

## YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ	
Değerlemeyi Talep Eden Kurum/Kişi	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Dayanak Sözleşmesi Tarihi	03.08.2012
Ekspertiz Tarihi	31.10.2011
Rapor Tarihi	15.08.2012 (*)
Değerlenen Mülkiyet Hakları	Tam mülkiyet
Raporun Konusu	T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına gönderilen 27.07.2012 tarih ve B.02.6.SP.K.0.15.00.325.07-681 sayılı yazısına istinaden; Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına 28.10.2011 tarihli dayanak sözleşmesine göre düzenlenen 16.11.2011 rapor tarihli ve 2011-002 sayılı değerlendirme raporundaki "9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç" başlığı altındaki analizlerin ayrıntılı bir tablo ile açıklanması

DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER	
Adres	Sinan Mahallesi, Recep Peker Caddesi, 1257 Sokak, Antalya 2000 Plaza, No: 1, 57 adet bağımsız bölüm, Muratpaşa / Antalya
Tapu Bilgileri	Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Haşımışcan mahallesi, 10479 ada, 1 no'lu parselde kayıtlı, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 47, 48 bağımsız bölüm no'lu işyerleri ile 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 bağımsız bölüm no'lu bürolar
Maliki	Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Mevcut Durum	Bkz. Rapor / 5.4. Bağımsız Bölümlerin ve Binanın Genel İç Mekan İnşaat Özellikleri
Kullanım Alanı	3.572 m <sup>2</sup> (57 adet bağımsız bölümün toplam brüt alanı)
Tapu İncelemesi	Taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.
İmar Durumu	Lejanti: Ticaret Alanı, İnşaat nizamı: ayrık nizam ve Hmaks: 35,50 m.
En Verimli ve En İyi Kullanımı	Dükkan, ofis ve dersane

KULLANILAN YÖNTEMLERE GÖRE KDV HARİÇ GAYRİMENKULLERİN TOPLAM DEĞERLERİ				
	Pazar Değeri (TL)	Pazar Değeri (USD)	Aylık Pazar Kira Değeri (TL)	Aylık Pazar Kira Değeri (USD)
Emsal Karşılaştırma	6.755.000,-TL	3.789.000,-USD	45.140,-TL	25.320,-USD
Gelir İndirgeme	6.297.000,-TL	3.532.000,-USD	-	-
Maliyet	-	-	-	-
Nihai Sonuç	<b>6.755.000,-TL</b>	<b>3.789.000-USD</b>	<b>45.140,-TL</b>	<b>25.320,-USD</b>

RAPORU HAZIRLAYANLAR	
SORUMLU DEĞERLEME UZMANI	Hüseyin ÇINAR (SPK Lisans No: 400615)
DEĞERLEME UZMANI	Nurettin KULAK (SPK Lisans No: 401814)

(\*) Rapor tarihi 15.08.2012 olup, iş bu raporda yeniden değer takdir edilmemiştir. Rapor içerisinde bulunan tüm değerler 16.11.2011 rapor tarihli ve 2011-002 sayılı değerlendirme raporundaki değerler ile aynıdır.

**Not:** 16.11.2011 tarihi itibarı ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 1,7829 TL'dir.

İÇİNDEKİLER	SAYFA NO
1. RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER .....	4
2.1. Şirketi Bilgileri .....	4
2.2. Müşteri Bilgileri.....	4
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve Varsa Getirilen Sınırlamalar .....	5
3. DEĞER TANIMLARI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI .....	5
3.1. Değer ve Pazar Değeri Tanımı .....	5
3.2. Geçerlilik Koşulları .....	6
3.3. Uygunluk Beyanı .....	6
4. TAŞINMAZLAR İLE İLGİLİ RESMİ KURUM İNCELEMELERİ.....	7
4.1. Mülkiyet Bilgileri .....	7
4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi .....	9
4.3. İmar Durumu Bilgileri.....	9
4.4. Resmi kurumlarda Taşınmazlar İle İlgili Yapılan Diğer Tespitler .....	9
4.5. Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemdeki Mülkiyet ve İmar Durumundaki Değişiklikler	11
5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER .....	12
5.1. Taşınmazların Konumu ve Çevre Özellikleri .....	12
5.2. Antalya 2000 Plaza'nın Teknik ve Yapısal Özellikleri .....	13
5.3. Antalya 2000 Plaza'nın Genel Özellikleri .....	13
5.4. Bağımsız Bölümlerin ve Binanın Genel İç Mekan İnşaat Özellikleri .....	14
6. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	16
6.1. Mevcut Ekonomik Veriler ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi.....	16
6.2. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi .....	17
6.3. Piyasa Bilgileri .....	20
6.4. Taşınmazların Değerine Etki Eden Olumlu ve Olumsuz Faktörler .....	23
6.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi.....	23
7. DEĞERLEME SÜRECİ .....	24
7.1. Değerleme Yöntemleri .....	24
7.2. Değerlemede Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi.....	25
8. AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ.....	25
8.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç .....	25
9. PAZAR DEĞERİ TESPİTİ.....	27
9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç .....	27
9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç.....	32
10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ .....	34
10.1. Nihai Değer Takdiri.....	34
10.2. Taşınmazların GYO Portföyünde Bulunması Hakkında Görüş .....	35
11. SONUÇ.....	36
12. EKLER .....	37

**1. RAPOR BİLGİLERİ**

- RAPORU TALEP EDEN** : Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Sinan Mahallesi, Recep Peker Caddesi, 1257 Sokak, Antalya 2000 Plaza, No: 1, 57 adet bağımsız bölüm, Muratpaşa / Antalya
- DAYANAK SÖZLEŞMESİNİN TARİHİ VE NO'SU** : 03.08.2012 / DGYO 2012 – 1
- DEĞERLEME TARİHİ** : 31.10.2011
- RAPORUN TARİHİ** : 15.08.2012 (\*)
- RAPORUN NUMARASI** : 2012-002
- RAPORUN KONUSU** : Bu rapor; T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına gönderilen 27.07.2012 tarih ve B.02.6.SPK.0.15.00.325.07-681 sayılı yazısına göre; Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına 28.10.2011 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden düzenlenen, 16.11.2011 rapor tarihli ve 2011-002 sayılı değerlendirme raporundaki "9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç" başlığı altındaki analizlerin ayrıntılı bir tablo ile açıklanmasına yönelik olarak hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Hüseyin ÇINAR (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Nurettin KULAK (Değerleme Uzmanı)
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : 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.

(\*) Rapor tarihi 15.08.2012 olup, iş bu raporda yeniden değer takdir edilmemiştir. Rapor içerisinde bulunan tüm değerler 16.11.2011 rapor tarihli ve 2011-002 sayılı değerlendirme raporundaki değerler ile aynıdır.

**2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER****2.1. Şirketi Bilgileri**

<b>ŞİRKET ÜNVANI</b>	: Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esen İş Merkezi, No: 4, Kat: 1, Daire: 4, Mecidiyeköy – Şişli / İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: 0212 266 33 55
<b>TESCİL SİCİL NO</b>	: 606938 / 554520
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 215.000,-TL
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri ile gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, gayrimenkullerle ilgili yatırım ve know-how sözleşmelerinin analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermektir.

**2.2. Müşteri Bilgileri**

<b>ŞİRKET ÜNVANI</b>	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Maslak Mahallesi, Ahi Evren Caddesi, No: 4/23, Doğuş Power Center, Şişli / İstanbul
<b>TELEFON NO</b>	: 0212 335 28 50
<b>TESCİL TARİHİ</b>	: 25.07.1997
<b>SİCİL NO</b>	: 373764/321346
<b>KAYITLI SERMAYE</b>	: 500.000.000,-TL
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 93.780.000,-TL
<b>HALKA AÇIKLIK ORANI</b>	: % 49
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Sermaye Piyasası Kurulu'nun yayınlamış olduğu Seri: VI ve No: 11 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile belirlenmiş usul ve esaslar dahilinde, gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve tebliğde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumudur.
<b>PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER</b>	: Antalya 2000 Plaza (57 adet bağımsız bölüm) Doğuş Power Center

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

Bu rapor, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu tarafından Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına gönderilen 27.07.2012 tarih ve B.02.6.SPK.0.15.00.325.07-681 sayılı yazısına göre; Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firmasına 28.10.2011 tarihli dayanak sözleşmesine istinaden düzenlenen 16.11.2011 rapor tarihli ve 2011-002 sayılı değerlendirme raporundaki "9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç" başlığı altındaki analizlerin ayrıntılı bir tablo ile açıklanmasına yönelik hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporudur. Müşteri; 16.11.2011 rapor tarihli ve 2011-002 sayılı değerlendirme raporunda bulunan resmi kurum incelemeleri, saha çalışması, piyasa araştırmaları ve değerlemenin yeniden yapılmamasını, sadece 16.11.2011 rapor tarihli ve 2011-002 sayılı değerlendirme raporundaki "9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç" başlığı altındaki analizlerin ayrıntılı bir tablo ile açıklanmasını talep etmiştir. **Bu nedenle rapor içerisinde bulunan resmi kurum incelemeleri, saha çalışması, piyasa araştırmaları ve değerlendirme; 16.11.2011 rapor tarihli ve 2011-002 sayılı değerlendirme raporundaki bilgiler ile aynıdır.**

### 3. DEĞER TANIMLARI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. Değer ve Pazar Değeri Tanımı

##### Değer:

Satın alınacak bir mal veya hizmet için alıcılar ve satıcılar arasında oluşturulan fiyat ile ilgili ekonomik bir kavramdır. Değer gerçek bir veri olmayıp belirli bir değer tanımına göre belirli bir zamanda mal ve hizmetler için ödenmesi muhtemel bir fiyatın bir takdirinden ibarettir. Değerin ekonomik anlamdaki kavramı, değerlemenin yapıldığı tarihte malın sahibi veya hizmeti alan kişiye tahakkuk eden yararlar hakkında piyasanın görüşünü yansıtır.

##### Pazar Değeri:

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

##### Pazar Kira Değeri:

Bir mülkün veya mülk dahilindeki bir yerin bir istekli kiralayan ile bir istekli kiracı arasında, uygun olarak yapılmış bir pazarlama faaliyeti sonrasında, tarafların her birinin bilinçli, basiretli ve hiçbir zorlama olmaksızın hareket ederek, normalde yüz yüze gerçekleştirdikleri bir işlem neticesinde, ilgili uygun kiralama şartlarına tabi olarak değerlendirme tarihinde kiralınması için tahmin edilen tutardır.

### 3.2. Geçerlilik Koşulları

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

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

### 3.3. Uygunluk Beyanı

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

- Raporunda sunulan bulgular sahip olduğumuz tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- Raporunda yer alan görüş ve sonuçlar; sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlı olup, kişisel, tarafsız ve önyargısız olan analiz, fikir ve sonuçlardan oluşmaktadır.
- Şirketimizin değerlendirme konusunu oluşturan gayrimenkule/gayrimenkullere ilişkin güncel veya geleceğe dönük hiçbir ilgisi yoktur. Bu işin içindeki taraflara karşı herhangi bir çıkarımız ya da önyargımız bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak verdiğimiz hizmet ve aldığımız ücret; müşterinin amacı lehine sonuçlanacak bir yöne, önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesine ve bildirilmesine, ayrıca bu değerlemenin tasarlanan kullanımıyla doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesine bağlı değildir.
- Şirketimiz değerlemeyi ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirmiştir.
- Raporlama aşamasında görev alanlar mesleki eğitim şartlarına sahiptir.
- Bu raporun konusu olan taşınmaz/taşınmazlar şahsen incelenmiştir. Değerleme çalışmasında görev alanların değerlemesi yapılan taşınmazın/taşınmazların yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi bulunmaktadır.
- Raporunda belirtilen kişiler haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki yardımda bulunmamıştır.

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

<b>SAHİBİ</b>	: Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>İLİ</b>	: Antalya
<b>İLÇESİ</b>	: Muratpaşa
<b>MAHALLESİ</b>	: Haşimişcan
<b>PAFTA NO</b>	: ---
<b>ADA NO</b>	: 10479
<b>PARSEL NO</b>	: 1
<b>ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ</b>	: İki bodrum, zemin ve on katlı kargir apartman (*)
<b>YÜZÖLÇÜMÜ</b>	: 1.135 m <sup>2</sup>
<b>YEVİMİYE NO</b>	: 13323
<b>TAPU TARİHİ</b>	: 29.04.2011

(\*) Değerlemeye konu gayrimenkuller kat mülkiyetine geçmiştir.

**Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin listesi:**

SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	CİLT NO	SAYFA NO
1	5	1. bodrum kat	88/10215	İşyeri	23	2249
2	6	1. bodrum kat	76/10215	İşyeri	23	2250
3	7	1. bodrum kat	196/10215	İşyeri	23	2251
4	8	1. bodrum kat	232/10215	İşyeri	23	2252
5	9	1. bodrum kat	110/10215	İşyeri	23	2253
6	10	1. bodrum kat	110/10215	İşyeri	23	2254
7	11	1. bodrum kat	220/10215	İşyeri	23	2255
8	18	1. bodrum kat	56/10215	İşyeri	23	2262
9	19	Zemin kat	76/10215	İşyeri	23	2263
10	20	Zemin kat	92/10215	İşyeri	23	2264
11	21	Zemin kat	210/10215	İşyeri	23	2265
12	22	Zemin kat	270/10215	İşyeri	23	2266
13	23	Zemin kat	134/10215	İşyeri	23	2267
14	24	Zemin kat	134/10215	İşyeri	23	2268
15	25	Zemin kat	170/10215	İşyeri	23	2269
16	26	Zemin kat	176/10215	İşyeri	23	2270
17	31	Zemin kat	70/10215	İşyeri	23	2275
18	32	Zemin kat	66/10215	İşyeri	23	2276
19	33	1. kat	66/10215	İşyeri	23	2277

SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	ARSA PAYI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NİTELİĞİ	CİLT NO	SAYFA NO
20	34	1. kat	86/10215	İşyeri	23	2278
21	35	1. kat	215/10215	İşyeri	24	2279
22	36	1. kat	284/10215	İşyeri	24	2280
23	37	1. kat	128/10215	İşyeri	24	2281
24	38	1. kat	128/10215	İşyeri	24	2282
25	39	1. kat	180/10215	İşyeri	24	2283
26	47	2. kat	400/10215	İşyeri	24	2291
27	48	2. kat	400/10215	İşyeri	24	2292
28	61	5. kat	52/10215	Büro	24	2305
29	62	5. kat	50/10215	Büro	24	2306
30	63	5. kat	50/10215	Büro	24	2307
31	64	5. kat	48/10215	Büro	24	2308
32	65	5. kat	48/10215	Büro	24	2309
33	66	5. kat	54/10215	Büro	24	2310
34	67	6. kat	52/10215	Büro	24	2311
35	68	6. kat	48/10215	Büro	24	2312
36	69	6. kat	48/10215	Büro	24	2313
37	70	6. kat	48/10215	Büro	24	2314
38	71	6. kat	48/10215	Büro	24	2315
39	72	6. kat	54/10215	Büro	24	2316
40	73	7. kat	52/10215	Büro	24	2317
41	74	7. kat	50/10215	Büro	24	2318
42	75	7. kat	50/10215	Büro	24	2319
43	76	7. kat	50/10215	Büro	24	2320
44	77	7. kat	50/10215	Büro	24	2321
45	78	7. kat	54/10215	Büro	24	2322
46	79	8. kat	52/10215	Büro	24	2323
47	80	8. kat	50/10215	Büro	24	2324
48	81	8. kat	50/10215	Büro	24	2325
49	82	8. kat	50/10215	Büro	24	2326
50	83	8. kat	48/10215	Büro	24	2327
51	84	8. kat	54/10215	Büro	24	2328
52	85	9. kat	52/10215	Büro	24	2329
53	86	9. kat	48/10215	Büro	24	2330
54	87	9. kat	48/10215	Büro	24	2331
55	88	9. kat	48/10215	Büro	24	2332
56	89	9. kat	48/10215	Büro	24	2333
57	90	9. kat	52/10215	Büro	24	2334

## 4.2. Tapu Kayıtları İncelemesi

Antalya ili, Muratpaşa ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 24.10.2011 tarihinde alınan takyidat yazısına (Bkz. Ekler: Takyidat yazısı) ve tarafımızca 31.10.2011 tarihinde yapılan şifahi incelemeye göre değerlemeye konu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz veya kısıtlayıcı şerh bulunmamaktadır.

## 4.3. İmar Durumu Bilgileri

Muratpaşa Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 31.10.2011 tarih ve 11922 sayılı imar durumu yazısına göre; değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı 10479 ada, 1 no'lu parsel, Muratpaşa Belediyesi'nin 09.02.1996 tarih ve 211 sayılı kararı ile kabul edilen ve 04.04.1996 tarihinde Antalya Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı paftasında "**Ticaret Alanı**" içerisinde kalmaktadır.

### Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:

- **İnşaat nizamı:** Ayrık nizam
- **Hmaks.:** 35,50 m.

Ayrıca Muratpaşa Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'ndeki imar planı paftası üzerinde yapılan incelemede rapor konusu taşınmazların konumlandığı parselin yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

## 4.4. Resmi kurumlarda Taşınmazlar İle İlgili Yapılan Diğer Tespitler

Antalya ili, Muratpaşa ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde 10479 ada, 1 no'lu parsel ait arşiv dosyası üzerinde ve Ayrıca Muratpaşa Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde bulunan 16.12.1997 tarih ve 24 cilt no'lu, 08 sayfa no'lu genel iskan belgesi üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Muratpaşa ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü arşivinde 29.12.1993 tasdik tarihli mimari proje ve 09.01.1997 tasdik tarihli tadilat projesi bulunmaktadır.
- 16.12.1997 tarih ve 24 cilt no'lu, 08 sayfa no'lu genel iskan belgesinin eki olan "Mahal Listesi"nde yapılan incelemede taşınmazın kat mülkiyetinin 09.01.1997 tasdik tarihli tadilat projesi üzerinden kurulduğu anlaşılmaktadır.
- Değerlemede; kat mülkiyetine ve 16.12.1997 tarih ve 24 cilt no'lu, 08 sayfa no'lu genel iskan belgesine esas 09.01.1997 tasdik tarihli tadilat projesi dikkate alınmıştır.
- 09.01.1997 tasdik tarihli tadilat projesine göre bina; 3. bodrum, ara, 2. bodrum, 1. bodrum, zemin, 10 adet normal ve çatı katı olmak üzere toplam 16 kattan oluşmaktadır.

- Binanın; 3. bodrum katında; 1 bağımsız bölüm numaralı Sinema + tiyatro'nun eklentisi olan E1 özel depo, sığınak ve teknik hacimler, ara katında; 3 bağımsız bölüm numaralı Sinema'nın eklentisi olan E2 özel depo, teknik hacimler ve WC'ler, 2. bodrum katında; 1 bağımsız bölüm numaralı sinema + tiyatro, 2 ve 3 bağımsız bölüm numaralı sinema, 4 bağımsız bölüm numaralı büfe, 2 bağımsız bölüm numaralı sinemanın eklentisi olan E3 özel depo, 3 bağımsız bölüm numaralı Sinema'nın eklentisi olan E4 özel depo, fuaye ve WC'ler, 1. bodrum katında; 5 ila 18 bağımsız bölüm numaralı işyerleri ve WC'ler, zemin katında; 19 ila 32 bağımsız bölüm numaralı işyerleri ve WC'ler, 1. normal katında 33 ila 46 bağımsız bölüm numaralı işyerleri ve WC'ler, 2. normal katında 47 ve 48 bağımsız bölüm numaralı işyerleri ve WC'ler, 3. normal kat ila 9. normal katların her birinde 6'şar adet büro ve WC'ler, 10. normal kat ve çatı katında ise ikişer adet dubleks büro ve WC'ler bulunmaktadır. Bina toplam 92 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Değerlemeye konu 57 adet bağımsız bölümün kullanım alanı bilgileri; 16.12.1997 tarih ve 24 cilt no'lu, 08 sayfa no'lu genel iskan belgesinin eki olan "Mahal Listesi" üzerinden alınmış olup aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KULLANIM ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KULLANIM ALANI	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KULLANIM ALANI
5	22 m <sup>2</sup>	34	30 m <sup>2</sup>	72	44 m <sup>2</sup>
6	26 m <sup>2</sup>	35	76 m <sup>2</sup>	73	44 m <sup>2</sup>
7	68 m <sup>2</sup>	36	95 m <sup>2</sup>	74	42 m <sup>2</sup>
8	88 m <sup>2</sup>	37	45 m <sup>2</sup>	75	43 m <sup>2</sup>
9	39 m <sup>2</sup>	38	45 m <sup>2</sup>	76	43 m <sup>2</sup>
10	39 m <sup>2</sup>	39	55 m <sup>2</sup>	77	42 m <sup>2</sup>
11	76 m <sup>2</sup>	47	558 m <sup>2</sup>	78	44 m <sup>2</sup>
18	20 m <sup>2</sup>	48	558 m <sup>2</sup>	79	44 m <sup>2</sup>
19	22 m <sup>2</sup>	61	44 m <sup>2</sup>	80	42 m <sup>2</sup>
20	45 m <sup>2</sup>	62	42 m <sup>2</sup>	81	43 m <sup>2</sup>
21	56 m <sup>2</sup>	63	43 m <sup>2</sup>	82	43 m <sup>2</sup>
22	74 m <sup>2</sup>	64	43 m <sup>2</sup>	83	42 m <sup>2</sup>
23	38 m <sup>2</sup>	65	42 m <sup>2</sup>	84	44 m <sup>2</sup>
24	38 m <sup>2</sup>	66	44 m <sup>2</sup>	85	44 m <sup>2</sup>
25	51 m <sup>2</sup>	67	44 m <sup>2</sup>	86	42 m <sup>2</sup>
26	51 m <sup>2</sup>	68	42 m <sup>2</sup>	87	43 m <sup>2</sup>
31	24 m <sup>2</sup>	69	43 m <sup>2</sup>	88	43 m <sup>2</sup>
32	18 m <sup>2</sup>	70	43 m <sup>2</sup>	89	42 m <sup>2</sup>
33	25 m <sup>2</sup>	71	42 m <sup>2</sup>	90	44 m <sup>2</sup>

**Not:** 47 ve 48 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin her birinin 558 m<sup>2</sup>'lik brüt alanlarının içerisinde 424'er m<sup>2</sup> teras alanı bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümlerin her birinin kapalı kullanım alanı 134'er m<sup>2</sup>'dir.

Muratpaşa Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde bulunan değerlendirme konusu 57 adet bağımsız bölümün konumlu olduğu 10479 ada, 1 no'lu parselde ait arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Değerleme konusu bağımsız bölümlerin konumlandığı ana yapıya ait 29.12.1993 tasdik tarihli mimari proje ve bu projeye istinaden düzenlenmiş 29.12.1993 tarih ve 35/28 sayılı yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- 09.01.1997 tasdik tarihli tadilat projesi ve bu projeye istinaden düzenlenmiş 09.01.1997 tarih ve 01/03 sayılı tadilat yapı ruhsatı bulunmaktadır.
- 29.12.1993 tarih ve 35/28 sayılı yapı ruhsatı ve 09.01.1997 tarih ve 01/03 sayılı tadilat yapı ruhsatına istinaden düzenlenmiş 16.12.1997 tarih ve 24 cilt no'lu, 08 sayfa no'lu genel iskan belgesi mevcuttur.
- Son olarak; 13.02.1998 tarih ve 9-13 sayılı yapı kullanma izin belgesi ile 01.05.1998 tarih ve 38-03 sayılı yapı kullanma izin belgeleri düzenlenmiştir.

Değerleme konusu taşınmazlar ve konumlandığı yapı için düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağı ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır. Konu gayrimenkuller onaylı mimari projesine uygun olarak inşa edilmiştir.

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

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

Antalya ili, Muratpaşa ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde değerlendirme konusu taşınmazların tamamının mülkiyeti Doğuş – GE Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına kayıtlı iken 29.04.2011 tarih ve 13323 yevmiye no ile unvan değişikliği işleminden Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. mülkiyetine geçmiştir.

##### **4.5.2. İmar Durumundaki Değişiklikler**

Muratpaşa Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nde yapılan incelemede değerlemeye konu 57 adet bağımsız bölümün konumlandığı 10479 ada, 1 no'lu parselin imar durumunda son üç yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olmadığı öğrenilmiştir.

**5. DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN ANALİZLER****5.1. Taşınmazların Konumu ve Çevre Özellikleri**

Değerleme konusu taşınmazlar; Antalya ili, Muratpaşa ilçesi, Sinan Mahallesi, Recep Peker Caddesi, 1257 Sokak üzerinde konumlu olan 1 kapı no'lu Antalya 2000 Plaza içerisindeki 57 adet (5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 47 ile 48 bağımsız bölüm numaralı işyerleri ve 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90 bağımsız bölüm numaralı bürolar) bağımsız bölümdür.

Antalya 2000 Plaza; güney tarafından Recep Peker Caddesi'ne, doğu tarafından 1257 Sokak'a, batı tarafından ise Karakaş Caddesi'ne cephelidir.

Binanın mağaza girişi; Recep Peker Caddesi ile Karakaş Caddesi'nin kesiştiği köşede, büro girişi ise 1257 Sokak üzerinde bulunmaktadır. Bina; 1257 Sokak üzerinden numaralandırılmış olup kapı numarası 1'dir.

Recep Peker Caddesi ve Karakaş Caddesi üzerinde yoğun bir yaya ve taşıt trafiği bulunmakta olup bölgede bitişik nizamlı yapılaşma mevcuttur. Genelde bölgedeki binaların zemin katları işyeri, normal katları ise mesken ve işyeri olarak kullanılmaktadır. Bölgede çok sayıda dersane (Final Dergisi Dershanesi, Başarı Dershanesi, Ekol Dershanesi, Fen Bilimleri Merkezi, Yorum Dershanesi, Koçaş Kriter Dershanesi vd.) bulunmaktadır.

Antalya 2000 Plaza'nın güneybatısında Final Dergisi Dershanesi binası, batısında Muratpaşa Belediyesi Otoparkı, kuzeyinde Dr. İlhami Tankut İlköğretim Okulu bulunmaktadır. Yakın çevresinde ise Aypo İş Merkezi, Antalya Lisesi, Karakaş Camii ve Şükrü Solmaz Parkı bulunmaktadır.

Ulaşım, hafif raylı sistem ve karayolu ile sağlanmaktadır.

Taşınmazların konumlandığı bölgede alışveriş, sosyal, kültürel, eğitim, eğlence ve ticaret faaliyetlerinin yoğun olması, reklam kabiliyetleri, konumları ve ulaşım imkanlarının rahatlığı taşınmazların olumlu özellikleridir. Bölgede yer alan zemin kattaki boş dükkanların mevcudiyeti ve Antalya'da plaza tipi yapılara talebin az olması ise taşınmazların olumsuz özellikleridir.

Bölge, Muratpaşa Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup altyapı tamdır.

<b>Taşınmazların Belirli Noktalara Olan Yaklaşık Uzaklıkları</b>	
Üçkapılar.....:	50 m
Kaleiçi.....:	150 m
Konyaaltı.....:	2,5 km
Otogar.....:	6 km
Havaalanı.....:	19 km

**5.2. Antalya 2000 Plaza'nın Teknik ve Yapısal Özellikleri**

<b>YAPI TARZI</b>	Betonarme karkas
<b>YAPI SINIFI</b>	IV – B (Mevcut durumda)
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Ayrık
<b>YAPININ YAŞI</b>	~ 18
<b>KAT ADEDİ</b>	16 kat (3 bodrum + ara + zemin + 10 normal + çatı)
<b>İNŞAAT ALANI</b>	Brüt 9.438 m <sup>2</sup> (09.01.1997 tasdik tarihli mimari projeye istinaden yapının toplam inşaat alanı)
<b>YAPININ BÖLÜMLERİ</b>	İşyerleri, bürolar, büfe, sinemalar ve tiyatro
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke (2 adet 1.000 kVA kapasiteli trafo)
<b>SU-KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	Mevcut (Aksa Marka, 285 kVA)
<b>ASANSÖR</b>	630 kg. kapasiteli 1 adet panoramik asansör 630 kg. kapasiteli 2 adet yolcu asansörü 800 kg. kapasiteli 1 adet yük asansörü
<b>SU DEPOSU</b>	Mevcut (75 ton kapasiteli, betonarme)
<b>HİDRAFOR</b>	Mevcut
<b>DOĞALGAZ</b>	Yoktur
<b>SOĞUTMA/ISITMA</b>	Çarşı ve ofisler için 3 adet AWHC York marka chiller grubu Sinema için 1 adet Delhi marka chiller grubu
<b>GÜVENLİK KAMERASI</b>	Mevcut
<b>GÜVENLİK ALARMI</b>	Mevcut
<b>GÜVENLİK ELEMANI</b>	Mevcut
<b>YANGIN TESİSATI</b>	Yangın tüpleri, duman detektörleri, yangın dolapları ve yangın alarm sistemi mevcut
<b>YANGIN MERDİVENİ</b>	Mevcut (Çelik konstrüksiyon)
<b>PARK YERİ</b>	Yoktur
<b>DIŞ CEPHE</b>	Presse tuğla ve kısmen alüminyum doğramalı giydirme cephe
<b>PARATONER</b>	Mevcut
<b>HAVALANDIRMA</b>	Mevcut

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

- Değerleme konusu taşınmazların konumlu olduğu Antalya 2000 Plaza; 92 adet bağımsız bölümden oluşmakta olup 16 katlıdır.
- Binanın mağaza girişi; Recep Peker Caddesi ile Karakaş Caddesi'nin kesiştiği köşede, büro girişi ise 1257 Sokak üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca mağazaların bulunduğu bölümden de büro katlarına geçiş bulunmaktadır. Bina; 1257 Sokak üzerinden numaralandırılmış olup kapı numarası 1'dir.
- Bina içerisindeki WC'ler merdiven sahanlıklarından girişli olup kat hollerinde konumludur.

- Antalya 2000 Plaza'nın katlara göre kullanım alanları, kullanım fonksiyonları ve bağımsız bölümlerin dağılımı aşağıdaki gibidir.

Kat adı	Alanı (m <sup>2</sup> )	Kullanım Fonksiyonu	Bağımsız Bölümler
3. bodrum kat	1.135	E1 özel depo, sığınak ve teknik hacimler	-
Ara kat	685	E2 özel depo, teknik hacimler ve WC'ler	-
2. bodrum kat	1.135	Sinemalar, tiyatro, büfe, E3 ve E4 özel depo, fuaye ve WC'ler	1, 2, 3 ve 4
1. bodrum kat	1.041	İşyerleri ve WC'ler	5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 ve 18
Zemin kat	940	İşyerleri ve WC'ler	19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 ve 32
1. normal kat	1.115	İşyerleri ve WC'ler	33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 ve 46
2. normal kat	270	İşyerleri ve WC'ler	47 ve 48
3. normal kat	353	Bürolar ve WC'ler	49, 50, 51, 52, 53 ve 54
4. normal kat	353	Bürolar ve WC'ler	55, 56, 57, 58, 59 ve 60
5. normal kat	353	Bürolar ve WC'ler	61, 62, 63, 64, 65 ve 66
6. normal kat	353	Bürolar ve WC'ler	67, 68, 69, 70, 71 ve 72
7. normal kat	353	Bürolar ve WC'ler	73, 74, 75, 76, 77 ve 78
8. normal kat	353	Bürolar ve WC'ler	79, 80, 81, 82, 83 ve 84
9. normal kat	353	Bürolar ve WC'ler	85, 86, 87, 88, 89 ve 90
10. normal kat	353	Bürolar ve WC'ler	91 ve 92 (*)
Çatı katı	293	Bürolar ve WC'ler	
<b>TOPLAM (M<sup>2</sup>)</b>	<b>9.438</b>		

(\*) 91 ve 92 no'lu bağımsız bölümler dublektir.

#### 5.4. Bağımsız Bölümlerin ve Binanın Genel İç Mekan İnşaat Özellikleri

- Kat hollerinde konumlu bay ve bayan WC'lerin zeminleri seramik kaplı, duvarları fayans kaplı, tavanları ise spot aydınlatmalı alüminyum lamel asma tavadır. WC'lerin tüm vitrifiyeleri tamdır.
- Büro katlarına ulaşımı sağlayan merdiven sahanlıkları seramik kaplı, merdiven basamakları dökme mozaik, duvarları saten boyalı, tavanları ise spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır.
- Mağazaların bulunduğu çarşı içerisinde zeminler seramik kaplı, duvarlar saten boya, tavanları spot aydınlatmalı alçıpan asma tavadır.

- Çarşı içerisinde irtibatı sağlayan merdivenler granit kaplıdır. Korkuluklar metal profil boru ve camdır.
- Yangın çıkış kaplıları basınçlı kapıdır.
- Pencere ve vitrin doğramaları alüminyumdan mamuldür.
- İçerisinde genel olarak duvarlar alçı panel ile örtülüdür.
- Plaza içerisindeki tüm bağımsız bölümler kiracılara kaba olarak teslim edilmektedir.
- Kiracılar kullanım fonksiyonunun gerektirdiği iç mekân tadilatlarını ana yapıya zarar vermeden yapabilmektedirler. (Bkz. Ekler: Yönetim planı eki)
- Kiracı; tahliye sırasında gayrimenkulü teslim aldığı şartlarda mal sahibine teslim edecektir.
- Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. bünyesindeki 57 adet bağımsız bölümün kullanım durumu ve kiracı bilgileri aşağıda belirtilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Kullanım Durumu ve Kiracı Firma Bilgileri
5 ve 6	Yönetim ofisi (Bu bağımsız bölümler kirada değildir)
7, 8, 9, 10 ve 11	Boş
18	Aksin Filmcilik Tur. San. Tic. Ltd. Şti. (Sinema gişesi)
19, 20 ve 21	Boş
22	Harun Kurt (Baryum Bilgisayar)
23	Hüda Karabaş (Mariya Bijuteri)
24	Emre Ceyhan (Apple Kozmetik)
25	İbrahim Kuşci (Bayan Giyim)
26	Eser ERGÜN (Takıım)
31 ve 32	Boş
33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 47 ve 48	Güney Fen Bilimleri Merkezi Eğitim Hiz. Ltd. Şti. (Dershane)
61, 62, 63, 64, 65 ve 66	T. Garanti Bankası A.Ş. (Garanti Ödeme Sistemleri Akdeniz Bölge Müdürlüğü)
67, 68 ve 69	T. Garanti Bankası A.Ş. (Garanti Teknoloji Telekom Merkezi)
70, 71 ve 72	T. Garanti Bankası A.Ş. (Garanti Ödeme Sistemleri Akdeniz Bölge Üye İşyeri Pazarlama)
73, 74 ve 75	Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş. (Garanti Emeklilik Akdeniz Bölge Müdürlüğü)
76	Garanti Finansal Kiralama A.Ş. (Garanti Leasing)
77, 78, 79, 80, 81, 82, 83 ve 84	Boş
85, 86, 87, 88, 89 ve 90	AEGON Emeklilik ve Hayat A.Ş. (AEGON Emeklilik ve Hayat Antalya Bölge Müdürlüğü)

## 6. PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

### 6.1. Mevcut Ekonomik Veriler ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi

Türkiye’de yaşanan 2001 yılındaki ekonomik krizin etkileri ülkedeki tüm sektörlerde ciddi bir biçimde hissedilmiştir. Bu kriz gayrimenkul sektörünü de 2003 yılı sonuna kadar olumsuz olarak etkilemiştir. 2004 yılından itibaren ekonomideki iyi gidiş ve siyasi istikrarın mevcudiyeti ile gayrimenkul sektörü hızlı gelişme dönemine girmiştir. Bu yükselişe paralel olarak 2005 yılının tamamında ve 2006 yılının ilk yarısında gayrimenkul sektörü en parlak dönemini yaşamıştır. Sektör 2006 yılının ikinci yarısından itibaren tekrar bir duraklama sürecine girmiştir. 2007 yılında ipotekli konut finansman sisteminin yasal düzenlemeleri onaylanmıştır. 2007 ve 2008 yıllarında özellikle yurtdışında yaşanan ekonomik ve siyasi dalgalanmalar gayrimenkul sektörünü olumsuz yönde etkilemiştir. Arzın artması ve talebin azalmasıyla birlikte gayrimenkul değerlerindeki artış yavaşlamış ve hatta bazı bölgelerde durağan olarak seyretmiştir. 2009 yılının tamamında ise global finansal kriz etkilerini göstermiş, gayrimenkule olan talep ciddi oranda azalmış ve bazı büyük inşaat firmaları yatırımlarına ara vermek zorunda kalmıştır.

2010 yılında dünya ekonomisinde büyüme, dengesiz ve kırılgan olmuştur. Dünya piyasalarında 2010 yılında gelişmiş ülkelerdeki konut sektörleri iyileşmemiş ve konut finansman sistemlerinde sıkıntılar sürmüş olup, inşaat faaliyetleri ve harcamalarında da küçülme devam etmiştir. Gelişmekte olan ülkelerde 2010 yılında gayrimenkul varlık fiyatlarındaki artış endişe yaratmıştır. Ancak Türkiye mali disiplin, sağlam finansal yapı ve gayrimenkul fiyat seviyesi ile bu noktada pozitif bir şekilde ayrılmaktadır. Türkiye inşaat sektörü ve gayrimenkul piyasası 2010 yılında ve 2011 yılının ilk yarısında yeniden büyüme sürecine girmiş, konut piyasasında yeni başlangıçlar ve kredi kullanımında önemli gelişmeler yaşanırken ticari gayrimenkullerde AVM ve ofis piyasasında canlanma başlamıştır.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği (GYODER) verilerine göre; Türkiye’de inşaat sektörü 2011 yılı ilk çeyrek döneminde % 14,80, 2011 yılı ikinci çeyrek döneminde ise % 13,20 büyümüştür. İnşaat sektöründe hızlı büyüme sürmektedir. Hızlı büyümenin arkasında; özel sektörün ikinci çeyrekte 19,6 milyar TL ile rekor kırdığı inşaat harcamaları bulunmaktadır. 2011 yılının ortalarında konut talebinde zayıflama gözlenmiştir. Yurt dışında yaşanan belirsizlikler ve yurtdışında döviz kurlarının artışı konut talebini ötelemektedir. Ticari gayrimenkul sektöründe ise ekonomik faaliyetlerdeki hızlı genişleme ile birlikte canlanma sürmektedir. Ofis ve AVM alanında yaratılan yeni arzlara yeterli talep gelmektedir.

2011 yılının geri kalanı için öngörümüz; 2011 yılını ilk yarısında gayrimenkul sektöründe olan büyümenin olumlu etkilerini sürdüreceği, gayrimenkule olan talebin yükseleceği, konut fiyatları ile kiralarda sınırlı bir artış olacağı ve ticari gayrimenkul yatırımlarında ise büyüme olacağı şeklindedir.

Türkiye'nin büyüme tahminlerinin yukarıda olmasının sektörel büyümelere de etki edeceği göz önünde bulundurularak gayrimenkul sektöründe 2012 yılında istikrarlı bir seyir izleneceği ve yatırımlarda artış yaşanacağı beklenmektedir.

Küresel gayrimenkul sektöründe 2010 yılında dibe ulaşma ve tutunma süreci yaşanırken, 2012 ve 2013 yıllarında yeni arz, talep ve fiyat dengelerinin oluşması, 2014 yılının ise yeniden istikrarlı büyüme sürecine geçiş dönemi olacağı öngörülmektedir.

## 6.2. Gayrimenkullerin Bulunduğu Bölgenin Analizi

### 6.2.1. Antalya ili

Antalya ili, Akdeniz Bölgesi'nde konumlanmakta olup koordinatları 36°53'N, 30°42'E'dir. İlin güneyinde Akdeniz Denizi, doğusunda İçel ve Karaman, kuzeyinde Konya, Isparta ve Burdur, batısında ise Muğla illeri vardır. Toros dağları ili kara sınırları meydana getirmektedir.

Antalya ilinde tarih öncesi Roma, Bizans, Selçuklu ve Osmanlı İmparatorluğu'na ait izleri bulunmaktadır. Birinci Dünya Savaşı sonuna kadar Osmanlı İmparatorluğu'nun bir Sancağı olan Antalya, Sevr Antlaşması'ndan sonra kısa bir süre İtalyan işgali görmüş ve Cumhuriyet döneminde de vilayet haline gelmiştir. Antalya'nın eski adları: Attaleia, Attalia, Atalla, Sattalla, Atale, Ataliyye, Etaliyye, Adalin ve Adalya'dır.

Antalya'nın ilçeleri; Merkez, Akseki, Alanya, Demre, Döşemealtı, Elmalı, Finike, Gazipaşa, Gündoğmuş, Kaş, Kemer, Korkuteli, Kumluca, Manavgat, Muratpaşa, Serik ve İbradı'dır.

Antalya ilinin toplam yüzölçümü 20.591.010 dekadır. Türkiye alanının % 2,6'sını kapsamaktadır. Bu alanın % 20,16'lık bölümü olan 4.150.160 dekarını tarım alanları, % 4,98 ile 1.024.650 dekarını çayır-mer'a, % 55,12 ile 11.350.600 dekarını orman ve fundalıklar, % 0,025 ile 52.080 dekarını su yüzeyi ile % 19,49'luk oran ile 4.013.520 dekarını da tarım dışı alanlar ve yerleşim alanları oluşturmaktadır. 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 Toros'ların birçok tepesi 2.500-3.000 metreyi aşar. En büyük akarsuları Aksu, Manavgat ve Düden'dir. Düden şehrin yakınlarında 7 kola ayrılarak çağlayanlar halinde denize dökülür. Bu çağlayanların en yükseği 60 m.'dir. Bütün ilde büyüklü küçüklü 36 çağlayan bulunmaktadır. İlin deniz seviyesinden yüksekliği 39 m.'dir.

1980 yılından sonra hızla turizme soyunan Antalya şimdilerde 500 kilometrelik sahil şeridiyle, turizmin başkenti olmuştur. Turizm, il ve kent merkezi ekonomisini belirlemektedir. Antalya aynı zamanda, Türkiye'nin büyük ölçekli göç alan kentlerinden biridir. Doğası, palmiyelerle sıralanmış bulvarları, geleneksel mimarisini korumuş merkezi Kaleiçi ve büyük ölçekli turizm yatırımları ile Türkiye'nin en önemli turizm merkezlerinden biridir. Antalya da

turizmin gelişmesi ile birlikte Kundu, Boğazkent, Beldibi ve Belek turizm bölgeleri açılmıştır. Antalya ya yazın önemli miktarda yerli ve yabancı turist gelmektedir.

Antalya'da Aspendos, Perge ve Side vd. antik şehirleri, Konyaaltı, Karpuzkaldıran, Lara vd. plajları, Düden, Manavgat, Kurşunlu Şelaleri ile, yayla ve kış sporlarının yapıldığı Saklıkent ve Beydağları bulunmaktadır.

İklim, tipik Akdeniz iklimidir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Toroslar'ın eteklerinde ve yamaçlarda 300 metreye kadar görülen maki çeşitleri yörenin doğal bitki örtüsünü oluşturur. Bu türler arasında ladin, katran ardıcı, mersin ve kocayemiş vardır.

İş imkanı olarak turizm acenteleri, seyahat acenteleri, oteller, fabrikalar ve tatil köyleri başlıcalarıdır. Antalya'da bacalı sanayi bulunmamakta olup halkın büyük bir kısmı ise seracılık ile geçimini sağlar. Buna karşılık lüks otel, pansiyon, apart otel ve araba kiralama sektörleri kendilerini oldukça geliştirmişlerdir. Endüstri olarak sayabileceğimiz kereste, un, çeltik, pamuklu dokuma fabrikaları ile ferro-krom tesisleri vardır. Enerji hidro-elektrik tesisleri ile sağlanır. Bolca doğal su kaynakları sayesinde su şişeleme fabrikaları kurulmuştur.

Ulaşım; kara, hava ve deniz yolu ile yapılabilirler. Şehir içerisinde hafif raylı sistem bulunmakta olup yeni hatların inşaatı ise devam etmektedir.

Antalya'nın bazı önemli kentlere uzaklıkları: Adana 525 km., İstanbul 724 km., Konya 364 km., Bursa 561 km. ve Mersin 487 km. şeklindedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre Antalya'nın nüfusu 1.978.333 kişidir. Bu nüfusun 1.392.974'ü il ve ilçe merkezlerinde, 585.359'u ise köy ve beldelerde ikamet etmektedir.

### 6.2.2. Muratpaşa İlçesi

Muratpaşa ilçesi; Antalya ilinin bir ilçesidir. Türkiye'nin güneybatısında yer alan Akdeniz bölgesinde bulunmakta olup 30 – 31 derece boylamlar ve 36 – 37 derece enlemler arasında konumlandır. Doğuda; Aksu ilçesi, kuzeyde; Kepez ilçesi, batıda; Konyaaltı ilçesi, güneyde ise Akdeniz Denizi ile çevrilidir.

Muratpaşa ilçe merkezi Akdeniz kıyısında 8804 hektarlık alana yerleşmiştir. İlçenin toplam olarak 20 km. sahil kıyı şeridi vardır.

"Attalos Yurdu" anlamına gelen Antalya, II. Attalos tarafından kurulmuştur. Bergama Krallığının sona ermesiyle (M.Ö. 133) bir süre bağımsız kalan kent, daha sonra korsanların eline geçmiştir. M.Ö 77'de Komutan Servilius Isauricus tarafından Roma topraklarına katılmıştır. M.Ö. 67'de Pompeius'un donanmasına üst olmuştur. M.S. 130'da Hadrianus'un Attaleia'yı ziyaret etmesi şehrin gelişmesini sağlamıştır. Modern şehir, antik yerleşmenin

üzerine kurulduğundan, Antalya'da antik çağ kalıntlarına çok az rastlanmaktadır. Görülebilen kalıntıların ilki, eski liman olarak nitelenen liman mendireğinin bir kısmı ve limanı çevreleyen surdur. Surların park dışındaki kısmında restorasyonu yapılan Hadrian Kapısı Antalya'nın en güzel antik eserlerinden biridir. 22 Mart 2008 tarih ve 26824 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı Kanun ile Muratpaşa İlçesi kurulmuştur.

İlçeye karayolu, havayolu ve denizyolu ile ulaşım sağlanmaktadır. İlçe; önemli bir turizm potansiyeline sahip olmakla birlikte bu sektör yeterince gelişmiştir. İlçede; 5 yıldızlı otel başta olmak üzere birçok otel, motel ve pansiyonlar bulunmaktadır.

İlçede Akdeniz iklimi hüküm sürdüğünden yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlıdır. İklimle bağlantılı olarak ovalardaki bitkiler yazları genellikle kurur. Dağlar sıcağa dayanıklı maki, çam ve diğer bitki örtüleri ile kaplıdır. Kaynağını Saklıkent ve Kırkgöz'den alan Muratpaşa'nın içme suyu oldukça kalitelidir.

İlçe Belediyesi 56 mahalleden oluşmaktadır. İlçe sınırları içinde belde, köy, oba, mezra gibi yerleşim yerleri yoktur. İlçe halkının % 99'u okur - yazardır. Mevcut okullar genellikle ihtiyaca cevap vermektedir. İlçede; 56 ilköğretim okulu, 24 orta öğretim okulu, 4 bağımsız anaokulu bulunmaktadır. Ayrıca ilçede Halk Eğitim Merkezi Müdürlüğü ve Mesleki Eğitim Merkezi Müdürlüğü bulunmaktadır.

Sağlık hizmetleri 500 yataklı Atatürk Devlet Hastanesi, 1 Ağız ve Diş Sağlığı Merkezi, 1 Ana Çocuk Sağlığı Aile Planlama Merkezi, 17 Sağlık Ocağı Tabipliği'nde sürdürülmektedir. İlçe sınırları içerisinde Sağlık İl Müdürlüğü'ne bağlı olarak 1 Eğitim ve Araştırma Hastanesi, 1 Verem Savaş Dispanseri, İl Hıfzısıhha Laboratuvarı, Halk Sağlığı Laboratuvarı ve 5 adet 112 Acil Servis İstasyonu komuta merkezine bağlı olarak hizmet vermektedir.

Muratpaşa ilçe merkezi ve diğer yerleşim birimlerinde çalışma hayatı hareketli olup mevsimlere göre çeşitlilik göstermektedir. Özellikle yaz aylarında turizm sezonunun açılması nedeniyle nüfus artmakta ve ekonomi hareketlenmektedir. Dışarıdan sezonda yoğun bir şekilde ilçeye iç göç akın etmektedir. Diğer gelir kaynağı ve ekonomik uğraş alanı tarımdır. Yaklaşık 5.436 dekar alanda tarım yapılmaktadır. Tarım arazisi içinde 14 mahalle bulunmaktadır. En büyük pay örtü altı sebzesine aittir. İlçede hayvancılık tarıma göre ikinci derecede önem arz etmektedir. İlçede sanayi sektörü genellikle narenciye tarımına dayalı olarak gelişmiştir. İlçe merkezinde Türkiye genelinde bankacılık alanında faaliyet gösteren tüm bankaların merkez şubeleri olmakla beraber kurumsal şubeleri de bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2010 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 416.576 kişidir. Bu nüfusun 206.612'si erkek, 209.964'ü ise kadındır.

**6.3. Piyasa Bilgileri**

Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmalarında aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

**6.3.1. Kiralık Dükkanlar**

Taşınmazın yakın bölgesinde bulunan kiraya sunulmuş bazı dükkanlara ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- 1) Antalya 2000 Plaza bünyesinde bulunan zemin katta konumlu Recep Peker Caddesi'ne cephesi bulunan, 40 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 1.000,-TL bedelle kiralıktır. Emsale konu taşınmaz; değerlemeye konu 19, 20, 21, 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümlerden daha iyi konumlu, 22, 23, 24, 25 ve 26 no'lu bağımsız bölümlerden daha kötü konumludur.  
(aylık m<sup>2</sup> kira fiyatı 25,-TL)  
Yesaddress: 0506 990 23 76
- 2) Antalya 2000 Plaza bünyesinde bulunan zemin katta konumlu, Recep Peker Caddesi'ne cephesi bulunan, 95 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 2.000,-TL bedelle kiralıktır. Emsale konu taşınmaz; değerlemeye konu 19, 20, 21, 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümler ile benzer konumda, 22, 23, 24, 25 ve 26 no'lu bağımsız bölümlerden daha kötü konumludur. (aylık m<sup>2</sup> kira fiyatı ~ 21,05 TL)  
Yesaddress: 0506 990 23 76
- 3) Antalya 2000 Plaza'nın konumlandığı Recep Peker Caddesi üzerinde bulunan, değerlemeye konu taşınmazlara 100 m. mesafede yer alan bir binanın bodrum (70 m<sup>2</sup>), zemin (70 m<sup>2</sup>) ve asma (30 m<sup>2</sup>) katında konumlu, 170 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan depolu asma katlı dükkan aylık 1.800,-TL bedelle kiralıktır. Emsale konu taşınmaz; değerlemeye konu zemin katta yer alan tüm dükkanlardan daha kötü konumdadır. (aylık m<sup>2</sup> kira fiyatı ~ 10,60 TL)  
Sahibinden: 0242 312 41 42
- 4) Antalya 2000 Plaza'nın konumlandığı Recep Peker Caddesi üzerinde bulunan, değerlemeye konu taşınmazlara 100 m. mesafede yer alan bir binanın bodrum (50 m<sup>2</sup>), zemin (70 m<sup>2</sup>) ve asma (30 m<sup>2</sup>) katında konumlu, 150 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan depolu asma katlı dükkan aylık 1.350,-TL bedelle kiralıktır. Emsale konu taşınmaz; değerlemeye konu zemin katta yer alan tüm dükkanlardan daha kötü konumdadır. (aylık m<sup>2</sup> kira fiyatı 9,-TL)  
Tuncaylar Emlak: 0506 610 78 39
- 5) Antalya 2000 Plaza'nın konumlandığı Recep Peker Caddesi üzerinde bulunan, değerlemeye konu taşınmazlara 150 m. mesafede yer alan bir binanın zemin katında konumlu, 42 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 650,-TL bedelle kiralıktır. Emsale konu taşınmaz; değerlemeye konu zemin katta yer alan tüm dükkanlardan daha kötü konumdadır. (aylık m<sup>2</sup> kira fiyatı ~ 15,50 TL)  
Su Emlak: 0536 541 50 24

### 6.3.2. Kiralık Ofisler

Taşınmazın yakın bölgesinde bulunan kiraya sunulmuş bazı ofislere ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- 1) Taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde bulunan bir binanın 2. normal katında konumlu 150 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan ofis aylık 1.100,-EURO bedelle kiralıktır. Emsale konu taşınmaz; değerlemeye konu bürolar ile benzer konumdadır.  
(aylık m<sup>2</sup> kira fiyatı ~ 7,35 EURO)  
Realty World: 0242 329 10 15
- 2) Taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde bulunan bir binanın 3. normal katında konumlu 250 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan ofis aylık 2.500,-TL bedelle kiralıktır. Emsale konu taşınmaz; değerlemeye konu bürolardan daha kötü konumdadır.  
(aylık m<sup>2</sup> kira fiyatı 10,-TL)  
Avantaj Emlak: 0242 316 95 69
- 3) Taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde bulunan bir binanın 1. normal katında konumlu 100 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan ofis aylık 1.350,-TL bedelle kiralıktır. Emsale konu taşınmaz; değerlemeye konu bürolar ile benzer konumdadır.  
(aylık m<sup>2</sup> kira fiyatı 13,50 TL)  
Avantaj Emlak: 0242 316 95 69
- 4) Taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde bulunan 15 yıllık bir binanın 1. normal katında konumlu 65 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan ofis aylık 600,-TL bedelle kiralıktır. Emsale konu taşınmaz; değerlemeye konu bürolardan daha kötü konumdadır. (aylık m<sup>2</sup> kira fiyatı ~ 9,25 TL)  
Şafak Emlak: 0242 311 66 13

### 6.3.3. Satılık Dükkanlar

Taşınmazın yakın bölgesinde bulunan satışa sunulmuş bazı dükkanlara ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- 1) Antalya 2000 Plaza'nın konumlandığı Recep Peker Caddesi üzerinde bulunan, değerlemeye konu taşınmazlara 50 m. mesafede yer alan 17 kapı numaralı Kartop Apartmanı'nın zemin katında konumlu, 26 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 120.000,-TL bedelle satılıktır. Emsale konu taşınmaz; değerlemeye konu zemin katta yer alan 22, 23, 24, 25 ve 26 no'lu bağımsız bölümler ile benzer konumdadır. Ayrıca mal sahibi taşınmazı aylık 800,-TL'ye kiraya verebileceğini söylemiştir. (İstenilen fiyatlara göre kapitalizasyon oranı: 0,08 – m<sup>2</sup> birim fiyatı ise ~ 4.615,-TL'dir.)  
Sahibinden: 0532 401 21 11

- 2) Antalya 2000 Plaza'nın çaprazında bulunan bir binanın zemin katında konumlu, 42 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 112.000,-TL bedelle satılıktır. Emsale konu taşınmaz; değerlemeye konu zemin katta yer alan tüm bağımsız bölümlerden daha kötü konumdadır. Ayrıca taşınmazın içerisinde 800,-TL kira ödeyen kiracı bulunmaktadır. (Kapitalizasyon oranı: 0,086 – m<sup>2</sup> birim fiyatı ise ~ 2.665,-TL'dir.)  
Su Emlak: 0242 316 66 67
- 3) Antalya 2000 Plaza'nın da üzerinde bulunduğu Karakaş Caddesi'nin devamı niteliğindeki Arık Caddesi üzerinde konumlu bir binanın zemin katında yer alan 45 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 150.000,-TL bedelle satılıktır. Emsale konu taşınmaz; değerlemeye konu zemin katta yer alan 22, 23, 24, 25 ve 26 no'lu bağımsız bölümlerden daha kötü konumdadır. (m<sup>2</sup> birim fiyatı ~ 3.335,-TL)  
MNG Gayrimenkul: 0242 228 75 85
- 4) Antalya 2000 Plaza'nın konumlandığı bölge içerisinde yer alan Antalya Lisesi'nin yakınında konumlu bir binanın zemin katında yer alan 125 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 600.000,-TL bedelle satılıktır. Emsale konu taşınmaz; değerlemeye konu zemin katta yer alan 22, 23, 24, 25 ve 26 no'lu bağımsız bölümler ile benzer konumdadır. (m<sup>2</sup> birim fiyatı 4.800,-TL)  
Plaza Gayrimenkul: 0242 324 76 56
- 5) Antalya 2000 Plaza'nın konumlandığı bölge içerisinde yer alan Dönerciler Çarşısı bünyesinde bulunan her bir katı 41 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 4 katlı inşa edilmiş, 164 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 350.000,-TL bedelle satılıktır. Emsale konu taşınmaz; değerlemeye konu zemin katta yer alan 22, 23, 24, 25 ve 26 no'lu bağımsız bölümlerden daha kötü konumdadır. (m<sup>2</sup> birim fiyatı ~ 2.135,-TL)  
Realty World: 0242 229 90 09
- 6) Antalya 2000 Plaza'nın konumlandığı bölge içerisinde yer alan bir binanın zemin katında 40 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 117.000,-TL bedelle satılıktır. Emsale konu taşınmaz; değerlemeye konu zemin katta yer alan 22, 23, 24, 25 ve 26 no'lu bağımsız bölümlerden daha kötü konumdadır. ( m<sup>2</sup> birim fiyatı 2.925,-TL)  
Arma Emlak ve Gayrimenkul: 0242 311 07 67

#### 6.3.4. Satılık Ofisler

Taşınmazın yakın bölgesinde bulunan satışa sunulmuş bazı ofislere ait bilgiler aşağıda sunulmuştur.

- 1) Ali Çetinkaya Caddesi üzerinde konumlu 20 yıllık bir binanın 2. normal katında bulunan 52 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan ofis 70.000,-TL bedelle satılıktır. Emsale konu taşınmaz; değerlemeye konu bürolardan daha kötü konumdadır.  
(m<sup>2</sup> birim fiyatı ~ 1.345,-TL)  
Sahibinden: 0242 248 08 70

2) Cebesoy Caddesi üzerinde konumlu bir binanın 1. normal katında bulunan 45 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan ofis 60.000,-TL bedelle satılıktır. Emsale konu taşınmaz; değerlemeye konu bürolardan daha kötü konumdadır.

(m<sup>2</sup> birim fiyatı ~ 1.335,-TL)

Murat Emlak: 0242 311 17 79

3) Taşınmazların konumlandığı bölge içerisinde bulunan bir binanın 2. normal katında yer alan 98 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan ofis 130.000,-TL bedelle satılıktır. Emsale konu taşınmaz; değerlemeye konu bürolardan daha kötü konumdadır.

(m<sup>2</sup> birim fiyatı ~ 1.325,-TL)

Plaza Gayrimenkul: 0242 324 76 56

#### 6.4. Taşınmazların Değerine Etki Eden Olumlu ve Olumsuz Faktörler

##### Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Ana yapının nirengi ve odak noktası konumunda yer alması,
- Yoğun yaya ve taşıt trafiği,
- Reklam kabiliyeti,
- Kat mülkiyetine geçmiş olmaları,
- Ana yapının köşe parsel üzerinde konumlu olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

##### Olumsuz faktörler:

- Otoparkının olmaması,
- Antalya ilinin sanayileşmiş bir ekonomisinin olmaması nedeni ile plaza tipi yapılara talebin yoğun olmaması,
- Alternatif modern alışveriş merkezlerinin Konyaaltı, Lara ve Havaalanı yolu üzerinde açılmış olması nedeni ile talebin yoğun olmaması ve çarşı bölümünde boş mağazaların bulunması.

#### 6.5. En Verimli ve En İyi Kullanım Analizi

Bir mülkün fiziki olarak mümkün, finansal olarak gerçekleştirilebilir olan, yasalarca izin verilen ve değerlemesi yapılan mülkü en yüksek değerine ulaştıran en olası kullanımı **En Verimli ve En İyi Kullanım**dır. Yasalarca izin verilmeyen ve fiziki açıdan mümkün olmayan kullanım yüksek verimliliğe sahip en iyi kullanım olarak kabul edilemez.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**Dükkan, ofis ve dersane**" olacağı görüş ve kanaatindeyiz.

## 7. DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1. Değerleme Yöntemleri

Gayrimenkul değerlemesinde aşağıda belirtilen üç yöntem kullanılmaktadır.

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

#### 7.1.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi

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

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

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

#### 7.1.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi

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

#### 7.1.3. Maliyet Yaklaşımı Yöntemi

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

## 7.2. Değerlemede Kullanılacak Yöntemlerin Belirlenmesi

Taşınmazların aylık pazar kira değerlerinin tespitinde **emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır. Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde ise **emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi** ve **gelir indirgeme yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

Ülkemizde bağımsız bölüme ait arsa payı hesabında farklı hesapların kullanılması sebebiyle bu tür gayrimenkullerde (daire, dükkan, ofis vs.) maliyet yaklaşımı her zaman sağlıklı çok sağlıklı sonuçlar vermemektedir. Ayrıca bölgede emsal nitelikte satılık arsa bulunamaması ve konu taşınmazların ana yapı içerisinde bulunan bağımsız bölümler olması nedeniyle maliyet yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

## 8. AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

### 8.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve kiralınmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m<sup>2</sup> birim aylık pazar kira değeri belirlenmiştir.

Konyaaltı, Lara ve Havaalanı yolu üzerinde yeni alışveriş ve ticaret merkezlerinin açılması ve rapor içerisinde belirtilen olumsuz özelliklerden dolayı Antalya 2000 Plaza'nın çarşı bölümü açıldığı günden itibaren beklediği doluluğu yakalayamamıştır. Günümüze kadar alternatif bir plaza olmaması nedeni ile Antalya 2000 Plaza'nın ofis katları 2009 yılı 3. çeyreğine kadar %100 doluluk oranları ile kullanılmıştır. Değerleme tarihi itibarıyla Antalya 2000 Plaza içerisinde boş işyerleri ve ofis katları bulunmaktadır. Bölgede geliştirilebilecek bir plaza projesi ile Antalya 2000 Plaza içerisindeki doluluk oranını düşürebilecektir.

Taşınmazların aylık pazar kira değerlerinin tespitinde; mevcut kira sözleşmeleri, bölgedeki ofislerin ve dükkanların kira değerleri dikkate alınmıştır. Ayrıca taşınmazların kullanım seçenekleri, konumları, büyüklükleri, olumlu ve olumsuz özellikleri de göz önünde bulundurulmuştur.

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

Rapor içerisinde sunulan taşınmazların olumlu ve olumsuz özelliklerinin yanı sıra günümüz ekonomik koşullarının da gayrimenkul sektörü üzerindeki etkileri dikkate alındığında taşınmazlar için takdir edilen m<sup>2</sup> birim aylık pazar kira değerleri ve toplam aylık pazar kira değerleri 26. ve 27. sayfadaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	ORTALAMA M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YAKLAŞIK AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
1	5	1. bodrum kat	22	11	240
2	6	1. bodrum kat	26	11	290
3	7	1. bodrum kat	68	10	680
4	8	1. bodrum kat	88	10	880
5	9	1. bodrum kat	39	11	430
6	10	1. bodrum kat	39	11	430
7	11	1. bodrum kat	76	10	760
8	18	1. bodrum kat	20	11	220
9	19	Zemin kat	22	20	440
10	20	Zemin kat	45	20	900
11	21	Zemin kat	56	20	1.120
12	22	Zemin kat	74	26	1.920
13	23	Zemin kat	38	27	1.030
14	24	Zemin kat	38	27	1.030
15	25	Zemin kat	51	30	1.530
16	26	Zemin kat	51	30	1.530
17	31	Zemin kat	24	20	480
18	32	Zemin kat	18	20	360
19	33	1. kat	25	17	430
20	34	1. kat	30	17	510
21	35	1. kat	76	17	1.290
22	36	1. kat	95	17	1.620
23	37	1. kat	45	17	770
24	38	1. kat	45	17	770
25	39	1. kat	55	17	940
26	47	2. kat	558	6	3.350
27	48	2. kat	558	6	3.350
28	61	5. kat	44	13	570
29	62	5. kat	42	13	550
30	63	5. kat	43	13	560
31	64	5. kat	43	13	560
32	65	5. kat	42	13	550
33	66	5. kat	44	13	570
34	67	6. kat	44	14	620
35	68	6. kat	42	14	590
36	69	6. kat	43	14	600
37	70	6. kat	43	14	600
38	71	6. kat	42	14	590
39	72	6. kat	44	14	620

SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	ORTALAMA M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)	YAKLAŞIK AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL)
40	73	7. kat	44	14	620
41	74	7. kat	42	14	590
42	75	7. kat	43	14	600
43	76	7. kat	43	14	600
44	77	7. kat	42	14	590
45	78	7. kat	44	14	620
46	79	8. kat	44	14	620
47	80	8. kat	42	14	590
48	81	8. kat	43	14	600
49	82	8. kat	43	14	600
50	83	8. kat	42	14	590
51	84	8. kat	44	14	620
52	85	9. kat	44	14	620
53	86	9. kat	42	14	590
54	87	9. kat	43	14	600
55	88	9. kat	43	14	600
56	89	9. kat	42	14	590
57	90	9. kat	44	14	620
<b>TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)</b>					<b>45.140</b>
<b>TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (USD)</b>					<b>~ 25.320</b>

**Not:** 16.11.2011 tarihi itibari ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 1,7829 TL'dir.

## 9. PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

### 9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış ve satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu bağımsız bölümler için m<sup>2</sup> birim değeri belirlenmiştir.

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

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; mevcut kira sözleşmeleri, bölgedeki ofislerin ve dükkanların satış bedelleri dikkate alınmıştır. Ayrıca taşınmazların kullanım seçenekleri, konumları, büyüklükleri, olumlu ve olumsuz özellikleri de göz önünde bulundurulmuştur.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında rapora konu taşınmazlara emsal teşkil edecek dükkanların listesi "6.3.3. Satılık Dükkanlar" başlığı altında sunulmuştur. Değerlemeye konu zemin katta yer alan 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümlerin değerlerinin tespitinde; "6.3.3. Satılık Dükkanlar" başlığı altında sunulan 1, 3, 4 ve 6 no'lu

emsaller dikkate alınmıştır. 2 ve 5 no'lu emsallerde yer alan dükkanlar; değerlemeye konu zemin katta yer alan tüm bağımsız bölümlerden daha kötü konumda bulunduğu için değerlemede dikkate alınmamıştır. Bu emsaller bölgedeki genel fiyatlara yönelik bilgi amaçlı olarak sunulmuştur. Değerlemeye konu 1. bodrum, 1. normal ve 2. normal katlarda yer alan dükkanların m<sup>2</sup> birim değeri ise zemin katta yer alan dükkanların değerlerine göre belirlenmiştir. Aşağıdaki tablolarda yapılan analizde değer ayarlaması yapılarak rapora konu zemin katta yer alan 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümlerin m<sup>2</sup> birim değerleri hesaplanmıştır.

<b>SATILIK DÜKKAN EMSAL NO</b>	1
<b>ALANI</b>	26 m <sup>2</sup>
<b>SATIŞ BEDELİ</b>	120.000,-TL
<b>M<sup>2</sup> SATIŞ BEDELİ</b>	~ 4.615,-TL
<b>AÇIKLAMA</b>	Pazarlık payı olarak % 5 düşülmüştür (~ 4.385,-TL). Bulunan bu değer üst sınır olarak alınmıştır. Emsale konu taşınmazın konumu ve reklam kabiliyeti rapora konu 19, 20, 21, 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümlerden % 30 daha iyidir. (4.385,-TL x %70 = 3.070,-TL)
<b>DEĞER ARALIĞI</b>	<b>3.070,-TL ila 4.385,-TL</b>

<b>SATILIK DÜKKAN EMSAL NO</b>	3
<b>ALANI</b>	45 m <sup>2</sup>
<b>SATIŞ BEDELİ</b>	150.000,-TL
<b>M<sup>2</sup> SATIŞ BEDELİ</b>	~ 3.335,-TL
<b>AÇIKLAMA</b>	Pazarlık payı olarak % 5 düşülmüştür (~ 3.170,-TL). Bulunan bu değer alt sınır olarak alınmıştır. Emsale konu taşınmazın konumu ve reklam kabiliyeti rapora konu 22, 23, 24, 25 ve 26 no'lu bağımsız bölümlerden % 40 daha kötüdür. (3.170,-TL x %140 = 4.440,-TL)
<b>DEĞER ARALIĞI</b>	<b>3.170,-TL ila 4.440,-TL</b>

<b>SATILIK DÜKKAN EMSAL NO</b>	4
<b>ALANI</b>	125 m <sup>2</sup>
<b>SATIŞ BEDELİ</b>	600.000,-TL
<b>M<sup>2</sup> SATIŞ BEDELİ</b>	4.800,-TL
<b>AÇIKLAMA</b>	Pazarlık payı olarak % 5 düşülmüştür (~ 4.560,-TL). Bulunan bu değer üst sınır olarak alınmıştır. Emsale konu taşınmazın konumu ve reklam kabiliyeti rapora konu 19, 20, 21, 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümlerden % 30 daha iyidir. (4.560,-TL x %70 = 3.190,-TL)
<b>DEĞER ARALIĞI</b>	<b>3.190,-TL ila 4.560,-TL</b>

<b>SATILIK DÜKKAN EMSAL NO</b>	6
<b>ALANI</b>	40 m <sup>2</sup>
<b>SATIŞ BEDELİ</b>	117.000,-TL
<b>M<sup>2</sup> SATIŞ BEDELİ</b>	~ 2.925,-TL
<b>AÇIKLAMA</b>	Pazarlık payı olarak % 5 düşülmüştür (~ 2.780,-TL). Bulunan bu değer alt sınır olarak alınmıştır. Emsale konu taşınmazın konumu ve reklam kabiliyeti rapora konu 22, 23, 24, 25 ve 26 no'lu bağımsız bölümlerden % 50 daha kötüdür. (3.170,-TL x %150 = 4.170,-TL)
<b>DEĞER ARALIĞI</b>	<b>2.780,-TL ila 4.170,-TL</b>

Yukarıdaki tablolardan (Bkz. sayfa 28) görüleceği üzere değerlemeye konu zemin katta yer alan bağımsız bölümlerin değer aralığı 2.780,-TL ila 4.560,-TL olarak belirlenmiştir. Zemin katta yer alan şerefiyesi en düşük bağımsız bölümler olan 19, 20, 21, 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümlerin m<sup>2</sup> birim değeri **3.000,-TL** olarak, şerefiyesi en yüksek bağımsız bölümler olan 25 ve 26 no'lu bağımsız bölümlerin m<sup>2</sup> birim değeri ise **4.500,-TL** olarak belirlenmiştir. 22 no'lu bağımsız bölümün konumu ve reklam kabiliyeti; 19, 20, 21, 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümlerden % 30 daha iyi olup, m<sup>2</sup> birim değeri **3.900,-TL** (3.000,-TL x %130) olarak belirlenmiştir. 23 ve 24 no'lu bağımsız bölümlerin konumları ve reklam kabiliyetleri; 25 ve 26 no'lu bağımsız bölümlerden % 10 daha kötü olup, m<sup>2</sup> birim değeri **4.050,-TL** (4.500,-TL x %90) olarak belirlenmiştir.

1. bodrum katta yer alan 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ve 18 no'lu bağımsız bölümlerin m<sup>2</sup> birim değerlerinin belirlenmesinde zemin katta yer alan en düşük şerefiyeye sahip dükkanın m<sup>2</sup> birim değeri dikkate alınmıştır. 1. bodrum katta yer alan şerefiyesi en düşük 7, 8 ve 11 no'lu bağımsız bölümlerin konumları, reklam kabiliyetleri ve büyüklükleri; zemin katta yer alan şerefiyesi en düşük 19, 20, 21, 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümlerden % 50 daha kötü olup, m<sup>2</sup> birim değeri **1.500,-TL** (3.000,-TL x %50) olarak belirlenmiştir. 5, 6, 9, 10 ve 18 no'lu bağımsız bölümlerin konumları, reklam kabiliyetleri ve büyüklükleri; 1. bodrum katta yer alan 7, 8 ve 11 no'lu bağımsız bölümlerden % 10 daha iyi olup, m<sup>2</sup> birim değeri **1.650,-TL** (1.500,-TL x %110) olarak belirlenmiştir.

1. normal katta yer alan 33, 34, 35, 36, 37, 38 ve 39 no'lu bağımsız bölümler ile 2. normal katta yer alan 47 ve 48 no'lu bağımsız bölümlerin m<sup>2</sup> birim değerlerinin belirlenmesinde zemin katta yer alan en düşük şerefiyeye sahip dükkanın m<sup>2</sup> birim değeri dikkate alınmıştır. 1. normal katta yer alan 33, 34, 35, 36, 37, 38 ve 39 no'lu bağımsız bölümlerin konumları, reklam kabiliyetleri ve büyüklükleri; zemin katta yer alan şerefiyesi en düşük 19, 20, 21, 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümlerden % 15 daha kötü olup, m<sup>2</sup> birim değeri **2.550,-TL** (3.000,-TL x %85) olarak belirlenmiştir. 2. normal katta yer alan 47 ve 48 bağımsız bölüm numaralı işyerlerinin her birinin 558 m<sup>2</sup>'lik brüt alanlarının içerisinde 424'er m<sup>2</sup> teras alanı bulunmaktadır. Bu bağımsız bölümlerin her birinin kapalı kullanım alanı 134'er m<sup>2</sup>'dir. 47 ve 48 no'lu bağımsız bölümlerin konumları, reklam kabiliyetleri ve büyüklükleri göz önünde bulundurularak kapalı alan m<sup>2</sup> birim değeri 1. normal katta yer alan bağımsız bölümler ile aynı olup, 2.550,-TL (3.000,-TL x %85) olarak belirlenmiştir. Taşınmazların 424 m<sup>2</sup>'lik teras alanlarının m<sup>2</sup> birim değeri ise kapalı alan m<sup>2</sup> birim değerinin % 15'i (2.550,-TL x %15 = 380,-TL) olarak alınmıştır. Sonuç olarak; 47 ve 48 no'lu bağımsız bölümlerin teras dahil m<sup>2</sup> birim değeri **900,-TL** ((134 m<sup>2</sup> x 2.550,-TL/m<sup>2</sup>) + (424 m<sup>2</sup> x 380,-TL/m<sup>2</sup>)/558 m<sup>2</sup>) olarak alınmıştır.

Bölgede yapılan piyasa araştırmalarında rapora konu taşınmazlara emsal teşkil edecek ofislerin listesi "6.3.4. Satılık Ofisler" başlığı altında sunulmuştur. Değerlemeye konu 5. kat ile 9. kat arasında bulunan bağımsız bölümlerin değerlerinin tespitinde; "6.3.4. Satılık Ofisler" başlığı altında sunulan tüm emsaller dikkate alınmıştır. Aşağıdaki tablolarda yapılan analizde değer ayarlaması yapılarak rapora konu büroların m<sup>2</sup> birim değerleri hesaplanmıştır.

<b>SATILIK OFİS EMSAL NO</b>	1
<b>ALANI</b>	52 m <sup>2</sup>
<b>SATIŞ BEDELİ</b>	70.000,-TL
<b>M<sup>2</sup> SATIŞ BEDELİ</b>	~ 1.345,-TL
<b>AÇIKLAMA</b>	Pazarlık payı olarak % 5 düşülmüştür (~ 1.280,-TL). Emsale konu taşınmazın konumu, konumlandığı binanın özellikleri ve reklam kabiliyeti rapora konu bürolardan % 50 ile % 70 oranında daha kötüdür. (1.280,-TL x %1,50 = 1.920,-TL / 1.280,-TL x %1,70 ≅ 2.180,-TL)
<b>DEĞER ARALIĞI</b>	<b>1.920,-TL ila 2.180,-TL</b>
<b>SATILIK OFİS EMSAL NO</b>	2
<b>ALANI</b>	45 m <sup>2</sup>
<b>SATIŞ BEDELİ</b>	60.000,-TL
<b>M<sup>2</sup> SATIŞ BEDELİ</b>	~ 1.335,-TL
<b>AÇIKLAMA</b>	Pazarlık payı olarak % 5 düşülmüştür (~ 1.270,-TL). Emsale konu taşınmazın konumu, konumlandığı binanın özellikleri ve reklam kabiliyeti rapora konu bürolardan % 50 ile % 70 oranında daha kötüdür. (1.270,-TL x %1,50 = 1.910,-TL / 1.270,-TL x %1,70 ≅ 2.160,-TL)
<b>DEĞER ARALIĞI</b>	<b>1.910,-TL ila 2.160,-TL</b>
<b>SATILIK OFİS EMSAL NO</b>	3
<b>ALANI</b>	98 m <sup>2</sup>
<b>SATIŞ BEDELİ</b>	130.000,-TL
<b>M<sup>2</sup> SATIŞ BEDELİ</b>	~ 1.325,-TL
<b>AÇIKLAMA</b>	Pazarlık payı olarak % 5 düşülmüştür (~ 1.260,-TL). Emsale konu taşınmazın konumu, konumlandığı binanın özellikleri ve reklam kabiliyeti rapora konu bürolardan % 50 ile % 70 oranında daha kötüdür. (1.260,-TL x %1,50 = 1.890,-TL / 1.260,-TL x %1,70 ≅ 2.140,-TL)
<b>DEĞER ARALIĞI</b>	<b>1.890,-TL ila 2.140,-TL</b>

Yukarıdaki tablolardan görüleceği üzere değerlemeye konu 5. normal kat ile 9. normal kat arasında bulunan bağımsız bölümlerin değer aralığı 1.890,-TL ila 2.180,-TL olarak belirlenmiştir. 5. normal katta yer alan şerefiyesi en düşük bağımsız bölümler olan 61, 62, 63, 64, 65 ve 66 no'lu bağımsız bölümlerin m<sup>2</sup> birim değeri **1.900,-TL** olarak, geriye kalan büro niteliğindeki tüm bağımsız bölümlerin (67 ila 90 no'lu bağımsız bölümler) m<sup>2</sup> birim değeri ise **2.150,-TL** olarak belirlenmiştir.

Bulunan tüm bu değerler; değerlendirme konusu taşınmazların yıllık kiralalarının bölge genelindeki kapitalizasyon oranına oranlanmasından hareketle pazar değerleri test edilmiştir. Antalya 2000 Plaza içerisindeki mevcut kira bedelleri kira sözleşmeleri incelenmek suretiyle öğrenilmiş, bölgede emlak hizmeti vermekte olan firmalar ile görüşülmüş ve günümüz

ekonomik koşulları itibariyle bölgede yapılan araştırmalar sonucunda elde edilen verilere göre bölge genelindeki kapitalizasyon oranının ~ % 8 mertebesinde olduğu öğrenilmiştir.

Rapor içerisinde sunulan gayrimenkullerin olumlu ve olumsuz özelliklerinin yanı sıra günümüz ekonomik koşullarının da gayrimenkul sektörü üzerindeki etkileri dikkate alındığında bağımsız bölümler için takdir edilen m<sup>2</sup> birim değerleri ile pazar değerleri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YAKLAŞIK PAZAR DEĞERİ (TL)
1	5	1. bodrum kat	22	1.650	<b>36.000</b>
2	6	1. bodrum kat	26	1.650	<b>43.000</b>
3	7	1. bodrum kat	68	1.500	<b>102.000</b>
4	8	1. bodrum kat	88	1.500	<b>132.000</b>
5	9	1. bodrum kat	39	1.650	<b>64.000</b>
6	10	1. bodrum kat	39	1.650	<b>64.000</b>
7	11	1. bodrum kat	76	1.500	<b>114.000</b>
8	18	1. bodrum kat	20	1.650	<b>33.000</b>
9	19	Zemin kat	22	3.000	<b>66.000</b>
10	20	Zemin kat	45	3.000	<b>135.000</b>
11	21	Zemin kat	56	3.000	<b>168.000</b>
12	22	Zemin kat	74	3.900	<b>289.000</b>
13	23	Zemin kat	38	4.050	<b>154.000</b>
14	24	Zemin kat	38	4.050	<b>154.000</b>
15	25	Zemin kat	51	4.500	<b>230.000</b>
16	26	Zemin kat	51	4.500	<b>230.000</b>
17	31	Zemin kat	24	3.000	<b>72.000</b>
18	32	Zemin kat	18	3.000	<b>54.000</b>
19	33	1. kat	25	2.550	<b>64.000</b>
20	34	1. kat	30	2.550	<b>77.000</b>
21	35	1. kat	76	2.550	<b>194.000</b>
22	36	1. kat	95	2.550	<b>242.000</b>
23	37	1. kat	45	2.550	<b>115.000</b>
24	38	1. kat	45	2.550	<b>115.000</b>
25	39	1. kat	55	2.550	<b>140.000</b>
26	47	2. kat	558	900	<b>502.000</b>
27	48	2. kat	558	900	<b>502.000</b>
28	61	5. kat	44	1.950	<b>86.000</b>
29	62	5. kat	42	1.950	<b>82.000</b>

SIRA NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	KULLANIM ALANI (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YAKLAŞIK PAZAR DEĞERİ (TL)
30	63	5. kat	43	1.950	<b>84.000</b>
31	64	5. kat	43	1.950	<b>84.000</b>
32	65	5. kat	42	1.950	<b>82.000</b>
33	66	5. kat	44	1.950	<b>86.000</b>
34	67	6. kat	44	2.100	<b>92.000</b>
35	68	6. kat	42	2.100	<b>88.000</b>
36	69	6. kat	43	2.100	<b>90.000</b>
37	70	6. kat	43	2.100	<b>90.000</b>
38	71	6. kat	42	2.100	<b>88.000</b>
39	72	6. kat	44	2.100	<b>92.000</b>
40	73	7. kat	44	2.100	<b>92.000</b>
41	74	7. kat	42	2.100	<b>88.000</b>
42	75	7. kat	43	2.100	<b>90.000</b>
43	76	7. kat	43	2.100	<b>90.000</b>
44	77	7. kat	42	2.100	<b>88.000</b>
45	78	7. kat	44	2.100	<b>92.000</b>
46	79	8. kat	44	2.100	<b>92.000</b>
47	80	8. kat	42	2.100	<b>88.000</b>
48	81	8. kat	43	2.100	<b>90.000</b>
49	82	8. kat	43	2.100	<b>90.000</b>
50	83	8. kat	42	2.100	<b>88.000</b>
51	84	8. kat	44	2.100	<b>92.000</b>
52	85	9. kat	44	2.100	<b>92.000</b>
53	86	9. kat	42	2.100	<b>88.000</b>
54	87	9. kat	43	2.100	<b>90.000</b>
55	88	9. kat	43	2.100	<b>90.000</b>
56	89	9. kat	42	2.100	<b>88.000</b>
57	90	9. kat	44	2.100	<b>92.000</b>
<b>TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (TL)</b>					<b>6.755.000</b>
<b>TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (USD)</b>					<b>~ 3.873.000</b>

**Not:** 16.11.2011 tarihi itibari ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 1,7829 TL'dir.

## 9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı Yöntemi ve Ulaşılan Sonuç

Gelir indirgeme yaklaşımı iki temel yöntemi destekler. Bu yöntemler; direkt (doğrudan) indirgeme yaklaşımı yöntemi ve getiri (gelir) indirgeme yaklaşımı yöntemidir.

Direkt indirgeme yaklaşımı yöntemi; tek bir yılın gelir beklentisini bir değer göstergesine dönüştürmek için kullanılan bir yöntemdir. Bu dönüşüm, ya gelir tahminini uygun bir gelir oranına bölerek veya bunu uygun bir gelir faktörüyle çarparak tek adımda elde edilir. Direkt

indirgeme yaklaşımı yöntemi, mülklerin dengeli bir biçimde işletildiği ve benzer risk düzeyleri, gelirleri, giderleri, fiziksel ve konumsal özellikleri ve geleceğe yönelik beklentileri olan emsal satışların bol olduğu zaman yaygın bir biçimde kullanılır. Yakın çevrede yapılan piyasa araştırmasında rapora konu taşınmazlara emsal teşkil edebilecek gayrimenkuller bulunmakta olup, taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde kullanılan emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi içerisinde bölgedeki % 8 kapitalizasyon oranı üzerinden pazar değerleri tespit edilmiş ve bu değerler bölgede yer alan emsal ofisler ve dükkanların pazarlama değerleri ile karşılaştırılarak sonuca ulaşılmıştır.

Getiri indirgeme yaklaşımı yöntemi ise; gelecekteki yararların uygun bir getiri oranı uygulayarak bugünkü değer göstergesine dönüştürülmesi için kullanılır. Bu yöntem 5 ila 10 yıl arasında olan, belirtilen mülkiyet dönemi içerisinde olası gelir ve giderlerin dikkate alınmasını gerektirmektedir. İndirgenmiş nakit akışı analizi (İNA) yöntemi, gelir indirgemenin en önemli örneğidir. İndirgenmiş nakit akışı analizi; bir mülkün veya işletmenin gelecekteki gelirleri ve giderleri ile ilgili kesin varsayımlara dayalı bir finansal modelleme tekniğidir. İNA analizinin en yaygın uygulaması İç Verim Oranı (İVO) ve Net Bugünkü Değer'dir. Değerlemede "Net Bugünkü Değer"ın tespitine yönelik bir çalışma yapılmıştır.

Bu yöntemde, gayrimenkulün değerinin gelecek yıllarda üreteceği serbest nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağını öngörülür. Yöntemin uygulanmasında on yıllık bir projeksiyon dönemi esas alınmıştır. Projeksiyondan elde edilen nakit akımları; ekonominin, sektörün ve gayrimenkulün taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmiş ve gayrimenkullerin toplam değeri hesaplanmıştır. Gelir indirgeme yaklaşımı yönteminde değerlendirme konusu gayrimenkullerin net bugünkü değeri 10 yıllık süreç içerisinde hesaplanmıştır.

### 9.2.1. Varsayımlar

- **Makroekonomik Büyüklükler:** A.B.D. yıllık enflasyon oranı (CPI) varsayımları ve 16.11.2011 tarihi itibarı ile USD/TL (1,-USD = 1,7829 TL) kuru ekteki İndirgenmiş Nakit Akımları tablosunda sunulmuştur.
- **Reel İskonto Oranı:** Reel iskonto oranı 2011 yılı için, cari faiz oranları ve işletmenin riski de gözönünde bulundurularak, % 8 varsayılmıştır. Reel iskonto oranının daha sonraki yıllarda da aynı kalacağı öngörülmüştür.
- **Reel Uç Büyüme Oranı:** Projeksiyon döneminin sonrasında gerçekleşecek nakit akımlarının projeksiyon dönemi sonu itibarı ile değerini veren Gordon Büyüme Modeli'nde kullanılan reel uç büyüme oranı % 0 varsayılmıştır.

- **Toplam Kira Değeri:** Tesisin toplam kira değeri; "8. Aylık Pazar Kira Değeri Tespiti" başlığı altında hesaplanan 25.320,-USD alınmıştır.
- **Aylık m<sup>2</sup> Kira Değeri İçin Yıllık Artış Oranı:** Taşınmazların son 3 yıllık kira bedellerine ve kira sözleşmelerindeki artış oranlarına göre taşınmazların aylık m<sup>2</sup> kira değeri için yıllık artış oranı % 5 olarak alınmıştır.
- **Doluluk Oranı:** Taşınmazların son 3 yıl içerisindeki doluluk oranı % 75 ila 85 arasında değişmektedir. Bu nedenle İNA tablosunda doluluk oranı % 80 olarak alınmıştır.
- **Etkin Vergi Oranı:** 2012 ve diğer yıllarda etkin vergi oranının operasyonel karın ~ % 3'ü olacağı kabul edilmiştir.
- **Gelir Dağılımı:** 2011 – 2021 yılları arasındaki kira gelirlerine ilişkin varsayımlar ekteki indirgenmiş nakit akımları tablosunda sunulmuştur.
- **Bina Tadilat / Onarım Giderleri:** Bina tadilat / onarım giderleri toplanan aidatlar üzerinden ödeneceği için boş olan gayrimenkullere ait aidat ödemesi olarak toplam kira gelirlerinin % 2'si dikkate alınmıştır.

### 9.2.2. Ulaşılan Sonuç

Yukarıdaki varsayımlar altında yapılan ve sonuçları ekteki indirgenmiş nakit akımları tablosunda sunulan analiz sonucunda 57 adet bağımsız bölümün toplam pazar değeri ~ **6.297.000,-TL** (3.531.957,-USD) olarak hesaplanmıştır.

**Not:** 16.11.2011 tarihi itibari ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 1,7829 TL'dir.

## 10. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 10.1. Nihai Değer Takdiri

Taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri tespiti emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile yapılmış olup toplam aylık pazar kira değeri **45.140,-TL** olarak hesaplanmıştır.

Taşınmazların emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan toplam pazar değeri **6.755.000,-TL**, gelir indirgeme yaklaşımı ile ulaşılan pazar değeri ise **6.297.000,-TL**'dir.

Bölgedeki ticari gayrimenkullerde doluluk oranlarının azalması, alternatif bir bölge olarak Konyaaltı, Lara ve Havaalanı Yolu üzerindeki alışveriş merkezlerinin ve ofis yapıların mevcudiyeti hususları dikkate alınarak gayrimenkullerin toplam pazar değeri için emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemi ile ulaşılan değerlerin esas alınmasının en uygun yaklaşım olacağı görüşü ve kanaatine varılmıştır.

Buna göre rapor konusu taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri için **45.140,-TL (Kırkbeşbinyüzkırk Türk Lirası)**, toplam pazar değeri için ise **6.755.000,-TL (Altı milyonyediyüzellibeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

### **10.2. Taşınmazların GYO Portföyünde Bulunması Hakkında Görüş**

Antalya ili, Muratpaşa ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nden 24.10.2011 tarihinde alınan takyidat yazısına (Bkz. Ekler: Takyidat yazısı) ve tarafımızca 31.10.2011 tarihinde yapılan şifahi incelemeye göre; değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Muratpaşa Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 31.10.2011 tarih ve 11922 sayılı imar durumu yazısına ve tarafımızca 31.10.2011 tarihinde yapılan şifahi incelemeye göre; değerlemeye konu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

Muratpaşa Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde bulunan değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parsel ait arşiv dosyası üzerinde yapılan incelemeye göre; taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı gereği projesi onaylanmış, yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcut olup, taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

**11.SONUÇ**

Rapor içerisinde özellikleri belirtilen 10479 ada, 1 no'lu parsel üzerinde konumlu olan Antalya 2000 Plaza içerisindeki 57 adet bağımsız bölümün yerinde yapılan tespitlerinde konumlarına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine, kullanım fonksiyonlarına, olumlu-olumsuz özelliklerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşullarındaki takdir edilen arsa payları dahil toplam pazar değeri ve toplam aylık pazar kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

	Pazar Değeri	KDV Dahil Pazar Değeri	Aylık Pazar Kira Değeri
<b>TL</b>	6.755.000	7.970.900	45.140
<b>USD</b>	~ 3.789.000	~ 4.470.700	~ 25.320

16.11.2011 tarihi itibari ile T.C.M.B. alış kuruna göre 1,-USD = 1,7829 TL'dir.  
KDV oranı: %18'dir.

İşbu rapor üç orijinal olarak hazırlanmıştır.

Bilgilerinize sunulur. 15.08.2012

(Değerleme tarihi: 31.10.2011 – Değer tarihi: 16.11.2011)



Nurettin KULAK  
Jeoloji Mühendisi  
Değerleme Uzmanı

Saygılarımızla



FAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL  
DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.  
Cumhuriyet Cad. No: 187 Kat: 6 Sipahi Apt  
ELMADAĞ-İSTANBUL

Hüseyin ÇINAR  
İktisatçı  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

**Ekler:**

- Antalya Ulaşım Haritası
- Antalya 2000 Plaza'nın Uydudan Görünüşü
- Antalya 2000 Plaza'nın Yerini Gösterir Harita
- Antalya Deprem Haritası
- Tapu Kayıtları Dökümü
- Antalya 2000 Plaza'nın Yakın Çevresinin Görünüşleri
- Antalya 2000 Plaza'nın Dışarıdan Görünüşleri
- Antalya 2000 Plaza'nın ve Taşınmazların İç Mekan Görünüşleri
- Takyidat Yazısı
- İmar Durumu Yazısı
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi (Tarih Sırasına Göre)
- Kadastral Harita
- Kat İrtifakına Esas 09.01.0997 Tasdik Tarihli Tadilat Projesi
- Yönetim Planı Eki
- İNA Tablosu
- Özgeçmişler
- Lisans Belgeleri
- Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Tarafımızca Hazırlanan Son Üç Yıl İçerisindeki Raporlar
- Dayanak Sözleşmesi

## 12.EKLER

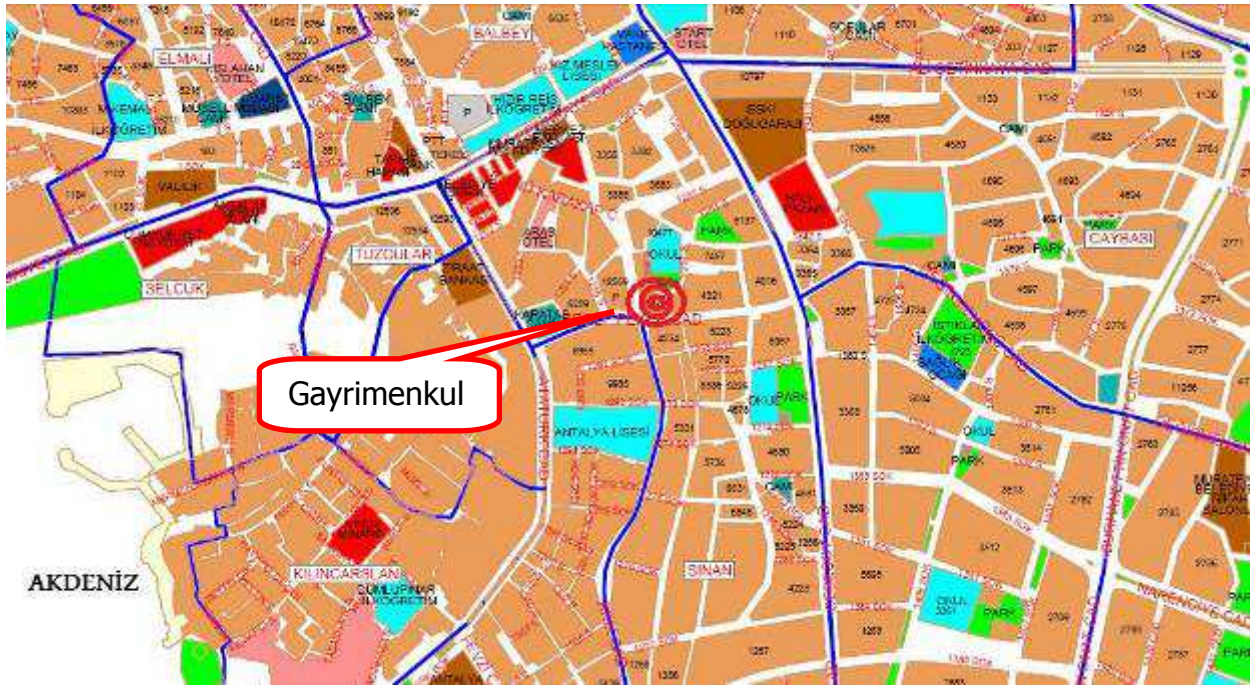
## Antalya Ulaşım Haritası



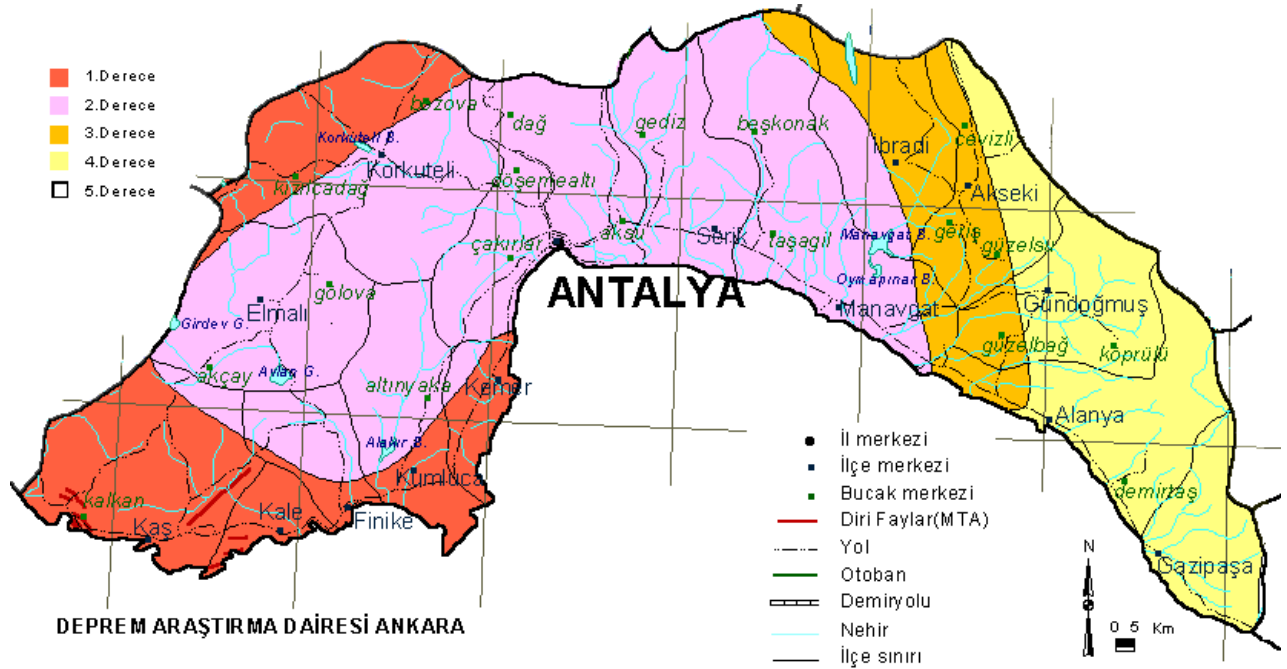
## Antalya 2000 Plaza'nın Uydudan Görünüşü



## Antalya 2000 Plaza'nın Yerini Gösterir Harita



## Antalya Deprem Haritası







## Antalya 2000 Plaza'nın Yakın Çevresinin Görünüşleri





**Antalya 2000 Plaza'nın Dışarıdan Görünüşleri**







**Antalya 2000 Plaza'nın ve Taşınmazların İç Mekan Görünüşleri**























## Takyidat Yazısı

25/10 11 TUE 14:37 FAX 02423123728

ANTALYA PLAZA 2000

001

2. BÖLGE TAPU SİCİL MÜDÜRLÜĞÜNE

24.10.2011

ANTALYA

Maliki bulunduğumuz Antalya 2000 Plaza Binamızda;

Bodrum Kat : \*5-6-7-8-9-10-11-18\*

Zemin Kat : \*19-20-21-22-23-24-25-26-31-32\*

1.kat : \*33-34-35-36-37-38-39\*

2.kat : \*47-48\*

5.kat : \*61-62-63-64-65-66\*

6.kat : \*67-68-69-70-71-72\*

7.kat : \*73-74-75-76-77-78\*

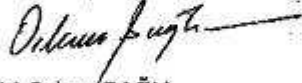
8.kat : \*79-80-81-82-83-84\*

9.kat : \*85-86-87-88-89-90\*

No'lu Bağımsız Bölümler için TAKYİDAT yazısı rica ediyoruz.

Bilgiye sunarız.

Saygılarımızla,



M.Orhan DAĞLI

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

ADA :10479

PARSEL : 1

HAŞİM İŞCAN MAHALLESİ

Kayıtlı ve Sicilinde değişiklik yoktur  
Sicilinde kayıtlıdır  
Takyidatı yoktur  
24.10.2011  
Tapu Sicil Müdüne

## İmar Durumu Yazısı

Evrak No : 5113	T.C ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		İmar Pl. No: 20 K - IIIc			
Evrak Tarih : 01-12-2010			Parselasyon Pl. No: " "			
PARSELASYON		KADASTRO	ŞUYUU	İmar	Ek Bilgileri	
Ada No.	Parsel No.	Paf. No.	Ada No/Parsel No	Miktarı		Parselin
10479	01			M <sup>2</sup>		Yüz Ölç. M <sup>2</sup>
					1135.00 m <sup>2</sup>	1- Projelendirme işleminden önce subasman kotunun aplikasyonda tespiti gerekir. 2- Antalya Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre yapılır. 3- Parsel 1/25000 ölçekli nazım imar planında II. Derece Su Kaynakları Koruma Alanı'nda kalmaktadır. 4- Parsel ticari alanda kalmaktadır. 5- Parsel 29/12/1993 tarih ve 35/28 nolu ruhsat ile inşaat izni verilmiştir. 6- Parselin inşaat şekli imar planında ölçülandırılmış ve gösterilmiştir.
İNŞAAT DURUMU						
Yol ve Komşu Mesafesi : ———			İnşaat Tarzı : AYRIK			
İnşaat Cephesi =İmar yönetmeliğine göre belirlenecektir. Taban Alanı			Kat Adedi : ———			
İnşaat Derinliği :İmar yönetmeliğine göre belirlenecektir.			Saçak Seviyesi : h=35.50 m			
İnşaat Kotu : Aplikasyonda tespit edilecektir.						
ÇİZEN		Adı Soyadı	Tarih			
İmar Çap Ser. Sor.		Derya KÜTÜK	01-12-2010			
Plan ve Proje Müdürü V.		Bünyamin TAÇKIN	" " "			
		Evrin BENDERLİ	" " "			
1- Bu İmar Çapı 1 sene müteberdir. İmar planında yapılabilecek değişikliklerden dolayı hak iddia edilemez. 2- İmar yolu teşekkül etmeden inşaat durumu müteber değildir. 3- İnşaat durumunda inşaat cephesi ve derinliği olarak verilen ölçüler tapu ölçü krokisindeki ölçülerle uymalıdır. Aksi takdirde tapu ölçüleri esas alınır. Makbuz No: 11452						

## Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi (Tarih Sırasına Göre)

**YAPI RUHSATI**

İç bu yapıdan TÜRK STANDARTINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanları kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabulde veya iskan ruhsatına esas işlemler için geçerlidir.

1. Alınan yerin durumu: ANTALYA BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ		2. Ruhsat tarihi: 29.12.1993		3. Ruhsat numarası: 35/28		
4. Ruhsatın verildiği mekân: YENİ İNŞAAT		5. Marifeti: HADİMİDİCAN		6. Posta no: 20K-IIIc		
7. Adı no: 70479		8. Parça no: 01		9. İmar durumu tarihi: 25.01.1993		
10. İmar durumu numarası: 800		11. İmar türü: MERKEZİ İSITMA SİSTEMİ		12. Yıkılma tarihi: -		
13. Tapu tasit bölgesi / yerin durumu: 2. BÖLGE TAPU STİLİ MÜLKİYETİ		14. Tapu tasit bölgesi tarihi: 14.09.1993		15. Tapu tasit bölgesi numarası: -		
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
16. Adı soyadı / Ünvanı: CEMAL ALI TÜGAYOĞLU OSMAN HANIK TÜGAYOĞLU - N. SİNEMALIK			20. Adı soyadı / Ünvanı: DOĞUS YAPI SAN. A.Ş.			
17. Bağlı olduğu vergi dairesi: -			21. Kurum sicil no: -			
18. Adres: Kazım Özalp cad. No: 722 ANT.			22. Bağlı olduğu vergi dairesi: 30993810003 / M. 601 / İST.			
23. Adres: Büyükdere cad. Doğuşhan 4/6 MENTİVEYİ			24. Adres: -			
25. Yapının her bir bölümünün kullanım amaçları:		26. Bölme sayısı:	27. Yüzölçümü:	28. Yol seviyesi altına kadar kat sayısı:	29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı:	
3. SINEMA / TİYATRO		(3)	7145 m <sup>2</sup>	3	11	
MÜZİYERİ		(86)	5630 m <sup>2</sup>		14	
RESTAURANT		(2)	1116 m <sup>2</sup>			
BÜFE		(1)	21 m <sup>2</sup>			
Ortak Alan Dışı: Toplam			7912 m <sup>2</sup>			
25. Yapının toplam maliyet kıymeti (Araç dahil): 7.912.000.000,-		26. Araç ölçüsü: 993		27. Yapının arsa değeri: -		
28. İskan türü: B.A.K.		29. İskan türü: TÜZLA		30. Toplam maliyet (Araç dahil): -		
RUHSAT EKI PROJELER			FENİ MEBUSUN (TUS)			
42. Mimari proje: LİHALMİET SADI KAN			43. Adı soyadı: ELİRBÖZ DÜZGEZEN			
43. Statik proje: GURRUBUZ DÜZGEZEN			44. Adres: Gençlik mah. 30. Ağus. Cad. 1318. sk. 12/1 ANT.			
44. Tesisat projeleri: HALDUN ÖZGEN - U. GÖVSEL ŞELİK			45. Tesisat no: -			
45. Doğru ölçüler: -			46. Kazı toplamı: 75000 m <sup>3</sup>			
46. Harice çıkacak kazı toplamı: -			47. Belediye kayıt no: 981			
47. Harice çıkacak kazı toplamı: -			48. Dışa stil no: 24906			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİMLER						
49. Gelirin maliyeti:	50. Makbuz tarihi:	51. Makbuz no:	52. Tutar (TL):	53. Açıklama:	54. Ödeme tarihi:	
Vergi - Kanallı harcı:	29.12.1993	661302	42.192.500,-		Ticari Komisyonunun... gün ve... sayılı kararına... para birimi parafında ödenen... TL... ödenen bedel... edilmiştir.	
Dinle - İnşaat harcı:	4	661303	7.500.000,-			
Yapı ruhsatı:	4	4	1.582.500,-			
		Toplam:	51.255.000,-			
3194 sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23, ve 26 no maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapının fenni sorunlu olduğu alanları fennî alanlarında inceleme alınarak iç bu YAPI RUHSATI verilmiştir.						
61. Döner işyerinin adı, soyadı, ünvanı, imzası: YUSUF CEVHAN		62. Kontrol eden inş. soyadı, ünvanı, imzası: LÜMİYE CAĞLIYURT		63. Denetleyenin adı, soyadı, ünvanı, imzası, mührü: ALİ DEVEBAZ		
İmza: [İmza]		İmza: [İmza]		İmza: [İmza]		
İmza: [İmza]		İmza: [İmza]		İmza: [İmza]		
İmza: [İmza]		İmza: [İmza]		İmza: [İmza]		

**YAPI RUHSATI**

İçerik bu rapordan TMMOB STANDARTINA uygun yapı mabarnesi ve yapı bilgileri kullanılmaması şarttır. Bu şart geçerli kabulü veya istenir ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsat veren kurum ANTALYA MURATPAŞA BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ		2. Ruhsat tarihi 09.01.1997		3. Ruhsat numarası 01/03	
4. Ruhsatın veriliş maksadı TADİLAT		5. Mahallesi HAŞİMİŞÇAN		6. Pafta No 20K-IIIc	
7. Ada No 10479		8. Parsel no 01		9. İmar durumu tarihi	
10. İmar durumu numarası		11. İmar Türü KAT KİTİMALI		12. Yakıt Türü	
13. Tapu Tesvil Belgesi veren kurum 2. BOLGE TAPU SİCİL MD. LİEU		14. Tapu Tesvil Belgesi Tarihi 10.01.1997		15. Tapu Tesvil Belgesi Numarası YAPI MÜTEAHHİDİNİN	
16. Adı, Soyadı / Ünvanı CEMAL ALİ TUGAYOĞLU vs.		20. Adı, Soyadı / Ünvanı DOĞUS YAPI SAN. A.Ş.		21. Kurum sic. no	
17. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		18. Vergi Dairesi Sic. No.		22. Bağlı Olduğu Vergi Dairesi BOĞAZICI V.D. / İST.	
23. Vergi Dairesi Sic. No. 3090031638		19. Adresi		24. Adres Sinan mah. Recep Peker cad. 1257 sk. N:81/3 ANT	
25. Yatırım her bir ünitenin kullanım maksadı	26. DİME katları	27. Yüz ölçümü	28. Yol Seviyesi ahdındaki kat sayıları	29. Yol Seviyesi üstündeki kat sayıları	30. Toplam Kat sayıları
MARŞAN SİNEMA	1	564 m <sup>2</sup>	4	11	15
DÜKKAN	1	34 m <sup>2</sup>			
BÜRO					
Ornak alan dahil TOPLAM		598 m <sup>2</sup>	Malîyet 120 m <sup>2</sup> = 5.450.000.000 TL DİB		
35. İnşaatın toplam maliyet kıymeti (kruva hariç) Toplam inşaat alanı 420 m <sup>2</sup> alınmıştır		36. Alın olduğu yıl 1997		37. Yapının ana değeri	
38. Toplam maliyet (kruva dahil)		39. İskeletin sınıfı B.A.K.		40. İskeletin dağılımı TUĞLA	
RUHSAT EKİ PROJELER			FENNİ MESUL'UN (TUS)		
42. mimar proje M. SADI KAN		49. Adı, Soyadı AHMET ÖD.		54. İmzası	
43. Statik Proje AHMET ÖD.		50. Adresi Sinan mah. Recep Peker cad. 1257 sk. N:81/3 ANT			
44. Testat projeleri		51. Tarafhâdî		52. Belediye Kayıt no 38235	
45. Doğru Toplamı		46. Kuvvet toplamı		53. Oda Sicil No	
47. Harice çıkacak kat sayıları toplamı		48. Harice çıkacak kat sayıları toplamı			
RUHSATLA İLGİLİ MUHTELİF GELİRLER					
55. Gelir/Maliyet	56. Makbuz Tarihi	57. Makbuz no.	58. Tutar (T.L.)	59. Açıklama	60. Ötopark Harcı
Plan işleri harcı				İŞBU RUHSAT BODANIM KAT'LARDA ZEHİR KAT- TA VE 1. KAT'TA TADİLATLARIN VERİLMİŞTİR.	
Sına-İmar harcı	09.01.1997	83523	3.750.000		
Maliyet	11.11.12	83534	500.000		
Kayıt	11.11.12	4	5.000.000		
Ceza					
TOPLAM			14.650.000		
1994 sayılı İmar Kanununun 21, 22, 23. ve 26 no maddelerine göre işlemler tamamlanmış olup, yapının fennî sorumluluğunu alan fen adamlarına imza ve dinarek işbu YAPİ RUHSATI verilmiştir.					
61. Denetçinin adı, soyadı, ünvanı, imzası Yusuf CEYLAN İng. Tek.		62. Kontrol edenin adı, soyadı, ünvanı, imzası İ. Hakkı DİLMAC İnşaat Mühendisi İmar Müd. Yrd.		63. Onaylayan adı, soyadı, ünvanı, imzası, mühür Lutfiye GACİLİYURT İmar Müdürü	

T.C.  
MURATPAŞA BELEDİYESİ  
İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ  
GENEL İSKAN BELGESİ

CİLT 24

SAYFA 08

Mahalesi : HADIMSKAL	Yapının Bağımsız B. İle İlgili Bilgiler				
Ada : 10479 Parsel : 01	Kat Adedi : 15 M. 04	Yüksekliği : 34.80			
İnşaat Ruhsat Tarihi : Cilt 35 Tarih : 29.12.1993 Sayfa 28	Toplam Bağımsız B. Sayısı : 32				
Tadilat Varsa : Tarih : 03.01.1997 Cilt : 01 Sayfa : 03	Maskele Sayısı	İşyeri : 44			
Müracaat Eden Adı Soyadı : DOĞUŞ YAPIL A.Ş.	SINIRLAMA : 3	Dükkan :			
Müracaat Tarihi : 08.10.1997	BÜFE : 1	Büro : 44			
İnşaat Maliyeti : 27.692.000.000 ?	Toplam İnşaat M2	7312			
Heyet Raporları Sayı ve Tarihleri	B.B.	KATI	NİTELİĞİ	M2	İskan Tarihi
Raporlar : Tarih : Sayı :	1.				
1- S.İ.K. Raporu 12.12.1997/2422	2.				
2- T.İ.K. Raporu 23.10.27/164.121	3.				
3- Ferdi M. Raporu 04.11.22/5141	4.				
4- Gelir Md. Yazısı 10.02/14514	5.				
5- Sivil S. Yazısı 16.02/224	6.				
6- Genel İskan Raporu 16.12/5311	7.				
7- Enlak Şefliği Raporu 10.10.27/167	8.				
Makbuz No : 1232 / 2009	9.				
Not : 08.11.97/269	10.				
Bel. Meclisinin 09.02.1996 G. 210	11.				
SATILILARINA İST.	12.				
	13.				
	14.				
	15.				
	16.				
	17.				
	18.				
	19.				
	20.				
	21.				
	22.				
	23.				
	24.				
	25.				

Yukarıda ada parseli yazılı binanın GENEL İSKAN'a ait evrakları tamamlandığından, Ferdi İskan Ruhsatı verilmesi uygundur.

16.12.1997

Ruhsat Dolduran : İmar Müdürü

İskan Servis Şefi

MAHALİ İHİTE SÜBİLE

## - Mahal Listesi -

BULUNDUĞU KAT	BAĞIMSIZ BÖLÜM SIRA NO	NİTELİĞİ + EKLENTİSİ	FAYDALI ALANI (m2)
2. Bodrum	1	Sinema+Tiyatro ElÖ.Depo	875 m2
"	2	Sinema+E3:Ö.Depo	103 m2
"	3	Sinema+E2+E4 Özel	552 m2
3	4	Büfe	7 m2
1. Bodrum	5	İşyeri	22 m2
"	6	"	26 m2
"	7	"	68 m2
"	8	"	88 m2
"	9	"	39 m2
"	10	"	39 m2
"	11	"	76 m2
"	12	"	78 m2
"	13	"	43 m2
"	14	"	47 m2
"	15	"	97 m2
"	16	"	21 m2
"	17	"	21 m2
"	18	"	20 m2
ZEMİN	19	İşyeri	22 m2
"	20	"	45 m2
"	21	"	56 m2
"	22	"	74 m2
"	23	"	38 m2
"	24	"	38 m2
"	25	"	51 m2
"	26	"	51 m2
"	27	"	44 m2
"	28	"	47 m2
"	29	"	85 m2
"	30	"	24 m2
"	31	"	24 m2
"	32	"	18 m2
1. KAT	33	İşyeri	25 m2
"	34	"	30 m2
"	35	"	76 m2
"	36	"	95 m2
"	37	"	45 m2
"	38	"	45 m2
"	39	"	55 m2
"	40	"	58 m2
"	41	"	51 m2
"	42	"	53 m2
"	43	"	112 m2
"	44	"	22 m2
"	45	"	22 m2
"	46	"	21 m2

*Rasit Soyman*  
İns. Tek.

- 2 -

2.KAT	47	İşyeri	558 m2
"	48	"	558 m2
3.KAT	49	Büro	44 m2
"	50	"	42 m2
"	51	"	43 m2
"	52	"	43 m2
"	53	"	42 m2
"	54	"	44 m2
4.KAT	55	Büro	44 m2
"	56	"	42 m2
"	57	"	43 m2
"	58	"	43 m2
"	59	"	42 m2
"	60	"	44 m2
5.KAT	61	Büro	44 m2
"	62	"	42 m2
"	63	"	43 m2
"	64	"	43 m2
"	65	"	42 m2
"	66	"	44 m2
6.KAT	67	Büro	44 m2
"	68	"	42 m2
"	69	"	43 m2
"	70	"	43 m2
"	71	"	42 m2
"	72	"	44 m2
7.KAT	73	Büro	44 m2
"	74	"	42 m2
"	75	"	43 m2
"	76	"	43 m2
"	77	"	42 m2
"	78	"	44 m2
8.KAT	79	BÜRO	44 m2
"	80	"	42 m2
"	81	"	43 m2
"	82	"	43 m2
"	83	"	42 m2
"	84	"	44 m2

*Rasit Soyman*  
İHA TİM

- 3 -

9. KAT	85	BÜRO	44 m2
"	86	"	42 m2
"	87	"	43 m2
"	88	"	43 m2
"	89	"	42 m2
"	90	"	44 m2
10. KAT	91	BÜRO (DULEX)	398 m2
"	92	" ( " )	398 m2

Raşit Seyman  
İMO FAK

**YAPIL KULLANMA İZİN BELGESİ**

1- Belgeyi Veren Kurumun Adı: MURATPAŞA BELEDİYESİ İMAR İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ 10473ANTALYA

2- Bölge Tarih: 13-3-93 3- Bölgenin Numarası: 9-12 4- Belgelerin Harici Maksadı: YAPIL KULLANMA

5- Mahalle, Cadde, Sokak, Bina No: / / /

6- Pafta: / / 7- Ada No: / / 8- Parsel No: / / 9- İmar Çıktısı Tarihi: 28-12-93 10- İmar Durumu Numarası: 9 / 93

11- Tapu Tescil Belgesi Veren Kurum: ANTALYA 12- Tapu tescil belgesi tarihi: / / 13- Tapu tescil belgesi No: / / 14- İşin Adı: Kuyakıt 15- Yakıt Türü: / / 16- Esas yapı ruhsatın tarihi ve numarası: / / 17- Var ise ek ruhsatın tarihi ve numarası: / /

18- Adı, Soyadı / Ünvanı: Doğan Yayıncılık A.Ş. 19- Bağlı Okuduğu Vergi Dairesi: / / 20- Vergi Dairesi Sicil Numarası: / / 21- Adresi: / / 22- Adı, Soyadı/Ünvanı: / / 23- Kurum Sicil Numarası: / / 24- Bağlı Okuduğu Vergi Dairesi: / / 25- Vergi Dairesi Sicil Numarası: / /

26- Adresi: = DOSYASINDA

27- Yıkılacak yapıların toplam alanı (m<sup>2</sup>): / / 28- Yıkılacak yapıların toplam hacmi (m<sup>3</sup>): / / 29- Yıkılacak yapıların toplam değeri (TL): / / 30- Yıkılacak yapıların toplam maliyeti (TL): / / 31- Yıkılacak yapıların toplam maliyeti (TL): / / 32- Yıkılacak yapıların toplam maliyeti (TL): / / 33- Yıkılacak yapıların toplam maliyeti (TL): / / 34- Yıkılacak yapıların toplam maliyeti (TL): / / 35- Yıkılacak yapıların toplam maliyeti (TL): / / 36- Yıkılacak yapıların toplam maliyeti (TL): / /

37- İnşaatın toplam maliyeti kıymeti (arsa hariç): / / 38- Arsa değeri: / / 39- Yapının arsa değeri: / / 40- Toplam maliyeti (arsa dahil): / /

41- İskeletin Cinsi: / / 42- İskeletin dolgu maddesi: / / 43- Yığılma yapının cinsi: / /

44- Yapı ile ilgili özellikler: / /

45- Elastik / Hava / Doğal / Kalorifer / Sehir / Sıcak / Fosforik / Yapının ısı yalıtım katsayısı (K): / /

46- Konutla ilgili özellikler: / /

47- Adı, Soyadı, Soyadı-İmzası, tarih: Hatice İZİNİAK İskan Emlak Görevlisi 48- Adı, soyadı, ünvanı, imza, tarih: / /

49- Gayrimenkul Değerleme Adı: / / 50- Adı, soyadı, ünvanı, imza, tarih: / /

51- Tertip eden kişinin Adı, soyadı, ünvanı, imzası: / / 52- Ortaylaştıran Adı, soyadı, ünvanı, imzası: / /

Alan Kurum (Bilgi)		Kod	2- Belgenin Tarihi	3- Belgenin Numarası	4- Belgenin Verildiği Makam
KAPPAŞA BELEDİYESİ İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ ANTALYA			01-05-2008	38-03	YAPILANMA
6- Pafta		7- Ada No	8- Parsel No	9- İmar Durumu Tarihi	10- İmar Durumu Numarası
		10479	01		
11- Tapu Tescil Belgesi Verilen Kurum		12- Tapu tescil belgesi Tarihi	14- İsim Türü	Kod	16- Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası
ANTALYA		28.8.96	SOBA		
13- Tapu tescil belgesi No		15- Yıkılma Tarihi	Kod	17- Var ise ek ruhsatın tarihi ve numarası	
5617		K.YAKIT		29.12.993 35-28	09.01.997 01-03
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16- Adı, Soyadı / Ünvanı		Kod	22- Adı, Soyadı / Ünvanı		Kod
N. Süveyye - D. Haluk - C. Ali					
19- Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		20- Vergi Dairesi Sicil Numarası	24- Bağlı Olduğu Vergi Dairesi		25- Vergi Dairesi Sicil Numarası
TUGAY OĞLU					
21- Adresi		26- Adresi			
		= DOSYASINDA			
27- Yapının Herbi İhtisabının Kullanma Amacı	Kod	28- Ünite Sayısı	Kod	29- Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kod
SİNEMA İŞYERİ		35		3674	
30- Yatı Seviyesi (Kat Sayısı)	31- Yatı Seviyesi (üst Kat Sayısı)	32- Toplam Kat Sayısı	33- Toplam Yüksekliği	34- 1 m <sup>2</sup> 'nin Milyeti	Kod
4	11	15	34.83		
TOPLAM KAT		35	3674		
37- İnşaatın toplam maliyeti (kaymaklı) (Tutar Hatı)		38- Arzölçüsü	39- Yapının alanı (m <sup>2</sup> )	40- Toplam maliyet (Tutar) (Tutar)	
7.692.000.000		1593			
41- İhtisabın Cinsi	42- İhtisabın dayı maddesi	Kod	43- İhtisabın Yürürlük Tarihi		
BAK	TUGAY				
44- Yapı ile ilgili özellikler					
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik <input type="checkbox"/> Havuz/Gazi <input type="checkbox"/> Doğal Gaz <input type="checkbox"/> Kaldırım <input checked="" type="checkbox"/> Sema Sayısı <input type="checkbox"/> Sıcak Su <input type="checkbox"/> Kuvvetli Çatı <input checked="" type="checkbox"/> Fesih <input checked="" type="checkbox"/> Asfalt					
45- Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklamalar Genel İskan İşleri Kurumu Tarifi 30.4.98 Makbul Tarih 7.5.98					
1-2-3-4-12-13-14-15-16-17 16.12.97/248 No 6516 No 213					
27-28-29-30-40-41-42-43-44-45-46					
48-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-81-82 ocak işyeri için					
46- Konutla ilgili özellikler					
Daire Sayısı		Daire Sayısı		Daire Sayısı	
Bu dairenin yüzölçümü		Toplam		Toplam	
		35 DAİRE (İŞYERİ) 36-4		1 (SİNEMA)	
Yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapıların Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmadık takdirde bakımından mahzur görülmediğinden 2194 sayılı imar kanununun 30'cu maddesi gereğince "YAPILANMA İZİN BELGESİ" verilmektedir.					
BİNA MAHALİNİN İETKİLİ EDEN TEKNİK GÖRÜMLERİ					
48- Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih		49- Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih		50- Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası, Tarih	
Necdet ÇİMEN İmza Müdürü				Rasit Soyman İmza Müdürü	
51- Tekrar eden yetkilinin Adı, Soyadı, Ünvanı, İmzası					
Ali ASLAN İmza Müdürü					
ASLININ KOPYASIDIR 20 TEMMUZ 1998 Rasit Soyman İmza Müdürü					

## TAKSİM KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş

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

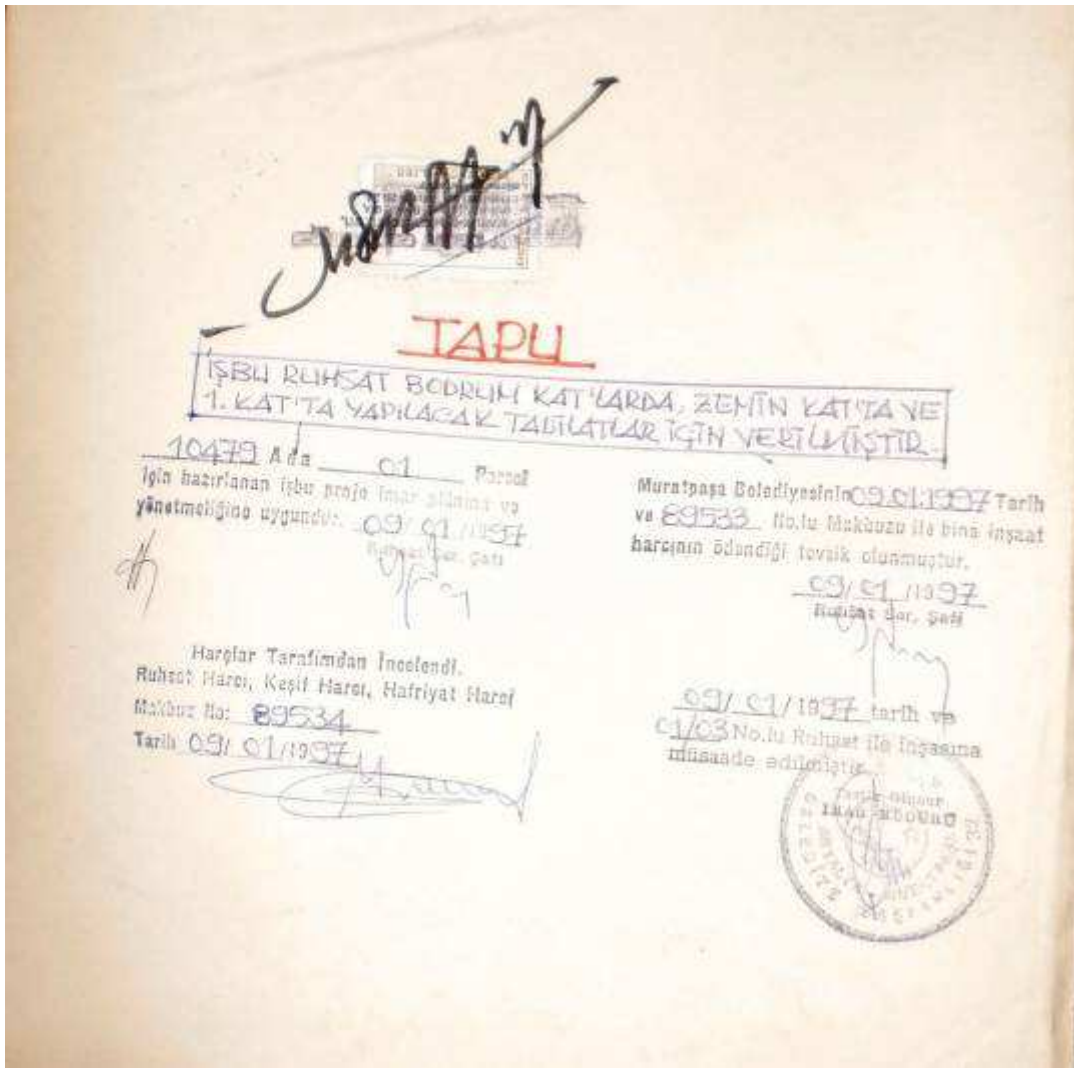
Tel: +90 212 266 33 55 (pbx) - Fax: +90 212 266 33 53

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

## Kadastral Harita



## Kat İrtifakına Esas 09.01.0997 Tasdik Tarihli Tadilat Projesi



PROJE MÜELLİFİ	ADI SOYADI	ÜNVANI	ODA SİGİL NO	ODA BELGE NO	BELEDİYE SİGİL NO	SORUMLULUK İMZASI
MİMAR	ERTEM ERTUNGA	Y.MİM. MİMAR	2431	34-2260		
STATİK T.M.S.	M. SADIHAN	MİMAR	10545	07/212	984	

MÜELLİFİN	ADI SOYADI	ERTEM ERTUNGA
	ADRESİ	TANBULI ALI EFENDİ SOKAK NO: 9/A ETTİLER - İST.
	VERGİ DAİRESİ - HESAP NO:	BOĞAZİÇİ KURUMLAR 379 002250.3

ODA VİZESİ	
MİMARİ 17/11/1997 24 ARALIK 1996	STATİK 07 OCAK 1997

**TAPU**  
(TADİLAT)

ARSA							
İL	İLÇE	MAHALLE	SOKAK	PAFTA	ADA	PARSEL	İMAR DURUMU TARİHİ NO
ANTALYA	MERKEZ	HASİM İSÇAN	RECEP PERKEZ CAD.		10479	01	

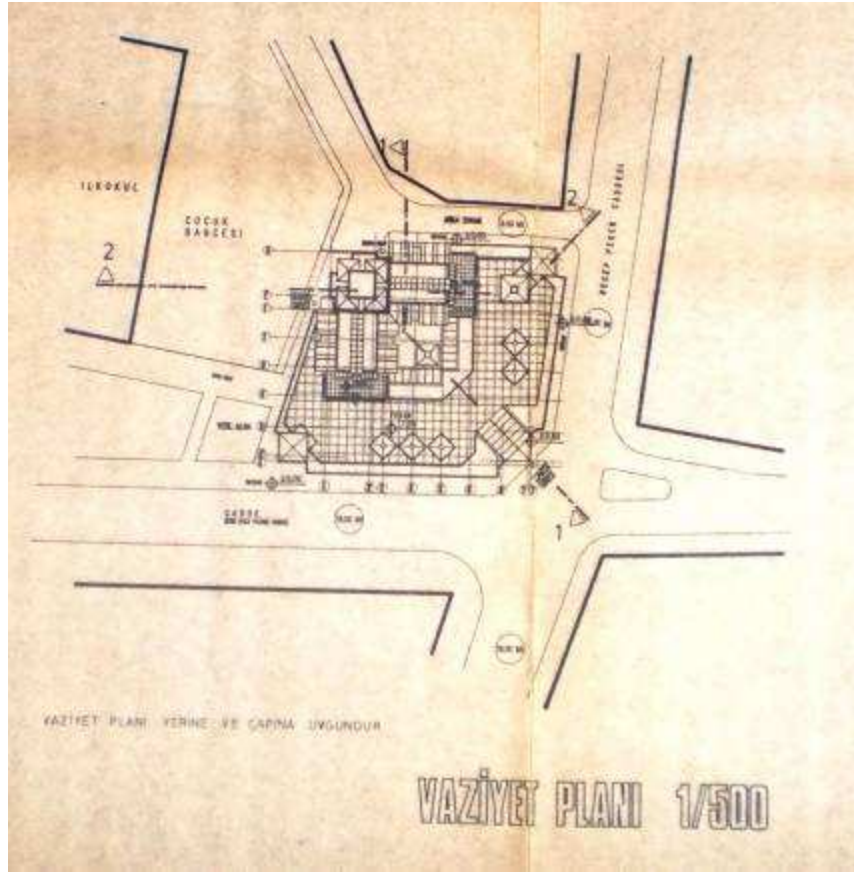
YAPI	
MAL SAHİBİ	
KULLANIM AMACI	

BELGE UYGULAMA ESASLARINA GÖRE "YAPININ"			
MİMARİ HİZMET SINIFI	KAT ADEDİ	TAŞIYICI SİSTEM	
STATİK HİZMET SINIFI	ALANI (m <sup>2</sup> )	EN BÜYÜK AÇIKLIK (m)	
MAİYET GRUBU	İNŞAAT SÜRESİ	EN BÜYÜK KAT YÜK. (m)	
		HAREKETLİ YÜK. (Kg/m <sup>2</sup> )	

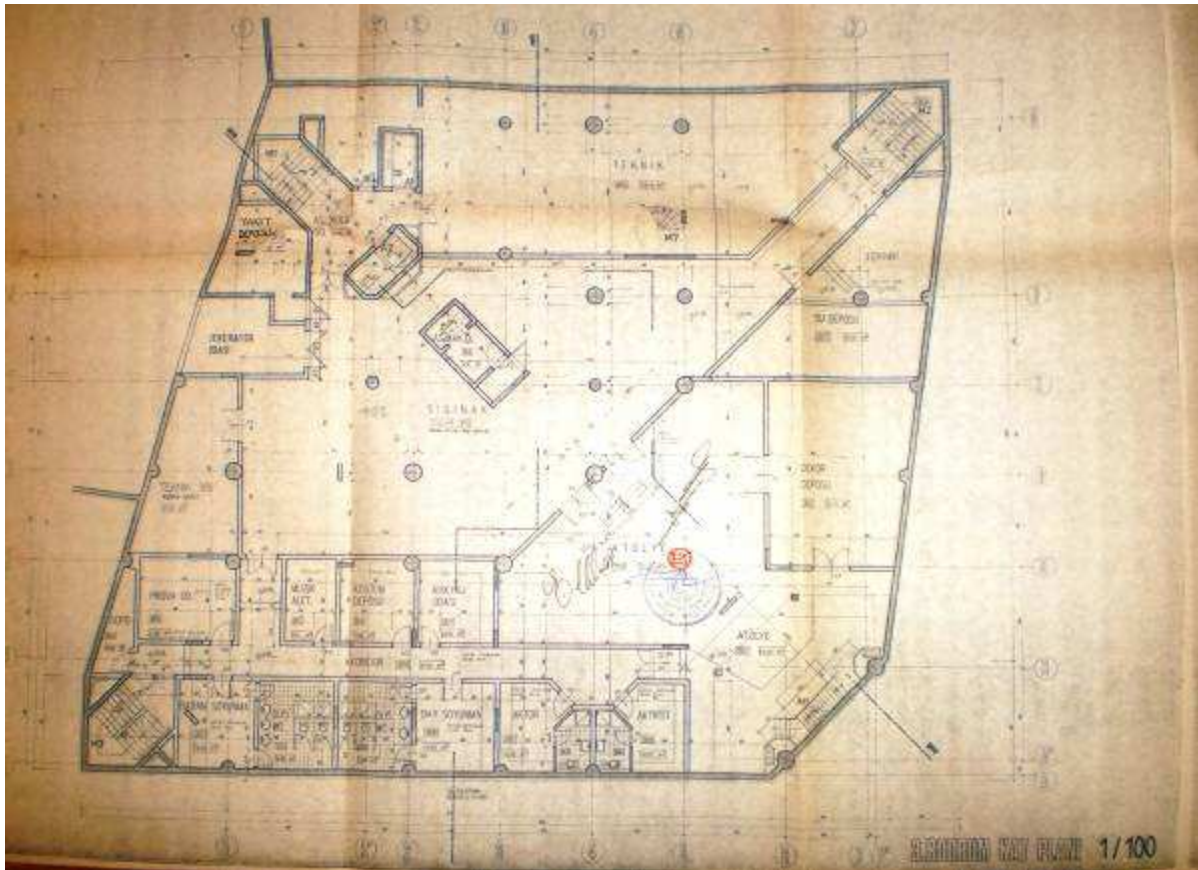
ÖLÇEK	MİMARİ PROJE	
	STATİK PROJE	

YUKARIDA BELİRTİLEN YERDE YAPILMASI İSTENİLEN MAHİYETLİ YAZILI İNŞAATA AİT PROJELER GÜN VE SAYILI İMAR DURUMUNA, İMAR KANUNUNA VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE TETKİK OLUNARAK TARAFIMDAN ONAYLANMIŞTIR.

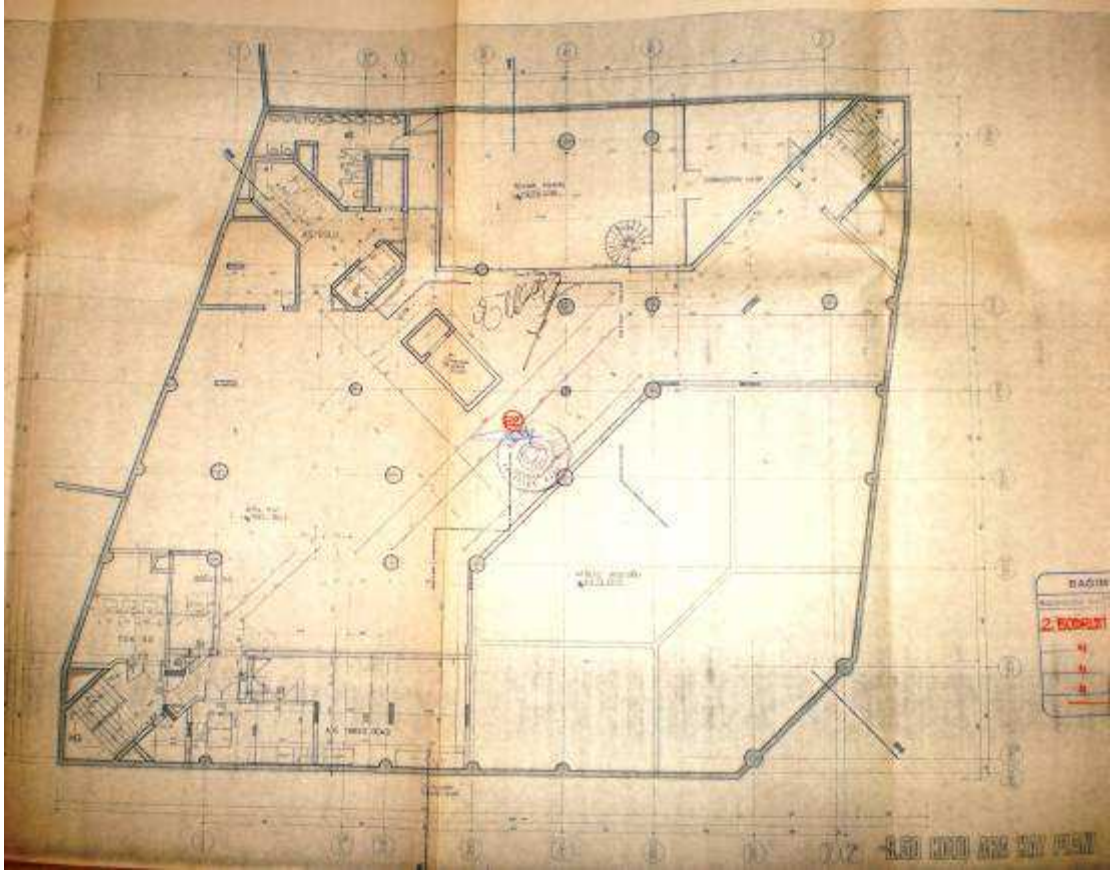
BELEDİYE İMAR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ	PROJE NO:
STATİK PROJİYİ DENETLEYEN VE ONAYLAYAN	MİMARİ PROJİYİ DENETLEYEN VE ONAYLAYAN
	RAPORTÖR
	RUHSAT BÜRO ŞEFİ



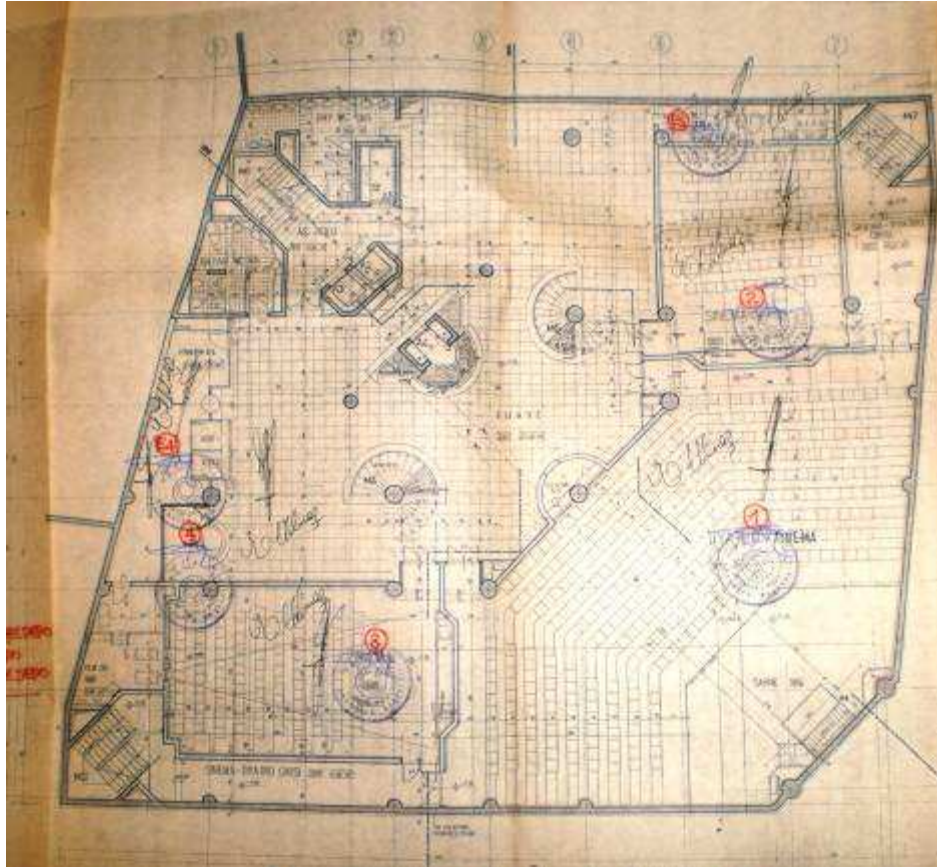
- 3. Bodrum Kat Planı -



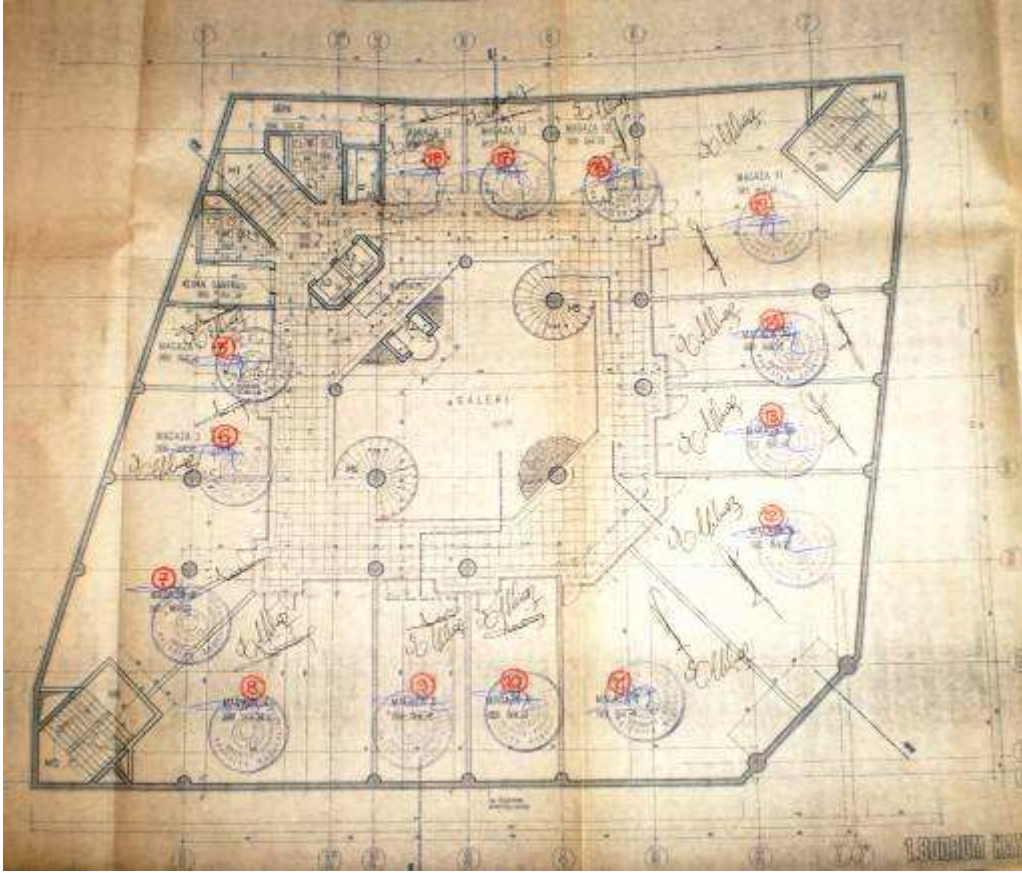
- Ara Kat Planı -



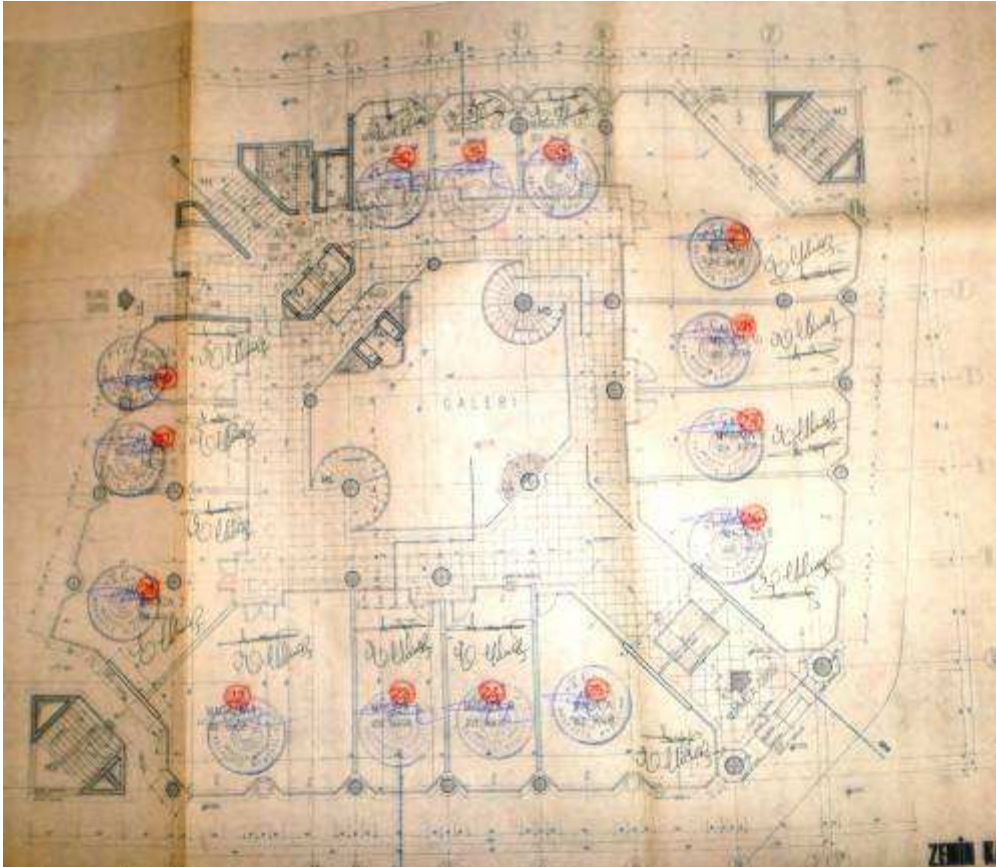
- 2. Bodrum Kat Planı -



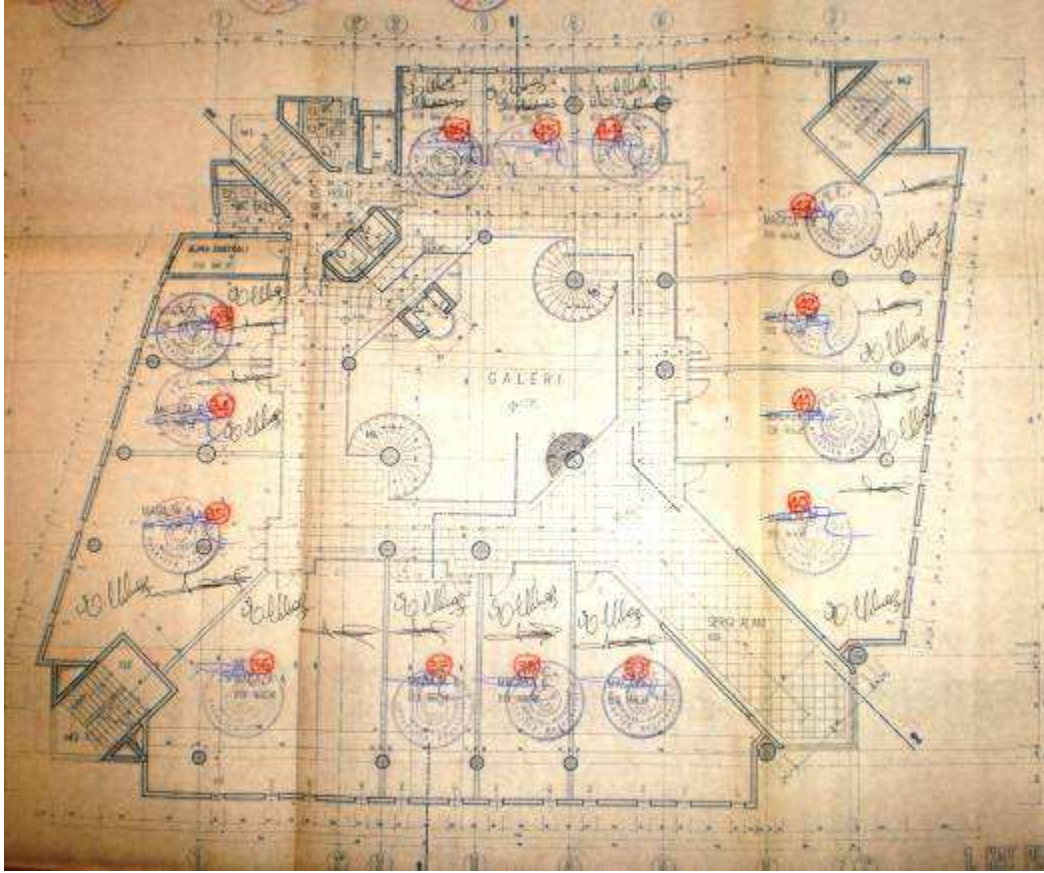
- 1. Bodrum Kat Planı -



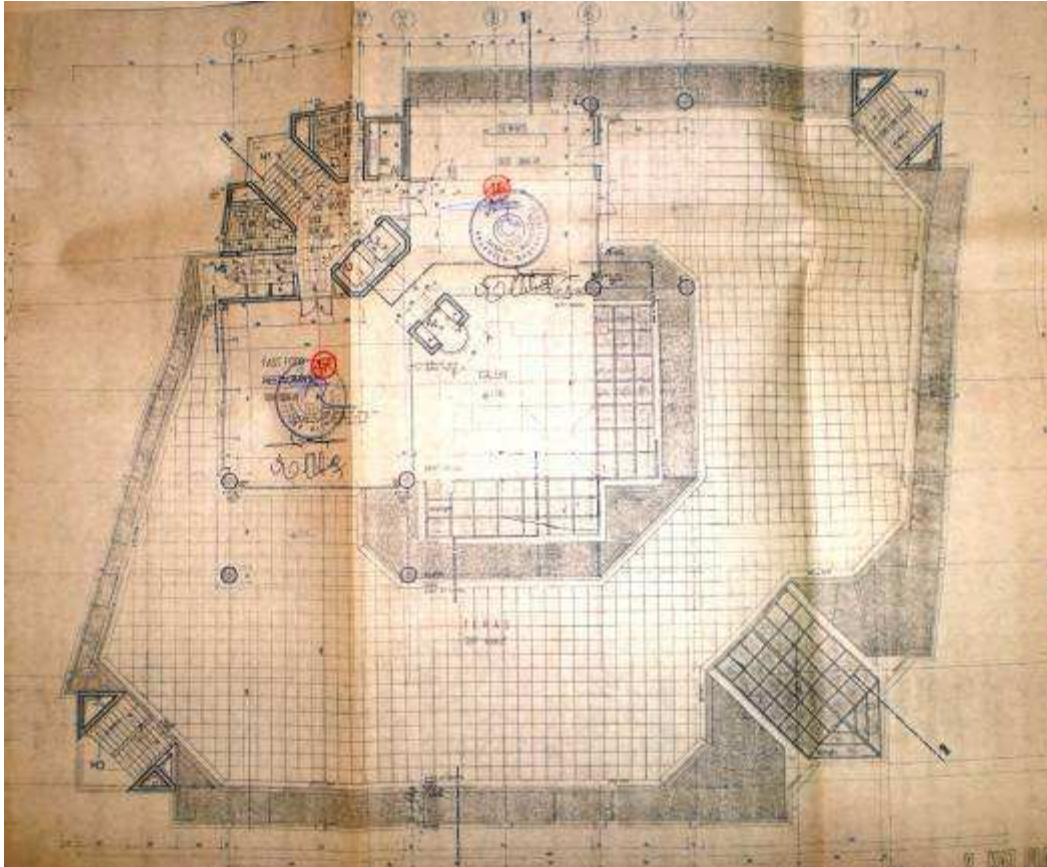
- Zemin Kat Planı -



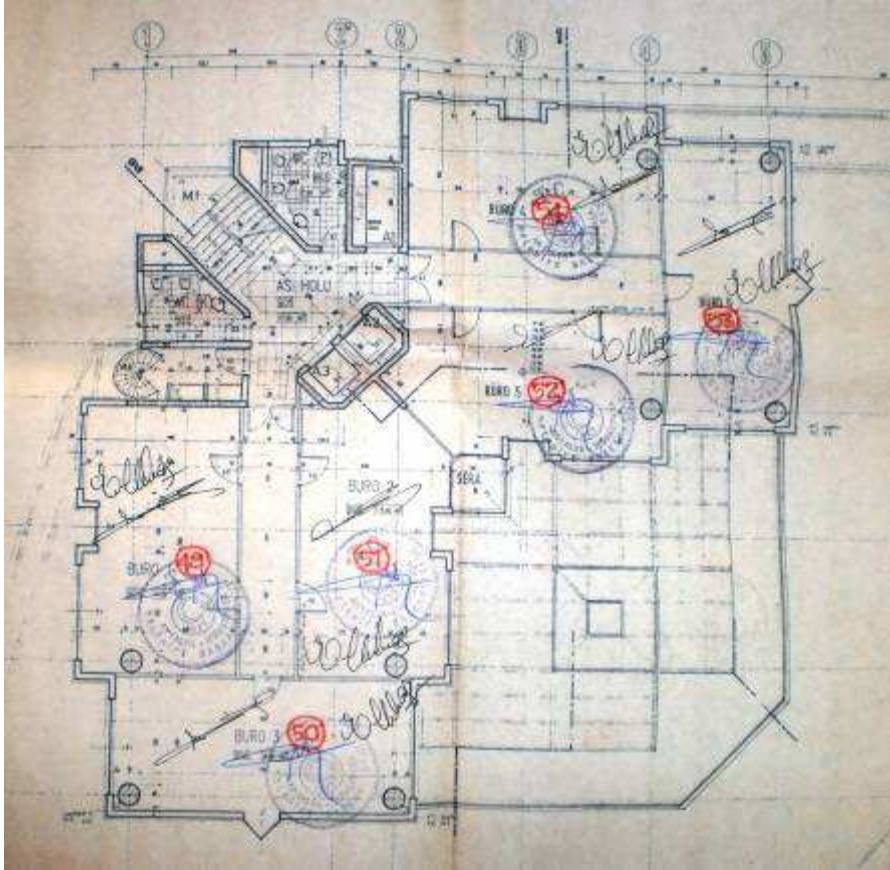
- 1. Normal Kat Planı -



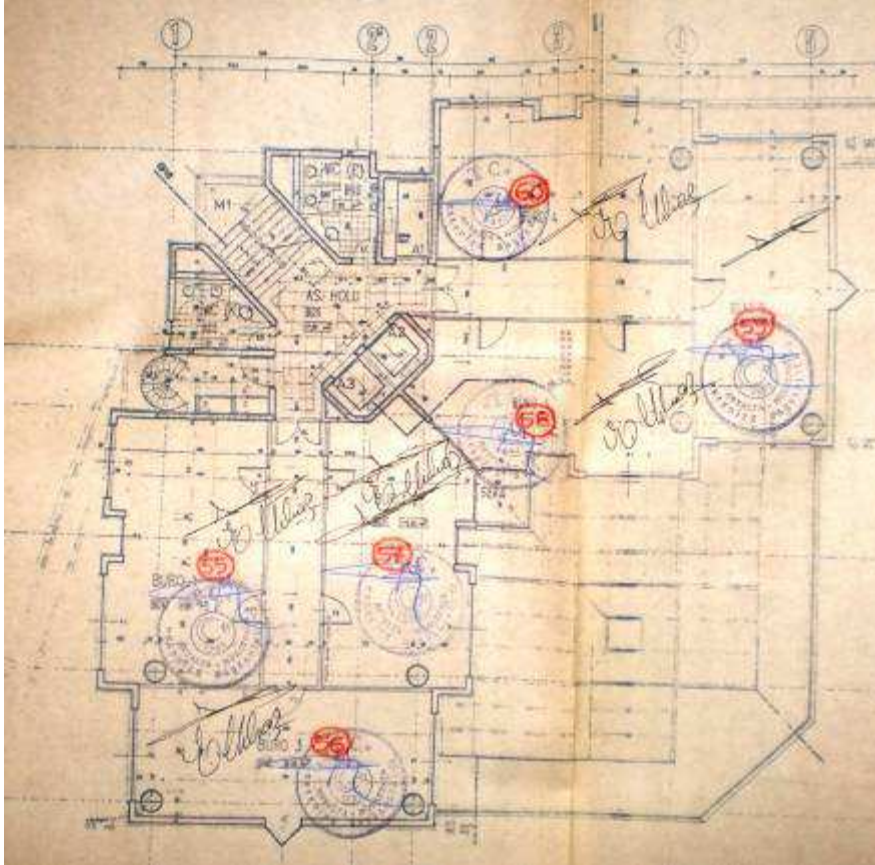
- 2. Normal Kat Planı -



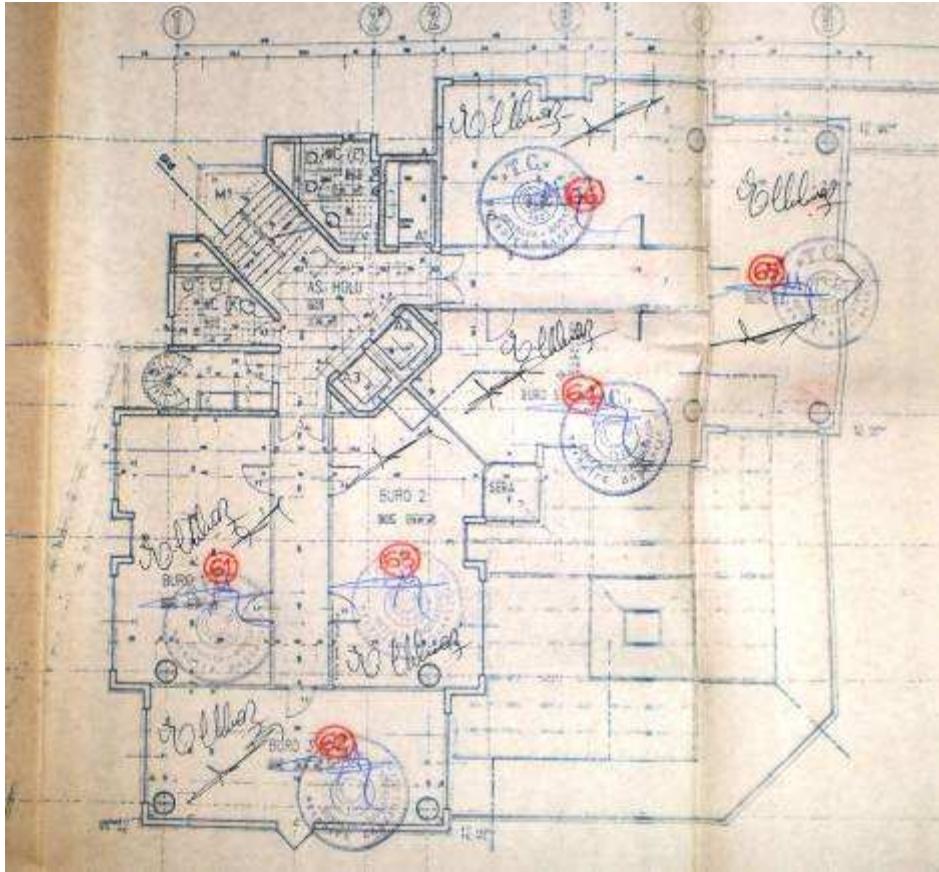
- 3. Normal Kat Planı -



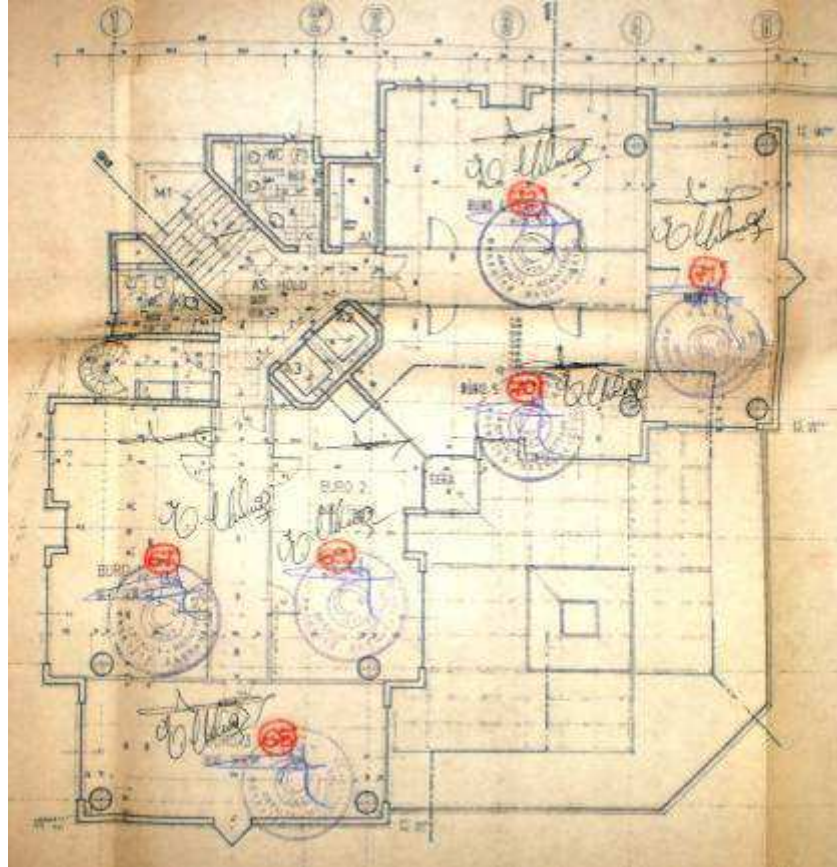
- 4. Normal Kat Planı -



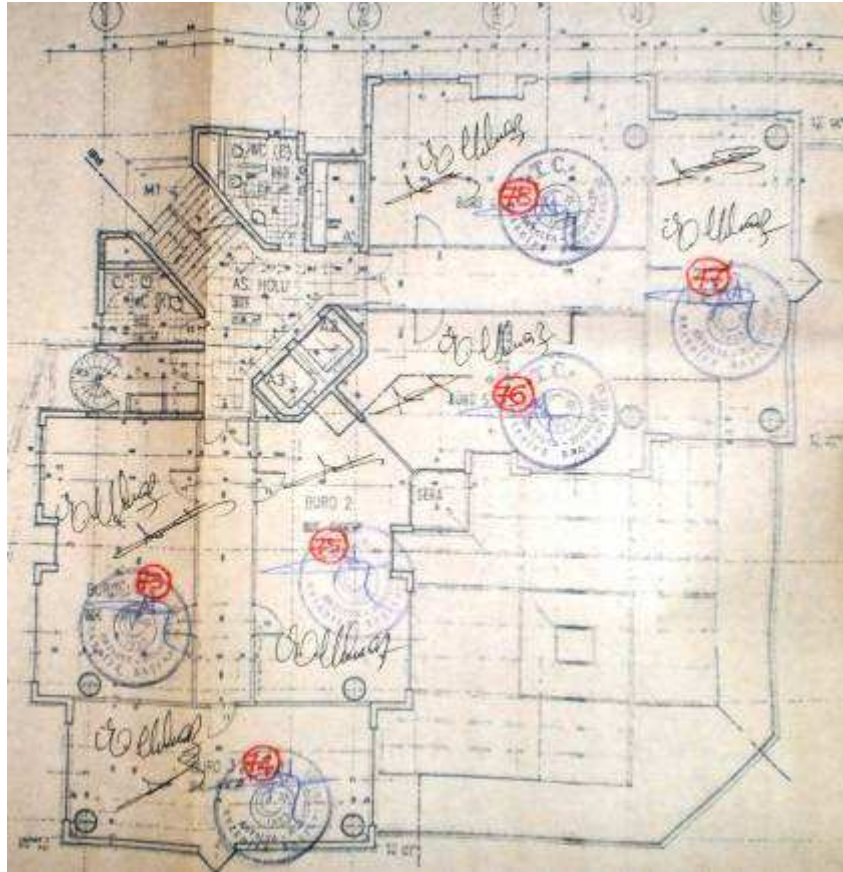
- 5. Normal Kat Planı -



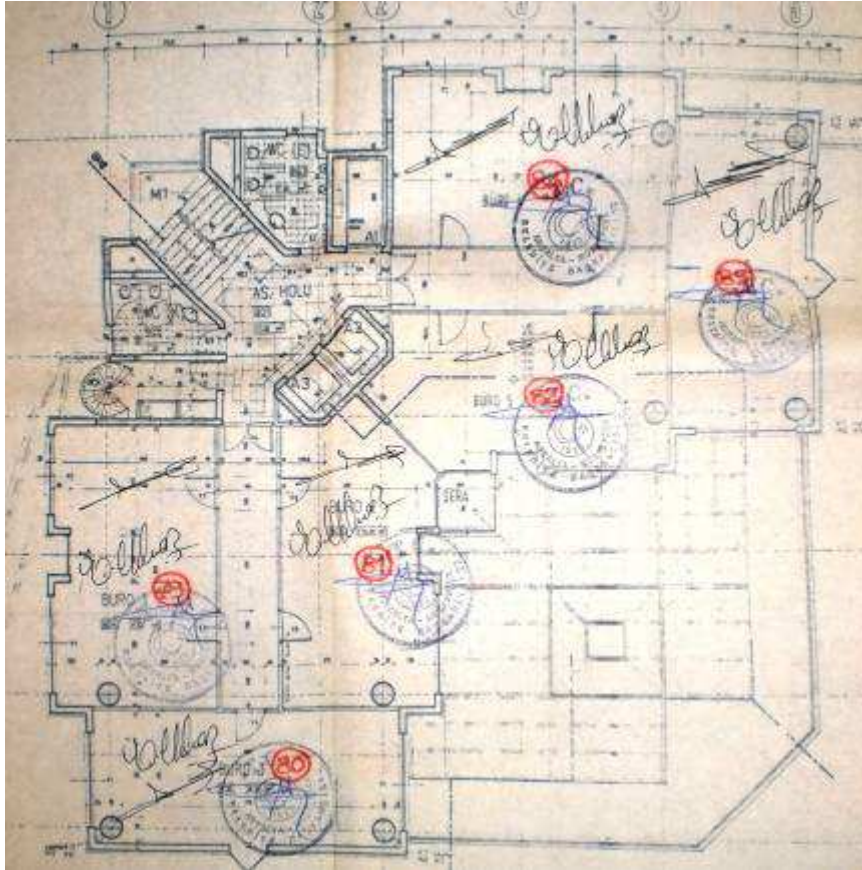
- 6. Normal Kat Planı -



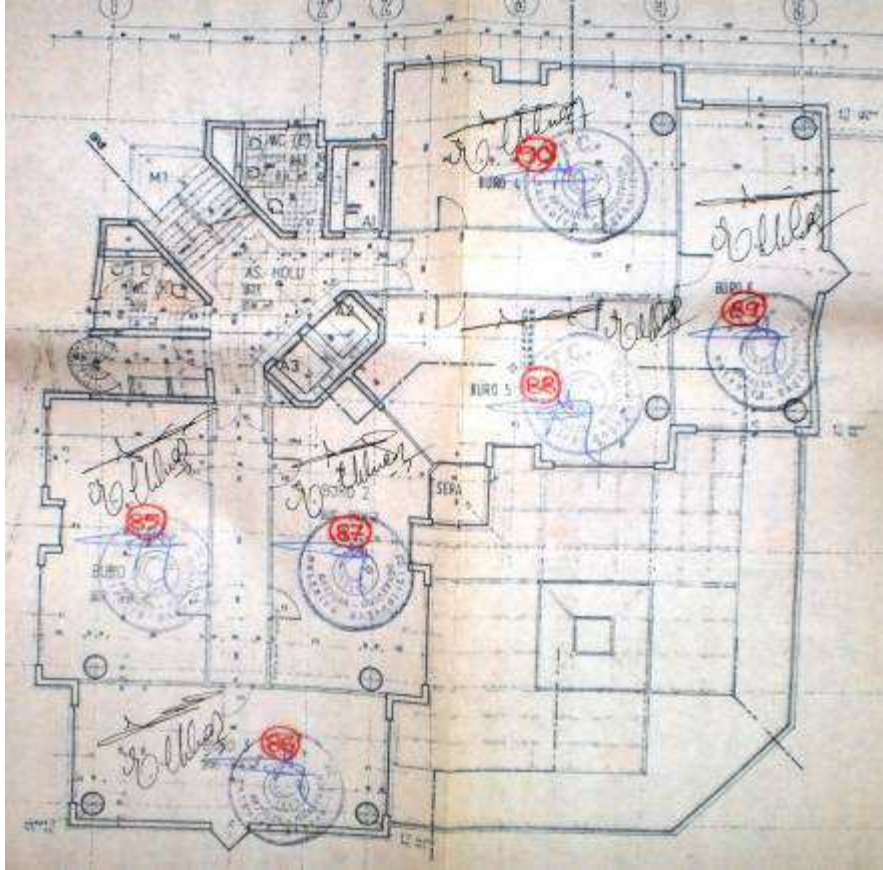
- 7. Normal Kat Planı -



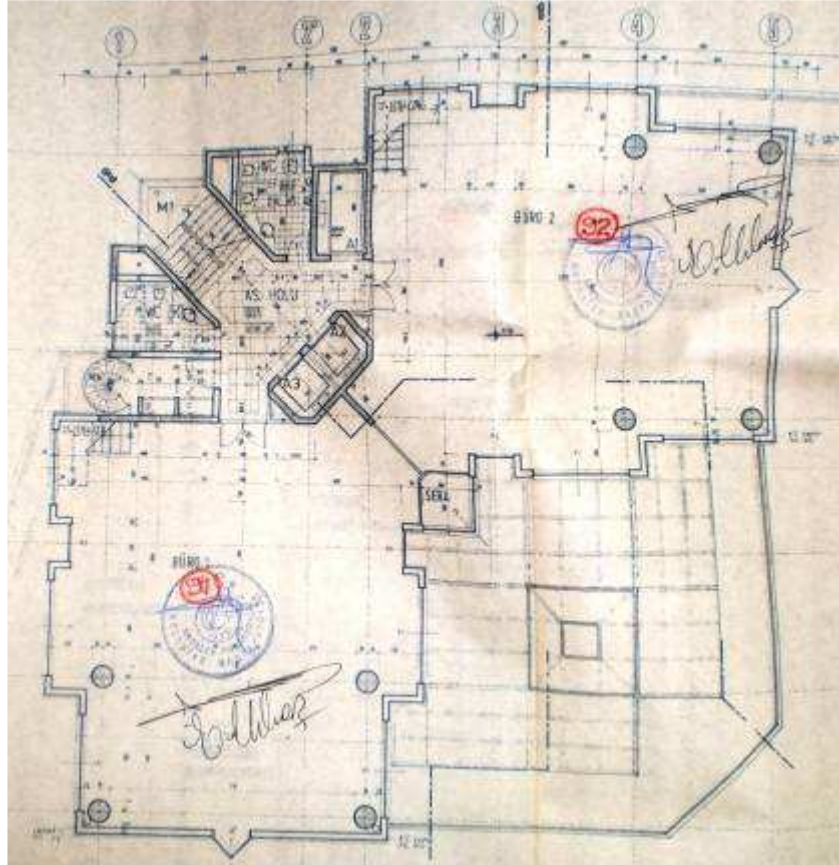
- 8. Normal Kat Planı -



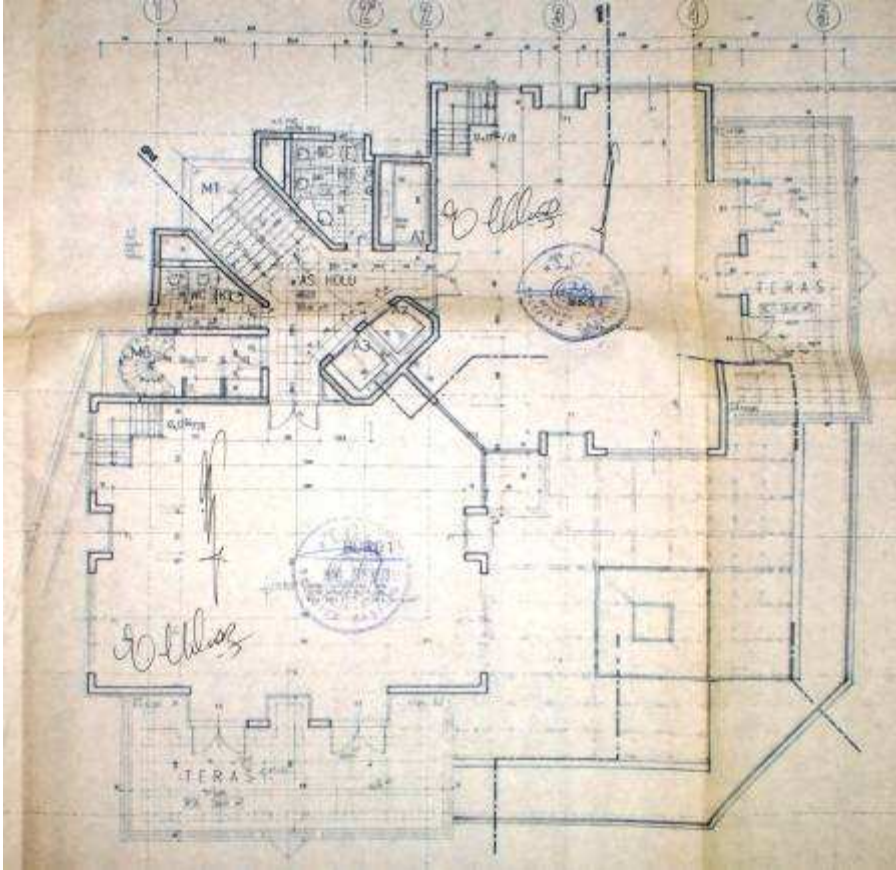
## - 9. Normal Kat Planı -



## - 10. Normal Kat Planı -



## - Çatı Katı Planı -



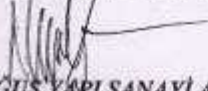



7. Binanın hiçbir yerinde (büro katları, çarşı katları, cafeler, sinemalar) hiçbir şekil ve amaçla (pişirme, ısıtma ve/veya ısınma amaçlı) LPG tüp ve sistem bulunamaz, kullanılmaz. 204 ve 205 nolu bağımsız bölümler bu hükümden istisna kabul edilmiştir. FAST FOOD katında kullanıcı kendi sıcak suyunu kendi temin ve tesis edecektir.
8. Çarşı katlarında dükkan tabela ve/veya Logoları vitrin gabarisi dışına taşamaz, ışıklı olabilir. Vitrin içine konulabilecek tabelalar endirekt olarak aydlatılabilir. Bu tasarımlar için kullanıcı projesi ile birlikte mutlaka yönetimin yazılı iznine başvuracaktır.
9. Çarşı katlarında işyeri ön vitrinleri yönetimce tayin edilecek zemin kaplaması ile belirlenmiş mülkiyet çizgisinin dışına taşamaz. Ancak, vitrin hattı bağımsız bölümün dekorasyonu gereği içe çekilebilir. Bu durumda dışta kalan zemin yönetimin de uygun görüp onaylayacağı bir malzeme ile ve tercihan yönetimden bedeli karşılığı temin edilecek mevcudun aynısı olan seramik malzeme ile kullanıcı tarafından kaplanacaktır.
10. Kullanıcı bağımsız bölümü satın aldığı ve/veya kiraladığı tarihten itibaren en kısa sürede bu bağımsız bölümün DEKORASYON PROJESİ 'ni ONAY için YÖNETİME teslim edecektir. Bu proje kapsamında işyerine ait ;
- |                                       |                  |
|---------------------------------------|------------------|
| GENEL PLAN                            | 1/20 Ölçek       |
| ASMA TAVAN PLANI                      | 1/20 Ölçek       |
| KESİTLER (en az iki adet)             | 1/20 Ölçek       |
| GÖRÜNÜŞ (dükkanlar için ön cephe)     | 1/20 Ölçek       |
| DETAYLAR (bina yapısını ilgilendiren) | 1/20 - 1/5 Ölçek |
- AYDINLATMA PROJESİ ve kullanacağı TOPLAM ELEKTRİK GÜCÜ ile İŞ PROGRAMI olacaktır. Yönetim projeyi inceleyecek teknik ve/veya idari olarak gerekli görüldüğü takdirde müdahale veya değişiklik talep edilecektir.
11. Genel müzik yayını ve anons sistemi yönetim tarafından tesis edilir ve kullanılır. Normalin üzerinde gürültü ve müzik yayını yapan kullanıcılar minimum STC değeri 50'yi sağlayacak şekilde tavan ve duvarlarda ses izolasyonu yapmak zorundadır.
12. Tavanlarda ve/veya tavan aralarında ahşap ya da diğer yanıcı madde kullanılması yasaktır. Hertürlü elektrik dağıtım kabloları veya kedi yolları yanmaz malzemeden olacaktır.
13. FAST-FOOD bölümü ile ilişkin olarak kullanıcı gerekli gördüğü takdirde kendi bölümüne ait elektrik ve makina mühendisliği hizmetlerini kendisi yapacaktır ve yönetimin onayını alacaktır. Ancak, kullanıcı hiçbir şekilde cepheye çıkacak şekilde fan, HVAC ünitesi, vantilatör, ızgara, havalandırma deliği ve kanal monte edemez.


14. Kullanıcı dekorasyon ve tadilat işleri sırasında tüm tedbirleri almakla yükümlüdür. Olabilecek her türlü kaza, zarar-ziyandan ve dekorasyon işlerinde çalıştırdığı kişilerden kendisi sorumludur ve bu durumlarda Malsahibi ve/veya Yönetimden hiçbir hak ve iddia talep edemez. Aynı şekilde dekorasyon ve tadilat sırasında gayrimenkule verebileceği hertürlü zarar, ziyan ayrıca kendisinden talep ve tahsil edilir.
15. Dekorasyon ve tadilat yapılacak alanın diğer kısımlar ile irtibatı işler bitene kadar kesilmiş olacaktır. Yani bu dönemde dükkanlarda dükkan cephesi önden 20 cm. dışardan itibaren komple kapatılacak bir adet 90 x 210 servis kapısı bırakılacaktır. Bu kapatma işleri kullanıcı tarafından yaptırılacak ve mat beyaz renge boyatılmış olacaktır. Büro katlarında ise bağımsız bölüm kapıları kapalı tutulacak, bu bölüm dışında hiçbir şekilde malzeme, moloz, alet, makina konulmayacaktır.
16. Taşıma işlerinde yalnızca yük asansörü kullanılacaktır. Kullanıcı hertürlü tertibatı alarak asansörü zarar ve ziyandan koruyacaktır. Aksi durumda oluşabilecek hertürlü zarar, ziyan yönetimce kendisinden talep ve tazmin edilir.
17. Dekorasyon ve tadilat işlerinin günlük yapılma süreleri yönetimce tayin edilmiş olan çalışma saatlerinin dışına çıkamaz, bina işletmeye alındıktan sonra ise hiçbir gürültü yapıcı işlem çalışma saatleri içinde yapılamaz. Bu durumlarda çalışma saat programları yönetimce tayin ve takip edilir. Aksi durumun tesbitinde yönetim hertürlü müdahale ve cezai şartları uygulamaya yetkilidir. Malzeme ve dekorasyon işlerinde çalışanların giriş-çıkış saatleri yönetimce planlanmış olan süreler içinde yapılacaktır.
18. Kullanıcı günlük olarak dekorasyon işleri süresince çevrenin temizliğinden sorumludur. Her işgünü bitiminde işyeri dışında kendisi tarafından oluşturulmuş moloz, kir ve temizletilecektir.
19. Kullanıcı yönetime teslim etmiş olduğu projeler doğrultusunda işyerinin dekorasyon işlerini bitirdiğinde yönetime onay için başvuracaktır. Yönetimce yazılı onay almamış işyeri işletmeye açılmaz.
20. Özel kullanım şekline sahip olan sinemalar için dekorasyon ve tadilat işleri kullanıcı tarafından ve yönetimin kesin yazılı onayı alınarak yapılacaktır. Sinemaların tabela/afiş/ışıklı reklam panolarının yerleri ile gişe yer ve düzenleri yine kullanıcı tarafından yaptırılacak ancak yönetimin kesin yazılı onayı alınacaktır.




21. İşbu Ek Yönetim Planında "Yönetim" olarak ifade edilen binanın tümünün "Yönetim Kurulu" dur.

  
DOĞUŞ YAPI SANAYİ A.Ş. 'ne  
Vekaleten Mustafa KOÇYATAĞI

Nebahat Süveyda TUGAYOĞLU 

Osman Haluk TUGAYOĞLU 

Cemal Ali TUGAYOĞLU 

## İNA Tablosu

ANTALYA 2000 PLAZA İNDİRGENMİŞ NAKİT AKIMI (İNA) TABLOSU												
(USD)	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	
Operasyonel Varlıklar												
Kiraya Esas Alan (m <sup>2</sup> )	3.572											
Toplam Kira Değeri (USD)	25.320											
Aylık m <sup>2</sup> Kira Değeri İçin Yıllık Artış Oranı	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%	5,00%
Aylık Kira Değeri (USD)	26.966	27.815	29.511	32.315	33.891	35.623	37.409	39.250	41.244			
Doluluk Oranı	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%	90%
Makroekonomik ve Finansal Varlıklar												
2011 Yılı Reel İskonto Oranı	8,00%											
2012 ve Sonrası İçin Reel İskonto Oranı	8,00%											
Reel Üç. Boyutuna Oranı	8,00%											
USD Yıllık Enflasyon Oranı	4,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Reel İskonto Oranı	8,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%	9,00%
Nominal İskonto Oranı	12,34%	11,54%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%	11,24%
İskonto Faktörü	0,99	0,88	0,84	0,76	0,68	0,61	0,55	0,49	0,44	0,40	0,36	0,36
Elkin Varlı Değeri (Netlikt Ödenecek Vergiler/Operasyonel Kar)	3%											
2011	2.497	2.552,25	2.679,67	2.813,96	2.954,56	3.102,28	3.257,40	3.420,27	3.591,28	3.770,84	3.955,93	3.955,93
Operasyonel Gelirler	2.497	2.552,25	2.679,67	2.813,96	2.954,56	3.102,28	3.257,40	3.420,27	3.591,28	3.770,84	3.955,93	3.955,93
Öza Gelirleri	2.497	2.552,25	2.679,67	2.813,96	2.954,56	3.102,28	3.257,40	3.420,27	3.591,28	3.770,84	3.955,93	3.955,93
Operasyonel Kar	2.497	2.552,25	2.679,67	2.813,96	2.954,56	3.102,28	3.257,40	3.420,27	3.591,28	3.770,84	3.955,93	3.955,93
Büna Tadilat / Onarım Giderleri												
Netlikt Ödenecek Vergiler		7.057	9.040	8.442	8.054	9.207	9.772	10.261	10.774	11.313	11.873	11.873
Serbest Nakit Akarı	2.497	337.599	259.947	272.945	286.992	300.921	315.968	331.766	348.954	366.772	384.661	384.661
Uç Değer												4.300,795
Serbest Nakit Akarının Bugünkü Değeri	2.479	231.390	218.410	206.159	194.594	183.678	173.375	163.649	154.470	145.805	137.628	1.720.322
Uç Değerin Bugünkü Değeri												
16/11/2011 itibarı ile Toplam Değer (USD)												3.531.957
16/11/2011 itibarı ile Toplam Değer (TL)												6.297.126

**Özgeçmişler****HÜSEYİN ÇINAR****Adı :** Hüseyin**Soyadı:** Çınar**Doğum Yeri :** Erikli**Doğum Tarihi :** 1963**Mesleği :** İktisat**Unvanı:** Sorumlu Ortak – Genel Müdür**Lisans Sicil No :** 400615**Eğitim Durumu**

Üniversite : Çukurova Ün. İktisadi Ve İdari Bilimler Fa. İşletme Böl. (1984)

Anadolu Ün. Açıköğretim Fak. İş İdaresi Bölümü (1988)

**Deneyim**

İnterbank A.Ş. 1985 –1985

İktisat Bankası A.Ş. 1985 - 1985

Sakura Bank Hazine Operasyon1985 –1990

Societe Generale Bank Şef 1990 –1997

Süzer Faktoring. Hiz. A.Ş. Genel Müd. Yrd. 1997 –1999

Kent Faktoring Hiz. A.Ş. Genel Müd. Yrd. 1999 –2001

Birleşik Fon Bankası A.Ş. Bireysel Krediler Müdürü2002 –2006

Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değ. Ve Dan. A.Ş. Genel Müdür2006 -

**NURETTİN KULAK****Adı:** Nurettin**Soyadı:** KULAK**Doğum Yeri:** İstanbul**Doğum Tarihi:** 11.04.1979**Mesleği:** Jeoloji Mühendisi**Unvanı:** Değerleme Uzmanı**Lisans Sicil No :** 401814**Eğitim Durumu**

Üniversite Lisans: İ.T.Ü. Maden Fakültesi Jeoloji Mühendisliği Bölümü (2003)

**Deneyim**

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Değerleme Elemanı 01.11.2006 – 25.05.2009

Taksim Kurumsal Gay. Değ. ve Dan. A.Ş. Değerleme Uzmanı 01.06.2009 –

## Lisans Belgeleri

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.09.2007

No : 400615

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Hüseyin ÇINAR**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*A. Arıkan*

İLKAY ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*E. Nevzat Öztangut*  
E.NEVZAT ÖZTANGUT  
BAŞKAN

**TSPAKB** TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI  
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 22.12.2011

No : 401814

## GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Nurettin KULAK**

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

*İlkay ARIKAN*  
İlkay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



*Attıla KÖKSAL*

K. Attıla KÖKSAL  
BAŞKAN

**DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN TARAFIMIZCA  
HAZIRLANAN SON ÜÇ YIL İÇERİSİNDEKİ RAPORLAR****1) 2011 yılı:**

Değerleme Tarihi.....	:	31.10.2011
Raporun Tarihi.....	:	16.11.2011
Raporun Numarası.....	:	2011-002
Raporu Hazırlayanlar.....	:	Hüseyin ÇINAR - İktisat Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400615) Metin GÜRAY Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400611)
Pazar Değeri.....	:	6.755.000,-TL
KDV Dahil Pazar Değeri.....	:	7.970.900,-TL

**2) 2010 yılı:**

Değerleme Tarihi.....	:	03.12.2010
Raporun Tarihi.....	:	06.12.2010
Raporun Numarası.....	:	DGYO 2010-3
Raporu Hazırlayanlar.....	:	Hüseyin ÇINAR - İktisat Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400615) Metin GÜRAY Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400611)
Pazar Değeri.....	:	5.855.000,-TL
KDV Dahil Pazar Değeri.....	:	6.908.900,-TL

**3) 2009 yılı:**

Değerleme Tarihi.....	:	30.10.2009
Raporun Tarihi.....	:	23.11.2009
Raporun Numarası.....	:	DGYO 2009-4
Raporu Hazırlayanlar.....	:	Hüseyin ÇINAR – İktisat Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400615) Tayfun KURU - Şehir ve Bölge Plancısı Değerleme Elemanı
Pazar Değeri.....	:	5.490.000,-TL
KDV Dahil Satış Değeri.....	:	6.478.200,-TL

Sözleşme No: DGYO 2012 – 2

## DEĞERLEME HİZMETLERİ ANLAŞMASI

## 1- Anlaşmanın Tarafları:

Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Maslak Mahallesi, Ahi Evren Caddesi, No: 4/23, Doğuş Power Center, Şişli / İstanbul (İşveren)	Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, No 4, Ahmet Esin İş Merkezi, Kat: 1, D: 4, Şişli/ İstanbul (Değerleme Şirketi)
--	--

## 2- Anlaşmanın Konusu:

İşbu anlaşma Sermaye Piyasası Kurulu tarafından seri VI, No: 11 ile 08.11.1998 tarihi ve 23517 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği kapsamında yapılması gereken Gayrimenkul Değerleme Hizmetlerini içermektedir.

## 3- Tarafların Yükümlülükleri:

## 3.1. Değerleme Şirketi'nin Yükümlülükleri ve Taahhütleri:

Değerleme şirketi, işveren tarafından belirlenmiş olan Antalya ili, Merkez İlçesi, Haşımışcan Mahallesi, 10479 ada, 1 parsel üzerinde konumlu mülkiyeti Doğuş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. de bulunan Antalya 2000 Plaza bünyesinde bulunan gayrimenkuller için Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde hazırlayacağı değerlendirme raporunu İşveren'e sunacaktır. Değerleme Şirketi İşverenden alacağı her türlü belge ve bilgiyi "ticari sır" olarak koruyacaktır.

## 3.2. İşveren'in Yükümlülükleri:

İşveren elinde bulunan ve Değerleme Şirketi'nin değerlemeyi gerçekleştirmek için ihtiyaç duyduğu her türlü tasarım çalışmalarını, plankote ve gerekli diğer belge / bilgiyi Değerleme Şirketi'ne verecek ve söz konusu hizmet karşılığında 1.500 TL + KDV (Binbeşyüz Türk Lirası) ödeyecektir.

## 4- Masraflar:

Bu anlaşma konusu Değerleme Hizmetleri ile ilgili tüm ücret, vergi, resim ve harçlar ve sair masraflar Değerleme Şirketi tarafından karşılanacaktır.

## 5- Uyuşmazlıkların Çözümü:

Bu anlaşma ile ilgili çıkabilecek uyuşmazlıkların çözümünde İstanbul Mahkemeleri ve İcra daireleri yetkilidir.

## 6- İmza ve Yürürlük:

İşbu anlaşma 03 Ağustos 2012 tarihinde 1 (bir) nüsha olarak imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

Doğuş  
Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

DOĞUŞ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Taksim Kurumsal Gayrimenkul Değerleme  
ve Danışmanlık A.Ş.

Taksim Kurumsal Gayrimenkul  
Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.