

DEĞERLEME RAPORU

**Muratpaşa / ANTALYA
(Antalya 2000 Plaza)**

Rapor no: 2014/7861

YÖNETİCİ ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi	31 Ocak 2014 tarih 020 - II kayıt no'lu
Raporlama Süresi	5 iş günü
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Rapor Türü	Pazar ve kira değeri tespiti
Rapor Tarihi	29 Aralık 2014

Değerleme Konusu Gayrimenkullerin

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

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

	TOPLAM PAZAR DEĞERİ	AYLIK KİRA DEĞERİ
Emsal Karşılaştırma	13.868.000,-TL	93.245,-TL
Gelir İndirgeme	14.625.000,-TL	---
Nihai Sonuç	13.868.000,-TL	93.245,-TL

Raporu Hazırlayanlar

Sorumlu Değerleme Uzmanı	Ercan BİLGİN (SPK Lisans Belge No: 400126)
Değerleme Uzmanı	Şaban İNAN (SPK Lisans Belge No: 402416)

1. RAPOR BİLGİLERİ	3
2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	4
2.a) Şirket bilgileri	4
2.b) Müşteri bilgileri	4
3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	5
4. UYGUNLUK BEYANI	5
5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER	6
5.a) Mülkiyet durumu	6
5.b) Tapu kayıtları incelemesi	9
5.c) İmar durumu incelemesi	9
5.d) Taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet ve imar durumundaki değişiklikler	13
5.e) Taşınmazlar için şirketimizce daha önce düzenlenmiş son üç rapora ilişkin bilgi	13
6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU	14
6.a) Taşınmazların çevre ve konumu	14
6.b) Binanın inşaat özellikleri	15
6.c) Açıklamalar	15
7. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER	17
7.a) En verimli ve en iyi kullanım analizi	17
7.b) Mevcut ekonomik koşullar ve gayrimenkul piyasasının analizi	18
7.c) Bölge analizi	19
7.d) Piyasa bilgileri	20
7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler	22
8. DEĞERLEME SÜRECİ	22
8.a) Değerleme yöntemleri	22
8.b) Taşınmazların değerlendirilmesinde kullanılan yöntemler	22
9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ	23
9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç	23
9.b) Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç	27
9.c) Taşınmazların pazar değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü	29
10. TAŞINMAZLARIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ	29
11. TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI	30
12. SONUÇ	31

1. RAPOR BİLGİLERİ

RAPORU TALEP EDEN	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.ř.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Sinan Mahallesi, Recep Peker Caddesi, 1257 Sokak, Kapı No: 1, Antalya 2000 Plaza (92 adet bağımsız bölüm), Muratpaşa / ANTALYA
DAYANAK SÖZLEşMESİ	: 31 Ocak 2014 tarih 020 - II kayıt no'lu
MÜşTERİ NO	: 553
RAPOR NO	: 2014/7861
EKSPERTİZ TARİHİ	: 22 Aralık 2014
RAPOR TARİHİ	: 29 Aralık 2014
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazların (92 adet bağımsız bölüm) toplam pazar ve aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
RAPORU HAZIRLAYANLAR	: Ercan BİLGEN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) şaban İNAN (Değerleme Uzmanı)

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

2. ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.a) Şirket bilgileri

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

Not: Şirket, 12 Eylül 2003 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu (**SPK**) tarafından "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmış; 08 Mart 2010 tarihinde de Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (**BDDK**) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların 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	: 227.208.155,-TL
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 25,02
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

3. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

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

Pazar ve kira değeri:

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

4. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

1. Raporumuz Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili tebliğinin sorumluluk, bağımsızlık, işin kabulü ve devri, mesleki özen ve titizlik, sır saklama yükümlülüğü ilke ve kurallarına uygun şekilde hazırlanmaktadır. Şirketimizde "Kalite Güvence Sistemi" uyarınca bu ilke ve kuralların denetimi yapılmaktadır.
2. Raporda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
3. Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
4. Değerleme konusunu oluşturan mülkle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir 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 değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
9. Raporda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

5. TAŞINMAZLARIN HUKUKİ TANIMI VE YAPILAN İNCELEMELER

5.a) Mülkiyet durumu

SAHİBİ : Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ : Antalya
İLÇESİ : Muratpaşa
MAHALLESİ : Haşimişcan
PAFTA NO : ---
ADA NO : 10479
PARSEL NO : 1
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : İki bodrum zemin ve on katlı kârgir apartman (*)
PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ : 1.135 m²
YEVMIYE NO : 13323 – 18795 -18797
TAPU TARİHİ : 29.04.2011 – 07.06.2013

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin listesi:

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

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

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

TOPLAM 10215/10215

5.b) Tapu kayıtları incelemesi

09 - 10 Aralık 2014 tarihleri itibari ile "Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi"nden temin ettiğimiz tapu kayıt belgeleri 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.

5.c) İmar durumu incelemesi

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

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

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

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

- o Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlandığı binaya ait 29.12.1993 tasdik tarihli mimari proje ve 09.01.1997 tasdik tarihli mimari tadilat projesi bulunmaktadır.
- o Mimari proje ve mimari tadilat projesine istinaden alınmış olan 29.12.1993 tarih ve 35/28 sayılı yapı ruhsatı ile 09.01.1997 tarih ve 01/03 sayılı tadilat yapı ruhsatı mevcuttur.
- o Ayrıca bina için 16.12.1997 tarih ve 24 cilt, 08 sayfa no'lu genel iskân belgesi ile 13.02.1998 tarih ve 9-13 no'lu, 01.05.1998 tarih ve 38-03 no'lu ve 14.08.2014 tarih ve 558 no'lu yapı kullanma izin belgeleri düzenlenmiştir. Genel iskân belgesi ve yapı kullanma izin belgeleri taşınmazların tamamı için alınmıştır.
- o Değerlemeye konu 92 adet bağımsız bölümün kullanım alanları taşınmazlara ait resmi evraklardan temin edilmiştir. Kullanım alanı bilgileri aşağıdadır.

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

13	1. bodrum	İş yeri	43	---
14	1. bodrum	İş yeri	47	---
15	1. bodrum	İş yeri	97	---
16	1. bodrum	İş yeri	21	---
17	1. bodrum	İş yeri	21	---
18	1. bodrum	İş yeri	20	---
19	Zemin	İş yeri	22	---
20	Zemin	İş yeri	45	---
21	Zemin	İş yeri	56	---
22	Zemin	İş yeri	74	---
23	Zemin	İş yeri	38	---
24	Zemin	İş yeri	38	---
25	Zemin	İş yeri	51	---
26	Zemin	İş yeri	51	---
27	Zemin	İş yeri	44	---
28	Zemin	İş yeri	47	---
29	Zemin	İş yeri	85	---
30	Zemin	İş yeri	24	---
31	Zemin	İş yeri	24	---
32	Zemin	İş yeri	18	---
33	1	İş yeri	25	---
34	1	İş yeri	30	---
35	1	İş yeri	76	---
36	1	İş yeri	95	---
37	1	İş yeri	45	---
38	1	İş yeri	45	---
39	1	İş yeri	55	---
40	1	İş yeri	58	---
41	1	İş yeri	51	---
42	1	İş yeri	53	---
43	1	İş yeri	112	---
44	1	İş yeri	22	---
45	1	İş yeri	22	---
46	1	İş yeri	21	---
47	2	İş yeri	558	---
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	---

Bu bağımsız bölümlerin teras hacimleri mevcut olup kullanım alanına teras hacimleri de dahil edilmiştir.

58	4	Büro	43	---
59	4	Büro	42	---
60	4	Büro	44	---
61	5	Büro	44	---
62	5	Büro	42	---
63	5	Büro	43	---
64	5	Büro	43	---
65	5	Büro	42	---
66	5	Büro	44	---
67	6	Büro	44	---
68	6	Büro	42	---
69	6	Büro	43	---
70	6	Büro	43	---
71	6	Büro	42	---
72	6	Büro	44	---
73	7	Büro	44	---
74	7	Büro	42	---
75	7	Büro	43	---
76	7	Büro	43	---
77	7	Büro	42	---
78	7	Büro	44	---
79	8	Büro	44	---
80	8	Büro	42	---
81	8	Büro	43	---
82	8	Büro	43	---
83	8	Büro	42	---
84	8	Büro	44	---
85	9	Büro	44	---
86	9	Büro	42	---
87	9	Büro	43	---
88	9	Büro	43	---
89	9	Büro	42	---
90	9	Büro	44	---
91	10	Büro	253	Teras: 30 m ² (Faydalı alan olarak dikkate alınmıştır.)
92	10	Büro	253	Teras: 30 m ² (Faydalı alan olarak dikkate alınmıştır.)
TOPLAM			6.977	

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

Yerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- 3. bodrum katta yer alan E1 no'lu özel depo alçıpan duvarlar ile bölünmüştür.
- Ara katta yer alan depo hacmi E2 no'lu çelik kafes sistemi ile birden çok depoya bölünmüştür.
- 2. bodrum katta yer alan 1, 2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümler sinema/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 düzenlenmiş olup boş durumdadırlar. 1 no'lu bağımsız bölümün tapudaki niteliği tiyatro olarak geçmektedir. Bu bağımsız bölümün iç mekân düzenlemesi tiyatroya da uygun olup gerektiğinde tiyatro amaçlı kullanılabilir durumdadır.

- 1. bodrum katta yer alan 12, 13, 14 ve 15 no'lu bağımsız bölümler arasında bölme duvarları kaldırılarak 2 adet sinema hacmine dönüştürülmüş olup boş durumdadırlar.
- 1. bodrum katta yer alan 16, 17 ve 18 no'lu bağımsız bölümler birbirleriyle birleştirilmiş vaziyette olup boş durumdadırlar.
- 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 Yapı Kredi Sigorta Bölge Müdürlüğü tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar. Bu katta kiracı tarafından tadilat yapılmaktadır.
- 5. normal katta yer alan 61, 56, 57, 58, 59 ve 66 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak T. Garanti Bankası A.Ş. (Garanti Ödeme Sistemleri Akdeniz Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 6. normal katta yer alan 67, 68 ve 69 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak T. Garanti Bankası A.Ş. (Garanti Teknoloji Telekom Merkezi), 70, 71 ve 72 no'lu bağımsız bölümler ise T. Garanti Bankası A.Ş. (Garanti Ödeme Sistemleri Akdeniz Bölge Üye İş yeri Pazarlama Birimi) tarafından tek bir ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 7. normal katta yer alan 73, 74 ve 75 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş. (Garanti Emeklilik Akdeniz Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak, 76 no'lu bağımsız bölüm Garanti Finansal Kiralama A.Ş. tarafından kullanılmaktadırlar. 77 ve 78 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılmış vaziyettedir. Bu bağımsız bölümler boş durumdadırlar.
- 8. normal katta yer alan 79, 80 ve 81 no'lu bağımsız bölümler ile 82, 83 ve 84 no'lu bağımsız bölümlerin birbirleri arasındaki bölme duvarları kaldırılmıştır. Bu bağımsız bölümler 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.

Yukarıda (sayfa 11 ve 12) bahsedilen imalâtlar basit inşaat teknikleriyle inşâ edilmiş olup gerektiğinde binanın statğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptirler. Bu tür basit imalâtlar için bile olsa imar mevzuatı gereğince tadilat yapı ruhsatı düzenlenmesi gerekmektedir. Ancak bu basit usullü imalâtlar sadece taşınmazları kiralamak amacıyla yapılmış olup kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebileceklerdir. Öte yandan bu tür taşınmazların sürekli kiraya verilmeleri nedeniyle kiracıların isteğine ve kullanımına bağlı olarak iç hacimlerinde sürekli değişiklik yapılması da mümkündür. Taşınmazların tamamının 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 kullanılmaları, kat mülkiyetine geçilmiş olması, yapılan basit imalâtların kolayca eski haline getirilebilme durumu ile taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. Maddesi 1. fıkrasının (b) bendinde yer alan *"Ortaklıkların portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir"* hükmüne uygun olmaları da dikkate alındığında; yapılan değişikliklerin taşınmazların GYO portföyünde bulunmalarına engel teşkil etmeyeceği görüşü ve kanaatine varılmıştır.

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

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

Tapu Müdürlüğü incelemesi

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.

Belediye incelemesi

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

5.e) 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.

6. TAŞINMAZLARIN LOKASYON BİLGİSİ VE FİZİKİ DURUMU

6.a) Taşınmazların çevre ve konumu

Değerlemeye konu taşınmazlar, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Sınar Mahallesi, Recep Peker Caddesi, 1257 Sokak üzerinde konumu 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 İlköğretim 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.

Antalya 2000 Plaza'nın bazı noktalara olan yaklaşık uzaklıkları:

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

6.b) Binanın inşaat özellikleri

İNŞAAT TARZI	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	Ayrık
KAT ADEDİ	16 (3 bodrum + ara + zemin + 10 normal + çatı katı)
YAPININ YAŞI	~ 21
BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM KULLANIM ALANI	6.977 m ² (92 adet bağımsız bölümün toplamı)
ELEKTRİK	Şebeke
SU	Şebeke
KANALİZASYON	Şebeke
ISITMA - SOĞUTMA SİSTEMİ	Klima
ASANSÖR	1 adet panoramik, 2 adet müşteri ve 1 adet yük asansörü mevcut
YANGIN MERDİVENİ	Mevcut (Çelik)
GÜVENLİK	Güvenlik kameraları ve güvenlik elemanları
DIŞ CEPHE	Presse tuğla + alüminyum doğramalı giydirme cephe
ÇATI	Teras tipi
OTOPARK	Yok
DEPREM BÖLGESİ	2. Bölge
SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ	Değerlemeye konu taşınmazlar satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptirler.

6.c) Açıklamalar

- Binanın 3. bodrum katında depo, sığınak ve teknik hacimler, ara katında depo, teknik hacimler ve WC, 2. bodrum katında sinema, tiyatro, büfe, depo, fuaye alanı ve WC, 1. bodrum kat ilâ 2. normal katlarında iş yerleri ve WC, 3. normal ilâ 10. normal katlarında ofisler bulunmaktadır.
- 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 düzenlenmiş olup boş durumdadırlar. 1 no'lu bağımsız bölümün tapudaki niteliği tiyatro olarak geçmektedir. Bu bağımsız bölümün iç mekân düzenlemesi tiyatroya da uygun olup gerektiğinde tiyatro amaçlı kullanılabilir durumdadır.

- 1. bodrum katta yer alan 12, 13, 14 ve 15 no'lu bağımsız bölümler arasında bölme duvarları kaldırılarak 2 adet sinema hacmine dönüştürülmüş olup boş durumdadırlar.
- 1. bodrum katta yer alan 16, 17 ve 18 no'lu bağımsız bölümler birbirleriyle birleştirilmiş vaziyette olup boş durumdadırlar.
- 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 bölmelendirmeier 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 Yapı Kredi Sigorta Bölge Müdürlüğü tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar. Bu katta kiracı tarafından basit usullü tadilat yapılmaktadır.
- 5. normal katta yer alan 61, 56, 57, 58, 59 ve 66 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak T. Garanti Bankası A.Ş. (Garanti Ödeme Sistemleri Akdeniz Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 6. normal katta yer alan 67, 68 ve 69 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak T. Garanti Bankası A.Ş. (Garanti Teknoloji Telekom Merkezi), 70, 71 ve 72 no'lu bağımsız bölümler ise T. Garanti Bankası A.Ş. (Garanti Ödeme Sistemleri Akdeniz Bölge Üye İş yeri Pazarlama Birimi) tarafından tek bir ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 7. normal katta yer alan 73, 74 ve 75 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş. (Garanti Emeklilik Akdeniz Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak, 76 no'lu bağımsız bölüm Garanti Finansal Kiralama A.Ş. tarafından kullanılmaktadırlar. 77 ve 78 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılmış vaziyettedir. Bu bağımsız bölümler boş durumdadırlar.

- 8. normal katta yer alan 79, 80 ve 81 no'lu bağımsız bölümler ile 82, 83 ve 84 no'lu bağımsız bölümlerin birbirleri arasındaki bölme duvarları kaldırılmıştır. Bu bağımsız bölümler 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.

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, 2009 - 2013 yıllarının tamamında ve 2014 yılının ilk 11 ayında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep azalmıştır.
- 2014 yılının kalan kısmı ve 2015 yılının ilk yarısı için öngörümüz, global ekonomik krizin etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, değerlerde ciddi bir artış olmayacağı şeklindedir.

7.c) Bölge analizi

Antalya İli

- Kuzeyde Isparta ve Burdur, kuzeydoğuda Konya ve Karaman, doğuda Mersin, batıda ise Muğla illeriyle komşudur.
- Türkiye'nin en hızlı büyüyen kentlerinin başında gelmektedir.
- 2013 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 2.158.265'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

LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
Taşınmazlara yakın mesafede konumlu ofis	35	25 yıllık bir iş hanının normal katında konumlu	60.000,-TL	~ 1.715,-TL	0 531 780 37 71
Taşınmazlara yakın mesafede konumlu ofis	60	30 yıllık bir binanın normal katında konumlu	110.000,-TL	~ 1.835,-TL	0 543 914 28 78
Taşınmazlara yakın mesafede konumlu ofis	60	25 yıllık bir iş hanının normal katında konumlu	123.000,-TL	2.050,-TL	0 546 798 97 88
Taşınmazlara yakın mesafede konumlu ofis	100	15 yıllık bir iş merkezinin normal katında konumlu	380.000,-TL	3.800,-TL	0 532 494 27 68

Kiralık ofisler

LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	AYLIK KİRA DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² KİRA DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
Taşınmazlara yakın mesafede konumlu ofis	750	25 yıllık bir binanın normal katında konumlu	12.500,-TL	~ 16,65 TL	0 533 613 78 71
Taşınmazlara yakın mesafede konumlu ofis	145	20 yıllık bir binanın normal katında konumlu	3.000,-TL	~ 20,70 TL	0 555 967 87 17
Taşınmazlara yakın mesafede konumlu ofis	95	25 yıllık bir binanın normal katında konumlu	1.750,-TL	~ 18,40 TL	0 530 691 35 11

Satılık dükkânlar

LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	SATIŞ DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın zemin katında yer alan dükkân	12	20 yıllık bina	65.000,-TL	~ 5.415,-TL	0 536 842 74 33
Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın bodrum ve zemin katında yer alan dükkân	35	20 yıllık bina bodrum: 17,5 m ² zemin: 17,5 m ²	140.000,-TL	4.000,-TL	0 532 767 66 20
Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın bodrum, zemin ve asma katında yer alan dükkân	51	15 yıllık bina bodrum: 17 m ² zemin: 17 m ² asma: 17 m ²	185.000,-TL	~ 3.625,-TL	0 554 560 61 62
Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın bodrum ve zemin katında yer alan dükkân	245	27 yıllık bina bodrum: 75 m ² zemin: 170 m ²	1.550.000,-TL	~ 6.325,-TL	0 543 371 20 20

Kiralık dükkânlar

LOKASYON	KULLANIM ALANI (M ²)	FİZİKSEL ÖZELLİKLER	AYLIK KİRA DEĞERİ	YAKLAŞIK M ² KİRA DEĞERİ (TL)	İLGİLİ TELEFON
Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın zemin katında yer alan dükkân	18	30 yıllık bina	750,-TL	~ 41,65 TL	0 536 436 47 96
Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın zemin katında yer alan dükkân	29	25 yıllık bina	1.300,-TL	~ 44,85 TL	0 554 475 46 86
Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binanın zemin katında yer alan dükkân	15	25 yıllık bina	750,-TL	50,00 TL	0 554 475 46 86

Not: Emsallerin tümü pazarlığa açıktır.

7.e) Taşınmazların değerine etki eden özet faktörler

Olumlu etkenler:

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

Olumsuz etkenler:

- o Bölgedeki genel otopark sorunu,
- o Global piyasalarda yaşanan finansal kriz ve döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma 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**, 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.

9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

9.a) Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç

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

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

Satılık ofis 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	1.715	1,40	1,20	1,00	1,00	0,90	2.593
Emsal 2	1.835	1,30	1,20	1,00	1,00	0,90	2.576
Emsal 3	2.050	1,15	1,20	1,00	1,00	0,90	2.546
Emsal 4	3.800	0,70	1,05	1,00	1,00	0,90	2.514
Ortalama Emsal							~ 2.555

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	16,65	1,10	1,10	1,00	0,90	0,90	16,32
Emsal 2	20,70	0,85	1,10	1,00	0,95	0,90	16,55
Emsal 3	18,40	1,00	1,10	1,00	1,00	0,90	18,22
Ortalama Emsal							~ 17,05

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	5.415	1,05	1,10	1,00	1,00	0,90	5.629
Emsal 2	4.000	1,25	1,20	1,00	1,00	0,90	5.400
Emsal 3	3.625	1,35	1,25	1,00	1,00	0,90	5.505
Emsal 4	6.325	1,15	1,00	1,00	0,90	0,90	5.892
Ortalama Emsal							~ 5.605

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	41,65	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	37,49
Emsal 2	44,85	0,90	1,00	1,00	1,00	0,90	36,33
Emsal 3	50,00	0,85	1,00	1,00	1,00	0,90	38,25
Ortalama Emsal							37,35

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	510	446.000	3,10	2.715
2	103	620	64.000	3,65	375
3	552	560	309.000	3,35	1.850
4	7	1.685	12.000	16,85	120
5	22	2.020	44.000	13,50	295
6	26	2.020	53.000	13,50	350
7	68	1.855	126.000	12,35	840
8	88	1.855	163.000	12,35	1.085
9	39	2.020	79.000	13,50	525
10	39	2.020	79.000	13,50	525
11	76	1.855	141.000	12,35	940
12	78	1.855	145.000	12,35	965
13	43	2.020	87.000	13,50	580
14	47	2.020	95.000	13,50	635
15	97	1.855	180.000	12,35	1.200
16	21	2.020	42.000	13,50	285
17	21	2.020	42.000	13,50	285
18	20	2.020	40.000	13,50	270
19	22	3.710	82.000	24,70	545
20	45	3.710	167.000	24,70	1.110
21	56	3.710	208.000	24,70	1.385
22	74	4.830	357.000	32,60	2.410
23	38	5.055	192.000	33,70	1.280
24	38	5.055	192.000	33,70	1.280
25	51	5.605	286.000	37,35	1.905
26	51	5.605	286.000	37,35	1.905
27	44	5.055	222.000	32,60	1.435
28	47	5.055	238.000	32,60	1.530
29	85	4.780	406.000	30,35	2.580
30	24	3.745	90.000	24,70	595
31	24	3.745	90.000	24,70	595

32	18	3.745	67.000	24,70	445
33	25	2.995	75.000	21,35	535
34	30	2.995	90.000	21,35	640
35	76	2.995	228.000	21,35	1.625
36	95	2.995	285.000	21,35	2.030
37	45	2.995	135.000	21,35	960
38	45	2.995	135.000	21,35	960
39	55	2.995	165.000	21,35	1.175
40	58	2.810	163.000	21,35	1.240
41	51	2.810	143.000	21,35	1.090
42	53	2.810	149.000	21,35	1.130
43	112	2.530	283.000	20,20	2.260
44	22	2.810	62.000	21,35	470
45	22	2.810	62.000	21,35	470
46	21	2.810	59.000	21,35	450
47	558	1.125	628.000	7,85	4.380
48	558	1.125	628.000	7,85	4.380
49	44	2.245	99.000	14,05	620
50	42	2.245	94.000	14,05	590
51	43	2.245	97.000	14,05	605
52	43	2.245	97.000	14,05	605
53	42	2.245	94.000	14,05	590
54	44	2.245	99.000	14,05	620
55	44	2.245	99.000	14,05	620
56	42	2.245	94.000	14,05	590
57	43	2.245	97.000	14,05	605
58	43	2.245	97.000	14,05	605
59	42	2.245	94.000	14,05	590
60	44	2.245	99.000	14,05	620
61	44	2.360	104.000	15,75	695
62	42	2.360	99.000	15,75	660
63	43	2.360	101.000	15,75	675
64	43	2.360	101.000	15,75	675
65	42	2.360	99.000	15,75	660
66	44	2.360	104.000	15,75	695
67	44	2.555	112.000	17,05	750
68	42	2.555	107.000	17,05	715
69	43	2.555	110.000	17,05	735
70	43	2.555	110.000	17,05	735
71	42	2.555	107.000	17,05	715
72	44	2.555	112.000	17,05	750
73	44	2.555	112.000	17,05	750

74	42	2.555	107.000	17,05	715
75	43	2.555	110.000	17,05	735
76	43	2.555	110.000	17,05	735
77	42	2.555	107.000	17,05	715
78	44	2.555	112.000	17,05	750
79	44	2.555	112.000	17,05	750
80	42	2.555	107.000	17,05	715
81	43	2.555	110.000	17,05	735
82	43	2.555	110.000	17,05	735
83	42	2.555	107.000	17,05	715
84	44	2.555	112.000	17,05	750
85	44	2.555	112.000	17,05	750
86	42	2.555	107.000	17,05	715
87	43	2.555	110.000	17,05	735
88	43	2.555	110.000	17,05	735
89	42	2.555	107.000	17,05	715
90	44	2.555	112.000	17,05	750
91	253	2.270	574.000	15,20	3.845
92	253	2.270	574.000	15,20	3.845
TOPLAM	6.977		13.868.000		93.245

9.b) 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 (9.a) bölümünde rapor konusu taşınmazların toplam aylık kira değeri 93.245,-TL (~ 41.045,-USD) olarak belirlenmiştir.
- Aylık kira gelirinin her yıl için % 3 oranında artacağı öngörülmüştür.

- **Doluluk Oranı:**

Doluluk oranı 2014 yılı ve sonrası için % 80 olarak kabul edilmiştir. Halihazırda doluluk oranı yaklaşık % 48 seviyesindedir. Bu durum mal sahibi firmanın kiralama politikasını değiştirmesinden dolayı eski kiracılarının bir bölümünü çıkarmış olmasından kaynaklanmaktadır.

- **Makroekonomik Büyüklükler:**

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

- **İskonto Oranı:**

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

- **Uç Değer ve Reel Uç Büyüme Oranı:**

Taşınmazların toplam değeri; nakit akımlarının tahmin edildiği açık tahmin dönemindeki (explicit forecast period) değer ve bu kesin tahmin dönemi sonrasında değer olmak üzere iki kısımdan oluşmaktadır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde (Gordon Modeli) taşınmazın yaratacağı nakit akımlarının, kesin tahmin dönemi sonrasında sabit ve sürekli artacağı varsayılır. Sürekli ve sabit büyüme modelinde devam eden değer;

(Kesin tahmin dönemi sonrası birinci yıla ilişkin nakit akımı) / (Ağırlıklı ortalama yatırım maliyeti oranı) - (Kesin tahmin dönemi sonrası nakit akımlarının sabit büyüme oranı) eşitliği ile hesaplanmaktadır. Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı 0 (sıfır) varsayılmıştır.

- **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablolarında sunulan analiz sonucunda 92 adet bağımsız bölümün kira hasılatının bugünkü toplam finansal değeri **6.438.988,-USD (~ 14.625.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Not: Rapor tarihi itibarıyla 1,-USD = 2,2717 TL olarak dikkate alınmıştır.

9.c) Taşınmazların pazar değerinin tespiti ile ilgili değerlendirme uzmanı görüşü

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

DEĞERLEME YÖNTEMİ	ULAŞILAN DEĞER
Emsal Karşılaştırma	13.868.000,-TL
Gelir İndirgeme	14.625.000,-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 olumsuz 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 **13.868.000,-TL** takdir olunmuştur.

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 değer takdirinde kullanılan en doğrudan ve sistematik yaklaşımdır.

10. TAŞINMAZLARIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ

Taşınmazların aylık toplam kira değerleri raporun (9.a) bölümünde **93.245,-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 (9.a) bölümünde değerlemeye konu taşınmazların toplam pazar ve aylık kira değerleri hesaplanmış olup taşınmazların brüt kira getiri oranı aşağıdaki gibidir.

YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)	~ BRÜT KİRA GETİRİ ORANI (%)
13.868.000	93.245	1.118.940	~ 8,05

12. SONUÇ

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

	TL	USD	EURO
Toplam Pazar Değeri	13.868.000	6.105.000	4.875.000
Toplam Aylık Kira Değeri	93.245	41.045	32.785

Not: Rapor tarihi itibariyle; 1,-USD = 2,2717 TL ve 1,-EURO = 2,8443 TL olarak dikkate alınmıştır.

KDV dâhil toplam pazar değeri 16.364.240,-TL, aylık kira değeri ise 110.029,10 TL'dir. KDV oranı %18 olarak alınmıştır.


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

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 29 Aralık 2014

(Ekspertiz tarihi: 22 Aralık 2014)

Saygılarımızla,



Şaban İNAN
İşletmeci
Değerleme Uzmanı



Ercan BİLGİN
Mimar
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki

- İNA tabloları (1 adet)
- Konum krokisi ve uydu görüntüsü (1 sayfa)
- Coğrafi bilgi sistemi parsel krokisi
- Yapı ruhsatları, yapı kullanma izin belgeleri ve genel iskan belgesi (6 sayfa)
- İmar planı örneği
- Fotoğraflar (2 sayfa)
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans örnekleri (4 sayfa)
- Tapu suretleri (92 adet)
- Tapu kayıt belgeleri (92 adet)
- Rapor konusu taşınmaz için daha önce şirketimizce hazırlanmış olan son üç raporu listesi (1 sayfa)