

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	29 Mayıs 2013 tarih ve 8293 kayıt no'lu
Raporlama Süresi	3 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Rapor Türü	Pazar değeri tespiti
Rapor Tarihi	06 Haziran 2013

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

Adresi	Sinan Mahallesi, Recep Peker Caddesi, 1257 Sokak, Antalya 2000 Plaza, No: 1, 33 adet bağımsız bölüm, Muratpaşa / ANTALYA
Tapu Bilgileri Özeti	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mahallesi, 10479 ada, 1 no'lu parsel üzerinde yer alan iki bodrum zemin ve on katlı kargir apartman bünyesindeki toplam 33 adet bağımsız bölüm
Sahibi	Aspendos Sinemacılık ve Emlak İnşaat Ticaret A.Ş.
Mevcut Kullanıcı	Kısmen boş, kısmen kiracıları tarafından kullanılmaktadırlar.
Mevcut Kullanım	Kısmen boş kısmen ise ofis, dükkân ve sinema olarak kullanılmaktadırlar.
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar üzerinde herhangi bir takyidat bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Lejantı: Ticaret Alanı Yapı nizamı: Ayrık, Yükseklik (H _{max}): 35,50 m
En İyi ve En Verimli Kullanımı	Ofis, dükkân ve sinema

Kullanılan Yönteme Göre Yasal Durum İtibariyle Takdir Olunan Değerler (KDV Hariç)

	TL	USD	EURO
Emsal Karşılaştırma	3.985.000	2.120.000	1.625.000
Gelir İndirgeme	4.140.000	2.205.000	1.685.000
Nihai Sonuç	3.985.000	2.120.000	1.625.000

Not: Yukarıda takdir olunan nihai değer 33 adet bağımsız bölümün ayrı ayrı satılmaları durumundaki toplam pazar değerini ifade etmektedir. 33 adet bağımsız bölümün **bir bütün halinde** satılması/pazarlanması durumunda % 15 ilâ 20 arasında bir pazarlık payının olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Türker POLAT (SPK Lisans Belge No: 400106)
Değerleme Uzmanı	Murat YILDIRIM (SPK Lisans Belge No: 402178)

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	7
5.c) İmar durumu incelemesi	8
5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler	10
6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	10
6.a) Taşınmazların çevre ve konumu	10
6.b) Binanın inşaat özellikleri	11
6.c) Açıklamalar	11
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	12
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi	12
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	13
7.c) Bölge analizi	13
7.d) Piyasa bilgileri	14
7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler	17
8. DEĞERLEME SÜRECİ	17
8.a) Değerleme yöntemleri	17
8.b) Taşınmazların değerlemesinde kullanılan yöntemler	18
9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	18
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç	18
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç	22
9.c) Değerleme uzmanı görüşü	23
10. TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI	24
11. SONUÇ	25

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Sinan Mahallesi, Recep Peker Caddesi, 1257 Sokak, Antalya 2000 Plaza, No: 1, 33 adet bağımsız bölüm, Muratpaşa / ANTALYA
DAYANAK SÖZLEşMESİ	: 29 Mayıs 2013 tarih ve 8293 kayıt no'lu
MÜşTERİ NO	: 389
RAPOR NO	: 2013/4162
EKSPERTİZ TARİHİ	: 04 Haziran 2013
RAPOR TARİHİ	: 06 Haziran 2013
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Türker POLAT (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Murat YILDIRIM (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 Tebliđ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

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

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

2.b) Müşteri bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No: 4/23, Şişli / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 335 28 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 93.780.000,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 49
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu Seri: VI ve No: 11 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile belirlenmiş usul ve esaslar dâhilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: - Antalya 2000 Plaza - Doğuş Center Maslak

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz 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 değerlendirilmesi 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 : Aspendos Sinemacılık ve Emlak İnşaat Ticaret 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 (*)
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ : 1.135 m²
YEVMIYE NO : 31940
TAPU TARİHİ : 02.12.2010

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin listesi:

SIRA NO	BAĞ. BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	CİLT NO	SAYFA NO
1	1	2. bodrum	Tiyatro	482/10215	23	2245
2	2	2. bodrum	Sinema	58/10215	23	2246
3	3	2. bodrum	Sinema	66/10215	23	2247
4	4	2. bodrum	Büfe	24/10215	23	2248
5	12	1. bodrum	İş yeri	226/10215	23	2256
6	13	1. bodrum	İş yeri	120/10215	23	2257
7	14	1. bodrum	İş yeri	128/10215	23	2258
8	15	1. bodrum	İş yeri	284/10215	23	2259
9	16	1. bodrum	İş yeri	60/10215	23	2260
10	17	1. bodrum	İş yeri	60/10215	23	2261
11	27	Zemin	İş yeri	148/10215	23	2271
12	28	Zemin	İş yeri	156/10215	23	2272
13	29	Zemin	İş yeri	286/10215	23	2273
14	30	Zemin	İş yeri	70/10215	23	2274
15	40	1	İş yeri	180/10215	24	2284
16	41	1	İş yeri	140/10215	24	2285
17	42	1	İş yeri	146/10215	24	2286

18	43	1	İş yeri	308/10215	24	2287
19	44	1	İş yeri	58/10215	24	2288
20	45	1	İş yeri	58/10215	24	2289
21	46	1	İş yeri	56/10215	24	2290
22	49	3	Büro	52/10215	24	2293
23	50	3	Büro	50/10215	24	2294
24	51	3	Büro	50/10215	24	2295
25	52	3	Büro	50/10215	24	2296
26	53	3	Büro	50/10215	24	2297
27	54	3	Büro	54/10215	24	2298
28	55	4	Büro	52/10215	24	2299
29	56	4	Büro	50/10215	24	2300
30	57	4	Büro	50/10215	24	2301
31	58	4	Büro	50/10215	24	2302
32	59	4	Büro	50/10215	24	2303
33	60	4	Büro	54/10215	24	2304

5.b) Tapu kütüğü incelemesi

Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Tapu Müdürlüğü'nde 05.06.2013 tarihi itibarıyla TAKBİS kayıtları üzerinde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazlar (33 adet bağımsız bölüm) üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerhin bulunmadığı tespit edilmiş olup 2 adet bağımsız bölüm 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

Rapor konusu taşınmazların tapu incelemesi itibarıyla; sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne alınmalarında 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:

- **Yapı Nizamı:** Ayrık
- **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:

- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlandığı binaya ait 29.12.1993 tasdik tarihli mimari proje ve 09.01.1997 tasdik tarihli mimari tadilat projesi bulunmaktadır.
- 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.
- 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.
- Değerlemeye konu 33 adet bağımsız bölümün kullanım alanları; 16.12.1997 tarih ve 24 cilt no'lu, 08 sayfa no'lu genel iskân belgesinin eki olan “Mahal Listesi” üzerinden alınmış olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BAĞ. BÖLÜM NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (M ²)	EKLENTİSİ
1	1	2. bodrum	Tiyatro	875	3. bodrum katta E1 özel depo
2	2	2. bodrum	Sinema	103	2. bodrum katta E3 özel depo
3	3	2. bodrum	Sinema	552	Ara katta E2 özel depo ve 2. bodrum katta E4 özel depo
4	4	2. bodrum	Büfe	7	---
5	12	1. bodrum	İş yeri	78	---
6	13	1. bodrum	İş yeri	43	---
7	14	1. bodrum	İş yeri	47	---
8	15	1. bodrum	İş yeri	97	---
9	16	1. bodrum	İş yeri	21	---
10	17	1. bodrum	İş yeri	21	---
11	27	Zemin	İş yeri	44	---
12	28	Zemin	İş yeri	47	---
13	29	Zemin	İş yeri	85	---

14	30	Zemin	İş yeri	24	---
15	40	1	İş yeri	58	---
16	41	1	İş yeri	51	---
17	42	1	İş yeri	53	---
18	43	1	İş yeri	112	---
19	44	1	İş yeri	22	---
20	45	1	İş yeri	22	---
21	46	1	İş yeri	21	---
22	49	3	Büro	44	---
23	50	3	Büro	42	---
24	51	3	Büro	43	---
25	52	3	Büro	43	---
26	53	3	Büro	42	---
27	54	3	Büro	44	---
28	55	4	Büro	44	---
29	56	4	Büro	42	---
30	57	4	Büro	43	---
31	58	4	Büro	43	---
32	59	4	Büro	42	---
33	60	4	Büro	44	---
TOPLAM				2.899	

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.
- 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 kullanılmaktadır.
- Zemin katta yer alan 29 ve 30 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarı kaldırılarak yerine camekan monte edilmiştir.
- 1. normal katta yer alan 40, 41, 42, 43, 44, 45 ve 46 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırıldıktan sonra Fen Bilimleri Dersanesi tarafından 7 adet derslik, öğretmen odası ve arşiv olarak düzenlenmiştir.
- 3. normal katta yer alan 49, 50, 51, 52, 53 ve 54 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Yapı Kredi Emeklilik Bölge Müdürlüğü tarafından tek bir ofis olarak kullanılmaktadır.
- 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 bir ofis olarak kullanılmaktadır.

Yukarıda bahsedilen imalâtlar basit inşaat teknikleriyle inşâ edilmiş olup gerektiğinde binanın statikğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar inşâ edilebilir özelliğe sahiptir.

Rapor konusu taşınmazların imar durumu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne alınmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

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

Tapu Müdürlüğü incelemesi

Yapılan incelemelerde son 3 yıl içerisinde taşınmazların tapu kayıt bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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 **33 adet bağımsız bölümdür**.

Taşınmazlar halihazırda boş durumdadırlar.

Yakın çevrede; Final Dergisi Dersanesi, Muratpaşa Belediyesi Otoparkı, Dr. İlhami Tankut İlköğretim 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 değerini olumlu yönde etkilemektedir. Otopark alanlarının yetersiz olması bölgenin en büyük sorunudur.

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

Taşınmazların 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
TOPLAM KULLANIM ALANI	2.899 m ² (33 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.
- 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 kullanılmaktadır.
- Zemin katta yer alan 29 ve 30 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarı kaldırılarak yerine camekan monte edilmiştir.
- 1. normal katta yer alan 40, 41, 42, 43, 44, 45 ve 46 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırıldıktan sonra Fen Bilimleri Dersanesi tarafından 7 adet derslik, öğretmen odası ve arşiv olarak düzenlenmiştir.
- 3. normal katta yer alan 49, 50, 51, 52, 53 ve 54 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Yapı Kredi Emeklilik Bölge Müdürlüğü tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadır.
- 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 kullanılmaktadır.
- 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 görüş ve kanaatindeyiz.

7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi

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

7.c) 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. Meydankavağı Mahallesi'nde konumlu bir binanın 3. normal katında yer alan brüt 150 m² kullanım alanına sahip ofisin satış değeri 320.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 2.135,-TL) İlgili Tel: 0533 250 65 35
2. Tahıl pazarı Mahallesi'nde ve Eski Antalya Otogarı karşısında konumlu bir binanın 8. normal ve çatı katında yer alan brüt 200 m² kullanım alanına sahip dubleks ofisin satış değeri 400.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 2.000,-TL) İlgili Tel: 0532 254 23 43
3. Yüksekalan Mahallesi'nde ve 75. Yıl Cumhuriyet Lisesi karşısında konumlu, yeni inşa edilmekte olan ve Aralık 2013 tarihinde teslim edilmesi planlanan bir binanın 2. normal katında yer alan brüt 170 m² kullanım alanına sahip dubleks ofisin satış değeri 380.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 2.235,-TL) İlgili Tel: 0532 282 29 47

4. Yüksekalan Mahallesi'nde ve 75. Yıl Cumhuriyet Lisesi karşısında konumlu, yeni inşa edilmekte olan ve Aralık 2013 tarihinde teslim edilmesi planlanan bir binanın 5. normal katında yer alan brüt 170 m² kullanım alanına sahip dubleks ofisin satış değeri 385.000,- TL'dir.

(m² satış değeri ~ 2.265,-TL) İlgili Tel: 0532 282 29 47

5. Demircikara Mahallesi'nde konumlu yeni inşa edilmiş bir binanın 2. ve 3. normal katında yer alan brüt 228 m² kullanım alanına sahip dubleks ofisin satış değeri 670.000,-TL'dir.

(m² satış değeri ~ 2.940,-TL) İlgili Tel: 0530 694 47 24

Kiralık ofisler

1. Tahıl pazarı Mahallesi'nde ve Eski Antalya Otogarı karşısında konumlu bir binanın 8. normal ve çatı katında yer alan brüt 200 m² kullanım alanına sahip dubleks ofisin aylık kira değeri 1.750,-TL'dir.

(Aylık m² kira değeri ~ 9,-TL) İlgili Tel: 0532 254 23 43

2. Antalya 2000 Plaza bünyesinde yer alan ve brüt 130 m² olarak pazarlanmakta olan ofislerin aylık kira değeri 2.500,-TL ve brüt 260 m² olarak pazarlanmakta olan ofislerin aylık kira değeri 5.000,-TL'dir.

(Aylık m² kira değeri ~ 19,-TL) İlgili Tel: 0242 312 48 69

3. Meydankavağı Mahallesi'nde konumlu bir binanın 7. normal katında yer alan brüt 300 m² kullanım alanına sahip ofisin aylık kira değeri 5.500,-TL'dir.

(Aylık m² kira değeri ~ 18,-TL) İlgili Tel: 0242 312 48 69

4. Yüksekalan Mahallesi'nde konumlu, brüt 570 m² kullanım alanına sahip ofis binasının aylık kira değeri 7.000,-TL'dir.

(Aylık m² kira değeri ~ 12,-TL) İlgili Tel: 0242 229 46 26

Satılık dükkânlar

1. Taşınmaza yakın mesafede konumlu bir binanın zemin katında yer alan brüt 35 m² kullanım alanına sahip dükkânın satış değeri 350.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 10.000,-TL) İlgili Tel: 0242 324 64 84
2. 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) İlgili Tel: 0532 422 90 34
3. Burhanettin Onat Caddesi üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan brüt 85 m² kullanım alanına sahip dükkânın satış değeri 260.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 3.060,-TL) İlgili Tel: 0532 422 90 34
4. Antalya Lisesi'nin karşısında konumlu bir binanın zemin katında yer alan brüt 12 m² kullanım alanına sahip dükkânın satış değeri 63.000,-TL'dir.
(m² satış değeri 5.250,-TL) İlgili Tel: 0242 311 32 44

Kiralık dükkânlar

1. Taşınmaza yakın mesafede konumlu bir binanın zemin katında yer alan brüt 40 m² kullanım alanına sahip dükkânın aylık kira değeri 1.300,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~ 33,-TL) İlgili Tel: 0538 671 69 31
2. Taşınmaza yakın mesafede konumlu bir binanın zemin katında yer alan brüt 40 m² kullanım alanına sahip dükkânın aylık kira değeri 1.300,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~ 33,-TL) İlgili Tel: 0538 671 69 31
3. Arık Caddesi üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan brüt 92 m² kullanım alanına sahip dükkânın aylık kira değeri 2.000,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~ 22,-TL) İlgili Tel: 0242 323 96 11
4. Taşınmaza yakın mesafede konumlu bir binanın zemin katında yer alan brüt 18 m² kullanım alanına sahip dükkânın aylık kira değeri 300,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~ 17,-TL) İlgili Tel: 0538 671 69 31

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 ortalama 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; 2.135, 2.000, 2.235, 2.265 ve 2.940,-TL'dir. 5 no'lu emsalin m² satış değeri diğer emsallerden yüksek olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır. Satış rakamlarında % 15 civarında pazarlık payı olacağı görüşünderiz. Öte yandan taşınmazların şerefyesi konum bakımından tüm emsallerden % 10 oranında daha yüksektir.

Bu tespitten hareketle ortalama satılık emsal;

$$\frac{(2.135 + 2.000 + 2.235 + 2.265)}{4} \times 0,85 \times 1,10 \cong \mathbf{2.020,-TL/m^2}$$
 olarak belirlenmiştir.

Kiralık ofis emsallerin analizi

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin aylık m² kira değerleri sırasıyla; 9, 19, 18 ve 12,-TL'dir. Bölgede kira rakamlarında % 15 civarında pazarlık payı olacağı görüşünderiz. Öte yandan taşınmazların şerefyesi konum bakımından emsallerden % 10 oranında daha yüksektir.

Bu tespitten hareketle ortalama aylık kira emsali;

$$\frac{(9 + 19 + 18 + 12)}{4} \times 0,85 \times 1,10 \cong \mathbf{13,50 TL/m^2}$$
 olarak belirlenmiştir.

Yukarıdaki kiralık / satılık ofislerin emsal analizinden hareketle değerlemeye konu bağımsız bölümlerin kullanım alanlarının büyüklüklerine göre yeniden şerhiefyelendirme yapılmıştır. Ayrıca 1. normal katta yer alan iş yerleri mevcut kullanım fonksiyonları ile bölgenin genel talepleri göz önünde bulundurularak ofis emsalleri arasında değerlendirilmiştir.

Satılık dükkan emsallerin analizi

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin m² satış değerleri sırasıyla; 10.000, 4.250, 3.060 ve 5.250,-TL'dir. 1 no'lu emsalin m² satış değeri diğer emsallerden yüksek olduğundan değerlemede dikkate alınmamıştır. Satış rakamlarında % 15 civarında pazarlık payı olacağı görüşündeyiz. Öte yandan taşınmazların şerefıyesi konum ve reklam kabiliyeti bakımından tüm emsallerden % 20 oranında daha yüksektir.

Bu tespitten hareketle ortalama satılık emsal;

$$\frac{(4.250 + 3.060 + 5.250)}{3} \times 0,85 \times 1,20 \cong \mathbf{4.270,-TL/m^2}$$
 olarak belirlenmiştir.

12 ilâ 17 no'lu bağımsız bölümler binanın 1. bodrum katında yer almaktadırlar. Söz konusu taşınmazlar reklam kabiliyetleri ve konumlandıkları kat bakımından zemin kattaki dükkanlardan % 60 daha düşük şerefıyeye sahiptirler. Zemin katta yer alan dükkanların ortalama emsal değerinden hareketle bodrum katta yer alan bağımsız bölümler için ortalama m² değeri 4.270,-TL x 0,40 \cong **1.710,-TL** olarak belirlenmiştir.

Ayrıca, 1 ilâ 4 no'lu bağımsız bölümler binanın 2. bodrum katında yer almaktadırlar ve ara kat ile 2. ve 3. bodrum katlarda depo eklentileri bulunmaktadır. Öte yandan taşınmazlar sinema ve tiyatro olarak projelendirilmiş olup son derece kısıtlı bir müşteri kitlesine hitap etmektedirler. Taşınmazlar, konumlandıkları kat, kullanım alanlarının büyüklüğü, eklentilerinin ara kat ile 2. ve 3. bodrum katlarda yer alması, reklam kabiliyeti ve kısıtlı bir müşteri kitlesine hitap etmeleri bakımından 1. bodrum katta yer alan iş yerlerinden % 70 daha düşük şerefıyeye sahiptirler. 1. bodrum katta yer alan iş yerlerinin ortalama emsal değerinden hareketle 1 ilâ 4 no'lu bağımsız bölümler için ortalama m² değeri 1.710,-TL x 0,30 \cong **515,-TL** olarak belirlenmiştir.

Kiralık dükkân emsallerin analizi

Piyasa bilgileri bölümünde belirtilen emsallerin aylık m² kira değerleri sırasıyla; 33, 33, 22 ve 17,-TL'dir. Bölgede kira rakamlarında % 15 civarında pazarlık payı olacağı görüşünderiz. Öte yandan taşınmazların şerefiyesi konum ve reklam kabiliyeti bakımından tüm emsallerden % 20 oranında daha yüksektir.

Bu tespitten hareketle ortalama aylık kira emsali;

$$\frac{(33 + 33 + 22 + 17)}{4} \times 0,85 \times 1,20 \cong \mathbf{27,-TL/m^2}$$
 olarak belirlenmiştir.

12 ilâ 17 no'lu bağımsız bölümler binanın 1. bodrum katında yer almaktadırlar. Söz konusu taşınmazlar reklam kabiliyetleri ve konumlandıkları kat bakımından zemin kattaki dükkânlardan % 60 daha düşük şerefiyeye sahiptirler. Zemin katta yer alan dükkânların ortalama emsal değerinden hareketle bodrum katta yer alan bağımsız bölümler için ortalama m² kira değeri 27,-TL x 0,40 \cong **11,-TL** olarak belirlenmiştir.

Ayrıca, 1 ilâ 4 no'lu bağımsız bölümler binanın 2. bodrum katında yer almaktadırlar ve ara kat ile 2. ve 3. bodrum katlarda depo eklentileri bulunmaktadır. Öte yandan taşınmazlar sinema ve tiyatro olarak projelendirilmiş olup son derece kısıtlı bir müşteri kitlesine hitap etmektedirler. Taşınmazlar, konumlandıkları kat, kullanım alanlarının büyüklüğü, eklentilerinin ara kat ile 2. ve 3. bodrum katlarda yer alması, reklam kabiliyeti ve kısıtlı bir müşteri kitlesine hitap etmeleri bakımından 1. bodrum katta yer alan iş yerlerinden % 70 daha düşük şerefiyeye sahiptirler. 1. bodrum katta yer alan iş yerlerinin ortalama emsalinden hareketle 1 ilâ 4 no'lu bağımsız bölümler için ortalama m² kira değeri 11,-TL x 0,30 \cong **3,-TL** olarak belirlenmiştir.

Yukarıdaki kiralık / satılık dükkânların emsal analizinden hareketle değerlemeye konu bağımsız bölümlerin kullanım alanlarının büyüklüklerine, konumlandıkları kata ve reklam kabiliyetlerine göre yeniden şerefiyelendirme yapılmıştır.

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 (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	450	395.000	2,75	2.405
2	103	550	55.000	3,25	335
3	552	500	275.000	3,00	1.655
4	7	1.500	10.000	15,00	105
12	78	1.650	130.000	10,50	820
13	43	1.800	75.000	11,50	495
14	47	1.800	85.000	11,50	540
15	97	1.650	160.000	10,50	1.020
16	21	1.800	40.000	11,50	240
17	21	1.800	40.000	11,50	240
27	44	4.500	200.000	29,00	1.275
28	47	4.500	210.000	29,00	1.365
29	85	4.250	360.000	27,00	2.295
30	24	3.500	85.000	22,00	530
40	58	2.500	145.000	19,00	1.100
41	51	2.500	130.000	19,00	970
42	53	2.500	135.000	19,00	1.005
43	112	2.250	250.000	18,00	2.015
44	22	2.500	55.000	19,00	420
45	22	2.500	55.000	19,00	420
46	21	2.500	55.000	19,00	400
49	44	2.000	90.000	12,50	550
50	42	2.000	85.000	12,50	525
51	43	2.000	85.000	12,50	540
52	43	2.000	85.000	12,50	540
53	42	2.000	85.000	12,50	525
54	44	2.000	90.000	12,50	550
55	44	2.000	90.000	12,50	550
56	42	2.000	85.000	12,50	525
57	43	2.000	85.000	12,50	540
58	43	2.000	85.000	12,50	540
59	42	2.000	85.000	12,50	525
60	44	2.000	90.000	12,50	550
		TOPLAM	3.985.000		26.110

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 2.899 m²'dir.
- Kiralık emsallerin analizinde taşınmazların ortalama aylık kira değeri için ortalama emsal 9,-TL/m² (~ 4,80 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.

• 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 33 adet bağımsız bölümün kira hasılatının bugünkü toplam finansal değeri **2.203.616,-USD (~ 4.140.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 1,8780 TL'dir.

9.c) Değerleme uzmanı görüşü

Kullanılan yöntemlere göre taşınmazlar için ulaşılan değerler aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	3.985.000,-TL
Gelir İndirgeme	4.140.000,-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 **3.985.000,-TL** takdir olunmuştur.

10. 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 oranları aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	~ BRÜT KİRA GETİRİ ORANI (%)
1	395.000	2.405	28.860	7,31
2	55.000	335	4.020	7,31
3	275.000	1.655	19.860	7,22
4	10.000	105	1.260	12,60
12	130.000	820	9.840	7,57
13	75.000	495	5.940	7,92
14	85.000	540	6.480	7,62
15	160.000	1.020	12.240	7,65
16	40.000	240	2.880	7,20
17	40.000	240	2.880	7,20
27	200.000	1.275	15.300	7,65
28	210.000	1.365	16.380	7,80
29	360.000	2.295	27.540	7,65
30	85.000	530	6.360	7,48
40	145.000	1.100	13.200	9,10
41	130.000	970	11.640	8,95
42	135.000	1.005	12.060	8,93
43	250.000	2.015	24.180	9,67
44	55.000	420	5.040	9,16
45	55.000	420	5.040	9,16
46	55.000	400	4.800	8,73
49	90.000	550	6.600	7,33
50	85.000	525	6.300	7,41
51	85.000	540	6.480	7,62
52	85.000	540	6.480	7,62
53	85.000	525	6.300	7,41
54	90.000	550	6.600	7,33
55	90.000	550	6.600	7,33
56	85.000	525	6.300	7,41
57	85.000	540	6.480	7,62
58	85.000	540	6.480	7,62
59	85.000	525	6.300	7,41
60	90.000	550	6.600	7,33

11. SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen 33 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan incelemesinde, konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım seçeneklerine, imar durumlarına ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre **arsa payları dâhil toplam pazar değeri için;**

3.985.000,-TL (Üçmilyondokuzyüzseksenbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(3.985.000,-TL ÷ 1,8780 TL/USD \cong **2.120.000,-USD**)

(3.985.000,-TL ÷ 2,4560 TL/EURO \cong **1.625.000,-EURO**)

Not: 1) Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 1,8780 TL ve 1,-EURO = 2,4560 TL'dir.

2) Yukarıda takdir olunan nihai değer 33 adet bağımsız bölümün ayrı ayrı satılmaları durumundaki toplam pazar değerini ifade etmektedir. 33 adet bağımsız bölümün bir bütün halinde satılması/pazarlanması durumunda % 15 ilâ 20 arasında bir pazarlık payının olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3) Taşınmazların tapu kayıt ve imar durumu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde GYO portföyüne alınmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Taşınmazların KDV dâhil toplam pazar değeri 4.702.300,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 06 Haziran 2013

(Ekspertiz tarihi: 04 Haziran 2013)

Saygılarımızla,

Murat YILDIRIM
Şehir Plancısı
SPK Lisanslı Değerleme Uzmanı

Türker POLAT
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki

- İNA tabloları (1 adet)
- Konum krokisi ve uydu görüntüsü
- Yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgesi ve genel iskan belgesi (5 sayfa)
- İmar planı örneği
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans örnekleri (4 sayfa)
- Tapu suretleri (33 sayfa)
- TAKBİS kayıtları (17 sayfa)