramalı giydirme cephe
ÇATI	Teras tipi
OTOPARK	Yok
DEPREM BÖLGESİ	2. Bölge
SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ	Değerlemeye konu taşınmazlar satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptirler.

6.c) Açıklamalar

- Binanın 3. bodrum katında depo, sığınak ve teknik hacimler, ara katında depo, teknik hacimler ve WC, 2. bodrum katında sinema, tiyatro, büfe, depo, fuaye alanı ve WC, 1. bodrum kat ilâ 2. normal katlarında iş yerleri ve WC, 3. normal ilâ 10. normal katlarında ofisler bulunmaktadır.
- 10. normal katta yer alan ofisler çatı katı ile irtibatlandırılmış olup dublektir.
- 3. bodrum katta yer alan E1 no'lu özel depo alçıpan duvarlar ile bölünmüştür.
- Ara katta yer alan depo hacmi E2 no'lu çelik kafes sistemi ile birden çok depoya bölünmüştür.

- 2. bodrum katta yer alan 1, 2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümler sinema alanı olarak, 5 ve 6 no'lu bağımsız bölümler yönetim tarafından tek ofis olarak, 7 no'lu bağımsız bölüm sergi alanı olarak kullanılmaktadır. 8, 9, 10 ve 11 no'lu bağımsız bölümler 6 ve 7 no'lu cep sinemaları ve makina dairesi olarak kullanılmaktadırlar.
- 1. bodrum katta yer alan 12, 13, 14 ve 15 no'lu bağımsız bölümler arasında bölme duvarları kaldırılarak 2 adet sinema hacmine dönüştürülmüştür.
- 1. bodrum katta yer alan 17 no'lu bağımsız bölüm, 18 no'lu bağımsız bölüm ile birleştirilmiş ve kitap evi olarak kullanılmaktadırlar.
- Zemin katta yer alan 19 no'lu bağımsız bölüm işgalcisi tarafından kullanılmaktadır. 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 ilâ 28, 29, 30, 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadırlar. Bu bağımsız bölümlerin iç hacimleri basit imalâtlarla kısmen değiştirilmiş vaziyettedir. 27 no'lu bağımsız bölüm kiracısı tarafından (Sinan KAMER) kullanılmaktadır.
- 1. normal katta yer alan 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 44, 45 ve 46 no'lu bağımsız bölümler birbirleri arasındaki bölme duvarları kaldırıldıktan sonra alçıpan bölmelendirmeler ile Fen Bilimleri Dersanesi tarafından derslik, öğretmen odası ve arşiv olarak düzenlenmiştir. Halihazırda boş durumdadırlar.
- 2. normal katta yer alan 47 ve 48 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılmış vaziyettedir. Halihazırda boş durumdadırlar.
- 3. normal katta yer alan 49, 50, 51, 52, 53 ve 54 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Allianz Emeklilik (Eski Yapı Kredi Emeklilik Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 4. normal katta yer alan 55, 56, 57, 58, 59 ve 60 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Yapı Kredi Sigorta Bölge Müdürlüğü tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 5. normal katta yer alan 61, 56, 57, 58, 59 ve 66 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak T. Garanti Bankası A.Ş. (Garanti Ödeme Sistemleri Akdeniz Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 6. normal katta yer alan 67, 68 ve 69 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak T. Garanti Bankası A.Ş. (Garanti Teknoloji Telekom Merkezi), 70, 71 ve 72 no'lu bağımsız bölümler ise T. Garanti Bankası A.Ş. (Garanti Ödeme Sistemleri Akdeniz Bölge Üye İş yeri Pazarlama Birimi) tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.

- 7. normal katta yer alan 73, 74 ve 75 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş. (Garanti Emeklilik Akdeniz Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak, 76 no'lu bağımsız bölüm Garanti Finansal Kiralama A.Ş. tarafından kullanılmaktadırlar. 77 ve 78 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılmış vaziyettedir. Bu bağımsız bölümler boş durumdadırlar.
- 8. normal katta yer alan 79, 80 ve 81 no'lu bağımsız bölümler ile 82, 83 ve 84 no'lu bağımsız bölümlerin birbirleri arasındaki bölme duvarları kaldırılmıştır. Bu bağımsız bölümler 2 ayrı ofis olarak düzenlenmiş olup boş durumdadırlar.
- 9. normal katta yer alan 85, 86, 87, 88, 89 ve 90 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak AEGON Emeklilik ve Hayat A.Ş. (AEGON Emeklilik ve Hayat Antalya Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 10. normal katta yer alan 91 ve 92 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadırlar.
- Zeminleri kullanım amaçlarına uygun olarak, seramik, karo mozaik, beton veya halı kaplı, duvarları saten – plastik boyalı, tavanları ise plastik boyalı veya alçıpan asma tavadır.
- Bağımsız bölümler kiracıların kullanımına uygun olarak (açık - kapalı düzen ofisler, mutfak, sinema vd.) bölünmüştür.
- Söz konusu imalâtlar basit inşaat teknikleriyle inşâ edilmiş olup gerektiğinde binanın statğine zarar vermeden sökülebilmektedirler.

7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi

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

Bu tanımdan hareketle taşınmazların konumu, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kaliteleri ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım seçeneklerinin "**ofis – dükkân - sinema**" olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

- Bilindiği üzere Ülkemizde gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.
- Ekonomide sağlanan iyileşme ve istikrar ile AB tam üyelik sürecinin yarattığı uygun koşullar sektörde kurumsallaşmayı geliştirmiş ve konut finansman sistemi modelinin uygulanmasına olanak sağlamıştır.
- Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiştir.
- Sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.
- Son 4 yıllık süre boyundaki satın alma gücündeki yükseliş ve gerekse alternatif yatırım enstrümanlarının düşük getirisi gayrimenkul sektöründe beklenen canlanmayı sağlamıştır.
- 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.
- Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir.
- 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.
- 2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2012 yıllarının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep azalmıştır.
- 2013 yılının tamamı ve 2014 yılının ilk yarısı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bölge analizi

Antalya İli

- Kuzeyde Isparta ve Burdur, kuzeydoğuda Konya ve Karaman, doğuda Mersin, batıda ise Muğla illeriyle komşudur.
- Türkiye'nin en hızlı büyüyen kentlerinin başında gelmektedir.
- 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 2.043.432'dir.
- Akdeniz kıyısında kendi adını taşıyan körfezde, denizden 39 m yükseklikteki Falez adı verilen kayalıklar üzerinde kuruludur.
- Denize paralel olarak uzanan Toros dağları, ilin kuzey sınırını çizmektedir.

- Bitki örtüsü yönünden oldukça zengindir.
- Kıyı şeridinde her türlü tropikal bitki mevcuttur.
- Dağlardaki ormanlarda bol miktarda ardıç, sedir, kızılçam ve meşe ağaçları bulunmakta, dağların eteklerinde ve ovalarda ise bölgenin karakteristik bitki örtüsü olan kısa boylu maki egemenliği görülmektedir.
- Pamuk ve susam tarlaları ile portakal, limon ve muz bahçeleri ayrı bir zenginlik oluşturmaktadır.
- Antalya doğal güzelliğinin yanısıra tarihi mekânları ve antik kalıntılarıyla da öne çıkan bir ilimizdir.
- Batısındaki antik Likya bölgesinde konumlu Termesos ve Arikanda antik kentleri ile doğusundaki eski adıyla "Pamfilya" olarak bilinen kıyı ovasında yer alan Perge, Aspendos ve Side antik kentleri turistlerin yoğun ilgisini çekmektedir.

Ulaşım

- Antalya'ya hava, kara ve denizyolu ile ulaşım sağlanmaktadır.
- Uluslararası havalimanı, kuzey, doğu ve batı yönlerinden kente bağlanan karayolları ve tarih boyunca önemini yitirmeyen limanı Antalya'ya yurtiçinden ve yurtdışından olan yoğun ulaşımı kolaylaştırmaktadır.

7.d) Piyasa bilgileri

Satılık ofisler

1. Atatürk Caddesi üzerinde konumlu bir binanın 2. normal katında yer alan brüt 45 m² kullanım alanına sahip ofisin satış değeri 82.700,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 1.840,-TL) Gezgin Emlak / İlgili tel.: 0 242 324 88 83
2. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu yeni inşa edilen bir plazanın ara katında yer alan brüt 110 m² kullanım alanına sahip ofis anahtar teslimi şekilde 325.000,-TL bedelle satılıken bu rakama yakın bir bedelle satışı gerçekleşmiştir.
(m² satış değeri ~ 2.955,-TL) Ayanoğlu Emlak / İlgili tel.: 0 242 324 88 83
3. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu yeni inşa edilen bir plazanın ara katında yer alan ofislerin anahtar teslimi şekilde m² satış değerleri 2.250,-TL'dir.
Realty World Emlak / İlgili tel.: 0 531 711 74 74
4. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu yeni inşa edilen bir plazanın ara katında yer alan brüt 96 m² kullanım alanına sahip ofis anahtar teslimi şekilde istenen satış bedeli 290.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 3.020,-TL) Remax Eksper / İlgili tel.: 0 242 322 22 33

Kiralık ofisler

1. Taşınmazlara yakın mesafede yer alan bir binanın 2. normal katında yer alan brüt 50 m² kullanım alanına sahip ofisin aylık kira değeri 800,-TL'dir.
(Aylık m² kira değeri 16,-TL) İlgili tel.: 0 544 687 57 50
2. Taşınmazlara yakın mesafede yer alan bir binanın 1. normal katında yer alan brüt 190 m² kullanım alanına sahip ofisin aylık kira değeri 3.000,-TL'dir.
(Aylık m² kira değeri ~ 16,-TL) TG Gayrimenkul / İlgili tel.: 0 242 316 66 65
3. Taşınmazlara yakın mesafede yer alan bir binanın 2. normal katında yer alan brüt 140 m² kullanım alanına sahip ofisin aylık kira değeri 2.500,-TL'dir.
(Aylık m² kira değeri ~ 18,-TL) Beyza Emlak / İlgili tel.: 0 242 321 62 41
4. Taşınmazlara yakın mesafede yer alan bir binanın 1. normal katında yer alan brüt 50 m² kullanım alanına sahip ofisin aylık kira değeri 1.000,-TL'dir.
(Aylık m² kira değeri 20,-TL) Beyza Emlak / İlgili tel.: 0 242 321 62 41

Satılık dükkânlar

1. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın zemin ve asma katında yer alan brüt 80 m² kullanım alanına sahip asma katlı dükkânın satış değeri 390.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 4.875,-TL) Homesell Emlak / İlgili tel.: 0 532 312 38 10
2. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın zemin ve asma katında yer alan brüt 30 m² kullanım alanına sahip asma katlı dükkânın satış değeri 169.500,-TL'dir.
Dükkânın içerisinde kiracısı mevcut olup aylık kirası 800,-TL olduğu öğrenilmiştir.
Görüşülen kişi kiranın eski kiracı olması dolayısıyla düşük olduğunu ifade etmiştir.
(m² satış değeri 5.650,-TL / aylık m² kira değeri ~ 27,-TL)
United Emlak / İlgili tel.: 0 532 748 09 10
3. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın zemin ve asma katında yer alan brüt 30 m² kullanım alanına sahip asma katlı dükkânın satış değeri 134.500,-TL'dir.
Dükkânın içerisinde kiracısı mevcut olup aylık kirası 700,-TL olduğu öğrenilmiştir.
(m² satış değeri ~ 4.485,-TL / aylık m² kira değeri ~ 23,-TL)
United Emlak / İlgili tel.: 0 532 748 09 10

4. Recep Peker Caddesi üzerinde bulunan, değerlemeye konu taşınmazlara yakın mesafede yer alan binanın bodrum (50 m²), zemin (120 m²) ve asma (30 m²) olmak üzere toplam 200 m² kullanım alanına sahip dükkânın satış değeri 850.000,-TL'dir. (m² satış değeri 4.250,-TL) Turyap Antalya Temsilciliği / İlgili tel.: 0507 990 03 00

Kiralık dükkânlar

1. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın zemin katında yer alan brüt 45 m² kullanım alanına sahip dükkân yakın zaman önce 2.250,-TL bedelle kiraya verilmiştir. (aylık m² kira değeri 50,-TL) Homesell Emlak / İlgili tel.: 0 532 312 38 10
2. Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın zemin katında yer alan brüt 20 m² kullanım alanına sahip dükkân için istenen aylık kira değeri 500,-TL'dir. (aylık m² kira değeri 25,-TL) Kaşlılar Emlak / İlgili tel.: 0 242 312 09 19

Not: Emsallerin tümü pazarlığa açıktır.

7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

- Merkezi konum,
- Ulaşım kolaylığı,
- Bölgenin ticaret potansiyeli,
- Müşteri celbi,
- Reklam kabiliyeti,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz etkenler:

- Bölgedeki genel otopark sorunu,
- Global piyasalarda yaşanan finansal kriz nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

8. DEĞERLEME SÜRECİ

8.a) Değerleme yöntemleri

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

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

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

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

8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri** kullanılmıştır.

9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için arsa payı dâhil m² pazar değerleri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, büyüklük, imar durumu ve fiziksel özellikleri gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

Satılık ofis emsallerin analizi

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m² satış değerleri sırasıyla; 1.840, 2.955, 2.250 ve 3.020,-TL'dir. Taşınmazların şerefiyesi, 2, 3 ve 4 no'lu emsallerin yeni inşa edilmeleri bakımından bu emsallerden % 15 oranında daha azdır. Emsallerin satış değerlerinde % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşüdeyiz. Öte yandan taşınmazların şerefiyesi konum bakımından tüm emsallerden % 20 oranında daha fazladır.

Bu tespitten hareketle ortalama satılık emsal;

$$\frac{[(1.840)+(2.955 \times 0,85)+(2.250 \times 0,85)+(3.020 \times 0,85)] \times 0,90 \times 1,20}{4} \cong \mathbf{2.385,-TL/m^2}$$
 olarak belirlenmiştir.

Kiralık ofis emsallerin analizi

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin aylık m² kira değerleri sırasıyla; 16, 16, 18 ve 20,-TL'dir. Taşınmazlarla, emsallerin şerefiyesi benzer durumdadır. Emsallerin kira değerlerinde yaklaşık % 10 civarında pazarlık payı olacağı görüşüdeyiz.

Bu tespitten hareketle ortalama aylık kira emsali;

$$\frac{(16 + 16 + 18 + 20)}{4} \times 0,90 = \mathbf{15,75 TL/m^2}$$
 olarak belirlenmiştir.

Yukarıdaki kiralık / satılık ofislerin emsal analizi şerefiyesi en yüksek değerlemeye konu ofisler üzerinden yapılmıştır. Diğer bağımsız bölümler, kat, kattaki konum, cephe özellikleri, kullanım fonksiyonu, büyüklükleri ve manzara durumlarına göre birbirleri arasında ayrıca değerlendirilmiştir. 1. ve 2. normal katta yer alan iş yerleri mevcut kullanım fonksiyonları ile bölgenin genel talepleri göz önünde bulundurularak ofis emsalleri arasında değerlendirilmiştir.

Satılık dükkân emsallerin analizi

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m² satış değerleri sırasıyla; 4.875, 5.650, 4.485 ve 4.250,-TL'dir. Emsallerin satış değerlerinde % 10 civarında pazarlık payı olacağı görüşüdeyiz. Öte yandan taşınmazların şerefiyesi konum ve reklam kabiliyeti bakımından emsallerden % 20 oranında daha fazladır.

Bu tespitten hareketle ortalama satılık emsal;

$$\frac{(4.875 + 5.650 + 4.485 + 4.250)}{4} \times 0,90 \times 1,20 \cong \mathbf{5.200,-TL/m^2}$$
 olarak belirlenmiştir.

Kiralık dükkân emsallerin analizi

Piyasa bilgileri bölümünde “Satılık dükkânlar” başlığı altında belirtilen 2 ve 3 no’lu satılık dükkân emsallerin aylık m² kira değerleri sırasıyla; 27 ve 23,-TL; “Kiralık dükkânlar” başlığı altında belirtilen 1 ve 2 no’lu kiralık dükkân emsallerinin aylık m² kira değerleri ise sırasıyla 50 ve 25,-TL’dir. Taşınmazlarla, aylık m² kira değeri 50,-TL olan emsalin şerefiyesi benzer durumdadır. Aylık m² kira değeri 25,-TL olan kiralık emsalin kira değerinde % 10 oranında pazarlık payı olacağı görüşüdeyiz. Değerlemeye konu taşınmazların şerefiyesi bu emsalden (25,-TL) % 25 oranında daha fazladır. Diğer emsaller kirada olduğundan bir pazarlık payı düşülmemiştir. Öte yandan taşınmazların şerefiyesi konum bakımından aylık m² kira değeri 27 ve 23,-TL olan emsallerden % 20 oranında daha fazladır.

Bu tespitten hareketle ortalama aylık kira emsali;

$$\frac{[(50) + (25 \times 0,90 \times 1,25) + (27 \times 1,20) + (23 \times 1,20)]}{4} \cong \mathbf{34,55 \text{ TL/m}^2} \text{ olarak belirlenmiştir.}$$

Yukarıdaki kiralık / satılık dükkânların emsal analizi şerefiyesi en yüksek değerlemeye konu dükkânlar üzerinden yapılmıştır. Diğer bağımsız bölümler, kat, kattaki konum, cephe özellikleri, kullanım fonksiyonu, büyüklükleri ve manzara durumlarına göre birbirleri arasında ayrıca değerlendirilmiştir. 2. ve 1. bodrum katlarda yer alan bağımsız bölümlerin şerefiyesi zemin katta yer alan bağımsız bölümlere göre konumlandıkları kat, kattaki konum, kullanım fonksiyonlarının kısıtlılığı, reklam kabiliyeti ve kısıtlı bir müşteri kitlesine hitap etmeleri bakımından daha azdır. Değerlemede bu unsurlar dikkate alınmıştır.

Ulaşılan sonuç:

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payı dâhil toplam pazar ve aylık kira değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KULLANIM ALANI (M²)	M² PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M² KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	875	475	416.000	2,90	2.540
2	103	580	60.000	3,40	350
3	552	525	290.000	3,15	1.740
4	7	1.575	11.000	15,75	110
5	22	1.890	42.000	12,60	275
6	26	1.890	49.000	12,60	330
7	68	1.735	118.000	11,55	785
8	88	1.735	153.000	11,55	1.015
9	39	1.890	74.000	12,60	490
10	39	1.890	74.000	12,60	490
11	76	1.735	132.000	11,55	880

12	78	1.735	135.000	11,55	900
13	43	1.890	81.000	12,60	540
14	47	1.890	89.000	12,60	590
15	97	1.735	168.000	11,55	1.120
16	21	1.890	40.000	12,60	265
17	21	1.890	40.000	12,60	265
18	20	1.890	38.000	12,60	250
19	22	3.465	76.000	23,10	510
20	45	3.465	156.000	23,10	1.040
21	56	3.465	194.000	23,10	1.295
22	74	4.515	334.000	30,45	2.255
23	38	4.725	180.000	31,50	1.195
24	38	4.725	180.000	31,50	1.195
25	51	5.200	265.000	34,55	1.760
26	51	5.200	265.000	34,55	1.760
27	44	4.725	208.000	30,45	1.340
28	47	4.725	222.000	30,45	1.430
29	85	4.465	380.000	28,35	2.410
30	24	3.500	84.000	23,10	555
31	24	3.500	84.000	23,10	555
32	18	3.500	63.000	23,10	415
33	25	2.800	70.000	19,95	500
34	30	2.800	84.000	19,95	600
35	76	2.800	213.000	19,95	1.515
36	95	2.800	266.000	19,95	1.895
37	45	2.800	126.000	19,95	900
38	45	2.800	126.000	19,95	900
39	55	2.800	154.000	19,95	1.095
40	58	2.625	152.000	19,95	1.155
41	51	2.625	134.000	19,95	1.015
42	53	2.625	139.000	19,95	1.055
43	112	2.365	265.000	18,90	2.115
44	22	2.625	58.000	19,95	440
45	22	2.625	58.000	19,95	440
46	21	2.625	55.000	19,95	420
47	558	1.050	586.000	7,35	4.100
48	558	1.050	586.000	7,35	4.100
49	44	2.100	92.000	13,15	580
50	42	2.100	88.000	13,15	550
51	43	2.100	90.000	13,15	565
52	43	2.100	90.000	13,15	565
53	42	2.100	88.000	13,15	550

54	44	2.100	92.000	13,15	580
55	44	2.100	92.000	13,15	580
56	42	2.100	88.000	13,15	550
57	43	2.100	90.000	13,15	565
58	43	2.100	90.000	13,15	565
59	42	2.100	88.000	13,15	550
60	44	2.100	92.000	13,15	580
61	44	2.205	97.000	14,70	645
62	42	2.205	93.000	14,70	615
63	43	2.205	95.000	14,70	630
64	43	2.205	95.000	14,70	630
65	42	2.205	93.000	14,70	615
66	44	2.205	97.000	14,70	645
67	44	2.385	105.000	15,75	695
68	42	2.385	100.000	15,75	660
69	43	2.385	103.000	15,75	675
70	43	2.385	103.000	15,75	675
71	42	2.385	100.000	15,75	660
72	44	2.385	105.000	15,75	695
73	44	2.385	105.000	15,75	695
74	42	2.385	100.000	15,75	660
75	43	2.385	103.000	15,75	675
76	43	2.385	103.000	15,75	675
77	42	2.385	100.000	15,75	660
78	44	2.385	105.000	15,75	695
79	44	2.385	105.000	15,75	695
80	42	2.385	100.000	15,75	660
81	43	2.385	103.000	15,75	675
82	43	2.385	103.000	15,75	675
83	42	2.385	100.000	15,75	660
84	44	2.385	105.000	15,75	695
85	44	2.385	105.000	15,75	695
86	42	2.385	100.000	15,75	660
87	43	2.385	103.000	15,75	675
88	43	2.385	103.000	15,75	675
89	42	2.385	100.000	15,75	660
90	44	2.385	105.000	15,75	695
91	253	2.120	536.000	14,20	3.595
92	253	2.120	536.000	14,20	3.595
TOPLAM	6.977		12.959.000		86.885

9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

• Taşınmaz için yapılan değerlendirme;

- Kiracılarla uzun süreli sözleşme yapılması ve bu sürenin piyasa yaygın kabullerine bağlı olarak 5 - 10 yıllık olması koşuluna bağlı olarak aşağıda tanımlanan varsayımlar ışığında ele alınmıştır.

• Kira Geliri ve Kiralanabilir Alan:

- Kiraya esas toplam alan 6.977 m²'dir.
- Kiralık emsallerin analizinde taşınmazların ortalama aylık kira değeri için ortalama emsal 12,45 TL/m² (~ 6,15 USD) olarak bulunmuştur.
- Aylık kira gelirinin her yıl için % 4 oranında artacağı öngörülmüştür.

• Doluluk Oranı:

Doluluk oranı 2013 yılı ve sonrası için % 85 olarak kabul edilmiştir. Halihazırda doluluk oranı yaklaşık % 46 seviyesindedir. Bu durum mal sahibi firmanın kiralama politikasını değiştirmesinden dolayı eski kiracılarının bir bölümünü çıkarmış olmasından kaynaklanmaktadır.

• Makroekonomik Büyüklükler:

A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI) varsayımları ekteki tabloda sunulmuştur.

• İskonto Oranı:

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

• Uç Değer ve Reel Uç Büyüme Oranı:

Taşınmazın değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasındaki değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer;
(Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.

• Nakit Ödenen Vergiler:

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablolarında sunulan analiz sonucunda 92 adet bağımsız bölümün kira hasılatının bugünkü toplam finansal değeri **6.902.571,-USD (~ 13.940.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 2,0195 TL olarak dikkate alınmıştır.

9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre taşınmazlar için ulaşılan toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	12.959.000,-TL
Gelir İndirgeme	13.940.000,-TL

Görülebileceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında fark bulunmaktadır.

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle yöntemle ulaşılan sonuç, ekonominin çeşitli nedenlerle ortaya çıkabilecek olumlu ya da olumsuz faktörlere bağlı olarak değişkenlik arz edebilecektir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri için **12.959.000,-TL** takdir olunmuştur.

10. TAŞINMAZLARIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

Taşınmazların aylık toplam kira değerleri raporun (9.a) bölümünde **86.885,-TL** olarak belirlenmiştir.

11. TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI

Brüt kira getiri oranı, taşınmazdan elden edilen yıllık brüt kira gelirinin gayrimenkulün değerine bölünmesiyle tespit edilmektedir.

Bunu matematiksel bir eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Brüt Kira Getiri Oranı = Yıllık Brüt Kira Geliri / Gayrimenkulün Değeri'dir.

Raporumuzun (9.a) bölümünde değerlemeye konu taşınmazların toplam pazar ve aylık kira değerleri hesaplanmış olup taşınmazların brüt kira getiri oranı aşağıdaki gibidir.

YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	~ BRÜT KİRA GETİRİ ORANI (%)
12.959.000	86.885	1.042.620	8,05

12. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 92 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım seçeneklerine, konumlandıkları parselin imar durumuna ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle toplam pazar ve aylık kira değeri aşağıda belirtilmiştir.

	TL	USD	EURO
Toplam Pazar Değeri	12.959.000	6.415.000	4.720.000
Toplam Aylık Kira Değeri	86.885	43.025	31.660

- Not:** 1) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,0195 TL ve 1,-EURO = 2,7445 TL olarak dikkate alınmıştır.
2) 19 no'lu bağımsız bölüm için genel iskân belgesi mevcut olup ayrıca bir yapı kullanma izin belgesinin alınması uygun olacaktır. Ancak 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu'nun *Değişik Üçüncü Fıkra: 23.06.2009 - 5912/1 maddesinde; "Kat irtifakı arsa payına bağlı bir irtifak çeşidi olup, yapının tamamı için düzenlenecek yapı kullanma izin belgesine dayalı olarak, bu kanunda gösterilen şartlar uyarınca kat mülkiyetine resen çevrilir."* hükmü geçmektedir. Taşınmazın konumlandığı binanın genel iskân belgesi ile kat mülkiyetine geçmiş olması hususu dikkate alındığında; genel iskân belgesinin de taşınmazın yasallığı için başlı başına yeterli olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

KDV dâhil toplam pazar değeri 15.291.620,-TL, aylık kira değeri ise 102.524,30 TL'dir. KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

Taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 27 Aralık 2013

Rapor revize tarihi: 06 Ağustos 2014

(Ekspertiz tarihi: 23 - 24 Aralık 2013)

Saygılarımızla,

Şaban İNAN
İşletmeci
Değerleme Uzmanı

Türker POLAT
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki

- İNA tabloları (1 adet)
- Konum krokisi ve uydu görüntüsü
- Yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgeleri ve genel iskan belgesi (5 sayfa)
- İmar planı örneği
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans örnekleri (4 sayfa)
- Tapu suretleri (92 adet)
- TAKBİS kayıtları (46 sayfa)
- Rapor konusu taşınmaz için daha önce yapılmış değerlendirme raporları listesi (1 sayfa)