

DOĞUŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI

ANTALYA

ANTALYA 2000

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Rapor No: DGYO-2018-00001

Rapor Tarihi: 15.05.2018



GAYRİMENKUL DANIŞMANLIK VE DEĞERLEME A.Ő.

i. DEĞERLEME RAPORU ÖZETİ

Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	:	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı
Raporu Hazırlayan Kurum	:	Epos Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.
Rapor Tarihi	:	15.05.2018
Rapor No	:	DGYO-2018-00001
Değerleme Tarihi	:	24.04.2018-03.05.2018
Değerleme Konusu Mülke Ait Bilgiler	:	Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşımışcan Mahallesi 10479 Ada 1 parselde kayıtlı' İki Bodrum Zemin ve 10 Katlı Kargir Apartman" nitelikli ana gayrimenkulde yer alan 92 Adet bağımsız bölüm
Çalışmanın Konusu	:	Konu Gayrimenkullerin Güncel Pazar Ve Kira Değerinin Belirlenmesi.
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Arsa Alanı	:	1.135 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün Adresi	:	Sinan Mahallesi Recep Peker Caddesi No:2 Muratpaşa/Antalya
Değerleme Konusu Gayrimenkullerin Toplam Kapalı Alanı	:	6.977 m ²
Değerleme Konusu Gayrimenkulün İmar Durumu	:	Ticaret Alanı

15.05.2018 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	13.800.000	3.135.000
KDV Dâhil	16.284.000	3.791.340

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	1.303.000	296.000
KDV Dâhil	1.537.540	357.540

1-)-) Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-)-) KDV hariçtir.

3-)-) Raporda 15.05.2018 tarihli Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 4,4024 TL olarak belirtilmiştir

Değerlemede Görev Alan Kişiler

Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Taner DÜNER
Lisanslı Değerleme Uzmanı	:	Dilek YILMAZ AYDIN
Sorumlu Değerleme Uzmanı	:	Neşecan ÇEKİCİ

Uygunluk Beyanı

- Raporda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporda belirtilen analizler ve sonuçlar, sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle herhangi bir ilgisi yoktur ve gelecekte ilgisi olmayacaktır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu gayrimenkul veya ilgili taraflar hakkında hiçbir önyargısı bulunmamaktadır.
- Değerleme raporunun ücreti raporun herhangi bir bölümüne, analiz fikir ve sonuçlara bağlı değildir.
- Değerleme uzmanı, değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir
- Değerleme uzmanı, yeterli mesleki eğitim şartlarına ve tecrübesine haizdir.
- Rapordaki analiz, kanaatler ve sonuç değerleri Uluslararası Değerleme Standartları(UDS) kriterlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Varsayımlar

- Raporda belirtilen değer bu raporun hazırlandığı tarihteki değeridir. Değerleme uzmanı bu değere etki edecek ve bu tarihten sonra oluşacak ekonomik ve/veya fiziki değişikliklerden dolayı sorumlu değildir.
- Bu rapordaki hiçbir yorum (söz konusu konular raporun devamında tartışılrsa dahi) hukuki konuları, özel araştırma ve uzmanlık gerektiren konuları ve değerlendirme uzmanının bilgisinin ötesinde olacak konuları açıklamak niyetiyle yapılmamıştır.
- Mülk ile ilgili hiçbir bilgide değişiklik yapılmamıştır. Mülkiyet ve resmi tanımlar ile ilgili bilgilerin alındığı makamlar genel olarak güvenilir kabul edilirler. Fakat bunların doğruluğu için bir garanti verilmez.
- Bilgi ve belgeler raporda kamu kurumlarından elde edilebildiği kadarı ile yer almaktadır.
- Kullanılan fotoğraf, harita, şekil ve çizimler yalnızca görsel amaçlıdır, rapordaki konuların kavranmasına görsel bir katkısı olması amacıyla kullanılmıştır, başka hiçbir amaçla güvenilir referans olarak kullanılamaz.
- Bu rapora konu olan projeksiyonlar değerlendirme sürecine yardımcı olması dolayısı ile mevcut piyasa koşullarında ve mevcut talep durumunda stabil bir ekonomi süreci göz önüne alınarak yapılmıştır. Projeksiyonlar değerlendirme uzmanının kesin olarak tahmin edemeyeceği değişen piyasa koşullarına bağlıdır ve değerinde değişken şartlardan etkilenmesi olasıdır.

- Değerleme uzmanı mülk üzerinde veya yakınında bulunan- bulunabilecek tehlikeli veya sağlığa zararlı maddeleri tespit etme yeterliliğine sahip değildir. Değer tahmini yapılırken değer düşmesine neden olacak bu gibi maddelerin var olmadığı öngörülür. Bu konu ile hiçbir sorumluluk kabul edilmez.
- Değerleme raporuna dâhil edilen, geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla, bunlar gelecekteki koşullara bağlı olarak değişebilir. Rapor tarihinden sonra meydana gelebilecek ekonomik değişikliklerin raporda belirtilen fikir ve sonuçları etkilemesinden ötürü sorumluluk alınmaz.
- Aksi açık olarak belirtilmediği sürece hiçbir olası yer altı zenginliği dikkate alınmamıştır.
- Konu mülk ile ilgili değerlendirme uzmanının zemin kirliliği etüdü çalışması yapması mümkün değildir. Bu nedenle görüldüğü kadarı ile herhangi bir zemin kirliliği sorunu olmadığı kabul edilmiştir.
- Bölgenin deprem bölgesi olması sebebiyle detaylı jeolojik araştırmalar yapılmadan zemin sağlamlığı konusu netleştirilemez. Bu nedenle çalışmalarda zemin ile ilgili herhangi bir olumsuzluğun olmadığı kabul edilmiştir.
- Gayrimenkullerde zemin araştırmaları ve zemin kontaminasyonu çalışmaları, "Çevre Jeofiziği" bilim dalının profesyonel konusu içinde kalmaktadır. Şirketimizin bu konuda bir ihtisası olmayıp konu ile ilgili detaylı bir araştırma yapılmamıştır. Ancak, yerinde yapılan gözlemlerde gayrimenkulün çevreye olumsuz bir etkisi olduğu gözlemlenmemiştir. Bu nedenle çevresel olumsuz bir etki olmadığı varsayılarak değerlendirme çalışması yapılmıştır.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.

ii. İÇİNDEKİLER

1	RAPOR BİLGİLERİ.....	8
1.1	Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü.....	8
1.2	Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri	8
1.3	Değerleme Tarihi	8
1.4	Dayanak Sözleşmesi	8
1.5	Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama.....	8
2	ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	9
2.1	Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler	9
2.2	Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler	9
2.3	Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar	9
3	DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI	10
3.1	Değer Tanımları	10
3.1.1	Pazar Değeri.....	10
3.1.2	Pazar Kirası	10
3.2	Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı	10
3.2.1	Pazar Yaklaşımı	10
3.2.2	Maliyet Yaklaşımı.....	11
3.2.3	Gelir Yaklaşımı	12
4	GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ	13
4.1	Gayrimenkul Sektörü.....	13
4.2	Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi	14
4.2.1	Antalya İli.....	14
4.2.2	Muratpaşa İlçesi	16
5	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER.....	17
5.1	Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler	17
5.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	19

5.2.1	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki	22
5.2.2	Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler.....	22
5.2.3	Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	22
5.3	Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi	23
5.3.1	Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar	23
5.3.2	Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri	24
5.3.3	Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler	24
5.3.4	Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin, Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.3.5	İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş.....	24
5.3.6	Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama	24
5.4	Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri	25
5.4.1	Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri	25
5.4.2	Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler	26
6	GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ	28
6.1	Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler	28
6.2	SWOT Analizi	28
6.3	Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları ..	28
6.4	Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri	29
6.4.1	Pazar Yaklaşımı	29
6.4.2	Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	33
6.4.3	Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri.....	41
6.4.4	Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler	41
6.4.5	En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi	41

6.4.6	Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi	41
7	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	42
7.1	Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması.....	42
	Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri.....	42
7.2	Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler.....	42
7.3	Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş	42
8	SONUÇ	43
8.1	Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi	43
8.2	Nihai Değer Takdiri	43
9	EKLER	44

1 RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Değerleme Raporunun Tarihi, Numarası ve Türü

Rapor Tarihi :15.05.2018

Rapor Numarası : DGYO-2018-00001

Raporun Türü: Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mahallesi 10479 Ada 1 parselde kayıtlı “İki Bodrum Zemin ve 10 Katlı Kargir Apartman” nitelikli ana gayrimenkulde yer alan 92 adet bağımsız bölüm güncel pazar değerinin ve güncel kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerleme raporudur.

1.2 Değerleme Raporunu Hazırlayanların ve Sorumlu Değerleme Uzmanının Bilgileri

Raporu Hazırlayan : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Taner DÜNER

Raporu Kontrol Eden : Lisanslı Değerleme Uzmanı, Dilek YILMAZ AYDIN

Sorumlu Değerleme Uzmanı : Sorumlu Değerleme Uzmanı, Neşecan ÇEKİCİ

SPK Kapsamı : Evet

1.3 Değerleme Tarihi

Bu değerleme raporu için 24.04.2018 tarihinde çalışılmaya başlanmış, 15.05.2018 tarihinde rapor yazımı tamamlanmıştır.

1.4 Dayanak Sözleşmesi

Bu değerleme raporu şirketimiz ile Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı arasında imzalanan 20.04.2018 tarihli sözleşmeye istinaden hazırlanmıştır.

1.5 Raporun Kurul Düzenlemeleri Kapsamında Değerleme Amacıyla Hazırlanıp Hazırlanmadığına İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri kapsamında hazırlanmıştır.



2 ŞİRKETİ VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1 Değerleme Şirketini Tanıtıcı Bilgiler

Şirketin Unvanı : EPOS Gayrimenkul Danışmanlık ve Değerleme A.Ş.

Şirketin Adresi : Kore Şehitleri Cad. Yüzbaşı Kaya Aldoğan Sok. Engin İş Merkezi No: 20 Kat:2
Zincirlikuyu / İstanbul

2.2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler

Müşteri Unvanı : Doğu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş

Müşteri Adresi : Doğu Center Maslak, Maslak Mah. Ahi Evran Cad. No: 4/7 Maslak-Sarıyer /
İstanbul

2.3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar

Bu rapor, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi, Haşimişcan Mahallesi 10479 Ada 1 parselde kayıtlı “İki Bodrum Zemin ve 10 Katlı Kargir Apartman” nitelikli ana gayrimenkulde yer alan 92 adet bağımsız bölüm güncel pazar değerinin ve güncel kira değerinin Türk Lirası cinsinden belirlenmesi amacıyla hazırlanan değerlendirme raporudur. Müşteri tarafından çalışmaya getirilen herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

3 DEĞER TANIMLARI, DEĞERLEME YÖNTEMLERİNİN TANIMI

3.1 Değer Tanımları

Değerleme çalışmasında “Pazar Değeri” takdir edilmiş olup Uluslararası Değerleme Standartları’na göre pazar değeri ve pazar kirası tanımları aşağıdaki gibidir.

3.1.1 Pazar Değeri

Bir varlık veya yükümlülüğün, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir satıcı ve istekli bir alıcı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile değerlendirme tarihi itibarıyla el değiştirmesinde kullanılması gerekli görülen tahmini tutardır.

3.1.2 Pazar Kirası

Pazar kirası taşınmaz mülkiyet haklarının, uygun pazarlama faaliyetleri sonucunda, istekli bir kiralayan ve istekli bir kiracı arasında, tarafların bilgili ve basiretli bir şekilde ve zorlama altında kalmaksızın hareket ettikleri, muvazaasız bir işlem ile uygun kiralama şartları çerçevesinde, değerlendirme tarihi itibarıyla kiralınması sonucu elde edilecek fayda için tahmin edilmesi gerekli görülen tutardır.

3.2 Değerleme Yaklaşımlarının Tanımı

Uluslararası Değerleme Standartları (UDS) kapsamında kullanılabilir olan üç temel değerlendirme yaklaşımı bulunmaktadır. Bu yöntemler “Pazar Yaklaşımı”, “Maliyet Yaklaşımı” ve “Gelir Yaklaşımı”dır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıda yer verilmiştir. Bu temel değerlendirme yaklaşımlarının her biri farklı, ayrıntılı uygulama yöntemlerini içerir.

3.2.1 Pazar Yaklaşımı

Pazar yaklaşımı varlığın, fiyat bilgisi elde edilebilir olan aynı veya karşılaştırılabilir (benzer) varlıklarla karşılaştırılması suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlendiği yaklaşımı ifade eder.

Değerleme işlemi yapılacak olan gayrimenkulün; mevcut pazarda benzer özellikler taşıyan ve yeni satılmış olan gayrimenkullerle karşılaştırılması, uygun karşılaştırma işlemlerinin uygulanması ve karşılaştırılabilir satış fiyatlarında çeşitli düzeltmelerin yapılması bu yaklaşımda izlenen prosedürlerdir.

Bulunan emsaller lokasyon, görülebilirlik, fonksiyonel kullanım, büyüklük, imar durumu ve emsali gibi kriterler dâhilinde karşılaştırılarak değerlendirme analizleri yapılır. Pazar değeri yaklaşımı; yaygın ve karşılaştırılabilir emsallerin olması durumunda en çok tercih edilen metottur.

Gayrimenkul değerlemesinde en güvenilir ve gerçekçi yaklaşım pazar değeri yaklaşımıdır. Bu değerlendirme yönteminde bölgede değerlemesi istenilen gayrimenkulle ortak temel özelliklere sahip karşılaştırılabilir örnekler incelenir.

Pazar Değeri Yaklaşımı aşağıdaki varsayımlara dayanır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilir.
- Pazardaki alıcı ve satıcıların gayrimenkul hakkında oldukça iyi düzeyde bilgi sahibi olduğu ve bu nedenle zamanın önemli bir faktör olmadığı kabul edilir.
- Gayrimenkulün pazarda makul bir satış fiyatı ile makul bir süre için kaldığı kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerin değerlemeye konu gayrimenkul ile ortak temel özelliklere sahip olduğu kabul edilir.
- Seçilen karşılaştırılabilir örneklerle ait verilerin fiyat düzeltmelerinin yapılmasında günümüz sosyo-ekonomik koşulların geçerli olduğu kabul edilir.

3.2.2 Maliyet Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı, bir alıcının, gereksiz külfet doğuran zaman, elverişsizlik, risk gibi etkenler söz konusu olmadıkça, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla gösterge niteliğindeki değerin belirlendiği yaklaşımdır. Bu yaklaşımda, bir varlığın cari ikame maliyetinin veya yeniden üretim maliyetinin hesaplanması ve fiziksel bozulma ve diğer biçimlerde gerçekleşen tüm yıpranma paylarının düşülmesi suretiyle gösterge niteliğindeki değer belirlenmektedir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- (a) katılımcıların değerlendirme konusu varlıkla önemli ölçüde aynı faydaya sahip bir varlığı yasal kısıtlamalar olmaksızın yeniden oluşturabilmesi ve varlığın, katılımcıların değerlendirme konusu varlığı bir an evvel kullanabilmeleri için önemli bir prim ödemeye razı olmak durumunda kalmayacakları kadar, kısa bir sürede yeniden oluşturulabilmesi,
- (b) varlığın doğrudan gelir yaratmaması ve varlığın kendine özgü niteliğinin gelir yaklaşımını veya pazar yaklaşımını olanaksız kılması ve/veya
- (c) kullanılan değer esasının temel olarak ikame değeri örneğinde olduğu gibi ikame maliyetine dayanması.

Belli başlı üç maliyet yaklaşımı yöntemi bulunmaktadır:

(a) ikame maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin eşdeğer fayda sağlayan benzer bir varlığın maliyetinin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(b) yeniden üretim maliyeti yöntemi: gösterge niteliğindeki değerin varlığın aynısının üretilmesi için gerekli olan maliyetin hesaplanmasıyla belirlendiği yöntem.

(c) toplama yöntemi: varlığın değerinin bileşenlerinin her birinin değeri toplanarak hesaplandığı yöntemdir.

3.2.3 Gelir Yaklaşımı

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir.

Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

(a) varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,

(b) değerlendirme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Gelir yaklaşımının çok sayıda uygulama yolunun bulunmasına karşın, gelir yaklaşımı kapsamındaki yöntemler fiilen gelecekteki nakit tutarların bugünkü değere indirgenmesine dayanmaktadır. Bunlar İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) yönteminin varyasyonları olup, aşağıda yer verilen kavramlar tüm gelir yaklaşımı yöntemleri için kısmen veya tamamen geçerlidir.

İndirgenmiş Nakit Akışları (İNA) Yöntemi. İNA yönteminde, tahmini nakit akışları değerlendirme tarihine indirgenmekte ve bu işlem varlığın bugünkü değeriyle sonuçlanmaktadır.

Uzun ömürlü veya sonsuz ömürlü varlıklarla ilgili bazı durumlarda, İNA, varlığın kesin tahmin süresinin sonundaki değeri temsil eden devam eden değeri içerebilir. Diğer durumlarda, varlığın değeri kesin tahmin süresi bulunmayan bir devam eden değer tek başına kullanılarak hesaplanabilir. Bu bazen gelir kapitalizasyonu yöntemi olarak nitelendirilir.

4 GAYRİMENKUL SEKTÖRÜ VERİLERİ VE GAYRİMENKULÜN BULUNDUĞU BÖLGENİN ANALİZİ

4.1 Gayrimenkul Sektörü

Türkiye iç göçün devam ettiği bir ülke olup, kentleşme oranı %78 ve buna bağlı kent nüfusu 60 milyon civarındadır. 2023 yılına kadar kentlere göçün devam etmesi ve kentleşme oranının %84'lerin üzerine çıkması beklenmektedir. Buna göre kentleşen nüfusun 2023 yılında 71 milyon olması öngörülmektedir. Kentleşme ile birlikte nüfus yapısında temel farklılıklar oluşmaktadır.

Bu göç kaynaklı kentleşme nedeniyle 2025'e kadar göç alan şehirlerde konut talebinin devam edeceği düşünülmektedir.

İnşaat sektörü ve buna bağlı alt sektörler Türkiye ekonomisinin temel unsurlarındandır. Türkiye'de gayrimenkul sektörü son yıllarda süreçte oldukça önemli bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörünün makroekonomi açısından önemi, çarpan etkisinden kaynaklanmakta olup, 250 alt sektörü harekete geçirerek gerek büyüme, gerekse istihdam üzerine etki yaratmaktadır.

Gayrimenkul sektörü için devletin teşvik ve destekleri bir süredir devam etmektedir. Söz konusu teşvikler sadece inşaat sektörü için değil, tüm menfaat sahipleri için değer üretmektedir.

Bunlar;

- En az 1 milyon dolarlık taşınmaz satın alan ve 3 yıl satılmaması şartı ile yabancıya vatandaşlık veren düzenleme,
- Konut satışlarına uygulanan KDV avantajı
- Gayrimenkul satış vaadi sözleşmeleri ile ön ödemeli konut satış sözleşmelerine ait damga vergisi oranı sıfır olarak uygulanması,
- Uzun vadeli konut kredilerinde maksimum kredi/değer oranının %75 den %80'e çıkartılması,
- Konut alımını ve tasarrufu teşvik amacıyla alınan diğer önlemler (Konut alımında %15 devlet desteği vb.)

Olarak özetlenebilir.

2016 yılı son çeyreği itibarı ile gerek sektöre yönelik teşviklerin gerekse yasal düzenlemelerin olumlu etkisi 2017 yılında da sürmüştür. Türkiye ekonomisi iç talebi ve üretimi canlandırmaya yönelik alınan tedbirler ve ihracattaki toparlanmanın etkisiyle 2017 yılında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Ancak bazı vergi indirimlerinin geçici süreli olması talep yönlü olumlu gidişi yavaşlatma potansiyeline sahiptir.

Önümüzdeki dönemde Türkiye gayrimenkul yatırımlarındaki dalgalanmaların komşularımızla ilişkiler, terör olayları, politik riskler ve faiz oranlarındaki değişimle ilişkisi, önümüzdeki süreçte gayrimenkul yatırımlarında yavaşlama olabileceğini ve fiyatlarda da bir miktar daralma olabileceğini göstermektedir.

Türk ekonomisi ve gayrimenkul sektörü yılların verdiği deneyim ile dinamik bir şekilde gelişen şartlara uyum sağlamaktadır. Sektörün hem üretim hem de finansal planlamada eksikliklerinin giderilmesi durumunda çok daha başarılı ve yüksek katma değerli çalışmalar yapabileceği görülmektedir.

4.2 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi

4.2.1 Antalya İli



Antalya, Türkiye'nin en kalabalık beşinci ve bir Akdeniz şehri olup 2016 itibariyle 2.328.555 nüfusa sahiptir. Tamamı Akdeniz Bölgesi'nin batısında yer alır ve Antalya Körfezi ile Batı Torosların arasında kurulmuştur. Yüz ölçümü bakımından Türkiye'nin altıncı büyük ilidir. Güneyinde Akdeniz, batısında Muğla, kuzeyinde Burdur ve Isparta, kuzeydoğusunda Konya, doğusunda ise Karaman ve Mersin illeri vardır. Antalya şehri, 1980 yılından itibaren ve uygun iklim koşulları ve turizm etkinlikleri nedeniyle hızla gelişmiştir. Antalya'da ekonomik hayat büyük oranda ticaret, tarım ve turizme dayalıdır. Akdeniz ikliminin etki sahasındadır. Yerleşim yerleri haricindeki il topraklarının büyük kısmı tahıl tarlalarıyla kaplı platolardan oluşur.

Antalya ili, şehrin güneyinin turizm alanı ilan edilmesinden sonra hızla kalabalıklaşmıştır. Özel ve kamu sektörü yatırımları kent merkezi ve çevresinde yoğunlaşmış, bunun sonucu ortaya çıkan çalışma olanakları büyük bir nüfus akımına yol açmıştır. Turizm imkânlarının çeşitliliği, buna göre tesisleşmenin gelişmişliği, her mevsim tarıma uygun toprakları, ulaşım sistemlerinin kullanılabilirliği, denize kıyısı olması gibi nedenlerin göçü teşvik sebeplerinden sayılabilir. 1927 sayımında nüfusu 206.270 olan il nüfusu zamanla doğum oranı ve göçlerle katlanarak artmış ve bugün 2 milyonu

geçmiştir. 2013'ten önce nüfusun 1.000.081'i merkez il sınırları içinde 919.648'i ilçe sınırları içindeydi. Bu durumda il nüfusunun % 52'si il ve ilçe merkezlerinde, % 48'i ise köy ve beldelede yaşamaktaydı.

Yıllar	1980	1990	2000	2010	2012	2013	2014	2015	2016
Antalya Nüfusu	748.706	1.132.211	1.719.751	1.978.333	2.092.537	2.158.265	2.222.562	2.288.456	2.328.555

Antalya 2016 yılı itibarıyla nüfus bakımından 81 il arasında 5. sıradadır. Muratpaşa ve Kepez ilçeleri şehir nüfusunun % 42'sini oluşturmaktadır. 2.328.555 kişilik Antalya nüfusu bir önceki yıla göre 40.099 kişi artmıştır.

Ticaret

Antalya'da 1970'li yıllara kadar belirli bir seviyede kalmış olan ticaret sektöründe bu tarihten sonra çeşitli hareketlenmeler olmuştur. 1980'lerde gelişen turizm hareketi ile birlikte de konaklama ve dinlenme tesisleriyle değişik türde lüks mağazalar açılmıştır. Teknolojinin kullanımının da yaygınlaşması tarım ve sanayide üretimi artırmış, ticari piyasa oldukça hareketlenmiştir.

Antalya'da ticaretteki en etkili kuruluş Antalya Ticaret ve Sanayi Odası'dır (ATSO). Üye sayısı 10.000'i geçen ATSO kadar önemli olan diğer kuruluşlar: Antalya Ticaret Borsası ve Antalya İhracatçılar Birliği'dir.

Antalya'daki ticaret sektörü, toplam gelirlerin % 34'ünü oluşturan önemli bir ağırlığa sahiptir. Antalya'da ihracatın % 67'si ve ithalatın % 60'ı Avrupa Birliği üye ülkeleri ile gerçekleşmektedir.

Türkiye'de serbest ticaret bölgesine olanak veren yasanın 1985 yılında çıkmasından bu yana Türkiye'de 21 serbest ticaret bölgesi kurulmuştur. Bunlardan ikincisi olan Antalya Serbest Ticaret Bölgesi 14 Kasım 1987 tarihinde faaliyetlerine başlamıştır. Şu an 607.130 m²'lik bir alanda etkinlik gösteren Antalya Serbest Ticaret Bölgesi, Antalya'nın Konyaaltı Belediyesi sınırları içinde bulunmaktadır.

Antalya Serbest Ticaret Bölgesi'nin işletmesi, Bakanlar Kurulu kararınca özel sektöre verilmiştir. Bu amaçla % 36'sı kamuya, geri kalan % 64'lük kısmı ise ASBAŞ'a (Antalya Serbest Bölge İşleticisi A.Ş.) verilmiştir.

Sanayi

Antalya, Türkiye'nin gelişmişlik düzeyine göre 10. ili olmasına rağmen sanayi alanında Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır. Bunun temel nedeni olarak Antalya'da turizmin ve tarımın ön planda olmasıdır. Ayrıca Antalya bu iki ekonomik faaliyetle sanayileşmenin yarattığı hava kirliliği gibi durumların yaşanmadığı bölgelerdendir.

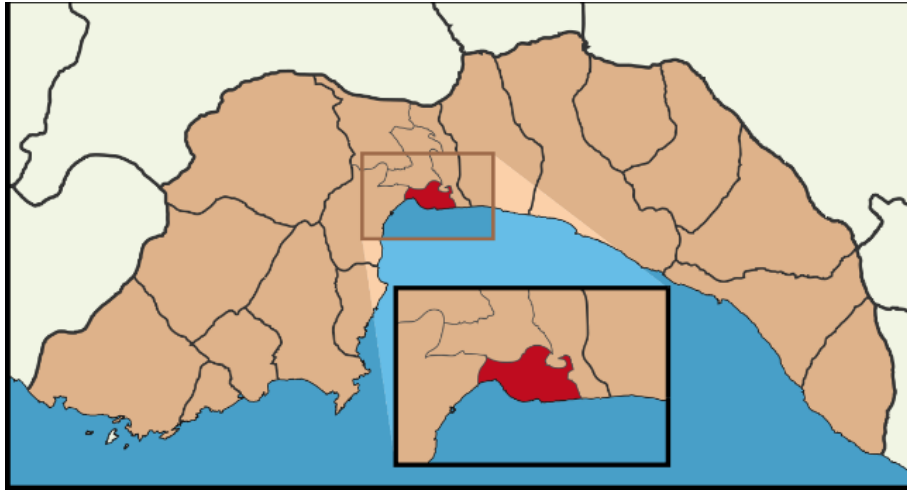
1950'li yıllarda Sümerbank ve Antbirlik tesisleriyle başlayan sanayileşme girişimleri sonucunda Antalya'da yaklaşık 200 sanayi siciline sahip firma bulunmakta olup bunlardan 63'ü Antalya Organize

Sanayi Bölgesi'nin kontrolündedir. 1961 yılında kurulup Antalya'nın ilk sanayi kuruluşlarından olan ve kurulduğu bölgeye Dokuma ismini veren Antalya Pamuklu Dokuma Fabrikası ise 17 Kasım 2004 tarihinde faaliyetlerini durdurmuştur. Döşemealtı'ndaki Organize Sanayi Bölgesi ve Konyaaltı'nda bulunan Serbest Bölge dışında, Antalya şehir merkezinde üç sanayi sitesi bulunmaktadır. Bunlar; Akdeniz Sanayi Sitesi, Yeşil Antalya Sanayi Sitesi ve Antalya'daki en eski sanayi sitesi olan Sanayi Çarşısı'dır.

Sanayi sektörünün gayrisafi hasıla içindeki payı Türkiye genelinde % 28 iken, Antalya'da % 7 düzeyindedir. Antalya ili millî geliri içerisindeki sanayi payı sadece % 4,3 gibi bir oranda kalmaktadır.

4.2.2 Muratpaşa İlçesi

Muratpaşa, Antalya'nın ilçelerinden biridir Mülki alanı 92 kilometrekare olan Muratpaşa 8 bin 804 hektarlık alana sahiptir. 20 kilometre sahil kıyı bandı bulunan Muratpaşa' nın güneyinde Akdeniz, kuzeyinde Kepez ilçesi, batısında Konyaaltı, doğusunda da Aksu yer almaktadır. 64 mahallesi vardır. İlçe sınırları içinde belde, köy, oba, mezra gibi yerleşim yerleri yoktur. İlçe kuzeyde Kepez, doğuda Aksu ve batıda ise Konyaaltı ilçelerine komşudur.



Muratpaşa Haritası

5 DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKUL HAKKINDA BİLGİLER

5.1 Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Çevresine İlişkin Bilgiler

Antalya 2000 Plaza, Antalya İli, Muratpaşa İlçesi Sinan Mahallesi'nde Hüsnü Karakaş Caddesi, Recep Peker Caddesi ile 1257. Sokak 'nin kesiştiği noktada yer almaktadır. Antalya 2000 Plaza'nın AVM girişi, Recep Peker Caddesi'nden, büroların girişi ise 1257 Sokak'tan yapılmaktadır.

Recep Peker Caddesi yaya ve araç trafiğinin yoğun olduğu bir cadde olup bölgede genellikle zemin katlar işyeri, normal katları konut ve işyeri amaçlı kullanılan bitişik nizamlı yapılaşma mevcuttur. Yakın çevresinde yoğun miktarda eğitim kurumları bulunmaktadır.

Ulaşım, hafif raylı sistem ve karayolu ile sağlanmaktadır.



5.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

İli	:	Antalya
İlçesi	:	Muratpaşa
Mahallesi	:	Haşımışcan
Köyü	:	-
Sokağı	:	-
Mevkii	:	-
Pafta No	:	-
Ada No	:	10479
Parsel No	:	1
Yüzölçümü (m²)	:	1135
Niteliği	:	İki Bodrum Zemin Ve On Katlı Kargir Apartman

Ana taşınmaz üzerinde kat mülkiyeti tesis edilmiş olup değerlendirme konusu bağımsız bölümlerin detayları aşağıda belirtilmiştir

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Malik
2.Bodrum	1	482/10215	Tiyatro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2.Bodrum	2	58/10215	Sinema	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2.Bodrum	3	66/10215	Sinema	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2.Bodrum	4	24/10215	Büfe	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1.Bodrum	5	88/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1.Bodrum	6	76/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1.Bodrum	7	196/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1.Bodrum	8	232/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1.Bodrum	9	110/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1.Bodrum	10	110/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1.Bodrum	11	220/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1.Bodrum	12	226/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1.Bodrum	13	120/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1.Bodrum	14	128/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1.Bodrum	15	284/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1.Bodrum	16	60/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1.Bodrum	17	60/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1.Bodrum	18	56/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zemin	19	76/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zemin	20	92/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zemin	21	210/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zemin	22	270/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zemin	23	134/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zemin	24	134/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Malik
Zemin	25	170/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zemin	26	176/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zemin	27	148/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zemin	28	156/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zemin	29	286/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zemin	30	70/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zemin	31	70/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Zemin	32	66/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	33	66/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	34	86/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	35	215/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	36	284/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	37	128/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	38	128/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	39	180/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	40	180/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	41	140/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	42	146/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	43	308/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	44	58/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	45	58/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
1	46	56/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	47	400/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
2	48	400/10215	İşyeri	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	49	52/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	50	50/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	51	50/10216	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	52	50/10217	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	53	50/10218	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
3	54	54/10219	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	55	52/10220	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	56	50/10221	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	57	50/10222	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	58	50/10223	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	59	50/10224	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
4	60	54/10225	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	61	52/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	62	50/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	63	50/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	64	48/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	65	48/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
5	66	54/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	67	52/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	68	48/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	69	48/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	70	48/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Arsa Payı	Niteliği	Malik
6	71	48/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
6	72	54/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
7	73	52/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
7	74	50/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
7	75	50/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
7	76	50/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
7	77	50/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
7	78	54/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
8	79	52/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
8	80	50/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
8	81	50/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
8	82	50/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
8	83	48/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
8	84	54/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
9	85	52/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
9	86	48/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
9	87	48/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
9	88	48/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
9	89	48/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
9	90	52/10215	Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
10	91	306/10215	Dubleks Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
10	92	304/10215	Dubleks Büro	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

5.2.1 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarının Tetkiki

Konu gayrimenkuller ile ilgili olarak Muratpaşa Tapu Sicil Müdürlüğü'nden temin edilen onaylı tapu kayıt örneklerine göre değerlendirme konusu bağımsız bölümler üzerinde ipotek, haciz ve kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

1 Bağımsız bölüm numaralı tiyatronun beyanlar hanesinde “3. Bodrum katta E1 özel depo”, 2 Bağımsız bölüm numaralı sinemanın beyanlar hanesinde “2. Bodrum katta E2 özel depo”, 3 Bağımsız bölüm numaralı tiyatronun beyanlar hanesinde “ara katta Ek 2 ve 2. Bodrum katta Ek:4 özel depo” beyanları vardır.

Tapu kayıt örnekleri rapor ekinde sunulmuştur.

5.2.2 Gayrimenkulün Tapu Kayıtlarında Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazlar için son üç yıl içinde herhangi bir alım satım işlemi gerçekleşmemiştir.

5.2.3 Tapu Kayıtları Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Tapu kayıtları açısından taşınmazların gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasına sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir engel bulunmamaktadır.

5.3 Gayrimenkulün İmar Bilgilerinin İncelenmesi

Muratpaşa Belediyesi'nin 27.04.2018 tarihli imar durum yazısına göre rapor konusu taşınmazların bulunduğu parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ticari kullanımda kalmakta olup inşaat durumu "Ayrık" nizam, parselin inşaat şekli imar planında ölçülendirilmiş ve gösterilmiş olup zemin katta H= 7,50 m üst katlarda h= 3,50 metre" dir. Parselde Antalya Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.03.2017 tarih ve 5932 sayılı kararına göre uygulama yapılacaktır.

5.3.1 Gayrimenkule İlişkin Plan, Ruhsat, Şema ve Benzeri Dokümanlar

Konu gayrimenkul ile ilgili yapılan çalışmada aşağıdaki belgelere erişilmiştir.

Tarihi	No	Belge Adı
16.12.1997	24 Cilt 08 Sayfa	Yapı Kullanma İzin Belgesi (92 Bağımsız Bölüm için)
13.02.1998	9-13	Yapı Kullanma İzin Belgesi 26 adet dükkan ve 30 adet büro (5 - 11, 18, 20 - 26, 31 - 39, 47 ve 48 no'lu dükkanlar ve 61 - 90 no'lu bürolar)
16.12.1997	24/08	Yapı Kullanma İzin Belgesi
09.01.1997	01/03	Tadilat Yapı ruhsatı (Dükkân ve Sinemalar için)
29.12.1993	35/28	Yapı Ruhsatı (Yeni Yapı İçin)

Projesine göre bağımsız bölüm alanları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Alanı(m2)	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Alanı(m2)	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Alanı(m2)	Kat No	Bağımsız Bölüm No	Alanı(m2)
2.Bodrum	1	875	Zemin	24	38	2	47	558	6	70	43
2.Bodrum	2	103	Zemin	25	51	2	48	558	6	71	42
2.Bodrum	3	552	Zemin	26	51	3	49	44	6	72	44
2.Bodrum	4	7	Zemin	27	44	3	50	42	7	73	44
1.Bodrum	5	22	Zemin	28	47	3	51	43	7	74	42
1.Bodrum	6	26	Zemin	29	85	3	52	43	7	75	43
1.Bodrum	7	68	Zemin	30	24	3	53	42	7	76	43
1.Bodrum	8	88	Zemin	31	24	3	54	44	7	77	42
1.Bodrum	9	39	Zemin	32	18	4	55	44	7	78	44
1.Bodrum	10	39	1	33	25	4	56	42	8	79	44
1.Bodrum	11	76	1	34	30	4	57	43	8	80	42
1.Bodrum	12	78	1	35	76	4	58	43	8	81	43
1.Bodrum	13	43	1	36	95	4	59	42	8	82	43
1.Bodrum	14	47	1	37	45	4	60	44	8	83	42
1.Bodrum	15	97	1	38	45	5	61	44	8	84	44
1.Bodrum	16	21	1	39	55	5	62	42	9	85	44
1.Bodrum	17	21	1	40	58	5	63	43	9	86	42
1.Bodrum	18	20	1	41	51	5	64	43	9	87	43
Zemin	19	22	1	42	53	5	65	42	9	88	43
Zemin	20	45	1	43	112	5	66	44	9	89	42
Zemin	21	56	1	44	22	6	67	44	9	90	44
Zemin	22	74	1	45	22	6	68	42	10	91	253
Zemin	23	38	1	46	21	6	69	43	10	92	253

5.3.2 Yapı Denetim Kuruluşu ve Denetimleri

Taşınmaz 29.06.2001 tarihli Yapı Denetimi Hakkındaki Kanun'un yürürlüğe girmesinden önce inşa edilmiş olması nedeniyle yapı denetimi kuruluşu yoktur.

5.3.3 Gayrimenkulün Hukuki Durumunda (İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler, Kamulaştırma vb.) Son Üç Yıl İçerisinde Konu Olan Değişiklikler

Gayrimenkullerin hukuki durumunda son 3 yılda bir değişiklik meydana gelmemiştir.

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

Değerleme konusu gayrimenkullerde yapı kullanma izin belgesi alınmış binada kat mülkiyeti kurulmuş olup mevzuat uyarınca alınması gereken izin, belgeler tam ve eksiksiz olarak mevcuttur.

5.3.5 İmar Bilgileri Açısından Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Taşınmazların imar bilgileri açısından gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasında sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde, bir engel bulunmamaktadır.

5.3.6 Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Söz konusu değerleme çalışması "proje değerlemesi" kapsamında değildir.

5.4 Gayrimenkulün Fiziki Özellikleri

5.4.1 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat Özellikleri

İnşaat Tarzı	:	Betonarme Karkas
İnşaat Nizamı	:	Ayrık Nizam
Binanın Kat Adedi	:	3 Bodrum + Zemin + 10 Normal Kat + Çekme Kat
Ekspertiz Konusu Alan	:	6.977 m ²
Binanın Yaşı	:	~20
Elektrik	:	Şebeke(2 adet 1.000 kVA kapasiteli trafo)
Su	:	Şebeke
Kanalizasyon	:	Mevcut
Isıtma Sistemi	:	Çarşı ve ofisler için 3 adet Chiller Grubu Sinema için 1 adet Chiller Grubu
Jeneratör	:	Mevcut (285 kVA)
Asansör	:	630 kg. Kapasiteli 1 Adet Panoramik Asansör 630 Kg. Kapasiteli 2 Adet Yolcu Asansörü 800 Kg. Kapasiteli 1 Adet Yük Asansörü
Yangın Alarm ve Tesisatı	:	Mevcut
Yangın Merdiveni	:	Mevcut
Su deposu	:	Mevcut(75 Ton kapasiteli)
Otopark	:	Yok

5.4.2 Gayrimenkulün Mahallinde Yapılan Tespitler

- Değerleme konusu gayrimenkuller Antalya 2000 iş ve alışveriş merkezinde yer alan sinema, ofis ve işyerleridir.
- Binadaki bağımsız bölümlerin dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Kat	Kullanım Amacı	Bağımsız Bölüm Sayısı
3. Bodrum Kat	Depo ve Teknik hacimler	-
2. Bodrum Kat	Sinemalar, WC'ler, büfe ve depo	4
1. Bodrum Kat	Mağazalar ve WC'ler	14
Zemin Kat	Mağazalar ve WC'ler	14
1. Normal Kat	Mağazalar ve WC'ler	14
2. Normal Kat	Mağaza ve WC'ler	2
3. Normal Kat	Ofisler ve WC'ler	6
4. Normal Kat	Ofisler ve WC'ler	6
5. Normal Kat	Ofisler ve WC'ler	6
6. Normal Kat	Ofisler ve WC'ler	6
7. Normal Kat	Ofisler ve WC'ler	6
8. Normal Kat	Ofisler ve WC'ler	6
9. Normal Kat	Ofisler ve WC'ler	6
10. Normal Kat +Çatı Kat	Ofisler ve WC'ler (*)	2
TOPLAM		92

- Ana taşınmaz 6 bodrum kat+ bodrum asma kat+ zemin kat+ teknik kat+8 büro katı+ teras katından meydana gelmiştir.
- Parsel üzerinde 29 Adet dükkândan oluşan AVM ve 9 Adet bürodan oluşan ofis binası yer almaktadır.
- Binadaki kiralanabilir alan dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Niteliği	Alan (m2)
İşyeri	3.128
Sinema	655
Tiyatro	875
Büfe	7
Büro	1.806
Dubleks Büro	506
Toplam	6.977

- Binada bodrum katta yer alan depolar bölümlendirilerek birden fazla depo olarak kullanılmaktadır.
- 2. Bodrum katta yer alan bağımsız bölümler sinema olarak kullanılmaktadır.(1 No'lu bağımsız bölümün tapudaki niteliği tiyatro olup mevcut durumda tiyatro olarak da kullanıma uygundur)

- 1. Bodrum katta yer alan bağımsız bölümler sinemaya ait sinema salonu, büfe, makine dairesi ve yönetim ofisi olarak kullanılmaktadır.(12,13,14 ve 15 No'lu bağımsız bölümler birleştirilerek sinemaya dönüştürülmüş olup mevcut durumda kullanımda değildir.)
- 8-11 No'lu bağımsız bölümler sinema ve sinemaya ait makine dairesi olarak düzenlenmiştir.
- Zemin katta yer alan bağımsız bölümleri bir kısmı kendi içlerinde birleştirilmiş olup, kiracıları tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır. Bir kısmı da boş durumdadır.
- 1. Normal kattaki işyerleri aralarında duvar kaldırılmak suretiyle birleştirilmiş olup daha sonra alçıpan ile ihtiyaca göre bölümlendirilmiştir. Mevcut durumda boş olarak görülmüştür.
- 2.Normal Katta yer alan 2 adet işyeri de birleştirilmiş olup boş durumdadır.
- 3.Normal Katta yer alan bürolara birleştirilmiş olup kiracısı tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.
- 4. Normal katta 55-60 No'lu ve 5. Normal katta yer alan 61-66 No'lu bağımsız bölümler kendi içlerinde birleştirilmiştir. Kiracıları tarafından işyeri olarak kullanılmaktadır.
- 6. Normal katta 67-69 ve 70-72 No'lu bağımsız bölümler kendi içlerinde birleştirilmiştir. Bağımsız bölümler mevcut durumda boştur.
- 7. Normal katta 73-75 ve 77-78 No'lu bağımsız bölümler kendi içlerinde birleştirilmiştir. Bağımsız bölümler mevcut durumda boştur. 77 ve 78 No'lu bağımsız bölümler boş olup kattaki diğer bağımsız bölümlerde kiracı vardır.
- 8. Normal katta 79-81 ve 82-84 No'lu bağımsız bölümler kendi içlerinde birleştirilmiş olup mevcut durumda katta 2 adet ofis vardır. Bağımsız bölümler mevcut durumda boştur.
- 9 . Normal kattaki tüm bağımsız bölümler birleştirilerek tek hacim haline getirilmiş olup halen ofis olarak kullanılmaktadır
- 10. Kattaki dubleks ofisler boş durumdadır.
- Bağımsız bölümler kiracıların ihtiyaç ve konseptine göre dekore edilmişlerdir. Söz konusu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup, gerektiğinde binanın statikğine zarar vermeden sökülebilir niteliğe sahiptir.

6 GAYRİMENKULÜN DEĞERİNE ETKİ EDEN FAKTÖRLER VE GAYRİMENKULÜN DEĞER TESPİTİ

6.1 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemini olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan bir faktör yoktur.

6.2 SWOT Analizi

Güçlü Yönler

- Köşe konumludur.
- Yapı kullanma izin belgesi alınmış kat mülkiyeti tesis edilmiştir.
- Binanın hemen yanında açık otopark vardır.
- Ulaşım imkânları kolaydır.

Zayıf Yönler

- Bina yaklaşık 20 yıllık bir yapı olup işlevsel ve teknolojik demodeliklere maruz kalmıştır.
- Bölgede ofise yönelik talep düşüktür.
- Antalya’da pek çok yeni AVM açılmış olması nedeniyle çarşıdaki işyerlerine talep düşmüştür.
- Binaya ait otopark bulunmamaktadır.

Fırsatlar

- Bina merkezi bir konumda olduğundan gelecekte de yüksek doluluk oranlarını yakalayabilir.

Tehditler

- Yan parselde yer alan arsada kazı yapılırken tarihi niteliği olan yapı kalıntıları ortaya çıkmış ve inşaat yapılamamış olup, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parselde de tekrar inşaat yapılması istendiğinde tarihi yapı kalıntısı ortaya çıkabilir.
- Bankaların kredilere yönelik uyguladığı faiz oranları gayrimenkul piyasasını olumsuz etkileyebilir.
- Jeopolitik riskler nedeniyle yabancı yatırımlarında azalma söz konusudur.
- Arz-talep dengesizliğinin 2018 yılında da sürme ihtimali vardır.

6.3 Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı İle Yapılacak Projelerde Emsal Pay Oranları

Hâsılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yaklaşımı bu değerlendirme çalışmasında kullanılmamıştır.

6.4 Gayrimenkulün Değerlemesinde Kullanılan Yöntemler ve Seçilme Sebepleri

Bu değerleme çalışmasında değerleme konusu taşınmazların ticari nitelikli olması sebebi ile Pazar Yaklaşımı ve “Gelir Yaklaşımı” kullanılmıştır. Yakın çevrede taşınmazların parsel alanına yakın büyüklükte satılmış ya da satılık arsa olmaması nedeniyle maliyet yaklaşımı kullanılamamıştır.

6.4.1 Pazar Yaklaşımı

Yakın çevrede konu mülklere emsal teşkil edebilecek dükkân ve ofis emsalleri bulunmuş olup emsal tablosu ve emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Düzeltilme yapılırken dükkânlarda Recep Peker Caddesi ve Hüsnü Karakaş Caddesi cepheli, çarşı girişine en yakın dükkânlar olan 25 ve 26 bağımsız bölüm numaralı işyerleri göz önünde bulundurulmuş, bürolarda ise 5. Katta yer alan bürolar göz önünde bulundurulmuş, bu dükkân ve büroların değeri baz fiyat olarak kabul edilmiştir. Buna göre emsal tablosunda yer alan dükkânlar konum, büyüklük ve inşaat kalitelerine göre düzeltilmiş olup emsal düzeltme tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Emsal dükkânların asma kat alanlarının $\frac{1}{2}$ si bodrum kat alanların ise $\frac{1}{3}$ ü alınarak emsaller zemin kata indirgenmiştir.

SATILIK DÜKKAN EMSAL TABLOSU						
EMSAL	Yeri	Özellik	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
1	Antalya 2000 plazanın yaklaşık 200 m güneyinde	Daha kötü konumda 35 m2 bahçesi olan Düz giriş dükkân	60	300.000 TL	5.000 TL	Mal Sahibi 0536 647 17 17
2	Arık Caddesi Antalya Lisesi karşısı	Daha iyi konumda tek katlı dükkân	37	275.000 TL	7.432 TL	Mal Sahibi 053 814 97 37
3	Arık Caddesi	Çok yakın(daha iyi konumda) 26 m2 giriş 26 m2 üst katı olan dükkân	39	223.500 TL	5.731 TL	Mustafa Aydoğan 0546 764 00 07
4	Antalya 2000 Arkası	200 m2 giriş 50 m2 asma katı olan köşe konumlu dükkân	225	915.000 TL	4.067 TL	Yüncü Emlak 0554 507 24 61
5	Sinan Mahallesi 1270 . Sokak	Daha kötü konumda Tek katlı dükkân	40	210.000 TL	5.250 TL	Osman Alp Emlak 0242 340 44 33

Dükkan Emsal Düzeltme Tablosu

DÜKKAN	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı(TL)	300.000	275.000	223.500	915.000	210.000
Pazarlık Payı	15%	25%	15%	15%	20%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri(TL)	255.000	206.250	189.975	777.750	168.000
Büyüklik(m2)	60	37	39	225	40
Birim m2 Satış Fiyatı (TL)	4.250	5.574	4.871	3.457	4.200
Konum Düzeltmesi	5%	-10,0%	-10,0%	10,0%	5,0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Büyüklik Düzeltmesi	5%	0,0%	0,0%	25,0%	0,0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	-10,0%	-10,0%	35,0%	5,0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	4.675	5.017	4.384	4.667	4.410
Ortalama(TL)	4.630 TL				

SATILIK OFİS EMSAL TABLOSU						
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Fiyatı	Birim m ² Fiyatı	Kaynak
1	Atatürk Caddesi üzeri Garanti Bank. Karşısı	Düşük nitelikli 2 . Kat işhanı katı (900 TL/ay kira getirisi olduğu beyan edilmiştir)	50	180.000 TL	3.600 TL	Gezgin Emlak 0242 349 16 63
2	Merkez Bankası Arkası	Düşük nitelikli 2 . Kat işhanı katı (750 TL/ay kira getirisi olduğu beyan edilmiştir)	70	150.000 TL	2.143 TL	İstek Emlak 0242 311 52 57
3	Konu mülklere çok yakın konumda Cebesoy Cad. üzeri	Köşe konumlu binada iç mekanları komple yenilenmiş düşük nitelikte işhanı katı	120	450.000 TL	3.750 TL	Mal Sahibi
4	Vakıf İşhanı Yanı	Daha iyi konumda , tabela görünürlüğü olan asansörlü otoparklı iş merkezinde 1. kat benzer nitelikli ofis	220	1.000.000 TL	4.545 TL	Remax Neo 0242 323 86 66
5	Markantalya Karşısı Durmazlar Plaza	Yeni plazada 3. kat ofis katı (kaporası alınmış)	70	175.000 TL	2.500 TL	Remax Majesty 0242 349 02 22

Ofis Emsal Düzeltme Tablosu

OFİS	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Satış Fiyatı(TL)	180.000	150.000	450.000	1.000.000	175.000
Pazarlık Payı	25%	10%	25%	25%	0%
Pazarlık Sonrası Satış Değeri(TL)	135.000	135.000	337.500	750.000	175.000
Büyüklik(m2)	50	70	120	220	70
Birim m2 Satış Fiyatı (TL)	2.700,00	1.928,57	2.812,50	3.409,09	2.500,00
Konum Düzeltmesi	0%	5%	0%	-25%	10%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	10%	20%	10%	0%	-10%
Büyüklik Düzeltmesi	0%	0%	5%	20%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	10%	25%	15%	-5%	0%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Fiyatı (TL)	2.970	2.411	3.234	3.239	2.500
Ortalama(TL)	2.871 TL				

Değerleme konusu işyerleri kat, cephe ve büyüklüklerine göre şerefiyelendirilmiş olup bağımsız bölüm değer tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Alanı(m2)	Pazar Değeri
2.Bodrum	1	875	483.000 TL
2.Bodrum	2	103	85.000 TL
2.Bodrum	3	552	381.000 TL
2.Bodrum	4	7	129.000 TL
1.Bodrum	5	22	101.000 TL
1.Bodrum	6	26	120.000 TL
1.Bodrum	7	68	63.000 TL
1.Bodrum	8	88	77.000 TL
1.Bodrum	9	39	36.000 TL
1.Bodrum	10	39	36.000 TL
1.Bodrum	11	76	70.000 TL
1.Bodrum	12	78	72.000 TL
1.Bodrum	13	43	40.000 TL
1.Bodrum	14	47	43.000 TL
1.Bodrum	15	97	85.000 TL
1.Bodrum	16	21	97.000 TL
1.Bodrum	17	21	97.000 TL
1.Bodrum	18	20	92.000 TL
Zemin	19	22	91.000 TL
Zemin	20	45	62.000 TL
Zemin	21	56	77.000 TL
Zemin	22	74	323.000 TL
Zemin	23	38	175.000 TL
Zemin	24	38	192.000 TL
Zemin	25	51	282.000 TL
Zemin	26	51	282.000 TL
Zemin	27	44	223.000 TL
Zemin	28	47	227.000 TL
Zemin	29	85	371.000 TL
Zemin	30	24	97.000 TL
Zemin	31	24	85.000 TL
Zemin	32	18	55.000 TL
1	33	25	76.000 TL

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Alanı(m2)	Pazar Değeri
1	34	30	83.000 TL
1	35	76	210.000 TL
1	36	95	249.000 TL
1	37	45	124.000 TL
1	38	45	124.000 TL
1	39	55	152.000 TL
1	40	58	160.000 TL
1	41	51	141.000 TL
1	42	53	146.000 TL
1	43	112	294.000 TL
1	44	22	61.000 TL
1	45	22	61.000 TL
1	46	21	58.000 TL
2	47	558	578.000 TL
2	48	558	578.000 TL
3	49	44	134.000 TL
3	50	42	128.000 TL
3	51	43	131.000 TL
3	52	43	131.000 TL
3	53	42	128.000 TL
3	54	44	134.000 TL
4	55	44	130.000 TL
4	56	42	124.000 TL
4	57	43	127.000 TL
4	58	43	127.000 TL
4	59	42	124.000 TL
4	60	44	130.000 TL
5	61	44	128.000 TL
5	62	42	122.000 TL
5	63	43	125.000 TL
5	64	43	125.000 TL
5	65	42	122.000 TL
5	66	44	128.000 TL
6	67	44	128.000 TL
6	68	42	122.000 TL
6	69	43	125.000 TL
6	70	43	125.000 TL
6	71	42	122.000 TL
6	72	44	128.000 TL
7	73	44	128.000 TL
7	74	42	122.000 TL
7	75	43	125.000 TL
7	76	43	125.000 TL
7	77	42	122.000 TL
7	78	44	128.000 TL
8	79	44	125.000 TL
8	80	42	119.000 TL

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Alanı(m2)	Pazar Değeri
8	81	43	122.000 TL
8	82	43	122.000 TL
8	83	42	119.000 TL
8	84	44	125.000 TL
9	85	44	121.000 TL
9	86	42	116.000 TL
9	87	43	118.000 TL
9	88	43	118.000 TL
9	89	42	116.000 TL
9	90	44	121.000 TL
10	91	253	409.000 TL
10	92	253	409.000 TL
TOPLAM		6.977	13.802.000 TL

6.4.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Değerleme konusu taşınmazların gelir getiren ticari mülkler olmaları nedeniyle 2. yaklaşım olarak gelir yaklaşımı kullanılmıştır.

Gelir yaklaşımında kullanılan kira değerlerinin tespiti için emsal kiralık dükkan ve bürolar araştırılmış kat, konum, büyüklüklerine göre düzeltmeler yapılarak baz kiraya ulaşılmıştır.

Düzeltilme yapılırken dükkanlarda Recep Peker Caddesi ve Hüsnü Karakaş Caddesi cepheli çarşı girişine en yakın dükkanlar olan 25 ve 26 bağımsız bölüm numaralı işyerleri göz önünde bulundurulmuş, bürolarda ise 5. Katta yer alan bürolar göz önünde bulundurulmuş, bu dükkan ve büroların kirası baz kira olarak kabul edilmiştir. Buna göre emsal tablosunda yer alan dükkânlar konum, büyüklük ve inşaat kalitelerine göre düzeltilmiş olup emsal ve düzeltme tabloları aşağıda gösterilmiştir

KİRALIK DÜKKÂN EMSAL TABLOSU						
EMSAL	Yeri	Özellik	Düzeltilmiş Alanı (m ²)	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak
1	Birey Dershane'si altı	Köşe konumlu geniş cepheli 280 m2 zemin 280 m2 1. kat kullanımı olan dükkân	420	17.000 TL	40 TL	Mal Sahibi 0532 232 47 22
2	Arık Caddesi No: 13 B	Daha kötü konumda 155 m2 giriş 155 m2 üst kat 98 m2 bodrum kat kullanımı olan bakımsız dükkân	265	6.000 TL	23 TL	Gökmen Gayrimenkul 0242 312 01 07
3	Kipa Yanı	Çok yakın konumda 45 m2 giriş 45 m2 üst kat kullanımı olan dükkân (ödenen kira)	60	2.500 TL	42 TL	Kiracısı 0532 2723 34 86
4	Atatürk Caddesi	Daha iyi konumda tek katlı dükkân	40	2.400 TL	60 TL	Remx Neo 0242 323 88 66
5	Recep Peker Caddesi	15 m2 giriş 5 m2 asma katı olan dar cepheli masraf gerektiren dükkân	17	750 TL	44 TL	Realty World Green 0242 322 22 46

Dükkân Kira Düzeltme Tablosu

DÜKKÂN	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4	Emsal 5
Aylık Kirası (TL)	17.000	6.000	2.500	2.400	750
Pazarlık Payı	10%	5%	0%	10%	5%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri (TL)	15.300	5.700	2.500	2.160	713
Büyüklük (m2)	420	265	67,5	40	17
Birim m2 Kirası (TL)	36,43	21,51	37,04	54,00	41,91
Konum Düzeltmesi	-10%	20%	10%	-20%	5%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	0%	25%	0%	0%	10%
Büyüklük Düzeltmesi	30%	25%	5%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	20%	70%	15%	-20%	15%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	44	37	43	43	48
Ortalama (TL)	44 TL				

*2 No'lu emsalde düzeltme oranının çok yüksek olması nedeniyle ortalamada dikkate alınmamıştır.

KİRALIK OFİS EMSAL TABLOSU						
EMSAL	Yeri	Özellik	Alanı (m ²)	Aylık Kirası	Birim m ² Kirası	Kaynak
1	Eski Real yanı	Asansörlü otoparklı cam giydirm 2 yıllık binada ofis	60	1.100 TL	18 TL	Ankaralı Volkan Emlak 0242 345 63 56
2	Adnan Menderes Bulvarı Üzeri Büyükşehir Bld. Yanı	Tabela görünürlüğü olan 4. kat ofis	140	1.400 TL	10 TL	Realty World Na-Sa 0242 259 10 30
3	Recep Peker Cad. Atatürk Bulvarı kesişimi	1. kat çift cepheli iç mekanları yenilenmiş masrafsız köşe konumlu ofis	77	1.300 TL	17 TL	Orhan Serdaroğlu 0212 231 15 36
4	Atatürk Caddesi üzeri tramvay durağı karşısı	Asansörlü işhanında ofis	350	8.000 TL	23 TL	Talip Yörükoğlu Emlak 0242 316 42 00

Ofis Kira Düzeltme Tablosu

OFİS	Emsal 1	Emsal 2	Emsal 3	Emsal 4
Aylık Kirası (TL)	1.100	1.400	1.300	8.000
Pazarlık Payı	5%	3%	3%	15%
Pazarlık Sonrası Kira Değeri (TL)	1.045	1.358	1.261	6.800
Büyükölük(m2)	60	140	77	350
Birim m2 Kirası (TL)	17,42	9,70	16,38	19,43
Konum Düzeltmesi	0%	25%	0%	-25%
Zaman ve Kur Düzeltmesi	0%	0%	0%	0%
İnşaat Kalitesi Düzeltmesi	-5%	10%	10%	10%
Büyükölük Düzeltmesi	0%	20%	-5%	25%
Kat Düzeltmesi	-10%	0%	0%	0%
Toplam Düzeltme Katsayısı	-15%	55%	5%	10%
Düzeltilmiş Birim Metrekare Kirası (TL)	15	15	17	21
Ortalama(TL)	17 TL			

Değerleme konusu işyerleri kat, cephe ve büyükölüklerine göre şerefiyelendirilmiş olup bağımsız bölüm kira değer tablosu aşağıda gösterilmiştir.

Antalya 2000 Kira Değerleri Tablosu

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Alanı(m2)	Pazar Kirası
2.Bodrum	1	875	4.600 TL
2.Bodrum	2	103	800 TL
2.Bodrum	3	552	3.600 TL
2.Bodrum	4	7	1.200 TL
1.Bodrum	5	22	1.000 TL
1.Bodrum	6	26	1.100 TL
1.Bodrum	7	68	600 TL
1.Bodrum	8	88	700 TL
1.Bodrum	9	39	300 TL
1.Bodrum	10	39	300 TL
1.Bodrum	11	76	700 TL
1.Bodrum	12	78	700 TL
1.Bodrum	13	43	400 TL
1.Bodrum	14	47	400 TL
1.Bodrum	15	97	800 TL
1.Bodrum	16	21	900 TL
1.Bodrum	17	21	900 TL
1.Bodrum	18	20	900 TL
Zemin	19	22	900 TL
Zemin	20	45	600 TL
Zemin	21	56	700 TL
Zemin	22	74	3.100 TL
Zemin	23	38	1.700 TL
Zemin	24	38	1.800 TL
Zemin	25	51	2.700 TL
Zemin	26	51	2.700 TL
Zemin	27	44	2.100 TL
Zemin	28	47	2.200 TL
Zemin	29	85	3.600 TL
Zemin	30	24	900 TL
Zemin	31	24	800 TL
Zemin	32	18	500 TL
1	33	25	700 TL
1	34	30	800 TL
1	35	76	2.000 TL
1	36	95	2.400 TL
1	37	45	1.200 TL
1	38	45	1.200 TL
1	39	55	1.500 TL
1	40	58	1.500 TL
1	41	51	1.300 TL
1	42	53	1.400 TL
1	43	112	2.800 TL
1	44	22	600 TL
1	45	22	600 TL

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Alanı(m2)	Pazar Kirası
1	46	21	600 TL
2	47	558	5.500 TL
2	48	558	5.500 TL
3	49	44	800 TL
3	50	42	700 TL
3	51	43	800 TL
3	52	43	800 TL
3	53	42	700 TL
3	54	44	800 TL
4	55	44	800 TL
4	56	42	700 TL
4	57	43	700 TL
4	58	43	700 TL
4	59	42	700 TL
4	60	44	800 TL
5	61	44	700 TL
5	62	42	700 TL
5	63	43	700 TL
5	64	43	700 TL
5	65	42	700 TL
5	66	44	700 TL
6	67	44	700 TL
6	68	42	700 TL
6	69	43	700 TL
6	70	43	700 TL
6	71	42	700 TL
6	72	44	700 TL
7	73	44	700 TL
7	74	42	700 TL
7	75	43	700 TL
7	76	43	700 TL
7	77	42	700 TL
7	78	44	700 TL
8	79	44	700 TL
8	80	42	700 TL
8	81	43	700 TL
8	82	43	700 TL
8	83	42	700 TL
8	84	44	700 TL
9	85	44	700 TL
9	86	42	700 TL
9	87	43	700 TL
9	88	43	700 TL
9	89	42	700 TL
9	90	44	700 TL
10	91	253	2.400 TL

Kat No	Bağımsız Bölüm No	Alanı(m2)	Pazar Kirası
10	92	253	2.400 TL
TOPLAM		6.977	108.600 TL

Gelir İndirgeme Yaklaşımı İçin Kabuller:

- Bina kiralanabilir alanı 6.977 m² dir.
- Yukarıda verilen kira tablosundaki değerler üzerinden Antalya 2000 Birim m² yuvarlanmış kirası 16 TL olarak takdir edilmiştir.
- İşveren tarafından sağlanan kiralama bilgilerine göre ve mahallinde yapılan tespite göre doluluk oranı %53 'dür.
- Doluluk oranının ilk projeksiyon yılında % 55 olacağı, doluluk oranının 9 işletme yılında %80'e çıkacağı ve aynı doluluk oranı ile devam edeceği kabul edilmiştir.
- 2018 yılına istinaden, Antalya 2000 için ortalama 16 TL /m²/ay kira değeri öngörülmüştür.
- Bina toplam işletme giderleri müşteriden sağlanan bilgiye göre 895.000 TL olup bu giderin her yıl %10 oranında artış göstereceği ve işletme giderinin doluluk oranı kadarki yüzdesinin kiracıların ödedikleri ortak alan paylarından karşılanacağı varsayılmıştır.
- Emlak vergisi ve bina sigortası primlerin TL bazında yıllık % 10 oranında artacağı öngörülmüştür.
- Yenileme fonu olarak toplam gelirlerin %2'si kadar pay ayrılmıştır.
- Cari uzun vadeli, devlet tahvilleri risksiz getiri oranı olarak kullanılır ve söz konusu uzun vadeli kamu menkul kıymetlerinin oranı oranını aşan geniş bir hisse senetleri piyasası endeksinde kazanılan tarihi prim, piyasada beklenen getiriyi hesaplamada kullanılmaktadır. Bu girdileri kullanmak suretiyle hesaplanan öz sermaye maliyeti, her bir yılın nakit akımlarında indirgeme oranı olarak kullanılmaktadır. Değerleme çalışmasında 10 yıllık TL bazlı devlet tahvili oranı olan %12 "Risksiz Getiri Oranı" olarak alınmıştır.
- Yatırımlarda belirsizliğin ana kaynakları risk kavramı ile ifade edilmektedir. Elde ettiğimiz getirinin beklediğimiz getiriden daha az olma olasılığı risklerin yüksekliği ile ifade edilmektedir. Riskler sistematik risk ve sistematik olmayan risk olarak ikiye ayrılmaktadır. Faiz oranı riski, satın alma gücü riski (enflasyon), piyasa riski, siyasi risk, kur riski sistematik riskler olarak sınıflanmıştır. İş ve sektör riski, likitide riski, yönetim riski, yükümlülükleri yerine getirememe riski, vergilendirme ve getiri farklılığı riski olarak ifade edilen diğer riskler ise sistematik olmayan riskler olarak tanımlanmaktadır. Belirtilen riskleri karşılayabilecek ek güvence risk primi olarak ifade edilmektedir. Bir yatırım aracının taşıdığı risklerin fiyatlara yansımaları risk primidir. Belirli bir riskli varlıkla daha az riskli varlığın beklenen getirileri arasındaki fark olarak hesaplanabilmektedir. Bu çalışmada risk primi % 4,00 olarak belirlenmiştir.

- Anaparaya dönüş oranının kurucu bileşeni olarak, taşınmaza yatırılan paranın kazancıdır. Beklenen ortalama getiri oranı ya da faiz oranı olarak da tanımlanmaktadır. Taşınmaz yatırımlarından beklenecek ortalama getirinin, güncel ve olağan piyasa koşullarında, güvenli borç vermenin getirisinden düşük olmaması gerekmektedir. Buna bağlı olarak indirgeme oranı % 16,00 olarak belirlenmiştir.
- 10. İşletme yılından sonra gayrimenkullerin satılacağı kabul edilmiştir. Kapitalizasyon oranı % 6,00 olarak kabul edilmiştir.
- Tüm ödemelerin peşin yapıldığı varsayılmıştır.
- Çalışmalara, IVSC (Uluslararası Değerleme Standartları Kapsamında) vergi ve KDV dahil edilmemiştir.
- Net bugünkü değer hesaplarında yıl ortası faktörü (0,5) hesaba katılarak daha gerçekçi bir net bugünkü değer ortaya çıkartılmıştır.

		1. Yıl	2. Yıl	3. Yıl	4. Yıl	5. Yıl	6. Yıl	7. Yıl	8. Yıl	9. Yıl	10. Yıl
POTANSİYEL GELİRLER (TL)	ORANLAR	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Kiralanabilir Alan		6.977	6.977	6.977	6.977	6.977	6.977	6.977	6.977	6.977	6.977
Yıllık Doluluk Oranı		55%	60%	65%	68%	70%	73%	75%	78%	80%	80%
Ortalama Yıllık birim m2 Kira Bedeli		16,0	17,6	19,4	21,3	23,4	25,8	28,3	31,2	34,3	37,7
Potansiyel Yıllık Kira Bedeli		893.056	1.473.542	1.620.897	1.782.986	1.961.285	2.157.413	2.373.155	2.610.470	2.871.517	3.158.669
Kira Gelirleri		491.181	884.125	1.053.583	1.212.431	1.372.899	1.574.912	1.779.866	2.036.167	2.297.214	2.526.935
Toplam Gelirler		491.181	884.125	1.053.583	1.212.431	1.372.899	1.574.912	1.779.866	2.036.167	2.297.214	2.526.935
İşletme Giderleri		600.000	990.000	1.089.000	1.197.900	1.317.690	1.449.459	1.594.405	1.753.845	1.929.230	2.122.153
Kiracıdan Alınacak İşletme Gideri Oranı		330.000	594.000	707.850	814.572	922.383	1.058.105	1.195.804	1.367.999	1.543.384	1.697.722
İşletmecisi Tarafından Ödenecek İşletme Gideri Oranı		270.000	396.000	381.150	383.328	395.307	391.354	398.601	385.846	385.846	424.431
Emlak Vergisi (TL)		29.000	31.900	35.090	38.599	42.459	46.705	51.375	56.513	62.164	68.380
Bina Sigortası (TL)		35.000	38.500	42.350	46.585	51.244	56.368	62.005	68.205	75.026	82.528
Yenileme Fonu (TL)	2%	9.824	17.683	21.072	24.249	27.458	31.498	35.597	40.723	45.944	50.539
TOPLAM GİDERLER (TL)		343.824	484.083	479.662	492.761	516.467	525.925	547.578	551.287	568.980	625.878
NET İŞLETME GELİRİ (TL)		147.357	400.043	573.921	719.670	856.432	1.048.987	1.232.288	1.484.880	1.728.234	1.901.057
DÖNEM SONU SATIŞ GELİRİ (TL)											34.852.716
DÖNEM SONU SATIŞ GELİRİ											130.590.098

Risksiz Getiri Oranı	12,0%	12,0%	12,0%
Risk Primi	3,5%	4,0%	4,5%
İndirgeme Oranı	15,5%	16,0%	16,5%
Net Bugünkü Değer	13.298.000 TL	12.840.000 TL	12.401.000 TL

6.4.3 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri

Söz konusu değerlendirme çalışması “proje değerlemesi” kapsamında bulunmamaktadır.

6.4.4 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerleme konusu binanın kira değeri; gelir indirgeme yaklaşımında hesaplanmış olup buna göre binadaki bağımsız bölümlerin toplam yıllık kirası %100 doluluk olması halinde $108.600 \text{ TL} \times 12 = 1.303.200 \text{ TL}$ olarak hesaplanmıştır.

6.4.5 En Etkin ve En Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu taşınmazların mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olduğu değerlendirilmektedir.

6.4.6 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Binadaki bağımsız bölümlerin değerleri Pazar yaklaşımı içerisinde gösterilmiştir.

7 ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

7.1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yaklaşımın ve Nedenlerinin Açıklaması

Binanın gelir getiren bir mülk olması nedeniyle konu taşınmaz için güncel pazar değeri takdir edilirken Pazar ve gelir yaklaşımları kullanılmıştır. Gelir yaklaşımında çok sayıda varsayım kullanıldığından ve Pazar yaklaşımında kullanılan emsaller daha sağlıklı olduğundan nihai değer takdirinde pazar yaklaşımı ile hesaplanan değer dikkate alınmıştır.

Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Niçin Yer Almadıklarının Gerekçeleri

Asgari bilgilerden raporda bulunmayan herhangi bir bilgi bulunmamaktadır.

7.2 Gayrimenkulün Şirket Tarafından Yapılan Son Üç Değerlemesine İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz için daha önce şirketimiz tarafından, daha önce değerlendirme raporu hazırlanmamıştır.

7.3 Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Değerleme konusu taşınmazın gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne “bina” olarak alınmasında bir engel bulunmamaktadır.

8 SONUÇ

8.1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanlarının mevcut durum ile en etkin ve verimli kullanım analizine ve raporda belirtilen tüm hususlara katılıyorum.

8.2 Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların bulunduğu yer, civarının teşekkül tarzı, alt yapı ve ulaşım imkânları, cadde ve sokağa olan cephesi, alan ve konumu, yapının inşaat nizamı, sistemi, yaşı, işçilik ve malzeme kalitesi, tesisat durumu, hava – ışık – manzara durumu gibi değerine etken olabilecek tüm özellikleri dikkate alınmış ve mevkide detaylı piyasa araştırması yapılmıştır. Yapılan çalışmaların nihayetinde takdir edilen değer aşağıda verilmektedir.

15.05.2018 Tarihi İtibariyle

	Gayrimenkulün Pazar Değeri (TL)	Gayrimenkulün Pazar Değeri (USD)
KDV Hariç	13.800.000	3.135.000
KDV Dâhil	16.284.000	3.791.340

	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (TL)	Gayrimenkulün Yıllık Kira Değeri (USD)
KDV Hariç	1.303.000	296.000
KDV Dâhil	1.537.540	357.540

1-)- Tespit edilen bu değer peşin satışa yönelik güncel pazar değeridir.

2-) KDV hariçtir.

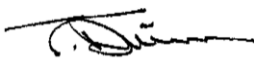
3-) Raporda 15.05.2018 tarihli Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası 1 USD döviz satış kuru 4,4024 TL olarak belirtilmiştir

Hazırlayan

Taner DÜNER

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 401431

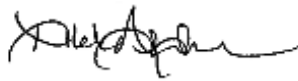


Kontrol Eden

Dilek YILMAZ AYDIN

Lisanslı Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400566



Onaylayan

Neşecan ÇEKİCİ

Sorumlu Değerleme Uzmanı

SPK Lisans No: 400177



9 EKLER

1. Tapu Fotokopileri
2. Tapu Kayıt Örnekleri
3. İmar Durum Belgesi
4. Yapı Ruhsatları
5. Yapı Kullanma İzin Belgesi
6. Fotoğraflar
7. Özgeçmişler
8. SPK Lisans Örnekleri