

## YÖNETİCİ ÖZETİ

| RAPOR BİLGİLERİ              |   |
|------------------------------|---|
| Değerlemeyi Talep Eden Kurum | Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  |
| Dayanak Sözleşmesi           | 26 Aralık 2016 / DGYO 2016-3              |
| Raporlama Süresi             | 2 iş günü                                 |
| Rapor Tarihi                 | 29 Aralık 2016                            |
| 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 Kârgir Apartman" ana gayrimenkul niteliğini oluşturan toplam 92 adet bağımsız bölüm |
| Maliki   | Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.   |
| Mevcut Kullanıcı                                 | Kısmen boş, kısmen ise kiracıları tarafından kullanılmaktadırlar.  |
| Mevcut Kullanım                                  | Kısmen boş, kısmen ise ofis, dükkân ve sinema olarak kullanılmaktadırlar.  |
| Bağımsız Bölümlerin Toplam Kullanım Alanı        | 6.977 m <sup>2</sup>   |
| Tapu İncelemesi                                  | Taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmamaktadır.   |
| İmar Durumu                                      | Lejantı: Ticaret Alanı<br>İnşaat Nizamı: Ayrık Nizam<br>Hmax: 35,50 m.   |
| En Verimli ve En İyi Kullanımı                   | Ofis, dükkân ve sinema   |

| KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE KDV HARIÇ GAYRİMENKULÜN DEĞERLERİ |                       |                              |
|--|-----------------------|------------------------------|
|  | Pazar Değeri (TL)     | Aylık Pazar Kira Değeri (TL) |
| Emsal Karşılaştırma  | 14.707.500,-TL        | 98.725,-TL                   |
| Gelir İndirgeme  | 14.420.000,-TL        | -                            |
| Nihai Sonuç  | <b>14.707.500,-TL</b> | <b>98.725,-TL</b>            |

| RAPORU HAZIRLAYANLAR     |  |
|--------------------------|--|
| DEĞERLEME UZMANI         | Nihan İŞİK (SPK Lisans Belge No: 402772) |
| SORUMLU DEĞERLEME UZMANI | Metin GÜRDAY (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.....  | 22 |
| 7. DEĞERLEME SÜRECİ .....  | 22 |
| 7.1. Değerleme Yöntemleri.....   | 22 |
| 7.2. Değerlemede Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi .....                           | 23 |
| 8. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ.....  | 24 |
| 8.1. Emsal karşılaştırma yöntemi ve ulaşılan sonuç .....                               | 24 |
| 8.2. Gelir indirgeme yöntemi ve ulaşılan sonuç .....                                   | 28 |
| 9. TAŞINMAZLARIN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ İLE İLGİLİ DEĞERLEME UZMANI GÖRÜŞÜ .....      | 29 |
| 10. TAŞINMAZLARIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ .....                            | 30 |
| 11. TAŞINMAZLARIN BRÜT KİRA GETİRİ ORANI .....   | 30 |
| 12. SONUÇ .....  | 31 |
| 13. EKLER.....   | 32 |



**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** : 26 Aralık 2016 / DGYO 2016-3
- DEĞERLEME TARİHİ** : 27 Aralık 2016
- RAPORUN TARİHİ** : 29 Aralık 2016
- RAPORUN NUMARASI** : 2016-003
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen taşınmazın (92 adet bağımsız bölüm) toplam pazar ve aylık kira değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Nihan IŞIK (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**

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>ŞİRKET ÜNVANI</b>     | : Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.  |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>   | : Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esen İş Merkezi, No: 4, Kat: 1, Daire: 4, 34394 Mecidiyeköy – Şişli / İSTANBUL  |
| <b>TELEFON NO</b>        | : 0212 266 33 55   |
| <b>TESCİL SİCİL NO</b>   | : 606938 / 554520  |
| <b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b> | : 215.000,-TL  |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>   | : 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**

|  |   |
|--|---|
| <b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>                     | : Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.  |
| <b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>                     | : Doğuş Center Maslak, Maslak Mahallesi, Ahî Evran Caddesi, No: 4/7, Sarıyer / İSTANBUL   |
| <b>TELEFON NO</b>                          | : +90 (212) 335 28 50   |
| <b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>                   | : 239.000.331,-TL   |
| <b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>                 | : % 84,55   |
| <b>FAALİYET KONUSU</b>                     | : 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. |
| <b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b> | : - Antalya 2000 Plaza<br>- Doğuş Center Maslak<br>- Gebze Center AVM<br>- Maya Residences Etiler Sitesi (45 adet bağımsız bölüm)   |



### 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Doğu 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 kiralanması için tahmin edilen tutardır.

### 3.2. Geçerlilik Koşulları

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

**3.3. Uygunluk Beyanı**

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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



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

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>SAHİBİ</b>                     | : Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.           |
| <b>İLİ</b>                        | : Antalya   |
| <b>İLÇESİ</b>                     | : Muratpaşa   |
| <b>MAHALLESİ</b>                  | : Haşimişcan  |
| <b>PAFTA NO</b>                   | : ---   |
| <b>ADA NO</b>                     | : 10479   |
| <b>PARSEL NO</b>                  | : 1   |
| <b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b> | : İki bodrum, zemin ve on katlı kargir apartman (*) |
| <b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>                  | : 1.135 m <sup>2</sup>                              |
| <b>YEVMIYE NO</b>                 | : 13323 – 18795 -18797                              |
| <b>TAPU TARİHİ</b>                | : 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

15 Aralık 2016 tarihli takyidat yazıları üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır. Değerlemede tapu kayıt bilgileri esas alınmıştır.

**Taşınmazların tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri genel hatlarıyla uyumludur. Tapu kayıtları incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### 4.3. İmar Durumu Bilgileri

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

**Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- **İnşaat nizamı:** Ayrık nizam
- **Bina yüksekliği (H<sub>max</sub>):** 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 <sup>2</sup> ) | 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                               | ---  |

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2016-003

|               |    |         |              |  |
|---------------|----|---------|--------------|--|
| 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 <sup>2</sup> (Faydalı alan olarak dikkate alınmıştır.)                                       |
| 92            | 10 | Büro    | 253          | Teras: 30 m <sup>2</sup> (Faydalı alan olarak dikkate alınmıştır.)                                       |
| <b>TOPLAM</b> |    |         | <b>6.977</b> |  |

## TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

12/12  
TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



**Not:**

Yerinde yapılan incelemelerde ise aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- 3. bodrum katta yer alan E1 no'lu özel depo alçıpan duvarlar ile bölünmüştür.
- Ara katta yer alan depo hacmi E2 no'lu çelik kafes sistemi ile birden çok depoya bölünmüştür.
- 2. bodrum katta yer alan 1, 2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümler sinema/büfe alanı olarak, 5 ve 6 no'lu bağımsız bölümler yönetim tarafından tek ofis olarak, 7 no'lu bağımsız bölüm sergi alanı olarak kullanılmaktadır. 8, 9, 10 ve 11 no'lu bağımsız bölümler 6 ve 7 no'lu cep sinemaları ve makina dairesi olarak düzenlenmiştir. 1 no'lu bağımsız bölümün tapudaki niteliği tiyatro olarak geçmektedir. Bu bağımsız bölümün iç mekân düzenlemesi tiyatroya da uygun olup gerektiğinde tiyatro amaçlı kullanılabilir durumdadır.
- 1. bodrum katta yer alan 12, 13, 14 ve 15 no'lu bağımsız bölümler arasında bölme duvarları kaldırılarak 2 adet sinema hacmine dönüştürülmüş ancak halihazırda kullanılmamaktadır.
- 1. bodrum katta yer alan 16, 17 ve 18 no'lu bağımsız bölümler sinemaya ait kısımlar olarak düzenlenmiş ancak halihazırda kullanılmamaktadır.
- Zemin katta yer alan 19, 20, 21, 22, 23, 24 ve 25 no'lu bağımsız bölümler birbirleriyle birleştirilmiş vaziyette olup T. Garanti Bankası şubesi olarak kullanılmaktadırlar. 26 no'lu bağımsız bölüm kiracısı tarafından kitapçı olarak, 27 no'lu bağımsız bölüm kiracısı tarafından hediyelik eşya dükkkanı, 28 no'lu bağımsız bölüm kiracısı tarafından çizgi romancı olarak kullanılmaktadır. 29, 30, 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadırlar. Bu bağımsız bölümlerin iç hacimleri basit imalâtlarla kısmen değiştirilmiş vaziyettedir.
- 1. normal katta yer alan 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 44, 45 ve 46 no'lu bağımsız bölümler birbirleri arasındaki bölme duvarları kaldırıldıktan sonra alçıpan bölmelendirmeler ile Fen Bilimleri Dersanesi tarafından derslik, öğretmen odası ve arşiv olarak düzenlenmiştir.
- 2. normal katta yer alan 47 ve 48 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılmış vaziyettedir. Halihazırda kiracısı Fen Bilimleri Dersanesi tarafından kullanılmaktadır.
- 3. normal katta yer alan 49, 50, 51, 52, 53 ve 54 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Allianz Yaşam Emeklilik (Eski Yapı Kredi Emeklilik Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 4. normal katta yer alan 55, 56, 57, 58, 59 ve 60 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Allianz Sigorta tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 5. normal katta yer alan 61, 62, 63, 64, 65 ve 66 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak T. Garanti Bankası A.Ş. (Garanti Ödeme Sistemleri Akdeniz Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 6. normal katta yer alan 67, 68 ve 69 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak tek ofis olarak düzenlenmiş ve boş durumdadır. 70, 71 ve 72 no'lu bağımsız bölümler tek ofis olarak düzenlenmiş ve boş durumdadır.
- 7. normal katta yer alan 73, 74 ve 75 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş. (Garanti Emeklilik Akdeniz Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak, 76 no'lu bağımsız bölüm Garanti Finansal Kiralama A.Ş. tarafından kullanılmaktadırlar. 77 ve 78 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılmış vaziyettedir. Bu bağımsız bölümler boş durumdadırlar.
- 8. normal katta yer alan 79, 80 ve 81 no'lu bağımsız bölümler ile 82, 83 ve 84 no'lu bağımsız bölümlerin birbirleri arasındaki bölme duvarları kaldırılmıştır. Bu bağımsız bölümler iki ayrı ofis olarak düzenlenmiş olup boş durumdadırlar.
- 9. normal katta yer alan 85, 86, 87, 88, 89 ve 90 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak AEGON Emeklilik ve Hayat A.Ş. (AEGON Emeklilik ve Hayat Antalya Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadır.
- 10. normal katta yer alan 91 ve 92 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadırlar.

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



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

**Taşınmazların tapudaki nitelikleri ile fiili kullanım şekilleri uyumludur. İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.**

#### **4.5. Taşınmazların Son 3 Yıllık Dönemdeki Mülkiyet ve İmar Durumundaki Değişiklikler**

##### **4.5.1. Mülkiyet Durumundaki Değişiklikler**

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

##### **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.

| <b>Taşınmazın Belirli Noktalara Olan Yaklaşık Uzaklıkları</b> |        |
|---|--------|
| 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**

|  |  |
|--|--|
| <b>İNŞAAT TARZI</b>                              | Betonarme karkas   |
| <b>İNŞAAT NİZAMI</b>                             | Ayrık  |
| <b>KAT ADEDİ</b>                                 | 16 (3 bodrum + ara + zemin + 10 normal + çatı katı)                                    |
| <b>YAPININ YAŞI</b>                              | ~ 23   |
| <b>BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM KULLANIM ALANI</b> | 6.977 m <sup>2</sup> (92 adet bağımsız bölümün toplamı)                                |
| <b>ELEKTRİK</b>                                  | Şebeke   |
| <b>SU</b>  | Şebeke   |
| <b>KANALİZASYON</b>                              | Şebeke   |
| <b>ISITMA - SOĞUTMA SİSTEMİ</b>                  | Klima  |
| <b>ASANSÖR</b>                                   | 1 adet panoramik, 2 adet müşteri ve 1 adet yük asansörü mevcut                         |
| <b>YANGIN MERDİVENİ</b>                          | Mevcut (Çelik)   |
| <b>GÜVENLİK</b>                                  | Güvenlik kameraları ve güvenlik elemanları   |
| <b>DIŞ CEPHE</b>                                 | Presse tuğla + alüminyum doğramalı giydirme cephe                                      |
| <b>ÇATI</b>                                      | Teras tipi   |
| <b>OTOPARK</b>                                   | Yok  |
| <b>DEPREM BÖLGESİ</b>                            | 2. Bölge   |
| <b>SATIŞ VE KİRALAMA KABİLİYETİ</b>              | Değerlemeye konu taşınmazlar satılabilirlik / kiralanabilirlik özelliğine sahiptirler. |

**5.3. Antalya 2000 Plaza'nın Genel Özellikleri**

- Binanın 3. bodrum katında depo, sığınak ve teknik hacimler, ara katında depo, teknik hacimler ve WC, 2. bodrum katında sinema, tiyatro, büfe, depo, fuaye alanı ve WC, 1. bodrum kat ilâ 2. normal katlarında iş yerleri ve WC, 3. normal ilâ 10. normal katlarında ofisler bulunmaktadır.
- 3. bodrum katta yer alan E1 no'lu özel depo alçıpan duvarlar ile bölünmüştür.
- Ara katta yer alan depo hacmi E2 no'lu çelik kafes sistemi ile birden çok depoya bölünmüştür.
- 2. bodrum katta yer alan 1, 2, 3 ve 4 no'lu bağımsız bölümler sinema/büfe alanı olarak, 5 ve 6 no'lu bağımsız bölümler yönetim tarafından tek ofis olarak, 7 no'lu bağımsız bölüm sergi alanı olarak kullanılmaktadır. 8, 9, 10 ve 11 no'lu bağımsız bölümler 6 ve 7 no'lu cep sinemaları ve makina dairesi olarak düzenlenmiştir. 1 no'lu bağımsız bölümün tapudaki niteliği tiyatro olarak geçmektedir. Bu bağımsız bölümün iç mekân düzenlemesi tiyatroya da uygun olup gerektiğinde tiyatro amaçlı kullanılabilir durumdadır.
- 1. bodrum katta yer alan 12, 13, 14 ve 15 no'lu bağımsız bölümler arasında bölme duvarları kaldırılarak 2 adet sinema hacmine dönüştürülmüş ancak halihazırda kullanılmamaktadır.



- 1. bodrum katta yer alan 16, 17 ve 18 no'lu bağımsız bölümler sinemaya ait kısımlar olarak düzenlenmiş ancak halihazırda kullanılmamaktadır.
- Zemin katta yer alan 19, 20, 21, 22, 23, 24 ve 25 no'lu bağımsız bölümler birbirleriyle birleştirilmiş vaziyette olup T. Garanti Bankası şubesi olarak kullanılmaktadırlar. 26 no'lu bağımsız bölüm kiracısı tarafından kitapçı olarak, 27 no'lu bağımsız bölüm kiracısı tarafından hediyelik eşya dükkanı, 28 no'lu bağımsız bölüm kiracısı tarafından çizgi romancı olarak kullanılmaktadır. 29, 30, 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadırlar. Bu bağımsız bölümlerin iç hacimleri basit imalâtlarla kısmen değiştirilmiş vaziyettedir.
- 1. normal katta yer alan 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43 44, 45 ve 46 no'lu bağımsız bölümler birbirleri arasındaki bölme duvarları kaldırıldıktan sonra alçıpan bölmelendirmeler ile Fen Bilimleri Dersanesi tarafından derslik, öğretmen odası ve arşiv olarak düzenlenmiştir.
- 2. normal katta yer alan 47 ve 48 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılmış vaziyettedir. Halihazırda kiracısı Fen Bilimleri Dersanesi tarafından kullanılmaktadır.
- 3. normal katta yer alan 49, 50, 51, 52, 53 ve 54 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Allianz Yaşam Emeklilik (Eski Yapı Kredi Emeklilik Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 4. normal katta yer alan 55, 56, 57, 58, 59 ve 60 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Allianz Sigorta tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 5. normal katta yer alan 61, 62, 63, 64, 65 ve 66 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak T. Garanti Bankası A.Ş. (Garanti Ödeme Sistemleri Akdeniz Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadırlar.
- 6. normal katta yer alan 67, 68 ve 69 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak tek ofis olarak düzenlenmiş ve boş durumdadır. 70, 71 ve 72 no'lu bağımsız bölümler tek ofis olarak düzenlenmiş ve boş durumdadır.
- 7. normal katta yer alan 73, 74 ve 75 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş. (Garanti Emeklilik Akdeniz Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak, 76 no'lu bağımsız bölüm Garanti Finansal Kiralama A.Ş. tarafından kullanılmaktadırlar. 77 ve 78 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılmış vaziyettedir. Bu bağımsız bölümler boş durumdadırlar.
- 8. normal katta yer alan 79, 80 ve 81 no'lu bağımsız bölümler ile 82, 83 ve 84 no'lu bağımsız bölümlerin birbirleri arasındaki bölme duvarları kaldırılmıştır. Bu bağımsız bölümler iki ayrı ofis olarak düzenlenmiş olup boş durumdadırlar.
- 9. normal katta yer alan 85, 86, 87, 88, 89 ve 90 no'lu bağımsız bölümler arasındaki bölme duvarları kaldırılarak AEGON Emeklilik ve Hayat A.Ş. (AEGON Emeklilik ve Hayat Antalya Bölge Müdürlüğü) tarafından tek ofis olarak kullanılmaktadır.
- 10. normal katta yer alan 91 ve 92 no'lu bağımsız bölümler boş durumdadırlar.
- 10. normal katta yer alan ofisler çatı katı ile irtibatlandırılmış olup dublektir.
- Zeminleri kullanım amaçlarına uygun olarak, seramik, karo mozaik, beton veya halı kaplı, duvarları saten – plastik boyalı, tavanları ise plastik boyalı veya asma tavadır.
- Bağımsız bölümler kiracıların kullanımına uygun olarak (açık - kapalı düzen ofisler, mutfak, sinema vd.) bölünmüştür.
- Söz konusu imalâtlar basit inşaat teknikleriyle inşâ edilmiş olup gerektiğinde binanın statğine zarar vermeden sökülebilir niteliğe sahiptirler.



## 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 2016 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. 2016 yılının kalan kısmı ve 2017 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 <sup>2</sup> ) | FİZİKSEL ÖZELLİKLER                                  | SATIŞ DEĞERİ | YAKLAŞIK M <sup>2</sup> DEĞERİ (TL) | İLGİLİ TELEFON  |
|---|----------------------------------|--|--------------|-------------------------------------|-----------------|
| Taşınmazlara yakın mesafede Atatürk Caddesi üzerinde konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis | 50                               | 25-30 yıllık Uçar İş Hanı'nın normal katında konumlu | 175.000,-TL  | 3.500,-TL                           | 0 242 349 16 63 |
| Taşınmazlara yakın mesafede Atatürk Caddesi üzerinde konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis | 330                              | 30 yıllık iş hanının normal katında konumlu          | 880.000,-TL  | 2.665,-TL                           | 0 532 774 45 28 |
| Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis           | 78                               | 30 yıllık bir binanın normal katında konumlu         | 225.000,-TL  | ~ 2.885,-TL                         | 0 242 316 42 00 |
| Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis           | 50                               | 30 yıllık bir binanın normal katında konumlu         | 150.000,-TL  | 3.000,-TL                           | 0 533 580 27 59 |

**6.3.2. Kiralık Ofisler**

| LOKASYON   | KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> ) | FİZİKSEL ÖZELLİKLER                                  | AYLIK KİRA DEĞERİ  | YAKLAŞIK M <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ (TL) | İLGİLİ TELEFON  |
|--|----------------------------------|--|--|--|-----------------|
| Taşınmazlara yakın mesafede Atatürk Caddesi üzerinde konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis    | 50                               | 25-30 yıllık Uçar İş Hanı'nın normal katında konumlu | Kirada olup aylık kira getirisinin 1.000,-TL olduğu öğrenilmiştir. | 20,-TL                                   | 0 242 349 16 63 |
| Taşınmazlara yakın mesafede Atatürk Caddesi üzerinde konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis    | 330                              | 30 yıllık iş hanının normal katında konumlu          | 4.750,-TL  | ~ 14,40 TL                               | 0 532 774 45 28 |
| Taşınmazlara yakın mesafede Cumhuriyet Caddesi üzerinde konumlu bir binanın ara katında konumlu ofis | 55                               | 30 yıllık iş hanının normal katında konumlu          | 1.000,-TL  | ~ 18,20 TL                               | 0 242 325 44 99 |

**Not:** Satılık ve kiralık olan emsallerin tümü pazarlığa açıktır.



## 6.3.3. Satılık Dükkanlar

| LOKASYON  | KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> ) | FİZİKSEL ÖZELLİKLER         | SATIŞ DEĞERİ   | YAKLAŞIK M <sup>2</sup> DEĞERİ (TL) | İLGİLİ TELEFON |
|---|----------------------------------|-----------------------------|----------------|-------------------------------------|----------------|
| Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binada yer alan dükkan | 90                               | 5-10 yıllık binada konumlu  | 550.000,-TL    | ~ 6.110,-TL                         | 242 316 42 00  |
| Taşınmazlara yakın mesafede Üçkapılarda konumlu bir binada yer alan dükkan    | 50                               | 20-25 yıllık binada konumlu | 300.000,-TL    | 6.000,-TL                           | 533 284 25 28  |
| Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binada yer alan dükkan | 80                               | 5-10 yıllık binada konumlu  | 460.000,-TL    | 5.750,-TL                           | 532 626 64 66  |
| Taşınmazlara yakın mesafede konumlu bir binada yer alan dükkan                | 30                               | 16-20 yıllık binada konumlu | 175.000,-TL    | ~ 5.835,-TL                         | 242 244 31 24  |
| Taşınmazlara yakın mesafede konumlu AVM                                       | 4.000                            | 11-15 yıllık                | 18.000.000,-TL | 4.500,-TL                           | 532 615 64 61  |

## 6.3.4. Kiralık Dükkanlar

| LOKASYON  | KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> ) | AYLIK KİRA DEĞERİ | YAKLAŞIK M <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ (TL) | İLGİLİ TELEFON |
|---|----------------------------------|-------------------|--|----------------|
| Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binada yer alan dükkân | 100                              | 4.600,-TL         | 46,00 TL                                 | 242 311 14 74  |
| Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binada yer alan dükkân | 98                               | 4.000,-TL         | 40,80 TL                                 | 242 316 11 45  |
| Taşınmazlara yakın mesafede cadde üzerinde konumlu bir binada yer alan dükkân | 40                               | 1.750,-TL         | 43,75 TL                                 | 242 311 45 01  |

**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 takdiri yapar. 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 değerlendirme konusu mülkler ile 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 değerlemesi 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 m<sup>2</sup> pazar değerleri ve m<sup>2</sup> 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):**

|                       | M <sup>2</sup><br>Değeri<br>(TL) | Konum | İnşaat<br>Kalitesi | Mimari<br>Özellik | Büyük­lük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL) |
|-----------------------|----------------------------------|-------|--------------------|-------------------|-----------|---------------|------------------|
| <b>Emsal 1</b>        | 3.500                            | 0,90  | 1,00               | 1,00              | 1,00      | 0,85          | 2.678            |
| <b>Emsal 2</b>        | 2.665                            | 1,10  | 1,10               | 1,00              | 1,10      | 0,90          | 3.192            |
| <b>Emsal 3</b>        | 2.885                            | 1,00  | 1,00               | 1,00              | 1,00      | 0,90          | 2.597            |
| <b>Emsal 4</b>        | 3.000                            | 0,90  | 1,00               | 1,00              | 1,00      | 0,90          | 2.430            |
| <b>Ortalama Emsal</b> |                                  |       |                    |                   |           |               | <b>~ 2.725</b>   |

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

|                       | M <sup>2</sup><br>Değeri<br>(TL) | Konum | İnşaat<br>Kalitesi | Mimari<br>Özellik | Büyük­lük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL) |
|-----------------------|----------------------------------|-------|--------------------|-------------------|-----------|---------------|------------------|
| <b>Emsal 1</b>        | 20,00                            | 0,90  | 1,00               | 1,00              | 1,00      | 1,00          | 18,00            |
| <b>Emsal 2</b>        | 14,40                            | 1,10  | 1,10               | 1,00              | 1,10      | 0,95          | 18,21            |
| <b>Emsal 3</b>        | 18,20                            | 1,05  | 1,00               | 1,00              | 1,00      | 0,95          | 18,15            |
| <b>Ortalama Emsal</b> |                                  |       |                    |                   |           |               | <b>~ 18,10</b>   |

**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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup><br>Değeri<br>(TL) | Konum | İnşaat<br>Kalitesi | Mimari<br>Özellik | Büyük­lük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL) |
| <b>Emsal 1</b>          | 6.110                            | 1,05  | 1,05               | 1,00              | 1,00      | 0,90          | 6.063            |
| <b>Emsal 2</b>          | 6.000                            | 1,05  | 1,05               | 1,00              | 1,00      | 0,90          | 5.954            |
| <b>Emsal 3</b>          | 5.750                            | 1,10  | 1,05               | 1,00              | 1,00      | 0,90          | 5.977            |
| <b>Emsal 4</b>          | 5.835                            | 1,10  | 1,00               | 1,00              | 1,00      | 0,90          | 5.777            |
| <b>Emsal 5</b>          | 4.500                            | 1,00  | 1,05               | 1,10              | 1,25      | 0,90          | 5.847            |
| <b>Ortalama Emsal</b>   |                                  |       |                    |                   |           |               | <b>~ 5.925</b>   |

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

|                       | M <sup>2</sup><br>Değeri<br>(TL) | Konum | İnşaat<br>Kalitesi | Mimari<br>Özellik | Büyük­lük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL) |
|-----------------------|----------------------------------|-------|--------------------|-------------------|-----------|---------------|------------------|
| <b>Emsal 1</b>        | 46,00                            | 0,85  | 1,00               | 1,00              | 1,10      | 0,95          | 40,86            |
| <b>Emsal 2</b>        | 40,80                            | 1,00  | 1,00               | 1,00              | 1,00      | 0,95          | 38,76            |
| <b>Emsal 3</b>        | 43,75                            | 0,95  | 1,00               | 1,00              | 1,00      | 0,95          | 39,48            |
| <b>Ortalama Emsal</b> |                                  |       |                    |                   |           |               | <b>39,70</b>     |

**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 m<sup>2</sup> 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.

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2016-003

| BAĞIMSIZ BÖLÜM NO | KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> ) | M <sup>2</sup> PAZAR DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ TOPLAM PAZAR DEĞERİ (TL) | AYLIK M <sup>2</sup> KİRA DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ AYLIK KİRA DEĞERİ (TL) |
|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|--|---------------------------------------|--------------------------------------|
| 1                 | 875                              | 539                              | 471.000                                | 3,3                                   | 2.890                                |
| 2                 | 103                              | 657                              | 68.000                                 | 3,9                                   | 400                                  |
| 3                 | 552                              | 590                              | 326.000                                | 3,55                                  | 1.960                                |
| 4                 | 7                                | 1.780                            | 12.500                                 | 17,9                                  | 125                                  |
| 5                 | 22                               | 2.134                            | 47.000                                 | 14,35                                 | 315                                  |
| 6                 | 26                               | 2.134                            | 55.000                                 | 14,35                                 | 375                                  |
| 7                 | 68                               | 1.959                            | 133.000                                | 13,15                                 | 895                                  |
| 8                 | 88                               | 1.959                            | 172.000                                | 13,15                                 | 1.155                                |
| 9                 | 39                               | 2.134                            | 83.000                                 | 14,35                                 | 560                                  |
| 10                | 39                               | 2.134                            | 83.000                                 | 14,35                                 | 560                                  |
| 11                | 76                               | 1.959                            | 149.000                                | 13,15                                 | 1.000                                |
| 12                | 78                               | 1.959                            | 153.000                                | 13,15                                 | 1.025                                |
| 13                | 43                               | 2.134                            | 92.000                                 | 14,35                                 | 615                                  |
| 14                | 47                               | 2.134                            | 100.000                                | 14,35                                 | 675                                  |
| 15                | 97                               | 1.959                            | 190.000                                | 13,15                                 | 1.275                                |
| 16                | 21                               | 2.134                            | 45.000                                 | 14,35                                 | 300                                  |
| 17                | 21                               | 2.134                            | 45.000                                 | 14,35                                 | 300                                  |
| 18                | 20                               | 2.134                            | 43.000                                 | 14,35                                 | 285                                  |
| 19                | 22                               | 3.919                            | 86.000                                 | 26,25                                 | 580                                  |
| 20                | 45                               | 3.919                            | 176.000                                | 26,25                                 | 1.180                                |
| 21                | 56                               | 3.919                            | 219.000                                | 26,25                                 | 1.470                                |
| 22                | 74                               | 5.104                            | 378.000                                | 34,65                                 | 2.565                                |
| 23                | 38                               | 5.340                            | 203.000                                | 35,8                                  | 1.360                                |
| 24                | 38                               | 5.340                            | 203.000                                | 35,8                                  | 1.360                                |
| 25                | 51                               | 5.925                            | 302.000                                | 39,7                                  | 2.025                                |
| 26                | 51                               | 5.925                            | 302.000                                | 39,7                                  | 2.025                                |
| 27                | 44                               | 5.340                            | 235.000                                | 34,65                                 | 1.525                                |
| 28                | 47                               | 5.340                            | 251.000                                | 34,65                                 | 1.630                                |
| 29                | 85                               | 5.053                            | 429.000                                | 32,25                                 | 2.740                                |
| 30                | 24                               | 3.955                            | 95.000                                 | 26,25                                 | 630                                  |
| 31                | 24                               | 3.955                            | 95.000                                 | 26,25                                 | 630                                  |
| 32                | 18                               | 3.955                            | 71.000                                 | 26,25                                 | 475                                  |
| 33                | 25                               | 3.165                            | 79.000                                 | 22,65                                 | 565                                  |
| 34                | 30                               | 3.165                            | 95.000                                 | 22,65                                 | 680                                  |
| 35                | 76                               | 3.165                            | 241.000                                | 22,65                                 | 1.720                                |
| 36                | 95                               | 3.165                            | 301.000                                | 22,65                                 | 2.150                                |
| 37                | 45                               | 3.165                            | 142.000                                | 22,65                                 | 1.020                                |
| 38                | 45                               | 3.165                            | 142.000                                | 22,65                                 | 1.020                                |
| 39                | 55                               | 3.165                            | 174.000                                | 22,65                                 | 1.245                                |
| 40                | 58                               | 2.970                            | 172.000                                | 22,65                                 | 1.315                                |

## TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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



## GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR NO: 2016-003

|    |     |       |         |       |       |
|----|-----|-------|---------|-------|-------|
| 41 | 51  | 2.970 | 151.000 | 22,65 | 1.155 |
| 42 | 53  | 2.970 | 157.000 | 22,65 | 1.200 |
| 43 | 112 | 2.672 | 299.000 | 21,4  | 2.395 |
| 44 | 22  | 2.970 | 65.000  | 22,65 | 500   |
| 45 | 22  | 2.970 | 65.000  | 22,65 | 500   |
| 46 | 21  | 2.970 | 62.000  | 22,65 | 475   |
| 47 | 558 | 1.190 | 664.000 | 8,35  | 4.660 |
| 48 | 558 | 1.190 | 664.000 | 8,35  | 4.660 |
| 49 | 44  | 2.320 | 105.000 | 14,9  | 655   |
| 50 | 42  | 2.320 | 101.000 | 14,9  | 625   |
| 51 | 43  | 2.320 | 103.000 | 14,9  | 640   |
| 52 | 43  | 2.320 | 103.000 | 14,9  | 640   |
| 53 | 42  | 2.320 | 101.000 | 14,9  | 625   |
| 54 | 44  | 2.320 | 105.000 | 14,9  | 655   |
| 55 | 44  | 2.320 | 105.000 | 14,9  | 655   |
| 56 | 42  | 2.320 | 101.000 | 14,9  | 625   |
| 57 | 43  | 2.320 | 103.000 | 14,9  | 640   |
| 58 | 43  | 2.320 | 103.000 | 14,9  | 640   |
| 59 | 42  | 2.320 | 101.000 | 14,9  | 625   |
| 60 | 44  | 2.320 | 105.000 | 14,9  | 655   |
| 61 | 44  | 2.440 | 111.000 | 16,7  | 735   |
| 62 | 42  | 2.440 | 106.000 | 16,7  | 700   |
| 63 | 43  | 2.440 | 108.000 | 16,7  | 720   |
| 64 | 43  | 2.440 | 108.000 | 16,7  | 720   |
| 65 | 42  | 2.440 | 106.000 | 16,7  | 700   |
| 66 | 44  | 2.440 | 111.000 | 16,7  | 735   |
| 67 | 44  | 2.640 | 120.000 | 18,1  | 795   |
| 68 | 42  | 2.725 | 114.000 | 18,1  | 760   |
| 69 | 43  | 2.725 | 117.000 | 18,1  | 780   |
| 70 | 43  | 2.725 | 117.000 | 18,1  | 780   |
| 71 | 42  | 2.725 | 114.000 | 18,1  | 760   |
| 72 | 44  | 2.725 | 120.000 | 18,1  | 795   |
| 73 | 44  | 2.725 | 120.000 | 18,1  | 795   |
| 74 | 42  | 2.725 | 114.000 | 18,1  | 760   |
| 75 | 43  | 2.725 | 117.000 | 18,1  | 780   |
| 76 | 43  | 2.725 | 117.000 | 18,1  | 780   |
| 77 | 42  | 2.725 | 114.000 | 18,1  | 760   |
| 78 | 44  | 2.725 | 120.000 | 18,1  | 795   |
| 79 | 44  | 2.725 | 120.000 | 18,1  | 795   |
| 80 | 42  | 2.725 | 114.000 | 18,1  | 760   |
| 81 | 43  | 2.725 | 117.000 | 18,1  | 780   |
| 82 | 43  | 2.725 | 117.000 | 18,1  | 780   |
| 83 | 42  | 2.725 | 114.000 | 18,1  | 760   |

TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

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

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

27  
Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.



|               |              |       |                   |      |               |
|---------------|--------------|-------|-------------------|------|---------------|
| 84            | 44           | 2.725 | 120.000           | 18,1 | 795           |
| 85            | 44           | 2.725 | 120.000           | 18,1 | 795           |
| 86            | 42           | 2.725 | 114.000           | 18,1 | 760           |
| 87            | 43           | 2.725 | 117.000           | 18,1 | 780           |
| 88            | 43           | 2.725 | 117.000           | 18,1 | 780           |
| 89            | 42           | 2.725 | 114.000           | 18,1 | 760           |
| 90            | 44           | 2.725 | 120.000           | 18,1 | 795           |
| 91            | 253          | 2.425 | 614.000           | 15,6 | 3.945         |
| 92            | 253          | 2.425 | 614.000           | 15,6 | 3.945         |
| <b>TOPLAM</b> | <b>6.977</b> |       | <b>14.707.500</b> |      | <b>98.725</b> |

## 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 m<sup>2</sup>'dir. Değerleme raporumuzun (8.1) bölümünde rapor konusu taşınmazların toplam aylık kira değeri 98.725,-TL (~ 27.894,-USD) olarak belirlenmiştir.
- Aylık kira gelirinin her yıl için % 2 oranında artacağı öngörülmüştür.

#### • Doluluk Oranı:

2016 yılı doluluk oranı yaklaşık (% 75,61) % 75'dir. Bir önceki yıla göre artış oranı ve bölge hareketliliği dikkate alındığında yıllara göre doluluk oranı ekteki İNA tablosunda belirtilmiştir. Bölge genel doluluk oranı ve taşınmazın genel potansiyeli gözlemlendiğinde taşınmazın İNA tablosunda belirtilen doluluk oranını yakalayabileceği kanaatine varılmıştır. Ancak taşınmazların aidat tutarları kira kabiliyetini olumsuz yönde etkilemektedir.

#### • Makroekonomik Büyüklükler:

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

#### • İskonto Oranı:

Uzun dönem vadeli bir USD bazlı Eurobond olan, 2026 vadeli Eurobond US Dolar değeri olan tahvillerin getiri oranı risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiş olup değerlendirme çalışması sırasında ulaşılan değer % 5,68 elde edilmiştir. Ancak bu risksiz getiri oranına; kur riski, politik ve jeopolitik risk, piyasa riski, finansal risk gibi unsurlar da dikkate alındığında bir risk primi eklenmesi makul görünmektedir. Rasyonel bir yatırımcının risk primi olarak risksiz getiri oranına yakın bir oranda risk primi alacağı kabul edilmiş olup (Sermaye Piyasası Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu (SPL) tarafınca, Online Eğitim Sistemi üzerinden Doç Dr. Ali Hepşen tarafından verilen "Gayrimenkul Değerleme Yaklaşımları ve Karar Süreçleri başlıklı" eğitimde de bu konu özellikle belirtilmiştir.) buna göre nominal iskonto oranı % 11,00 olarak kabul edilmiştir.

#### • Uç Değer ve Reel Uç Büyüme Oranı:

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

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



- **Bina Vergisi:**

Yıllara göre bina vergisi tutarları ekteki tabloda belirtilmiştir.

- **Yenileme Yatırımları ve Diğer Giderler:**

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

- **Nakit Ödenen Vergiler:**

Etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

### Ulaşılan değer:

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablolarında sunulan analiz sonucunda 92 adet bağımsız bölümün kira hasılatının bugünkü toplam finansal değeri **4.081.256,-USD (~ 14.420.000,-TL)** olarak bulunmuştur.

Not: 29.12.2016 tarihi itibarı ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,5329 TL; satış kuruna göre 1,-USD = 3,5393 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 | 14.707.500,-TL |
| Gelir İndirgeme     | 14.420.000,-TL |

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

Doğuş GYO A.Ş.'nin kamu aydınlatma platformu üzerinden yapmış olduğu özel durum açıklamasında Antalya 2000 Plaza'nın satışı hususunda çalışmalara başlanılmış olduğu kamuoyu ile paylaşılmış ve sonrasında yapmış olduğu özel durum açıklamasında da Antalya 2000 Plaza'nın satışı hususunda başlanılmış olan çalışmaların devam ettiği vurgulanmıştır. Antalya 2000 Plaza'nın satışı hususunda çalışmalara başlanılmış olduğu kamuoyu ile paylaşılmıştır. Taşınmazın doluluk oranı yıllar itibarıyla oluşan genel ortalama 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 **14.707.500,-TL** takdir olunmuştur.

Takdir olunan bu toplam pazar / aylık kira değeri taşınmazların tek tek satılmaları / kiralınmaları durumunda ulaşılabilecek toplam pazar ve aylık kira değerini yansıtmaktadır. Proje bir bütün halinde satılması ve/veya kiralınması 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 değer takdirinde kullanılan en doğrudan ve sistematik yaklaşımdır.

**10.TAŞINMAZLARIN AYLIK TOPLAM KİRA DEĞERİNİN TESPİTİ**

Taşınmazların aylık toplam kira değerleri raporun (8.1) bölümünde **98.725,-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<br>TOPLAM PAZAR<br>DEĞERİ<br>(TL) | YUVARLATILMIŞ<br>AYLIK KİRA<br>DEĞERİ<br>(TL) | YILLIK KİRA<br>DEĞERİ<br>(TL) | ~ BRÜT KİRA<br>GETİRİ ORANI<br>(%) |
|---|---|-------------------------------|------------------------------------|
| 14.707.500                                      | 98.725  | 1.184.700                     | 8,05                               |



**12. SONUÇ**

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

|            | Aylık Kira Değeri | Pazar Değeri |
|------------|-------------------|--------------|
| <b>TL</b>  | 98.725            | 14.707.500   |
| <b>USD</b> | 27.894            | 4.155.480    |

Not: 1. 29.12.2016 tarihi itibarı ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 3,5329 TL; satış kuruna göre 1,-USD = 3,5393 TL'dir.  
2. KDV oranı %18 olarak alınmıştır olup taşınmazın KDV dahil aylık pazar değeri 116.495,50 TL ve toplam pazar değeri ise 17.354.850,-TL'dir.

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

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.  
Bilgilerinize sunulur. 29 Aralık 2016  
(Ekspertiz tarihi: 27 Aralık 2016)

Saygılarımızla

Nihan IŞIK  
Şehir Plancısı  
Değerleme Uzmanı

Metin GÜRAY  
Yüksek İnşaat Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

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

**Ekler**

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