

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	11 Aralık 2017 / DGYO 2017-2
Raporlama Süresi	4 iş günü
Rapor Tarihi	26 Aralık 2017
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Rapor, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden aşağıda adresi belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden pazar değeri ve aylık kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER	
Adres	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
Maliki	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.
Bağımsız Bölümlerin Toplam Kullanım Alanı	6.977 m ²
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Lejantı: Ticaret Alanı
	İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam Hmax: 35,50 m.
En Verimli ve En İyi Kullanımı	Ofis, dükkân ve sinema

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE KDV HARİÇ GAYRİMENKULÜN DEĞERLERİ		
	Pazar Değeri (TL)	Aylık Pazar Kira Değeri (TL)
Pazar Yaklaşımı Yöntemi	14.707.500,-TL	98.735,-TL
Gelir Yaklaşımı Yöntemi	13.485.000,-TL	-
Nihai Sonuç	14.707.500,-TL	98.735,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI	Nihan IŞIK (SPK Lisans Belge No: 402772)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Metin GÜRAY (SPK Lisans No: 400611)

Not: 26.12.2017 tarihi itibari ile T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,8097 TL'dir.

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
1.1. Rapor Tarihi	3
1.2. Rapor Numarası.....	3
1.3. Rapor Türü.....	3
1.4. Raporu Hazırlayanlar	3
1.5. Değerleme Tarihi.....	3
1.6. Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası.....	3
1.7. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama	3
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1. Şirketi Bilgileri.....	4
2.2. Müşteri Bilgileri.....	5
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
3. DEĞER TANIMLARI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	6
3.1. Pazar, Pazar Değeri ve Kira Değeri Tanımı	6
3.2. Geçerlilik Koşulları.....	7
3.3. Uygunluk Beyanı	7
4. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ RESMİ KURUM İNCELEMELERİ.....	8
4.1. Mülkiyet Bilgileri	8
4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi.....	11
4.3. İmar Durumu Bilgileri	11
4.4. Resmi Kurumlarda Taşınmaz İle İlgili Yapılan Diğer Tespitler.....	11
4.5. Yapı Denetime İlişkin Bilgiler.....	15
4.6. Taşınmazların Son 3 Yıllık Dönemdeki Mülkiyet ve İmar Durumundaki Değişiklikler..	15
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER	16
5.1. Taşınmazların Konumu ve Çevre Özellikleri	16
5.2. Antalya 2000 Plaza'nın İnşaat Özellikleri.....	17
5.3. Antalya 2000 Plaza'nın Genel Özellikleri.....	17
5.4. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler.....	19
5.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	19
6. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	19
6.1. Mevcut Ekonomik Veriler ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	19
6.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	21
6.3. Piyasa Bilgileri.....	22
6.4. Taşınmazların Değerine Etki Eden Olumlu ve Olumsuz Faktörler.....	26
7. DEĞERLEME SÜRECİ	26
7.1. Değerleme Yöntemleri.....	26
7.2. Değerlemede Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi	28
8. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	28
8.1. Pazar yaklaşımı yöntemi ve ulaşılan sonuç	28
8.2. Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç	33
9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ	35
10. TAŞINMAZLARIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ.....	36
11. TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI	36
12. SONUÇ	37
13. EKLER.....	38

1. RAPOR BİLGİLERİ**1.1. Rapor Tarihi**

Değerleme raporu 26.12.2017 tarihinde tanzim edilmiştir.

1.2. Rapor Numarası

Değerleme raporu 2017-002 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

1.3. Rapor Türü

Bu rapor, Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, "4.1. Mülkiyet Bilgileri" başlığı altında tapu kayıtları verilen taşınmazların toplam pazar değerinin ve aylık kira değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

1.4. Raporu Hazırlayanlar

Metin GÜRAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nihan İŞİK (SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı)

1.5. Değerleme Tarihi

20.12.2017

1.6. Dayanak Sözleşmesinin tarih ve numarası

11 Aralık 2017 tarih ve 002 kayıt no'lu

1.7. Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu rapor; Sermaye Piyasası Kurulu'nun VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" ve Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih ve III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" göz önünde bulundurularak hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**2.1. Şirketi Bilgileri**

ŞİRKET ÜNVANI	: Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esen İş Merkezi, No: 4, Kat: 1, Daire: 4, 34394 Mecidiyeköy – Şişli / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0212 266 33 55
FAALİYET KONUSU	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri ile gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, gayrimenkullerle ilgili yatırım ve know-how sözleşmelerinin analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermektir.
KURULUŞ TARİHİ:	: 24.11.2006
SERMAYESİ	: 215.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 606938
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO'SU	: 30.11.2006 – 6694

Not-1: Şirket, 08.02.2008 tarihi itibarıyla Başkanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 15.11.2012 tarih ve 5034 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

2.2. Müşteri Bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No: 4/7, Sarıyer / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 335 28 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 332.007.786,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 84,55
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 - Gebze Center AVM - Doğuş Center Etiler (45 adet bağımsız bölüm)

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasının talebine istinaden, "4.1. Mülkiyet Bilgileri" başlığı altında tapu kayıtları verilen taşınmazların (92 adet bağımsız bölüm) Türk Lirası cinsinden toplam pazar değerleri ile aylık kira değerlerinin tespitine yönelik hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

3. DEĞER TANIMLARI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI**3.1. Pazar, Pazar Değeri ve Kira Değeri Tanımı****Pazar:**

Pazar, mal ve hizmetlerin bir fiyat mekanizması vasıtasıyla alıcılar ve satıcılar arasında alınıp satıldığı ortamdır. Pazar kavramı, mal veya hizmetlerin alıcılar ve satıcılar arasında faaliyetleri üzerinde mesnetsiz bir kısıtlama olmaksızın alınıp satılabildiğini ifade eder. Taraflardan her biri arz talep ilişkisi ve fiyatı belirleyen diğer etkenler ile birlikte mal veya hizmetlerin, kendi durumu kapsamında oluşan göreceli faydasına ve bireysel ihtiyaç ve isteğine göre tepki verecektir.

Uluslararası Değerleme Standartlarında kullanıldığı haliyle pazar, değerlendirilen varlığın veya yükümlülüğün değerlendirme tarihi itibarıyla serbest bir şekilde el değiştirdiği ve güncel sahibi de dâhil olmak üzere bu pazardaki katılımcıların çoğunluğunun serbest olarak erişebildikleri bir pazar anlamına gelmektedir.

Pazarlar, çeşitli piyasa aksaklıkları nedeniyle, arz ve talep arasında sürekli bir dengenin kurulduğu mükemmellikte nadiren işlemektedir. Pazardaki yaygın aksaklıklar arasında arz dengesizliği, talepte ani düşüş ve yükselişler veya pazar katılımcıları arasındaki asimetrik bilgilendirme görülür. Pazar katılımcıları bu aksaklıklara tepki verdiklerinden, bir pazar belirli bir zamanda dengesizliğe neden olan herhangi bir değişime karşı kendini uyarlayabilir. Pazardaki en olası fiyatı tahmin etmeyi hedefleyen bir değerlendirme, pazardaki dengenin yeniden kurulacağı varsayımına dayanan düzeltilmiş veya uyarlanmış fiyattan ziyade, değerlendirme tarihi itibarıyla ilgili pazardaki koşulları yansıtmalıdır.

Pazar Değeri:

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılacak tahmini tutardır.

Kira Değeri:

Bir mülkün veya mülk dahilindeki bir yerin bir istekli kiralayan ile bir istekli kiracı arasında, uygun olarak yapılmış bir pazarlama faaliyeti sonrasında, tarafların her birinin bilinçli, basiretli ve hiçbir zorlama olmaksızın hareket ederek, normalde yüz yüze gerçekleştirdikleri bir işlem neticesinde, ilgili uygun kiralama şartlarına tabi olarak değerlendirme tarihinde kiralama için tahmin edilen tutardır.

3.2. Geçerlilik Koşulları

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

3.3. Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- 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.
- Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda yer alan analizler ve sonuçlar; sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup, kişisel, tarafsız ve önyargısız olan analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkule/gayrimenkullere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarımız ya da önyargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret; müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne, önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesine ve bildirilmesine, ayrıca bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Şirketimiz değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan taşınmaz/taşınmazlar şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan taşınmazın/taşınmazların yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

4. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ RESMİ KURUM İNCELEMELERİ**4.1. Mülkiyet Bilgileri**

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 kargir apartman (*)
YÜZÖLÇÜMÜ	: 1.135 m ²
YEVMIYE NO	: 13323 – 18795 -18797
TAPU TARİHİ	: 29.04.2011 – 07.06.2013

(*) Kat mülkiyetine geçmiştir.

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		

4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi

05 Aralık 2017 tarihli takyidat yazıları üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır. Değerlemede tapu kayıt bilgileri esas alınmıştır.

Taşınmazların tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri genel hatlarıyla uyumludur. Tapu 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.

4.3. İmar Durumu Bilgileri

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:

- **İnşaat nizamı:** Ayrık nizam
- **Bina yüksekliği (H_{max}):** 35,50 m.

4.4. Resmi Kurumlarda Taşınmaz İle İlgili Yapılan Diğer Tespitler

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 no'lu, 01.05.1998 tarih ve 38-03 no'lu ve 14.08.2014 tarih ve 558 no'lu yapı kullanma izin belgeleri düzenlenmiştir. Genel iskân belgesi ve yapı kullanma izin belgeleri taşınmazların tamamı için alınmıştır.
- 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 bağımsız bölümlerin 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:

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/büfe 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 düzenlenmiştir. 1 no'lu bağımsız bölümün tapudaki niteliği tiyatro olarak geçmektedir. Bu bağımsız bölümün iç mekân düzenlemesi tiyatroya da uygun olup gerektiğinde tiyatro amaçlı kullanılabilir durumdadır.
- 1. bodrum katta yer alan 12, 13, 14 ve 15 no'lu bağımsız bölümler arasında bölme duvarları kaldırılarak 2 adet sinema hacmine dönüştürülmüş ancak halihazırda kullanılmamaktadır.
- 1. bodrum katta yer alan 16, 17 ve 18 no'lu bağımsız bölümler sinemaya ait kısımlar olarak düzenlenmiş ancak halihazırda kullanılmamaktadır.
- Zemin katta yer alan 19, 20 ve 21 bağımsız bölümler birbirleriyle birleştirilmiş olup boş durumdadır. 22, 23, 24, 25 ve 26 no'lu bağımsız bölümler birbirleriyle birleştirilmiş vaziyette olup kitabevi olarak kullanılmaktadırlar. 27 no'lu bağımsız bölüm kiracısı tarafından hediye eşya dükkanı olarak kullanılmaktadır. 28, 29, 30, 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadırlar. Bu bağımsız bölümlerin iç hacimleri basit imalâtlarla kısmen değiştirilmiş vaziyettedir.
- 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 dersane olarak düzenlenmiştir. Ancak boş durumdadır.
- 2. normal katta yer alan 47 ve 48 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılmış vaziyettedir. Halihazırda boş durumdadır.
- 3. normal katta yer alan 49, 50, 51, 52, 53 ve 54 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Allianz Yaşam 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 Allianz Sigorta tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 5. normal katta yer alan 61, 62, 63, 64, 65 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 tek ofis olarak düzenlenmiş ve boş durumdadır. 70, 71 ve 72 no'lu bağımsız bölümler tek ofis olarak düzenlenmiş ve boş durumdadır.
- 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 iki 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.

Not: - Antalya 2000 Plaza'nın ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm yasal izinleri alınmış olup yasal belgelerinin tam ve doğru olduğu belirlenmiştir.
- 1, 2 ve 3 no'lu bağımsız bölümlerin kullanım alanlarına bodrum katlarda bulunan eklentileri dâhil edilmiştir.

Yukarıda (sayfa 13) bahsedilen imalâtlar basit inşaat teknikleriyle inşâ edilmiş olup gerektiğinde binanın statığına zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptirler. 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, yapı kullanma izin belgesinin mevcudiyeti, 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.

Taşınmazların tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. 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.

4.5. Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Taşınmazlar 29.06.2001 tarihli 4708 sayılı Yapımı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesi öncesi ruhsatlandırılıp inşa edilmiştir.

Taşınmazda ilgili mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olduğu belirlenmiştir.

Taşınmazların durumunda hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık bulunmamaktadır.

4.6. Taşınmazların Son 3 Yıllık Dönemdeki Mülkiyet ve İmar Durumundaki Değişiklikler

4.6.1. Mülkiyet Durumundaki Değişiklikler

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

4.6.2. İmar Durumundaki Değişiklikler

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

4.6.3. Taşınmazlar için şirketimizce daha önce düzenlenmiş son üç rapora ilişkin bilgi

Taşınmazlar için şirketimizce daha önce düzenlenmiş son üç rapora ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER**5.1. Taşınmazların Konumu ve Çevre Özellikleri**

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 yer alan 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.

Taşınmazın Belirli Noktalara Olan Yaklaşık Uzaklıkları	
Üçkapılar.....:	50 m
Kaleiçi.....:	150 m
Konyaaltı.....:	2,5 km
Antalya Otogar..... :	6 km
Antalya Havaalanı..... :	19 km
Kemer..... :	45 km
Alanya.....:	120 km

5.2. Antalya 2000 Plaza'nın İnşaat Özellikleri

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
KAT ADEDİ	16 (3 bodrum + ara + zemin + 10 normal + çatı katı)
YAPININ YAŞI	~ 24
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.

5.3. Antalya 2000 Plaza'nın Genel Özellikleri

- 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.
- 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/büfe 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 düzenlenmiştir. 1 no'lu bağımsız bölümün tapudaki niteliği tiyatro olarak geçmektedir. Bu bağımsız bölümün iç mekân düzenlemesi tiyatroya da uygun olup gerektiğinde tiyatro amaçlı kullanılabilir durumdadır.
- 1. bodrum katta yer alan 12, 13, 14 ve 15 no'lu bağımsız bölümler arasında bölme duvarları kaldırılarak 2 adet sinema hacmine dönüştürülmüş ancak halihazırda kullanılmamaktadır.
- 1. bodrum katta yer alan 16, 17 ve 18 no'lu bağımsız bölümler sinemaya ait kısımlar olarak düzenlenmiş ancak halihazırda kullanılmamaktadır.

- Zemin katta yer alan 19, 20 ve 21 bağımsız bölümler birbirleriyle birleştirilmiş olup boş durumdadır. 22, 23, 24, 25 ve 26 no'lu bağımsız bölümler birbirleriyle birleştirilmiş vaziyette olup kitabevi olarak kullanılmaktadırlar. 27 no'lu bağımsız bölüm kiracısı tarafından hediye eşya dükkanı olarak kullanılmaktadır. 28, 29, 30, 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadırlar. Bu bağımsız bölümlerin iç hacimleri basit imalâtlarla kısmen değiştirilmiş vaziyettedir.
- 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 dersane olarak düzenlenmiştir. Ancak boş durumdadır.
- 2. normal katta yer alan 47 ve 48 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılmış vaziyettedir. Halihazırda boş durumdadır.
- 3. normal katta yer alan 49, 50, 51, 52, 53 ve 54 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Allianz Yaşam 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 Allianz Sigorta tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 5. normal katta yer alan 61, 62, 63, 64, 65 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 tek ofis olarak düzenlenmiş ve boş durumdadır. 70, 71 ve 72 no'lu bağımsız bölümler tek ofis olarak düzenlenmiş ve boş durumdadır.
- 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 iki 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.
- 10. normal katta yer alan ofisler çatı katı ile irtibatlandırılmış olup dublektir.
- Zeminleri kullanım amaçlarına uygun olarak, seramik, karo mozaik, beton veya halı kaplı, duvarları saten – plastik boyalı, tavanları ise plastik boyalı veya 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 sökülebilir niteliğe sahiptirler.

5.4. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

5.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Uluslararası Değerleme Standartları'na göre en verimli ve en iyi kullanımın tanımı "Bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımıdır. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir." şeklinde tarif edilmektedir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu plazadaki bağımsız bölümlerin konumları, büyüklükleri, fiziksel özellikleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi dikkate alındığında taşınmazların en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**ofis – dükkân - sinema**" olarak kullanılması olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

6. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER**6.1. Mevcut Ekonomik Veriler ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi**

2003 yılının ikinci yarısından itibaren ekonomik göstergelerde yaşanan olumlu gelişmeler ve küresel piyasalarda oluşan pozitif gelişmeler ile birlikte Ülkemiz gayrimenkul sektöründe, 2004 yılı başından itibaren hızlı gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul piyasalarını da kapsamaya başlamıştır.

2005 yılından itibaren uygulanmaya başlanan mortgage uygulaması ile düşük faizli ve uzun vadeli konut kredileri, faiz ve dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün yükselişine neden olmuştur. Yabancı sermaye yatırımcılarının ilgisi de sektörün nitelik ve standartlarını yükseltmiş ve sektördeki gelişme büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru kaymıştır.

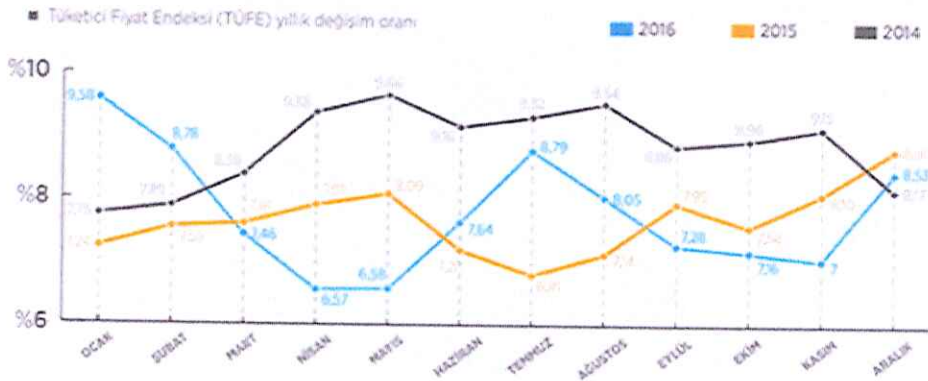
Bu gelişmeler ışığında 2004 - 2006 yılları arasındaki zaman diliminde gayrimenkul değerlerindeki artış oranı enflasyonun üzerinde gerçekleşmiş ve kira gelirlerinde ise önemli artışlar olmuştur.

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede yavaş arttığı sektör niteliğindedir. 2006 yılının son çeyreğinden itibaren 2007 ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ve/veya orta ölçekli ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte gayrimenkul sektöründe talep yönünde azalma oluşmuştur.

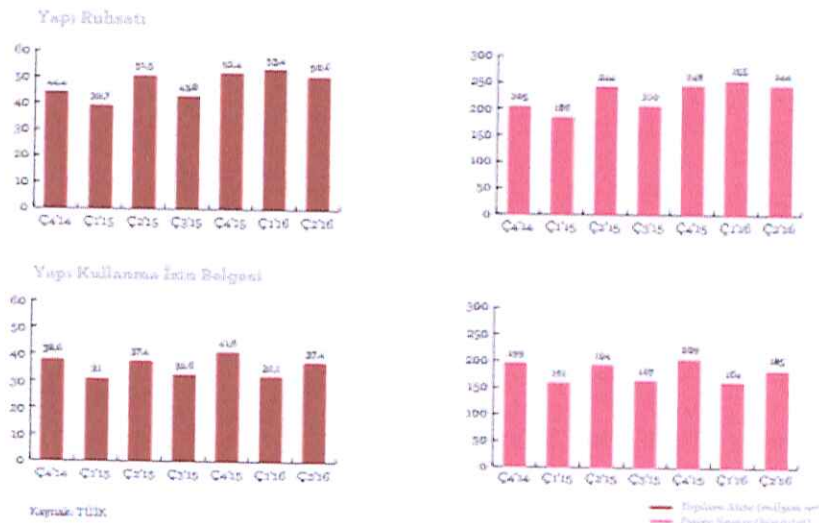
Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir. 2008 yılının son çeyreğinde, 2009 - 2016 yıllarının tamamında ve 2017 yılının ilk ayında ayında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep nispeten azalmıştır.

Ortadoğu'da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye'nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklarla birlikte yüksek seyreden döviz kurları, faiz oranları ve düşen proje kârlılıklarının, piyasadaki yatırım kararlarını olumsuz etkileyebileceği düşüncesindeyiz. 2017 yılının kalan kısmı için öngörümüz, bu dönemlerde gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine göre 2014 – 2015 ve 2016 yıllarını kapsayan Tüketici Fiyat Endeksi (TÜFE) yıllık değişim oranı aşağıdaki grafikteki gibidir. Bu verilere göre 2016 yılı enflasyon oranı % 8,53 olarak gerçekleşmiştir.



Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) verilerine 2014 yılının son çeyreği ile 2016 yılının ikinci çeyreğini kapsayan ölçüde düzenlenen yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri aşağıdaki gibi olduğu belirtilmiştir.



6.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

6.2.1. Antalya İli

- 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.

6.2.2. Muratpaşa İlçesi

- Kentin en eski yerleşim yeri olması nedeniyle Muratpaşa'nın tarihi aynı zamanda Antalya'nın da tarihidir. Muratpaşa adını, yapım tarihi 1570 olan Muratpaşa Camii'ne de adını veren Karaman Beyi Murat Paşa'dan almaktadır.
- Muratpaşa ilçesi 8 bin 804 hektarlık alana sahiptir.
- 20 kilometre sahil kıyı bandı bulunan Muratpaşa'nın güneyinde Akdeniz, kuzeyinde Kepez ilçesi, batısında Konyaaltı, doğusunda da Aksu yer almaktadır.
- Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 486.408 kişidir.

6.3. Piyasa Bilgileri

Piyasa araştırmalarında aşağıda belirtilen hususlar dikkate alınmıştır.

Devredilen Taşınmaz Mülkiyet hakları	Değerleme raporunda devredilen taşınmaz mülkiyet hakları karşılaştırma unsuru olarak dikkate alınmıştır. Tam mülkiyet dışında bir mülkiyet çeşiti (hisseli mülkiyet, üst hakkı, devre mülk vd.) olması durumunda söz konusu farklılık emsallerde belirtilmiştir.
Finansman şartları	Değerleme raporunda farklı finansman düzenlemelerinin bulunmadığı emsaller seçilmiştir.
Satış koşulları	Değerleme raporunda satış koşulları karşılaştırma unsuru olarak dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek bir unsur (özel alıcı değeri, acil satış değeri, pazarlama süresi vd.) olması durumunda söz konusu farklılık emsallerde belirtilmiştir.
Satın alma işleminin hemen ardından yapılan harcamalar	Değerleme raporunda satın alma işleminin hemen ardından yapılan harcamalar varsa emsallerde belirtilmiştir.
Pazar koşulları	Değerleme raporunda taşınmazla benzer pazar koşullarına sahip emsaller dikkate alınmıştır. Özel pazar koşulu olması durumu da söz konusu farklılık emsallerde belirtilmiştir.
Konum (Mevki)	Değerleme raporunda taşınmazla benzer konumda yer alan emsaller dikkate alınmıştır. Değeri etkileyebilecek konumsal farklılıklar emsallerde belirtilmiştir.
Fiziksel özellikler	Değerleme raporunda mülklerin boyutları, inşaat kaliteleri ve fiziksel koşulları karşılaştırma unsuru olarak dikkate alınmıştır.
Ekonomik özellikler	Değerleme raporunda ekonomik özellikler gelir getiren mülklerin analiz edilmesi için kullanılmıştır.
Kullanım:	Değerleme raporunda taşınmazla benzer en verimli ve en iyi kullanıma sahip emsaller dikkate alınmıştır.
Satışın taşınmaz mülkiyeti olmayan unsurları	Değerleme raporunda taşınmaz mülkü oluşturmayan kişisel taşınabilir mülkler, şirket hakları veya taşınmaz mülkiyeti olmayan diğer kalemler dikkate alınmamıştır.

6.3.1. Satılık Ofisler

EMSAL NO	LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² DEĞERİ (TL)	İLGİLİSİ
1	Taşınmazlara yaklaşık 100 metre konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis	120	11-15 yıllık binanın normal katında konumlu	415.000,-TL	3.460,-TL	Sahibinden
2	Taşınmazlara yakın mesafede Atatürk Caddesi üzerinde konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis	50	21-25 yıllık bir binanın normal katında konumlu	160.000,-TL	3.200,-TL	0 242 324 88 83
3	Taşınmazlara yaklaşık 100 - 150 metre konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis	115	11-15 yıllık binanın normal katında konumlu	440.000,-TL	3.825,-TL	544 585 52 97
4	Taşınmazlara yakın mesafede Atatürk Caddesi üzerinde konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis	36	16-20 yıllık Helvacıoğlu İş Hanı'nın normal katında konumlu	160.000,-TL (İstlenen satış değeri bölge emsallerine göre abartılıdır)	4.445,-TL	0 532 616 34 60

6.3.2. Kiralık Ofisler

EMSAL NO	LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	AYLIK KİRA DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² KİRA DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
5	Taşınmazlara yakın mesafede Atatürk Caddesi üzerinde konumlu bir binanın ara katında konumlu 7 adet ofis	595	21-25 yıllık binanın normal katında konumlu toplam 7 adet ofis	6.500,-TL	10,90 TL	0 242 316 42 00
6	Atatürk Caddesi'ne yakın mesafede konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis	35	21-25 yıllık binanın normal katında konumlu	400,-TL	11,40 TL	0 242 228 50 04
7	Burhanettin Onat Caddesi üzerinde konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis	180	1 yıllık binanın normal katında konumlu	3.000,-TL	16,65 TL	0 242 322 11 00
8	Demirönü Caddesi üzerinde konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis	100	5-10 yıllık binanın normal katında konumlu	2.000,-TL	20,00 TL	0 242 316 94 94

Not: Satılık ve kiralık olan emsallerin tümü pazarlığa açıktır.



6.3.3. Satılık Dükkanlar

EMSAL SIRA NO	LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
1	Taşınmazlara yakın mesafede Işıklar Caddesi üzerinde konumlu bir binada zemin katta yer alan dükkan	110	20-25 yıllık binada konumlu	700.000,-TL	6.365,-TL	532 383 31 11
2	Taşınmazlara yakın mesafede Burhanettim Onat Caddesi üzerinde konumlu bir binada zemin katta yer alan dükkan	80	20-25 yıllık binada konumlu	610.000,-TL	7.625,-TL	242 322 44 88
3	Taşınmazlara yakın mesafede iç kısımlarda konumlu dükkan	90	Yeni binada konumlu	520.000,-TL	5.780,-TL	542 813 29 98
4	Taşınmazlara yakın mesafede konumlu 5 katlı ticari bina (Bina olarak ilanda olduğundan daha düşük şerefiyede olup bu şerefiye farkı emsal analizinin büyüklük başlığında dikkate alınmıştır)	785	1 yıllık bina	3.500.000,-TL	4.460,-TL	242 248 50 50

6.3.4. Kiralık Dükkanlar

EMSAL SIRA NO	LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	AYLIK KİRA DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² KİRA DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
5	Taşınmazlara çok yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir	80	3.500,-TL	43,75 TL	532 282 21 80
6	Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir	20	750,-TL	37,50 TL	242 322 22 46
7	Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binada yer alan dükkân	500	20.000,-TL	40,-TL	242 323 49 46



Not: Satılık ve kiralık olan emsallerin tümü pazarlığa açıktır. Emsallerin konumu görüşülen kişilerden alınan tarife göre yaklaşık olarak işaretlenmiştir.

6.4. Taşınmazların Değerine Etki Eden Olumlu ve Olumsuz Faktörler**Olumlu faktörler:**

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkanlarının kolaylığı,
- Ana yapının nirengi ve odak noktası konumunda yer alması,
- Yoğun yaya ve taşıt trafiği,
- Reklam kabiliyeti,
- Kat mülkiyetine geçmiş olmaları,
- Ana yapının köşe parsel üzerinde konumlu olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktörler:

- Bölgedeki genel otopark sorunu,
- Bölgede taşınmazın niteliğindeki plaza tipi yapılara talebin yoğun olmaması,
- Global piyasalarda yaşanan finansal kriz ve döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması,
- Dar bir alıcı kitlesine hitap ediyor olması.

7. DEĞERLEME SÜRECİ**7.1. Değerleme Yöntemleri**

Uygun bir değer esasına göre tanımlanan bir değerlemeye ulaşabilmek amacıyla, bir veya birden çok değerlendirme yaklaşımı kullanılabilir.

Bu çerçevede tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü ekonomi teorisinde geçen fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ilkelerine dayanmaktadır. Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar üretebilmek için yeterli sayıda gerçeklere dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, birden çok sayıda değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılması özellikle tavsiye edilir.

7.1.1. Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar.

Pazar yaklaşımında atılması gereken ilk adım, aynı veya benzer varlıklar ile ilgili pazarda kısa bir süre önce gerçekleşmiş olan işlemlerin fiyatlarının göz önünde bulundurulmasıdır. Eğer az sayıda işlem olmuşsa, bu bilgilerin geçerliliğini saptamak ve kritik bir şekilde analiz etmek kaydıyla, benzer veya aynı varlıklara ait işlem gören veya teklif verilen fiyatları dikkate almak uygun olabilir. Gerçek işlem koşulları ile değer esası ve değerlemede yapılan tüm varsayımlar arasındaki farklılıkları yansıtabilmek amacıyla, başka işlemlerden sağlanan fiyat bilgileri üzerinde düzeltme yapmak gerekli olabilir. Ayrıca değerlemesi yapılan varlık ile diğer işlemlerdeki varlıklar arasında yasal, ekonomik veya fiziksel özellikler bakımından da farklılıklar olabilir.

7.1.2. Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari sermaye değerine dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım bir varlığın yararlı ömrü boyunca yaratacağı geliri dikkate alır ve değeri bir kapitalizasyon süreci aracılığıyla belirler. Kapitalizasyon işlemi, gelirlerin uygun indirgeme oranları uygulanarak bir sermaye toplamına dönüştürülmesidir. Gelir akışı, bir sözleşme veya sözleşmelere dayanarak veya bir sözleşme ilişkisi içermeden yani varlığın elde tutulması veya kullanımı sonucunda oluşması beklenen kârlardan türetilir.

Gelir yaklaşımı kapsamında kullanılan yöntemler aşağıdakileri içerir:

- Tüm risk veya genel kapitalizasyon oranının temsili tek bir dönem gelirine uygulandığı gelir kapitalizasyonu,
- Bir indirgeme oranının gelecek dönemler için bir dizi nakit akışına uygulandığı (bunları güncel bir değere indirmek için) indirgenmiş nakit akışı,
- Çeşitli opsiyon fiyatlama modelleri.

Gelir yaklaşımı, bir yükümlülük yerine getirilene kadar gereken nakit akışları dikkate alınarak, yükümlülüklerle de uygulanabilir.

7.1.2. Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar.

Bu yaklaşım, pazardaki bir alıcının gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, değerlemesi yapılan varlığa ödeyeceği fiyatın, eşdeğer bir varlığın ister satın alma ister yapım yoluyla maliyetinden fazla olmayacağı ilkesine dayanmaktadır. Değerlemesi yapılan varlıkların cazibesi, yıpranmış veya demode olmaları nedeniyle, genellikle satın alınabilecek veya yapımı gerçekleştirilebilecek alternatiflerinden daha düşüktür. Bunun geçerli olduğu hallerde, kullanılması gereken değer esasına bağlı olarak, alternatif varlığın maliyeti üzerinde düzeltmeler yapmak gerekebilir.

7.2. Değerlemede Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi

Uluslararası Değerleme Standartları UDS 102 Uygulama – Değer Yaklaşımları Madde 8’de; “Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi için birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yöntemi kullanılabilir. Birden fazla değerlendirme yaklaşımı veya yönteminin kullanıldığı hallerde, tek bir değerlendirme sonucuna ulaşılabilmesi için, belirlenen değerlendirme sonuçları analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle uygun bir nihai değer takdiri yapılması gerekmektedir.” ifadesi bulunmaktadır.

Bu çalışmada; taşınmazların pazar değerinin tespitinde çevrede yeterli sayıda emsal olabilecek satılık ve kiralık taşınmaz bulunduğundan **pazar yaklaşımı** ve **gelir yaklaşımı** yöntemleri kullanılmıştır. Aylık kira değerlerinin tespitinde ise **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılmıştır.

Bölge genelinde yapılan araştırmada taşınmazın konumlandığı parselde emsal teşkil edebilecek satılık arsa bulunamamasından dolayı değerlendirme maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmamıştır.

8. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

8.1. Pazar yaklaşımı 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 ve m² aylık kira değeri belirlenmiştir.

Değerlemede; konum, ulaşım imkânları, kullanım alanı büyüklüğü, manzara, cephe, konfor ve teknik donanım gibi kriterler bakımından taşınmaza emsal teşkil edebilecek; tüm satılık/kiralık emsaller dikkate alınmıştır.

8.1.1. Emsal Analizi

Değerlemeye konu taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde detayları raporun “Piyasa Bilgileri” bölümünde verilen emsallerin sahip oldukları özellikler ile değerlemeye konu taşınmazların sahip oldukları özelliklerin karşılaştırılması yoluna gidilmiştir. Söz konusu karşılaştırma konum, büyüklük, inşaat kalitesi ve fiziksel özellik gibi değerlendirme kriterleri üzerinden yapılmıştır. Değerlendirme kriterleri üzerinden ortalama emsal değerine ulaşılırken aşağıdaki tabloda detayları verilen oran aralıkları göz önünde bulundurulmuştur.

		Oran Aralığı (%)
Çok Kötü	Çok Büyük	20,01 ve üzeri
Kötü	Büyük	10,01 - 20,00
Kötü - Orta	Büyük - Orta	0,01 - 10,00
Benzer	Benzer	0
Orta - İyi	Orta - Küçük	- 0,01 - (- 10,00)
İyi	Küçük	- 10,01 - (- 20,00)
Çok İyi	Çok Küçük	- 20,01 ve üzeri

Satılık ofis emsalleri için analiz (67 ilâ 90 no'lu bağımsız bölümler için):

	Taşınmaz	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Kullanım Alanı (m ²)	67 ila 90 no'lu b.b. için	120	50	115	36
m ² Satış Değeri (TL)	-	3.460	3.200	3.825	4.445
KARŞILAŞTIRMA KRİTERLERİ					
Konum ve tercih edilebilirlik	-	- % 10	- % 15	- % 15	- % 15
Büyükük	-	% 0	% 0	% 0	% 0
Brüt Kullanım Alanı Etkisi	-	% 5	% 5	% 5	% 5
İnşaat Kalitesi	-	- % 4	% 0	- % 3	% 0
Pazarlık Payı	-	- % 15	- % 15	- % 15	- % 25
Uygunlaştırılmış ~ Değer (TL)	-	2.670	2.430	2.815	2.975
Ortalama Emsal Değeri (TL)	~ 2.725				

Kiralık ofis emsalleri için analiz (67 ilâ 90 no'lu bağımsız bölüm için):

	Taşınmaz	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7	Emsal-8
Kullanım Alanı (m ²)	67 ila 90 no'lu b.b. için	595	35	180	100
m ² Kira Değeri (TL)	-	10,90	11,40	16,65	20,00
KARŞILAŞTIRMA KRİTERLERİ					
Konum ve tercih edilebilirlik	-	% 25	% 15	% 15	% 10
Büyükük	-	% 0	% 0	% 0	% 0
Brüt Kullanım Alanı Etkisi	-	% 5	% 5	% 10	% 5
İnşaat Kalitesi	-	% 20	% 15	- % 5	% 0
Pazarlık Payı	-	- % 5	- % 5	- % 5	- % 5
Uygunlaştırılmış Değer (TL)	-	16,30	15,05	19,00	21,95
Ortalama Emsal Değeri (TL)	18,10				

Not: Yukarıdaki satılık / kiralık ofislerin emsal analizi örnek seçtiğimiz 67 ilâ 90 no'lu bağımsız bölümler için hazırlanmıştır. Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin şerefiyeleri kendi içlerinde kat, kattaki konum, cephe özellikleri, kullanım fonksiyonu, büyüklükleri ve manzara durumlarına göre farklılık göstermektedir. Değerlemede bu durumlar dikkate alınarak diğer ofisler için gerekli şerefilyelendirmeler yapılmış olup m² satış ve kira değerleri belirlenmiştir. 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 emsalleri için analiz (25 ve 26 no'lu bağımsız bölümler için):

	Taşınmaz	Emsal-1	Emsal-2	Emsal-3	Emsal-4
Kullanım Alanı (m ²)	25 - 26 no'lu b.b.	110	80	90	785
m ² Satış Değeri (TL)	-	6.365	7.625	5.780	4.460
KARŞILAŞTIRMA KRİTERLERİ					
Konum ve tercih edilebilirlik	-	% 10	% 0	% 10	% 10
Büyükölük	-	% 0	% 0	% 0	% 30
Brüt Kullanım Alanı Etkisi	-	% 5	% 5	% 5	% 5
İnşaat Kalitesi	-	% 0	% 0	- % 3	- % 3
Pazarlık Payı	-	- % 15	- % 20	- % 15	- % 15
Uygunlaştırılmış ~ Değer (TL)	-	6.250	6.405	5.505	5.520
Ortalama Emsal Değeri (TL)		5.920			

Kiralık dükkân emsalleri için analiz (25 ve 26 no'lu bağımsız bölümler için):

	Taşınmaz	Emsal-5	Emsal-6	Emsal-7	Emsal-8
Kullanım Alanı (m ²)	25 ila 26 no'lu b.b.	80	20	500	-
m ² Kira Değeri (TL)	-	43,75	37,50	40	-
KARŞILAŞTIRMA KRİTERLERİ					
Konum ve tercih edilebilirlik	-	% 0	% 10	% 15	-
Büyükölük	-	% 0	% 0	- % 10	-
Brüt Kullanım Alanı Etkisi	-	% 5	% 5	% 5	-
İnşaat Kalitesi	-	% 0	% 0	% 0	-
Pazarlık Payı	-	- % 10	- % 10	- % 10	-
Uygunlaştırılmış ~ Değer (TL)	-	41,35	39,00	39,10	-
Ortalama Emsal Değeri (TL)		39,80			

Not: Yukarıdaki satılık / kiralık dükkânların emsal analizi örnek seçtiğimiz 25 ilâ 26 no'lu bağımsız bölümler için hazırlanmıştır. Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin şerefiyeleri kendi içlerinde kat, kattaki konum, cephe özellikleri, kullanım fonksiyonu, büyüklükleri ve reklam kabiliyeti durumlarına göre farklılık göstermektedir. Değerlemede bu durumlar dikkate alınarak diğer dükkân / iş yerleri için gerekli şerefiyelendirmeler yapılmış olup m² pazar ve kira değerleri belirlenmiştir. 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 da ayrıca 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 toplam pazar ve aylık kira değerleri aşağıdadır.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KULLANIM ALANI (M ²)	M ² PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	AYLIK M ² KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
1	875	539	471.000	3,3	2.890
2	103	657	68.000	3,9	400
3	552	590	326.000	3,55	1.960
4	7	1.780	12.500	17,9	125
5	22	2.134	47.000	14,35	315
6	26	2.134	55.000	14,35	375
7	68	1.959	133.000	13,15	895
8	88	1.959	172.000	13,15	1.155
9	39	2.134	83.000	14,35	560
10	39	2.134	83.000	14,35	560
11	76	1.959	149.000	13,15	1.000
12	78	1.959	153.000	13,15	1.025
13	43	2.134	92.000	14,35	615
14	47	2.134	100.000	14,35	675
15	97	1.959	190.000	13,15	1.275
16	21	2.134	45.000	14,35	300
17	21	2.134	45.000	14,35	300
18	20	2.134	43.000	14,35	285
19	22	3.919	86.000	26,25	580
20	45	3.919	176.000	26,25	1.180
21	56	3.919	219.000	26,25	1.470
22	74	5.104	378.000	34,65	2.565
23	38	5.340	203.000	35,8	1.360
24	38	5.340	203.000	35,8	1.360
25	51	5.920	302.000	39,8	2.030
26	51	5.920	302.000	39,8	2.030
27	44	5.340	235.000	34,65	1.525
28	47	5.340	251.000	34,65	1.630
29	85	5.053	429.000	32,25	2.740
30	24	3.955	95.000	26,25	630
31	24	3.955	95.000	26,25	630
32	18	3.955	71.000	26,25	475
33	25	3.165	79.000	22,65	565
34	30	3.165	95.000	22,65	680
35	76	3.165	241.000	22,65	1.720

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2017-002

36	95	3.165	301.000	22,65	2.150
37	45	3.165	142.000	22,65	1.020
38	45	3.165	142.000	22,65	1.020
39	55	3.165	174.000	22,65	1.245
40	58	2.970	172.000	22,65	1.315
41	51	2.970	151.000	22,65	1.155
42	53	2.970	157.000	22,65	1.200
43	112	2.672	299.000	21,4	2.395
44	22	2.970	65.000	22,65	500
45	22	2.970	65.000	22,65	500
46	21	2.970	62.000	22,65	475
47	558	1.190	664.000	8,35	4.660
48	558	1.190	664.000	8,35	4.660
49	44	2.320	105.000	14,9	655
50	42	2.320	101.000	14,9	625
51	43	2.320	103.000	14,9	640
52	43	2.320	103.000	14,9	640
53	42	2.320	101.000	14,9	625
54	44	2.320	105.000	14,9	655
55	44	2.320	105.000	14,9	655
56	42	2.320	101.000	14,9	625
57	43	2.320	103.000	14,9	640
58	43	2.320	103.000	14,9	640
59	42	2.320	101.000	14,9	625
60	44	2.320	105.000	14,9	655
61	44	2.440	111.000	16,7	735
62	42	2.440	106.000	16,7	700
63	43	2.440	108.000	16,7	720
64	43	2.440	108.000	16,7	720
65	42	2.440	106.000	16,7	700
66	44	2.440	111.000	16,7	735
67	44	2.640	120.000	18,1	795
68	42	2.725	114.000	18,1	760
69	43	2.725	117.000	18,1	780
70	43	2.725	117.000	18,1	780
71	42	2.725	114.000	18,1	760
72	44	2.725	120.000	18,1	795
73	44	2.725	120.000	18,1	795
74	42	2.725	114.000	18,1	760
75	43	2.725	117.000	18,1	780
76	43	2.725	117.000	18,1	780
77	42	2.725	114.000	18,1	760
78	44	2.725	120.000	18,1	795

TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, No: 4, Ahmet Esin İş Merkezi, Kat: 1, Daire: 4, Şişli/İSTANBUL

Tel: +90 212 266 33 55 (pbx) - Fax: +90 212 266 33 53

web: www.tkd.com.tr, e-mail: info@tkd.com.tr

32

Taksim Kurumsal Gayrimenkul
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

79	44	2.725	120.000	18,1	795
80	42	2.725	114.000	18,1	760
81	43	2.725	117.000	18,1	780
82	43	2.725	117.000	18,1	780
83	42	2.725	114.000	18,1	760
84	44	2.725	120.000	18,1	795
85	44	2.725	120.000	18,1	795
86	42	2.725	114.000	18,1	760
87	43	2.725	117.000	18,1	780
88	43	2.725	117.000	18,1	780
89	42	2.725	114.000	18,1	760
90	44	2.725	120.000	18,1	795
91	253	2.425	614.000	15,6	3.945
92	253	2.425	614.000	15,6	3.945
TOPLAM	6.977		14.707.500		98.735

8.2. Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç

Yöntem, taşınmazın değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının (kira hasılatının) bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörür.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve taşınmazların arsa payı dahil toplam değeri hesaplanmıştır. Bu değer, taşınmazların mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak hesaplanan (olması gereken) değerini ifade etmektedir.

Varsayımlar ve kabuller:

- **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. Değerleme raporumuzun (8.1) bölümünde rapor konusu taşınmazların toplam aylık kira değeri 98.735,-TL (~ 25.915,-USD) olarak belirlenmiştir.
- Aylık kira gelirinin her yıl için % 2 oranında artacağı öngörülmüştür.

- **Doluluk Oranı:**

2016 yılı doluluk oranı yaklaşık (% 75,61) % 76'dır. 2015 yılına göre artış söz konusu olmuşsa da değerlendirme tarihine kadar ki 2017 yılı doluluk oranı yaklaşık (% 48,71) % 49 olarak gerçekleşmiştir. Bölge hareketliliği ve tesisin yakın tarihlerdeki doluluk oranlarına bakıldığında mevcut doluluk oranının geçici bir durum arz ettiği düşünülmektedir. Bu nedenle değerlendirilmede etkin bir kiralama ve işletme yöntemi ile oluşabilecek doluluk oranları ön görülmüştür. 2018 yılı ve sonraki yıllara göre doluluk oranı ekteki İNA tablosunda belirtilmiştir. Bölge genel doluluk oranı ve taşınmazın genel potansiyeli gözlemlendiğinde taşınmazın İNA tablosunda belirtilen doluluk oranını yakalayabileceği kanaatine varılmıştır. Ancak taşınmazların aidat tutarları kira kabiliyetini olumsuz yönde etkilemektedir.

- **Makroekonomik Büyüklükler:**

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

İskonto Oranı:

Uzun dönem vadeli bir USD bazlı Eurobond olan, 2034 vadeli Eurobond US Dolar değeri olan tahvillerin getiri oranı risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup değerlendirme çalışması sırasında ulaşılan değer % 5,76 elde edilmiştir. Ancak bu risksiz getiri oranına; kur riski, politik ve jeopolitik risk, piyasa riski, finansal risk gibi unsurlar da dikkate alındığında bir risk primi eklenmesi makul görünmektedir. Rasyonel bir yatırımcının risk primi olarak risksiz getiri oranına yakın bir oranda risk primi alacağı kabul edilmiş olup (Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL) tarafınca, Online Eğitim Sistemi üzerinden Doç Dr. Ali Hepşen tarafından verilen "Gayrimenkul Değerleme Yaklaşımları ve Karar Süreçleri başlıklı" eğitimde de bu konu özellikle belirtilmiştir.) buna göre nominal iskonto oranı % 11,00 olarak kabul edilmiştir.

Uç Değer ve Reel Uç Büyüme Oranı:

Taşınmazların toplam 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.

Bina Vergisi:

Yıllara göre bina vergisi tutarları ekteki tabloda belirtilmiştir.

Yenileme Yatırımları ve Diğer Giderler:

Taşınmazın yenileme yatırımları ve diğer genel giderlerinin, İNA tablosundaki kira gelirlerinin % 2'si kadar olacağı ve bu giderlerin de kira geliri oranında artacağı kabul edilmiştir. Diğer giderler içerisinde boş ve dolu gayrimenkullerin elektrik-su-ısıtma-soğutma giderleri yer almamaktadır.

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 **3.546.821,-USD (~ 13.485.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Not: 26.12.2017 tarihi itibarı ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,8029 TL; satış kuruna göre 1,-USD = 3,8097 TL'dir. Değerlemede TL cinsinden değerleri yabancı paraya çevirirken döviz satış kuru, yabancı para cinsinden değerleri TL'ye çevirirken ise döviz alış kuru dikkate alınmıştır.

9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ

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

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Pazar Yaklaşımı	14.707.500,-TL
Gelir Yaklaşımı	13.485.000,-TL

Görüleceği üzere her iki yöntemle bulunan değerler arasında az da olsa fark bulunmaktadır.

Doğuş GYO A.Ş.'nin kamu aydınlatma platformu üzerinden yapmış olduğu özel durum açıklamasında Antalya 2000 Plaza'nın satışı hususunda çalışmalara başlanılmış olduğu kamuoyu ile paylaşılmış ve sonrasında yapmış olduğu özel durum açıklamasında da Antalya 2000 Plaza'nın satışı hususunda başlanılmış olan çalışmaların devam ettiği vurgulanmıştır. Antalya 2000 Plaza'nın satışı hususunda çalışmalara başlanılmış olduğu kamuoyu ile paylaşılmıştır. Taşınmazın doluluk oranı yıllar itibariyle oluşan genel ortalama düşük seviyelerdedir. Öte yandan bölge genelinde yeterli miktarda emsal taşınmaz da bulunması nedeniyle nihai değer olarak **pazar yaklaşımı yöntemi** ile bulunan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri için **14.707.500,-TL** takdir olunmuştur.

Takdir olunan bu toplam pazar / aylık kira değeri taşınmazların tek tek satılmaları / kiralanmaları durumunda ulaşılabilecek toplam pazar ve aylık kira değerini yansıtmaktadır. Proje bir bütün halinde satılması ve/veya kiralanması durumunda dar bir alıcı/kiracı kitlesine hitap edecektir.

10.TAŞINMAZLARIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

Taşınmazların aylık toplam kira değerleri raporun (8.1) bölümünde **98.735,-TL** olarak belirlenmiştir.

11.TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI

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

Bunu matematiksel bir eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

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

Raporumuzun (8.1) 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 (%)
14.707.500	98.735	1.184.820	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 takdir olunan toplam pazar ve aylık kira değerleri aşağıda belirtilmiştir.

	Aylık Kira Değeri	Pazar Değeri
TL	98.735	14.707.500
USD	25.916	3.860.540
EURO	21.844	3.254.015

Not: 1. 26.12.2017 tarihi itibari ile T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,8097 TL; 1,-EURO = 4,5198 TL'dir.
2. KDV oranı %18 olarak alınmıştır olup taşınmazın KDV dahil aylık pazar değeri 116.507,30 TL ve toplam pazar değeri ise 17.354.850,-TL'dir.

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. 26 Aralık 2017
(Ekspertiz tarihi: 20 Aralık 2017)

Nihan IŞIK
Şehir Plancısı
Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla

Metin GÜRAY
Yüksek İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı


Taksim Kurumsal Gayrimenkul
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.

Ekler

- İNA Tablosu
- Uydu Görüntüsü ve Konum Krokisi
- Coğrafi Bilgi Sistemi Parsel Krokisi
- Fotoğraflar
- İmar Durumu Örneği
- Yapı Ruhsatları, Yapı Kullanma İzin Belgeleri ve Genel İskan Belgesi
- Tadilat Projesi
- Hukuksal Süreç İle İlgili Müşteri Yazısı
- Taşınmazlar için şirketimizce daha önce düzenlenmiş son üç rapora ilişkin bilgi
- Özgeçmişler
- Lisans Belgeleri
- Takyidat Belgeleri