

DEĞERLEME RAPORU
İŞ GYO A.Ş.
Muratpaşa / ANTALYA
(BİNA)

DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Hazırlayan Kurum	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Talep / Sözleşme Tarihi	: 01 Aralık 2015
Değerlenen Mülkiyet Hakları	: Tam mülkiyet
Ekspertiz Tarihi	: 14 Aralık 2015
Rapor Tarihi	: 17 Aralık 2015
Müşteri / Rapor No	: 003 - 2015/10500
Değerleme Konusu	Balbey Mahallesi, Cumhuriyet Caddesi üzerinde
Gayrimenkulün Adresi	: konumlu, 2 kapı numaralı, İş Bankası Binası Muratpaşa / ANTALYA
Tapu Bilgileri Özeti	: Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Balbey Mahallesi, 341 ada, 77 no'lu parselde kayıtlı "Kargir Banka Hizmet Binası" nitelikli ana taşınmaz
Sahibi	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İmar Durumu	: 341 ada 77 nolu parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kent Merkezi Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde "Ticari Yenileme Alanları"nda kalmaktadır. Parselin bulunduğu bölge A.K.T.V.K.K' nun 24.05.1989 gün ve 365 sayılı kararı ile koruma alanı içine alınmıştır.
Raporun Konusu	: Bu rapor, yukarıda adresi belirtilen binanın pazar değerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

GAYRİMENKUL İÇİN TAKDİR EDİLEN PAZAR DEĞERLERİ (KDV HARİÇ)		
Taşınmazın Pazar Değeri	19.585.000,-TL	6.639.000,-USD
RAPORU HAZIRLAYANLAR		
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Sorumlu Değerleme Uzmanı	
Tayfun KURU (SPK Lisans Belge No: 401454)	Onur KAYMAKBAYRAKTAR (SPK Lisans Belge No: 401123)	

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.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
1.1	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER	3
1.2	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	3
2. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI	4
2.1	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI	4
2.2	MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR	4
2.3	UYGUNLUK BEYANI	5
3. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER	6
3.1	GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU.....	6
3.2	İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER	6
3.3	İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER	7
3.4	TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	8
3.4.1	Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi.....	8
3.4.2	Belediye İncelemesi	8
3.4.3	Hukuki Durum İncelemesi.....	8
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ.....	9
4.1	GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU.....	9
4.2	BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ	10
4.3	TAŞINMAZIN KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR	11
4.4	DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER	12
4.5	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ.....	12
5. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	13
5.1	TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ	13
5.2	BÖLGE ANALİZİ.....	14
5.3	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER	15
5.4	PİYASA ARAŞTIRMASI	16
6. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ	17
6.1	DEĞERLEME YÖNTEMLERİ.....	17
6.2	GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER	17
7. BÖLÜM	GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN.....	17
TESPİTİ 17		
7.1	EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	17
7.2	GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ	19
7.3	UZMAN GÖRÜŞÜ	20
8. BÖLÜM	TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI.....	20
9. BÖLÜM	SONUÇ.....	21

1. BÖLÜM

ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

1.1 ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İçerenköy Mahallesi, Prof. Dr. Necmettin Erbakan Caddesi, Kayışdağ İş Merkezi, No: 91, Kat: 3 Atşehir/ İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (216) 455 36 69
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 problemlili durumlarda görüş raporu vermektir.
KURULUŞ TARİHİ	: 16 Mayıs 2011
SERMAYESİ	: 270.000,-TL
TİCARET SİCİL NO	: 777424
KURULUŞUN YAYINLANDIĞI TİCARET SİCİL GAZETESİ'NİN TARİH VE NO.SU	: 23 Mayıs 2011 / 7820

Not-1: Şirket, 29 Temmuz 2011 tarihi itibariyle Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi'ne alınmıştır.

Not-2: Şirkete, Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'nun (BDDK) 28.06.2012 tarih ve 4821 no'lu kararı ile değerlendirme hizmeti yetkisi verilmiştir.

1.2 MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule-2 Kat:10-11 Levent / İSTANBUL
TELEFON NO	: +90 (212) 325 23 50
ÖDENMİŞ SERMAYESİ	: 746.000.000,- TL
KURULUŞ TARİHİ	: 6 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 42
FAALİYET KONUSU	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere ve kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açık anonim ortaklıktır.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: Türkiye'nin çeşitli bölgelerinde yer alan muhtelif gayrimenkuller

2. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLAR VE UYGUNLUK BEYANI

2.1 DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine adresi belirtilen gayrimenkulün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

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 tahmini tutardır.

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

2.2 MÜŞTERİ TALEPLERİNİN KAPSAMI VE VARSA GETİRİLEN SINIRLAMALAR

Bu rapor, İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin talebine istinaden, şirket portföyünde bulunan gayrimenkulün pazar değerlerinin tespitine yönelik olarak 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" standartlarında hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

2.3 UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda belirtilen analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla kısıtlı olup kişisel, tarafsız ve önyargısız profesyonel analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Değerleme konusunu oluşturan mülklerle ilgili olarak güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgimiz yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi kişisel bir çıkarımız veya ön yargımız bulunmamaktadır.
- 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.
- Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan mülkler şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlendirilmesi yapılan mülklerin yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Bu değerlendirme raporu ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı hükümlerine göre hazırlanmıştır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

3. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

3.1 GAYRİMENKULÜN MÜLKİYET DURUMU

SAHİBİ	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ	: Antalya
İLÇESİ	: Muratpaşa
MAHALLESİ	: Balbey
ADA NO	: 341
PARSEL NO	: 77
ANA GAYRİMENKUL	
NİTELİĞİ	: Kargir Banka Hizmet Binası (*)
ARSA ALANI	: 479 m ²
YEVMIYE NO	: 13876
CİLT NO	: 9
SAYFA NO	: 813
TAPU TARİHİ	: 30.12.2004

(*) Taşınmaz için tapuda cins tahsisi yapılmıştır.

3.2 İLGİLİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Portalı'ndan 04.11.2015 tarihinde temin edilen takyidat belgeleri üzerinde yapılan incelemelerde taşınmazın üzerinde aşağıdaki notun bulunduğu belirlenmiştir. Tapu takyidat yazısı rapor ekinde sunulmuştur.

Beyanlar Bölümü

- o Eski Eser Şerhi. (21.03.2000 tarih ve 2069 yevmiye no ile)

Not: Bu beyan taşınmazın eski eser niteliğinde olduğunu belirtmek için konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde İlgili beyanın taşınmaza olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

Taşınmaz tapuda kargir banka hizmet binası vasfındadır, fiili kullanım şekli de tapudaki niteliğine uygun olarak banka hizmet binası olup portföyde de bina olarak bulunmasında bir sakınca yoktur.

Rapor konusu taşınmazın tapu incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

3.3 İLGİLİ BELEDİYE'DE YAPILAN İNCELEMELER

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmazın konumlu bulunduğu 341 ada 77 nolu parselin 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kent Merkezi Koruma ve Gelişim Bölgesi içerisinde "**Ticari Yenileme Alanları**"nda kaldığı öğrenilmiştir. Parselin bulunduğu bölge A.K.T.V.K.K' nun 24.05.1989 gün ve 365 sayılı kararı ile koruma alanı içine alınmıştır.

3.3.1 Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivi'nde Taşınmaza Ait Arşiv Dosyası Üzerinde Yapılan İncelemeler:

Muratpaşa Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede değerlendirme konusu taşınmaza ait 31.05.1990 tarih 11/31 sayılı onaylı mimari proje incelenmiştir. Mimari projesine göre konu taşınmaz, mahallinde olduğu üzere, 2 bodrum, zemin, 4 normal ve teras katından oluşmaktadır. Dosyada yapılan incelemelerde Muratpaşa Belediyesi tarafından verilmiş 13.07.1988 tarih, 16/20 sayılı yapı ruhsatı ve 04.05.1992 tarih, 26/24 sayılı yapı kullanma izin belgesinin bulunduğu görülmüştür. Yapı ruhsatına göre bina 3.797 m² alanlı, yapı kullanma izin belgesine göre ise 3.353 m² alanlı olarak görünmektedir. Taşınmazın dosyasında, onaylı mimari projesi üzerinde görülen "31.05.1990 tarih 11/31 sayılı ruhsat ile inşasına müsaade edilmiştir." ibaresinde geçen 31.05.1990 tarihli herhangi bir yapı ruhsatına rastlanmamıştır. Onaylı mimari projesine göre taşınmaz yaklaşık toplam 2.945 m² kapalı alana ve yine yaklaşık 375 m²'de teras alanına sahiptir. Değerlemede onaylı mimari projesinden hesaplanan alan dikkate alınmıştır.

3.3.2 Yapı Denetime İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz yapım yılı itibariyle yapı denetime tabi değildir.

3.3.3 Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemelerde rapor konusu taşınmaz için tüm yasal izinlerin (yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi, onaylı mimari proje) alınmış olduğu görülmüştür. Taşınmaz ruhsat ve mimari projesine uygun olarak inşa edilmiştir.

Rapor konusu taşınmazın belediye incelemesi itibariyle sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz

3.4 TAŞINMAZIN SON ÜÇ YILLIK DÖNEMDE MÜLKİYET VE HUKUKİ DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

3.4.1 Tapu Sicil Müdürlüğü İncelemesi

Rapora konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde tapu kayıtlarında herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

3.4.2 Belediye İncelemesi

Rapora konusu taşınmazın son üç yıl içerisinde imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

3.4.3 Hukuki Durum İncelemesi

Taşınmazın durumunda hukuki olarak herhangi bir kısıtlılık söz konusu değildir.

4. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN ÇEVRESEL VE FİZİKİ BİLGİLERİ

4.1 GAYRİMENKULÜN ÇEVRE VE KONUMU

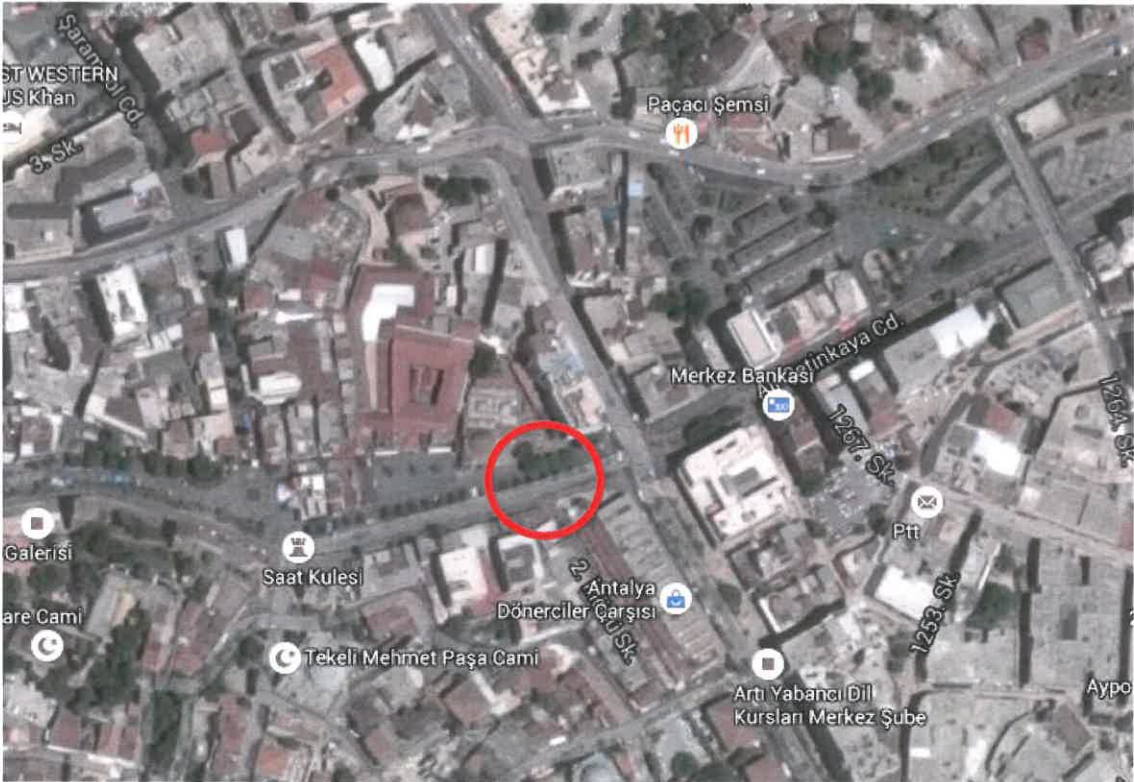
Değerleme konusu taşınmaz, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Balbey Mahallesi Cumhuriyet Caddesi - Ali Çetinkaya Caddesi aksı ile İsmetpaşa Caddesi-Atatürk Caddesi akslarının kesişim noktasında yer almaktadır.

Taşınmazın konumlandığı bölge şehrin eski yerleşim bölgelerinden olup, ağırlıklı olarak 20 yaş ve üzeri, 5 - 8 katlı, betonarme yapılar bulunmaktadır. Bölgede ticari hareketlilik merkezi konumundan dolayı oldukça yoğun olup, özellikle ana caddeler üzerinde olmak üzere bölgedeki yapılar ağırlıklı olarak dükkân, mağaza ve büro olarak ticari amaçlı kullanılmaktadır. Bölge gelişimini tamamlanmış olup, çevredeki tarihi yapılaşmaların birçoğu koruma alanında kalmaktadır.

Taşınmazın yakın çevresinde şehrin eski ilk yerleşim bölgesi olan tarihi Kaleiçi semti, Dönerciler Çarşısı, tarihi İki Kapılı Han ve Cumhuriyet Hamamı, tarihi Uçkapılar ve Kalekapısı - Saat Kulesi yapıları bulunmaktadır.

Taşınmaz, Antalya Valiliği ve Cumhuriyet Meydanı'na yaklaşık 400 m., Yat Limanına ise yaklaşık 500 m. mesafededir.

Taşınmaz Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



4.2 BİNANIN GENEL İNŞAAT ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	:	Betonarme karkas
İNŞAAT NİZAMI	:	Bitişik
KAT ADEDİ	:	8 (2 Bodrum kat + zemin kat + 4 normal kat + teras kat)
TOPLAM İNŞAAT ALANI	:	2.945 m ² (*)
ELEKTRİK	:	Şebeke
JENERATÖR	:	Mevcut
TRAFO	:	Mevcut
PARATONER	:	Mevcut
SU	:	Şebeke
SU DEPOSU	:	Mevcut
HİDROFOR	:	Mevcut
KANALİZASYON	:	Şebeke
ISITMA SİSTEMİ	:	Merkezi sistem klima mevcut
TELEFON SANTRAL	:	Mevcut
ASANSÖR	:	Mevcut
GÜVENLİK	:	Güvenlik elemanları ve güvenlik kameraları mevcut
YANGIN İHBAR TES.	:	Duman ve ısı dedektörleri mevcut
YANGIN SÖN. TES.	:	Yangın dolapları, hidrantlar, yangın tüpleri ve sprinkler hatları mevcut
YANGIN MERDİVENİ	:	Mevcut (betonarme)
DIŞ CEPHE	:	Ahşap ve metal cephe profilleriyle çeşitlendirilmiş özel seramik ve ahşap kaplama
MANZARA CEPHE	:	Teras tipi çatı
	:	Güney - Doğu - Batı

(*) Toplam kullanım alanı taşınmaza ait mimari projeden temin edilmiştir. Bu alanın 2.945 m²'si kapalı alan kalan 375 m²'lik kısmı ise teras alanıdır.

4.3 TAŞINMAZIN KULLANIM FONKSİYONU İLE İLGİLİ AÇIKLAMALAR

- Rapor konusu taşınmaz T. İş Bankası A.Ş. Antalya Merkez Şube Hizmet binası olarak kullanılmaktadır.
- Taşınmaz mimari projesine ve yerinde yapılan incelemelere göre brüt 2.945 m² kapalı kullanım alanlı olup 2 bodrum, zemin, 4 normal ve çatı kat (teras) olmak üzere toplam 8 kattan oluşmaktadır.
- Taşınmazın projesine göre;
 - 2.bodrum katta; 420 m² kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden klima santrali, genel arşiv, sığınak, sayım odası, ana kasa ve wc olarak planlanmıştır. Mevcutta ise projede genel arşiv olarak görünen bölüm su deposu, kalorierci ve hidrofor odası olarak, diğer bölümlerin tümü ise arşiv odası olarak kullanılmaktadır.
 - 1. bodrum katta; 420 m² kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden yemekhane, bulaşikhane ve mutfak, kiralık kasa odası, çay ofisi, el yıkama bölümü olarak planlanmıştır. Mevcutta ise projede yemekhane olarak görünen bölüm arşiv odası olarak, kiralık kasa odası ana kasa olarak, bekleme odası ve el yıkama bölümü de kiralık kasa odası olarak kullanılmaktadır.
 - Zemin katta; 360 m² kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi olarak planlanmıştır. Mevcutta da Antalya Merkez Şube olarak faaliyet göstermektedir.
 - 1. normal katta; 420 m² kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi, servis bölümü olarak planlanmıştır. Mevcutta da Antalya Merkez Şube, vezne bölümü, WC ve güvenlik odası olarak faaliyet göstermektedir.
 - 2. normal katta; 420 m² kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi, servis bölümü olarak planlanmıştır. Mevcutta da Antalya Merkez Şube, bilgi işlem ve toplantı odası olarak faaliyet göstermektedir.
 - 3. normal katta; 420 m² kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden banka şubesi, servis bölümü olarak planlanmıştır. Mevcutta da Antalya Merkez Şube, doktor odası, WC ve çay ocağı olarak faaliyet göstermektedir.
 - 4. normal katta; 420 m² kullanım alanına sahip olup, projesine istinaden özel salon olarak planlanmıştır. Mevcutta İş Bankası Emeklileri Dernek Lokali, mutfak, WC, yemekhane ve oyun alanı olarak kullanılmaktadır.
 - Teras katta; 65 m² kapalı kullanım alanına ve 375 m² gezilebilir açık teras alanına sahip olup, projesine istinaden kapalı alanlarda asansör makina dairesi, soğutma klima santrali ve teras olarak planlanmıştır. Mevcutta asansör makina dairesinin bir bölümü ayrılarak mutfak olarak düzenlenmiş olup, terasın yaz döneminde personel lokali olarak kullanıldığı belirtilmiştir.

- o Taşınmaz toplamda **brüt 2.945 m²** kapalı kullanım alanına ve ilaveten brüt **375 m²** teras alanına sahiptir. Belediye dosyasında görülen Yapı kullanma izin belgesi ve yapı ruhsatında yazan inşaat alanları farklı olup, değerlemede onaylı mimari projesi üzerinden hesaplanan yasal kullanım alanı esas alınmıştır.
- o Konu yapı içerisinde bodrum katlarda zeminler seramik kaplı, duvar ve tavanlar plastik boyalıdır. Zemin, 1, 2, 3. normal katlar banka şubesi olup, zeminler granit seramik kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavandır. 4. kat lokal olarak kullanılmakta olup, zeminler laminat parke kaplı, duvarlar saten boyalı, tavanlar asma tavandır. Bina merdiven ve asansör holünde sahanlıklar ve merdiven basamakları mermer kaplı, duvar ve tavanlar saten boyalıdır. Teras katta teras zemini ahşap kaplıdır. Her katta bay ve bayan wc'ler bulunmaktadır. Tüm WC'lerde zeminler seramik, duvarlar fayans kaplıdır.

4.4 DEĞERLEME İŞLEMİNİ OLUMSUZ YÖNDE ETKİLEYEN VEYA SINIRLAYAN FAKTÖRLER

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

4.5 EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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 kullanım"dır" şeklindedir.

Bu tanımdan hareketle taşınmazların, konumları, büyüklükleri, yasal izinleri ve fiziksel özellikleri dikkate alındığında en verimli kullanım seçeneklerinin mevcut kullanım şekli olan "**bina**" olarak kullanılması olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

5. BÖLÜM

PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1 TÜRKİYE'DE YAŞANAN EKONOMİK KOŞULLAR VE GAYRİMENKUL PİYASASININ ANALİZİ

Türkiye ekonomisi, 1990'lı yıllarda yaşanan yüksek enflasyonun ve 1994, 1997 yıllarında yaşanan mali krizlerin de etkisiyle çok yüksek faiz oranları ile karşı karşıya iken, 1999 yılında yaşanan iki büyük depremin de etkisiyle Türkiye ekonomisi daha da istikrarsız hale gelmiştir.

2002 yılında gerek ülkemizde tek partili hükümetin kurulması gerekse global finansal piyasalardaki likidite bolluğu sayesinde enflasyon ve faiz oranlarında ciddi düşüşler meydana gelmiştir. Türkiye ekonomisinde yaşanan 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.

Gayrimenkul sektörü 2004 yılı başından itibaren hızlı bir gelişme dönemine girmiştir. Konut piyasası ile başlayan gelişme ardından ticari gayrimenkul (AVM, ofis ve otel) piyasalarını da kapsamaya başlamıştır. Sektördeki gelişme başta İstanbul olmak üzere büyük şehirlerden başlamış ve diğer şehirlere doğru yayılmıştır.

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

Gayrimenkul sektörü ekonomik ve siyasi dalgalanmalardan en çabuk etkilenen sektörlerin başında gelmektedir. 2007 yılı içerisinde ve 2008 yılının 9 aylık döneminde yurtiçinde ve yurtdışında yaşanan ufak çaplı ekonomik ve siyasi dalgalanmalar ve özellikle konut arzının hızlı artışıyla birlikte talep yönünde azalma oluşmuştur. Talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan seyretmiştir.

2008 yılının son çeyreğinde ve 2009 - 2010 yılının tamamında global finansal kriz etkilerini göstermiş ve gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmıştır. Bu dönem içerisinde bölgesel ve proje bazlı değer artışları gözükse de genel görünüm fiyatların sabit kaldığıdır.

2011 yılında genel seçimlerin etkisi gerekse ülke ekonomisindeki durağanlığın etkisiyle gayrimenkul sektöründe ciddi bir artış olmamıştır. 2012, 2013 ve 2014 yılları da 2011 gibi durağan geçerek sadece proje ve lokasyon bazında artışlar olmuştur. 2015 yılında döviz ve faiz oranlarının yüksek miktarda artışının etkisiyle gayrimenkule olan talebin durağan seyredeceği, ancak kentsel dönüşümün hızlanabileceği bölgelerde proje bazında talepler olabileceği şeklindedir.

5.2 BÖLGE ANALIZI

Antalya ili



Antalya, Türkiye'nin güneyinde, Akdeniz Bölgesi'nde yer almaktadır. Türkiye'nin en çok turist alan ilidir. Toplam nüfusu 1.978.333, merkez nüfusu 1.001.318'dir. Antalya ili Anadolu'nun güneybatısında yer almaktadır. Yüzölçümü 20.723 km² olup, Türkiye yüzölçümünün %2,6'sı kadardır. İlin kara sınırlarını Toros Dağları meydana getirmektedir. İlin güneyinde Akdeniz, doğusunda Mersin, Konya ve Karaman, kuzeyinde Isparta ve Burdur, batısında ise Muğla illeri vardır. İl arazisinin ortalama olarak %77,8'i dağlık, %10,2'si ova, %12'si ise engebeli bir yapıya sahiptir.

İl alanının 3/4'ünü kaplayan Torosların birçok tepesi 2500-3000 metreyi aşar. Batı'da ki Teke yöresinde geniş platolar ve havzalar yer alır. Çoğunlukla kireçtaşlarından oluşmuş bu dağlar ve platolar alanında, kireçtaşlarının erimesiyle oluşmuş mağaralar, düdenler, su çıkaranlar, dolinler, uvalalar ve daha geniş çukurluklar olan polyeler gibi büyüklü, küçüklü karst şekilleri çok yaygındır. İlin topoğrafik yönden gösterdiği değişkenlik gerek iklim, gerek tarımsal gerekse demografi ve yerleşme yönünden farklı ortamlar yaratmaktadır. Aynı özellik gösteren bu alanları sahil ve yayla bölgesi olarak tanımlayabiliriz.

Sahil kesimi ilçeleri; Konyaaltı, Muratpaşa, Aksu, Gazipaşa, Alanya, Manavgat, Serik, Kemer, Kumluca, Finike, Demre ve Kaş'tır. Denizden yüksekliği 5-44 m arasındadır. Yayla kesimi ilçeler ise; Gündoğmuş, Döşemealtı, Kepez, Akseki, İbradi, Korkuteli ve Elmalı'dır. Bu ilçelerin denizden yüksekliği 900-1000 m arasındadır. Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2012 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Nüfus Sayımı Sonuçlarına göre Antalya'nın Toplam Nüfusu 2.092.537 kişidir. Toplam nüfus içerisinde 1.492.674 (% 71,33) kent nüfusu, 599.863 da (% 28,67) kırsal nüfusedir.

Muratpaşa İlçesi

Toplam nüfusu 442.663'dür. 56 mahallesi vardır. İlçe sınırları içinde belde, köy, oba, mezra gibi yerleşim yerleri yoktur. İlçe kuzeyde Kepez, doğuda Aksu ve batıda ise Konyaaltı ilçelerine komşudur. Antalya'nın ilk kent yerleşimi olan, bugün Kaleiçi olarak adlandırılan semt yine ilçe sınırları içerisindedir. İlçede birçok önemli tarihsel eser bulunmaktadır.

Muratpaşa 1993 yılında Antalya Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı bir belde belediyesi olarak kuruldu. 2008 yılında ise ilçe statüsü aldı. Muratpaşa ilçesi adını ilçe içerisindeki Kızılsaray Mahallesi sınırları içerisinde yer alan, aynı zamanda ilçenin en eski yerleşim yerleri arasında bulunan Tahıl pazarı mahallesi, Balbey mahallesi, Muratpaşa mahallesi gibi mahallelerin de merkezi konumundaki Muratpaşa Camii'nden (yapılış tarihi 1570) alır.

İlçe sınırları içerisinde işleyen iki adet tramvay hattı bulunmaktadır. Bunlardan biri batı - doğu istikametinde diğeri ise güneydoğu-kuzeybatı istikametinde faaliyet göstermektedir. Doğu Garajı adındaki noktadan ilçenin ve Antalya'nın diğer metropol ilçelerinin (Kepez, Döşemealtı, Konyaaltı, Aksu) her bölgesine otobüs geçmektedir. Ayrıca Belek, Kadriye gibi bazı banliyö kasabalarına Meydan kavağı'nda bulunan, tramvayın Meydan durağının yanında bulunan küçük bir garajdan ulaşım sağlanmaktadır. 20 Ağustos 2011 tarihi itibarıyla Antalya'da içerisinde yeni bir ulaşım sistemine geçilmiş bu durum ise toplu taşıma araçlarının caddelerinde en fazla yer kapladığı Muratpaşa'yı önemli ölçüde rahatlatmıştır.

5.3 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu etkenler:

- o Merkezi konumu,
- o Ulaşım rahatlığı,
- o Bölgenin yüksek ticari ve turizm potansiyeli,
- o Yüksek reklam kabiliyeti,
- o Müşteri celbi,
- o Yapı kullanma izin belgesi ve diğer yasal izinlerin alınmış olması,
- o Üst katlardan deniz ve tarihi kaleiçi semti manzarasına sahip olması,
- o Tamamlanmış altyapı.

5.4 PİYASA ARAŞTIRMASI

Bölgedeki Satılık - Kiralık Gayrimenkuller:

1. Taşınmaza yakın mesafede Şarmpol Caddesinde yer alan, Markantalya AVM ye yakın konumda, 7 yıllık, 6 katlı, toplam 1.085 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın satış bedeli 5.650.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 5.205,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0 542 833 63 93
2. Taşınmaza yakın mesafede, Atatürk Caddesinde yer alan, toplam 400 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın satış bedeli 1.500.000,-Euro'dur. Taşınmaz içim ayrıca 20.000,-TL aylık kira istenmektedir.
(m² satış değeri 3.750,-Euro / 11.775,-TL) (aylık m² kira değeri 50,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0532 322 52 75
3. Taşınmaza yakın mesafede Sinan Mahallesinde Dönerciler Çarşısı karşısında yer alan, toplam 360 m² (100 m² zemin, 80 m² asma kat, 100 m² 1. bodrum kat, 80 m² 2. bodrum kat) kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkanı satış bedeli 1.900.000,-TL'dir. Taşınmazın aylık kira değeri ise 9.000,-TL'dir.
(m² satış değeri ~ 5.280,-TL) (aylık m² kira değeri 25,-TL)
İlgilisi / Emlak Ofisi: 0242 323 05 50
4. Taşınmazın karşısında yer alan 10 yıllık binada, 3 katlı toplam 350 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkân 1.950.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 5.570,-TL) İlgilisi / Emlak Ofisi: 0242 316 10 95
5. Taşınmaza yakın konumda ana cadde üzerinde yer alan toplam 450 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen dükkân 4.500.000,-TL bedelle satılıktır.
(m² satış değeri 10.000,-TL) İlgilisi / Emlak Ofisi: 0242 324 16 16
6. Taşınmaza yakın mesafede cadde üzerinde konumlu toplam brüt 3.400 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen binanın satış değeri 10.500.000,-USD'dir.
(m² kira değeri ~ 3.090,-USD / ~ 8.900,-TL)
İlgilisi / 0242 230 23 88
7. Taşınmaza yakın mesafede cadde üzerinde konumlu 3 katlı toplam brüt 330 m² kullanım alanına sahip olduğu belirtilen mağazanın aylık kira değeri 14.000,-TL'dir.
(aylık m² kira değeri ~42,-TL)
İlgilisi / 0242 324 02 07
8. Rapor konusu taşınmazın aylık kira değerinin 2015 yılı için 133.000,-TL olduğu öğrenilmiştir. Kira sözleşmesinin bir örneği şirket arşivimizde saklanmaktadır.
(aylık m² kira değeri ~ 45,-TL)



6. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN DEĞERLEME SÜRECİ

6.1 DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

Gayrimenkulün 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.

6.2 GAYRİMENKULLERİN DEĞERLEMESİNDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Bu çalışmamızda taşınmazların pazar değerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yöntemi** ve **gelir indirgeme yöntemi** kullanılmıştır.

7. BÖLÜM

GAYRİMENKULÜN PAZAR DEĞERİNİN TESPİTİ

7.1 EMSAL KARŞILAŞTIRMA YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralanmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmaz için ortalama m² pazar değeri belirlenmiştir.

Bulunan emsaller, konum, fonksiyonel kullanım ve büyüklük gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılmış, emlak pazarının güncel değerlendirmesi için emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş; ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

7.1.1 SATILIK EMSAL ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan satılık bina / dükkan emsallerin m² birim değerlerinin aritmetik ortalaması yaklaşık 7.790,-TL'dir. Rapor konusu taşınmazın konum şerefiyesi emsaller ile benzerlik göstermektedir. Büyüklük açısından ise bazı emsallerden daha düşük şerefiyeye sahiptir. Bu kabullerden hareketle rapor konusu taşınmazın m² birim satış değeri için 7.790,-TL x 0,95 (pazarlık payı) x 0,90 (büyüklük düzeltmesi) = (6.660,45 TL) ~ **6.650,-TL** takdir olunmuştur.

7.1.2 KİRA EMSAL ANALİZİ

Piyasa bilgileri bölümünde yer alan emsallerin m² birim kira değerlerinin aritmetik ortalaması 40,-TL mertebesinde dir. Rapor konusu taşınmaz için İş Bankası şubesinde 2015 yılı için 133.000,-TL kira alınmakta olduğu kira sözleşmesinde görülmüştür. Değerlemede bu bedel dikkate alınmıştır.

7.1.3. ULAŞILAN SONUÇ

Yapılan piyasa araştırmaları, değerlendirme süreci ve emsal analizinden hareketle belirtilen özellikler gözönünde bulundurularak taşınmazlar için takdir edilen aylık m² birim kira/m² piyasa değeri ve toplam kira/piyasa değeri bedelleri aşağıdaki tablolarda belirtilmiştir;

ADA / PARSEL	BRÜT KULLANIM ALANI (M ²)	BRÜT M ² PİYASA DEĞERİ (TL)	BRÜT M ² AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM PİYASA DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)
341 / 77	2.945	6.650	45	19.585.000	133.000

Not: Değerlemede onaylı mimari projesinde yer alan 375 m²'ik açık teras alanının olumlu etkisi yansıtılmıştır.

7.2 GELİR İNDİRGEME YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Gelir bazlı mülk değerlendirme, iki ayrı yaklaşım baz alınarak yapılabilir.

Bunlar; "**direkt ya da doğrudan kapitalizasyon**" denilen ve mülkün yalnızca bir yıllık stabilize getirisini baz alan yaklaşım veya "**getiri kapitalizasyonu**" denilen ve mülkün belli bir süre içerisinde oluşturacağı gelecek gelir akımlarının bugünkü değerini hesaplayan yöntemdir.

Direkt kapitalizasyon kullanarak, değerlemeci; yeni bir yatırımcı açısından, gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Değerlemeci daha sonra, bir kapitalizasyon oranı elde edebilmek için, karşılaştırılabilir mülklerin satış fiyatlarıyla gelirleri arasındaki ilişkiyi inceler. Daha sonra değerlendirme konu mülkün sahip olunduktan sonraki ilk yılda elde edilen yıllık faaliyet gelirine, bu oranı uygular. Elde edilen değer, benzer mülklerde aynı düzeyde getiri elde edileceği varsayımıyla, belirtilen gelir düzeyiyle garanti edilen piyasa değeridir.

Gelir getiren mülk genellikle bir yatırım olarak alınır. Yani, alıcı onu satın almak için kullandığı kapital (ister kendisinin olsun, isterse ödünç almış olsun) için bir getiri bekler. Yatırımcının beklediği veya aldığı getiri oranı kapitalizasyon oranı (ayrıca toplam kapitalizasyon oranı da denir) olup bu oran mülkün sağladığı yıllık net faaliyet geliri ile, değeri arasındaki oran olarak ifade edilir.

Bunu bir matematiksel eşitlik şeklinde ifade etmek gerekirse;

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri'dir.

Rapora konu taşınmazlarla benzer nitelikte gelir getiren mülkler incelendiğinde (komple bina, işyeri vs.) gayrimenkullerin yatırım değerlerinin 12 – 14 yıl (144 - 168 ay) içerisinde kendisini amorti ettiği gözlenmiştir. Bu bilgiden hareketle rapora konu taşınmazın da 13 yıl (156 ay) içerisinde kendisini amorti edeceği görüşündeyiz. Taşınmaz için kapital oranı ise (156 ay / 12 = 13 yıl; 1/13 yıl=) yaklaşık % 7,7 olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazın aylık kira getirisinin KDV hariç toplam değeri bir önceki sayfada 133.000,-TL olarak alınmıştır. Taşınmazın yıllık net kira getirisi ise; 133.000,-TL x 12 AY \cong 1.596.000,-TL'dir.

Kapital Oranı = Yıllık Net Gelir / Taşınmazın Pazar Değeri denkleğinden hareketle taşınmazın toplam pazar değeri;

% 7,7 = 1.596.000,-TL / Taşınmazın Pazar Değeri

Taşınmazın Pazar Değeri = **20.727.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

7.3 UZMAN GÖRÜŞÜ

Kullanılan yöntemlere göre ulaşılan pazar değerleri aşağıda tablo halinde listelenmiştir.

Emsal Karşılaştırma ile ulaşılan Pazar değeri (TL)	Gelir İndirgeme ile ulaşılan pazar değeri (TL)
19.585.000	20.727.000

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

Bölgede taşınmaza emsal teşkil edebilecek yeterli sayıda emsal bulunmaktadır. Öte yandan kira değerleri değişkenlik gösterebileceğinden gelir indirgeme yöntemi ile bulunan değer her zaman en doğru değeri yansıtmayabilir.

Bu görüşten hareketle nihai değer olarak; **emsal karşılaştırma yöntemi** ile ulaşılan değer alınması tarafımızca uygun görülmüştür.

Buna göre rapor konusu taşınmazın pazar değeri **19.585.000,-TL** olarak belirlenmiştir.

8. BÖLÜM

TAŞINMAZ İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORLARI

Şirketimiz tarafından söz konusu gayrimenkulle ilgili Sermaye Piyasası Mevzuatı Hükümlerine göre daha önceden herhangi bir değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

9. BÖLÜM

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen taşınmazın yerinde yapılan incelemesinde konumuna, fiziksel özelliklerine, yapının mimari özelliklerine, inşaat kalitesine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibarı ile toplam pazar değeri için,

19.585.000,-TL (Ondokuzmilyonbeşyüzseksenbeşbin Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

(19.585.000,-TL ÷ 2,9500 TL/USD (*) \cong **6.639.000,-USD**)

(19.585.000,-TL ÷ 3,2300 TL/EURO (*) \cong **6.063.000,-EURO**)

(*) Rapor tarihi itibarıyla; 1,-USD = 2,9500 TL ve 1,-EURO = 3,2300 TL'dir.

Taşınmazların % 18 KDV dâhil toplam pazar değeri 23.110.300,-TL'dir.

Rapor konusu taşınmazın sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "bina" olarak bulunmasında herhangi bir sakınca olmayacağı görüş ve kanaatindeyiz.

İşbu rapor üç orijinal halinde düzenlenmiştir.


Bilgilerinize sunulur. 17 Aralık 2015

(Ekspertiz tarihi: 14 Aralık 2015)

Saygılarımızla,



Tayfun KURU
Şehir ve Bölge Plancısı
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Onur KAYMAKBAYRAKTAR
İnşaat Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Eki:

- Uydu görüntüsü
- Tapu suretleri
- Takyidat yazıları
- Yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi
- Fotoğraflar
- Raporu hazırlayanları tanıtıcı bilgiler ve SPK lisans belgesi örnekleri (4 sayfa)