



**DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI A.Ő.**

**ANTALYA 2000 PLAZA
DEĞERLEME RAPORU**

2015-002

TAKSİM



KURUMSAL
DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ő.

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	25 Aralık 2015 / DGYO 2015-2
Raporlama Süresi	3 iş günü
Rapor Tarihi	29 Aralık 2015
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	Pazar değeri ve aylık kira değeri tespiti

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 Kâgir 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	Lejanti: 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)
Emsal Karşılaştırma	14.285.000,-TL	95.710,-TL
Gelir İndirgeme	14.485.000,-TL	-
Nihai Sonuç	14.285.000,-TL	95.710,-TL

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
DEĞERLEME UZMANI	Şaban İNAN (SPK Lisans Belge No: 402416)
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Metin GÜRAY (SPK Lisans No: 400611)

İÇİNDEKİLER

SAYFA NO

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1. Şirketi Bilgileri	4
2.2. Müşteri Bilgileri	4
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	5
3. DEĞER TANIMLARI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI	5
3.1. Pazar ve kira değeri.....	5
3.2. Geçerlilik Koşulları	5
3.3. Uygunluk Beyanı	6
4. TAŞINMAZ İLE İLGİLİ RESMİ KURUM İNCELEMELERİ	7
4.1. Mülkiyet Bilgileri	7
4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi.....	10
4.3. İmar Durumu Bilgileri	10
4.4. Resmi Kurumlarda Taşınmaz İle İlgili Yapılan Diğer Tespitler.....	10
4.5. Taşınmazların Son 3 Yıllık Dönemdeki Mülkiyet ve İmar Durumundaki Değişiklikler..	14
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER	15
5.1. Taşınmazların Konumu ve Çevre Özellikleri	15
5.2. Antalya 2000 Plaza'nın İnşaat Özellikleri.....	16
5.3. Antalya 2000 Plaza'nın Genel Özellikleri.....	16
6. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	18
6.1. Mevcut Ekonomik Veriler ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi	18
6.2. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi.....	19
6.3. Piyasa Bilgileri.....	20
6.4. Taşınmazların Değerine Etki Eden Olumlu ve Olumsuz Faktörler.....	22
6.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	23
7. DEĞERLEME SÜRECİ	23
7.1. Değerleme Yöntemleri.....	23
7.2. Değerlemede Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi	24
8. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....	25
8.1. Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç	25
8.2. Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç	29
9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ	30
10. TAŞINMAZLARIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	31
11. TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI	31
12. SONUÇ	32
13. EKLER.....	33

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ	: Sinan Mahallesi, Recep Peker Caddesi, 1257 Sokak, Kapı No: 1, Antalya 2000 Plaza (92 adet bağımsız bölüm), Muratpaşa / ANTALYA
DAYANAK SÖZLEŞMESİ	: 25 Aralık 2015 / DGYO 2015-2
DEĞERLEME TARİHİ	: 25 Aralık 2015
RAPORUN TARİHİ	: 29 Aralık 2015
RAPORUN NUMARASI	: 2015-002
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın (92 adet bağımsız bölüm) toplam pazar ve aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Şaban İNAN (Değerleme Uzmanı) Metin GÜRAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

Not: Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri ile Kurul'un 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde hazırlanmıştır.

2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER**2.1. 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
TESCİL SİCİL NO	: 606938 / 554520
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 215.000,-TL
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.

2.2. Müşteri Bilgileri

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi, Ahi Evran Caddesi, No: 4/23, Sarıyer / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 335 28 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 227.208.155,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 83,75
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

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) 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 ve kira değeri

Pazar Değeri:

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen tutardır.

Pazar 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 kiralınması 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 kiralınması) için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım ve satım (veya kiralınması) 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	: Haşımışcan
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

24 Aralık 2015 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 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 Taşınmazın yapı kullanma izin belgesinin düzenlenmiş olması ve kat mülkiyetine geçilmiş olması bakımından yapı denetim ile ilişkisi bulunmamaktadır.
- 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 dönüştürülmüştür.
- 1. bodrum katta yer alan 16, 17 ve 18 no'lu bağımsız bölümler sinemaya ait kısımlar olarak kullanılmaktadır.
- Zemin katta yer alan 19, 20, 21, 22, 23, 24 ve 25 no'lu bağımsız bölümler birbirleriyle birleştirilmiş vaziyette olup T. Garanti Bankası şubesi olarak kullanılmaktadırlar. 26 ilâ 28, 29, 30, 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadırlar. Bu bağımsız bölümlerin iç hacimleri basit imalâtlarla kısmen değiştirilmiş vaziyettedir. 27 no'lu bağımsız bölüm kiracısı tarafından (Sinan KANER) kullanılmaktadır.
- 1. normal katta yer alan 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 44, 45 ve 46 no'lu bağımsız bölümler birbirleri arasındaki bölme duvarları kaldırıldıktan sonra alçıpan bölmelendirmeler ile Fen Bilimleri Dersanesi tarafından derslik, öğretmen odası ve arşiv olarak düzenlenmiştir. Halihazırda boş durumdadırlar.
- 2. normal katta yer alan 47 ve 48 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılmış vaziyettedir. Halihazırda boş durumdadırlar.
- 3. normal katta yer alan 49, 50, 51, 52, 53 ve 54 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Allianz Emeklilik (Eski Yapı Kredi Emeklilik Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar. Bu katta kiracı tarafından tadilat yapılmaktadır.
- 4. normal katta yer alan 55, 56, 57, 58, 59 ve 60 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Allianz Emeklilik tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 5. normal katta yer alan 61, 56, 57, 58, 59 ve 66 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak T. Garanti Bankası A.Ş. (Garanti Ödeme Sistemleri Akdeniz Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 6. normal katta yer alan 67, 68 ve 69 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak 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 Doğu GYO A.Ş.'ne ait olması, tamamını oluşturdukları binanın dış kontur ve gabarisinin mimari projesine uygun olması, taşınmazların tapu kayıtlarında belirtilen niteliklerine uygun şekilde kullanılmalrı, 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. Taşınmazların Son 3 Yıllık Dönemdeki Mülkiyet ve İmar Durumundaki Değişiklikler

4.5.1. Mülkiyet Durumundaki Değişiklikler

Yapılan incelemelerde değerlemeye konu taşınmazların;

- 1) 91 ve 92 no'lu bağımsız bölümlerin mülkiyeti Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. adına kayıtlı iken 07.06.2013 tarih ve 18795 yevmiye no ile satış işleminden Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir.
- 2) 1, 2, 3, 4, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 27, 28, 29, 30, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59 ve 60 adedinin ise mülkiyeti Aspendos Sinemacılık ve Emlak İnşaat Ticaret A.Ş. adına kayıtlı iken 07.06.2013 tarih ve 18797 yevmiye no ile satış işleminden Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına tescil edilmiştir. Bu işlem ile birlikte toplam 92 adet bağımsız bölümden oluşan Antalya 2000 Plaza'nın mülkiyetinin tamamı Doğu GYO A.Ş.'ne geçmiştir.

4.5.2. İmar Durumundaki Değişiklikler

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

4.5.3. 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	~ 22
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 dönüştürülmüştür.
- 1. bodrum katta yer alan 16, 17 ve 18 no'lu bağımsız bölümler sinemaya ait kısımlar olarak kullanılmaktadır.
- Zemin katta yer alan 19, 20, 21, 22, 23, 24 ve 25 no'lu bağımsız bölümler birbirleriyle birleştirilmiş vaziyette olup T. Garanti Bankası şubesi olarak kullanılmaktadırlar. 26 ilâ 28, 29, 30, 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadırlar. Bu bağımsız bölümlerin iç hacimleri basit imalâtlarla kısmen değiştirilmiş vaziyettedir. 27 no'lu bağımsız bölüm kiracısı tarafından (Sinan KANER) kullanılmaktadır.
- 1. normal katta yer alan 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 44, 45 ve 46 no'lu bağımsız bölümler birbirleri arasındaki bölme duvarları kaldırıldıktan sonra alçıpan bölmelendirmeler ile Fen Bilimleri Dersanesi tarafından derslik, öğretmen odası ve arşiv olarak düzenlenmiştir. Halihazırda boş durumdadırlar.
- 2. normal katta yer alan 47 ve 48 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılmış vaziyettedir. Halihazırda boş durumdadırlar.
- 3. normal katta yer alan 49, 50, 51, 52, 53 ve 54 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Allianz Emeklilik (Eski Yapı Kredi Emeklilik Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar. Bu katta kiracı tarafından basit usullü tadilat yapılmaktadır.
- 4. normal katta yer alan 55, 56, 57, 58, 59 ve 60 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Allianz Emeklilik tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 5. normal katta yer alan 61, 56, 57, 58, 59 ve 66 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak T. Garanti Bankası A.Ş. (Garanti Ödeme Sistemleri Akdeniz Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 6. normal katta yer alan 67, 68 ve 69 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak 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.

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 - 2014 yıllarının tamamında ve 2015 yılının ilk 11 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. 2015 yılının kalan kısmı ve 2016 yılının tamamı için öngörümüz, bu dönemlerde gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

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.

6.3. Piyasa Bilgileri

6.3.1. Satılık Ofisler

LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis	35	25 yıllık bir iş hanının normal katında konumlu	85.000,-TL	~ 2.430,-TL	0 533 366 88 24
Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis	50	25 yıllık bir iş hanının normal katında konumlu	120.000,-TL	2.400,-TL	0 533 366 88 24
Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis	55	25 yıllık bir binanın normal katında konumlu	115.000,-TL	~ 2.090,-TL	0 242 322 20 82
Mehmet Cadil iş merkezinde yer alan ofis	50	10 yıllık bir binanın normal katında konumlu	140.000,-TL	2.800,-TL	0 536 227 00 22

6.3.2. Kiralık Ofisler

LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	AYLIK KİRA DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² KİRA DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis	50	25 yıllık bir iş hanının normal katında konumlu	850,-TL	17,-TL	533 366 88 24
Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde yer alan esyalı ofis	55	20 yıllık bir binanın normal katında konumlu	1.000,-TL	18,20 TL	242 325 44 99
Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis	70	20 yıllık bir iş hanının normal katında konumlu	1.250,-TL	17,85-TL	242 316 42 00

Not: Satılık ve kiralık olan emsallerin tümü pazarlığa açıktır.

6.3.3. Satılık Dükkanlar

LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binanın bodrum ve zemin katında yer alan (İstenen satış rakamı yüksek olup pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir.)	120	30 yıllık bina bodrum: 60 m ² zemin: 60 m ²	1.250.000,-TL	~ 10.415,-TL	532 516 93 63
Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan dükkân (İstenen satış rakamı yüksek olup pazarlık payının olduğu öğrenilmiştir.)	80	30 yıllık bina	700.000,-TL	8.750,-TL	532 781 57 21
Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binanın 2 bodrum, zemin ve asma katında yer alan dükkân	360	30 yıllık bina 2. bodrum: 80 m ² 1. bodrum: 100 m ² zemin: 100 m ² asma: 80 m ²	2.000.000,-TL	~ 5.555,-TL	532 516 93 63
Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binanın bodrum ve zemin katında yer alan dükkân	250	20 yıllık bina bodrum: 80 m ² zemin: 90 m ² asma: 80 m ²	1.100.000,-TL	4.400,-TL	543 371 20 20
Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan dükkân	80	25 yıllık bina	320.000,-TL	4.000,-TL	532 726 15 88

6.3.4. Kiralık Dükkanlar

LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	AYLIK KİRA DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² KİRA DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binanın bodrum, zemin ve asma katında yer alan dükkân	330	30 yıllık bina bodrum: 75 m ² zemin: 180 m ² asma: 75 m ²	12.000,-TL	36,35 TL	532 423 14 49
Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan dükkân	80	30 yıllık bina	3.000,-TL	37,50 TL	0 532 781 57 21
Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binanın zemin ve asma katında yer alan dükkân	30	20 yıllık bina zemin: 15 m ² asma: 15 m ²	1.250,-TL	41,65 TL	242 316 33 24

Not: Satılık ve kiralık olan emsallerin tümü pazarlığa açıktır.

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,
- Antalya ilinin sanayileşmiş bir ekonomisinin olmaması nedeni ile plaza tipi yapılara talebin yoğun olmaması,
- Global piyasalarda yaşanan finansal kriz ve döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

6.5. En Verimli ve En İyi 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.

Yukarıdaki 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. DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. Değerleme Yöntemleri

Gayrimenkul değerlemesinde aşağıda belirtilen üç yöntem kullanılmaktadır.

- Emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi
- Gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi
- Maliyet yaklaşımı yöntemi

7.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemle değer takdir eder. Genel olarak değerlemesi yapılan bir mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

Bu yöntemde kullanılan veri kaynakları arasında en sık kullanılan ikisi; yayınlanan müzayede sonuçları ve benzer mal varlıklarının ticaretini düzenli olarak gerçekleştiren firmaların bildirdiği işlemlerdir.

Emsal karşılaştırma yaklaşımında, benzer nitelikteki mülklerle yapılan karşılaştırmaların makul bir esası olmalıdır. Bu benzer nitelikteki mal varlıklarının değerlendirilmesi konusu mülklerle aynı pazarda alım satımı yapılmalı veya aynı ekonomik değişkenlere bağlı olan bir pazarda olmalıdır.

7.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi

Değerlemesi yapılan mülkle ilgili gelir ve gider verilerini göz önüne alan ve değeri bir indirgeme süreci çerçevesinde tahmin eden karşılaştırmalı bir değerlendirme yöntemidir. İndirgeme, gelir tutarını değer tahminine çeviren gelir (genellikle net gelir rakamı) ve tanımlanan değer tipi ile ilişkilidir. Bu işlem, hasıla veya iskonto oranı ya da her ikisini de dikkate alır. Genel olarak ikame prensibi, belli bir risk seviyesinde en yüksek yatırım getirisini sağlayan gelir akışının bizi en olası değer rakamına götüreceğini söyler. Gelir indirgeme, gelecekteki tahmini gelirlerin şu anki değerini göz önünde bulunduran işlemleri içerir.

7.1.3. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

Bu mukayeseli yaklaşım belirli bir mülkün satın alınması yerine kişinin ya o mülkün tıpatıp aynısını veya aynı yararı sağlayacak başka bir mülkü inşa edebileceği olasılığını dikkate alır. Gayrimenkul bağlamında, insanların zaman darlığı, çeşitli olumsuzluklar ve riskler olmadıkça, eşdeğer arazi ve alternatif bina inşa etmek yerine benzer bir mülk için daha fazla ödeme yapmaları normalde savunulur bir durum değildir. Uygulamada yaklaşım, yapılacak değer tahmininde yenisinin maliyeti değerlendirme yapılan gayrimenkul için ödenebilecek olası fiyatı aşırı ölçüde aştığı durumlarda eski ve daha az fonksiyonel mülkler için amortismanı da içerir.

7.2. Değerlemede Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma** ve **gelir indirgeme yöntemleri**, aylık kira değerlerinin tespitinde ise **emsal karşılaştırma yöntemi** kullanılmıştır.

Bölgede emsal konum ve yapılaşma koşullarına sahip satılık parsel bulunamaması sebebiyle taşınmazın pazar değerinin tespitinde maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılamamıştır.

8. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ**8.1. Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç**

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için arsa payı dâhil m² pazar değerleri ve m² aylık kira değeri 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 emsalleri için analiz (67 ilâ 90 no'lu bağımsız bölümler için):

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	M ² Değeri (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	2.430	1,15	1,10	1,00	1,00	0,90	2.767
Emsal 2	2.400	1,15	1,10	1,00	1,00	0,90	2.732
Emsal 3	2.090	1,15	1,10	1,00	1,00	0,90	2.379
Emsal 4	2.800	1,05	1,00	1,00	1,00	0,90	2.646
Ortalama Emsal							~ 2.630

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

	M ² Değeri (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	17,00	1,10	1,10	1,00	1,00	0,90	18,51
Emsal 2	18,20	1,05	0,95	1,00	1,00	0,90	16,34
Emsal 3	17,85	1,00	1,10	1,00	1,00	0,90	17,67
Ortalama Emsal							~ 17,50

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 şerefiyelendirmeler 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):

ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
	M ² Değeri (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	10.415	0,70	1,00	1,00	1,05	0,80	6.124
Emsal 2	8.750	0,75	1,05	1,00	1,00	0,80	5.513
Emsal 3	5.555	1,10	1,05	1,00	1,10	0,90	6.352
Emsal 4	4.400	1,20	1,10	1,00	1,10	0,90	5.750
Emsal 5	4.000	1,30	1,10	1,00	1,00	0,90	5.148
Ortalama Emsal							~ 5.775

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

	M ² Değeri (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyükük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	36,35	1,00	1,00	1,00	1,10	0,95	37,99
Emsal 2	37,50	0,95	1,05	1,00	1,00	0,95	35,54
Emsal 3	41,65	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95	41,55
Ortalama Emsal							~ 38,35

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 satış 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	525	459.000	3,20	2.800
2	103	640	66.000	3,75	385
3	552	575	317.000	3,45	1.905
4	7	1.735	12.000	17,30	120
5	22	2.080	46.000	13,85	305
6	26	2.080	54.000	13,85	360
7	68	1.910	130.000	12,70	865
8	88	1.910	168.000	12,70	1.120
9	39	2.080	81.000	13,85	540
10	39	2.080	81.000	13,85	540
11	76	1.910	145.000	12,70	965
12	78	1.910	149.000	12,70	990
13	43	2.080	89.000	13,85	595
14	47	2.080	98.000	13,85	650
15	97	1.910	185.000	12,70	1.230
16	21	2.080	44.000	13,85	290
17	21	2.080	44.000	13,85	290
18	20	2.080	42.000	13,85	275
19	22	3.820	84.000	25,35	560
20	45	3.820	172.000	25,35	1.140
21	56	3.820	214.000	25,35	1.420
22	74	4.975	368.000	33,50	2.480
23	38	5.205	198.000	34,60	1.315
24	38	5.205	198.000	34,60	1.315
25	51	5.775	295.000	38,35	1.955
26	51	5.775	295.000	38,35	1.955
27	44	5.205	229.000	33,50	1.475
28	47	5.205	245.000	33,50	1.575
29	85	4.925	419.000	31,15	2.650
30	24	3.855	93.000	25,35	610
31	24	3.855	93.000	25,35	610
32	18	3.855	69.000	25,35	455
33	25	3.085	77.000	21,90	550
34	30	3.085	93.000	21,90	655
35	76	3.085	234.000	21,90	1.665
36	95	3.085	293.000	21,90	2.080
37	45	3.085	139.000	21,90	985
38	45	3.085	139.000	21,90	985
39	55	3.085	170.000	21,90	1.205
40	58	2.895	168.000	21,90	1.270

41	51	2.895	148.000	21,90	1.115
42	53	2.895	153.000	21,90	1.160
43	112	2.605	292.000	20,70	2.320
44	22	2.895	64.000	21,90	480
45	22	2.895	64.000	21,90	480
46	21	2.895	61.000	21,90	460
47	558	1.160	647.000	8,05	4.490
48	558	1.160	647.000	8,05	4.490
49	44	2.310	102.000	14,40	635
50	42	2.310	97.000	14,40	605
51	43	2.310	99.000	14,40	620
52	43	2.310	99.000	14,40	620
53	42	2.310	97.000	14,40	605
54	44	2.310	102.000	14,40	635
55	44	2.310	102.000	14,40	635
56	42	2.310	97.000	14,40	605
57	43	2.310	99.000	14,40	620
58	43	2.310	99.000	14,40	620
59	42	2.310	97.000	14,40	605
60	44	2.310	102.000	14,40	635
61	44	2.430	107.000	16,15	710
62	42	2.430	102.000	16,15	680
63	43	2.430	104.000	16,15	695
64	43	2.430	104.000	16,15	695
65	42	2.430	102.000	16,15	680
66	44	2.430	107.000	16,15	710
67	44	2.630	116.000	17,50	770
68	42	2.630	110.000	17,50	735
69	43	2.630	113.000	17,50	755
70	43	2.630	113.000	17,50	755
71	42	2.630	110.000	17,50	735
72	44	2.630	116.000	17,50	770
73	44	2.630	116.000	17,50	770
74	42	2.630	110.000	17,50	735
75	43	2.630	113.000	17,50	755
76	43	2.630	113.000	17,50	755
77	42	2.630	110.000	17,50	735
78	44	2.630	116.000	17,50	770
79	44	2.630	116.000	17,50	770
80	42	2.630	110.000	17,50	735
81	43	2.630	113.000	17,50	755
82	43	2.630	113.000	17,50	755
83	42	2.630	110.000	17,50	735

84	44	2.630	116.000	17,50	770
85	44	2.630	116.000	17,50	770
86	42	2.630	110.000	17,50	735
87	43	2.630	113.000	17,50	755
88	43	2.630	113.000	17,50	755
89	42	2.630	110.000	17,50	735
90	44	2.630	116.000	17,50	770
91	253	2.340	592.000	15,60	3.945
92	253	2.340	592.000	15,60	3.945
TOPLAM	6.977		14.285.000		95.710

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 95.710,-TL (~ 32.765,-USD) olarak belirlenmiştir.
 - Aylık kira gelirinin her yıl için % 3 oranında artacağı öngörülmüştür.
- **Doluluk Oranı:**

2015 yılı doluluk oranı yaklaşık (% 52,72) % 53'dür. Bir önceki yıla göre artış oranı ve bölge hareketliliği dikkate alındığında yıllara göre doluluk oranı ekteki İNA tablosunda belirtilmiştir. Bölge genel doluluk oranı 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, 2030 vadeli Eurobond US Dolar değeri olan tahvillerin getiri oranı risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup değerlendirme çalışması sırasında ulaşılan değer % 5,27 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 buna göre nominal iskonto oranı %10,50 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 giderlerinin, İNA tablosundaki kira gelirlerinin % 2'si kadar olacağı ve bu giderlerin de kira geliri oranında artacağı kabul edilmiştir.

- **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 **4.967.544,-USD (~ 14.485.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Not: 29.12.2015 tarihi itibarı ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 2,9157 TL; satış kuruna göre 1,-USD = 2,9209 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
Emsal Karşılaştırma	14.285.000,-TL
Gelir İndirgeme	14.485.000,-TL

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

Doğuş GYO A.Ş.'nin kamu aydınlatma platformu üzerinden 13.05.2015 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklamasında Antalya 2000 Plaza'nın satışı hususunda çalışmalarına başlanılmış olduğu kamuoyu ile paylaşılmıştır. 21.12.2015 tarihinde yapmış olduğu özel durum açıklamasında da "İlk açıklamamızda belirtmiş olduğumuz üzere; Şirketimiz portföyünde yer alan Antalya 2000 Plaza'nın satışı hususunda başlanılmış olan çalışmalar devam etmektedir." denilmiştir. Antalya 2000 Plaza'nın satışı hususunda çalışmalarına başlanılmış olduğu kamuoyu ile paylaşılmıştır. Bu nedenle Antalya 2000 Plaza'da aktif bir kiralama politikası yürütülmediği gözlemlenmiş olup doluluk oranı düşük seviyelerdedir. Öte yandan bölge genelinde yeterli miktarda emsal taşınmaz da bulunması nedeniyle nihai değer olarak **emsal karşılaştırma yöntemi** ile bulunan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri için **14.285.000,-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.

Bilgi notu:

Seri: VIII, No: 45 sayılı Sermaye Piyasasında Uluslararası Değerleme standartları hakkında Tebliğ Bölüm: Uluslararası Değerleme Kılavuz Notu, No.1 Taşınmaz Mülk (Gayrimenkul) Değerlemesi

5.11 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. Uygulanan karşılaştırmalı süreçler, Değerleme Süreci'nin temelini oluşturur.

5.11.1 Veriler mevcut olduğunda emsal karşılaştırma yaklaşımı değerlerin takdirinde kullanılan en doğrudan ve sistematik yaklaşımdır.

10.TAŞINMAZLARIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

Taşınmazların aylık toplam kira değerleri raporun (8.1) bölümünde **95.710,-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 (%)
14.285.000	95.710	1.148.520	8,04

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	KDV Dahil Aylık Pazar Kira Değeri	Pazar Değeri	KDV Dahil Pazar Değeri
TL	95.710	112.937,80	14.285.000	16.856.300
USD	32.765	38.665,41	4.890.615	5.770.926,77

Not: 29.12.2015 tarihi itibari ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 2,9157 TL; satış kuruna göre 1,-USD = 2,9209 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.

KDV oranı %18 olarak alınmıştır.

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

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.
Bilgilerinize sunulur. 29 Aralık 2015
(Ekspertiz tarihi: 25 Aralık 2015)

Saygılarımızla

Şaban İNAN
İşletmeci
Değerleme Uzmanı

Metin GÜRAY
Yüksek İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

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
- Tapu suretleri

Metin Güray
Taksim Kurumsal Gayrimenkul
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.