



İŞ GYO A.Ş.

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

Mallmarine AVM_Marmaris / MUĞLA
2018/İŞGYO/007

YÖNETİCİ ÖZETİ

RAPOR BİLGİLERİ

| | |
|------------------------------------|--|
| Değerlemeyi Talep Eden | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Raporu Hazırlayan Kurum | : Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| Dayanak Sözleşmesi | : 05 Ekim 2018 tarih ve 007 kayıt no'lu |
| Değerleme Tarihi | : 11 Aralık 2018 |
| Rapor Tarihi | : 18 Aralık 2018 |
| Raporlama Süresi | : 5 iş günü |
| Rapor No | : 2018/İŞGYO/007 |
| Değerlenen Mülkiyet Hakları | : Tam mülkiyet |
| Raporun Türü | : Bu rapor; İŞ GYO A.Ş.'nin talebine istinaden taşınmazların Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerlerinin ve pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. |

GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

| | |
|---------------------------------------|---|
| Gayrimenkullerin Adresi | : Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi, Mallmarine Alışveriş Merkezi, No:28, Marmaris/MUĞLA |
| Tapu Bilgileri Özeti | : Muğla ili, Marmaris ilçesi, Kemeraltı Mahallesi, 2 pafta, 119 ada, 1.166,33 m ² yüzölçümlü 24 no'lu parselde kayıtlı, 30 adet bağımsız bölüm |
| Sahibi | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| Mevcut Kullanım | : Bkz. Rapor / 5.4. Bağımsız Bölümlerin Genel Özellikleri |
| Tapu İncelemesi | : Taşınmazlar üzerinde müştereken "Yönetim Planı: 17.04.2001 tarihli" beyan bulunmaktadır. |
| İmar Durumu | : 1/1000 ölçekli uygulama imar planında; İmar lejandı: "Ticaret Alanı", Plan notları: "İnşaat nizamı: bitişik nizam ve kat adedi: 4 kat" |
| En Verimli ve En İyi Kullanımı | : Dükkan veya mağaza |

GAYRİMENKULLER İÇİN TAKDİR EDİLEN DEĞERLER (KDV HARİÇ)

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Toplam Aylık Pazar Kira Değeri | 64.700,-TL |
| Toplam Pazar Değeri | 14.975.000,-TL |

RAPORU HAZIRLAYANLAR

| | |
|---------------------------------|--|
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175) |
| Sorumlu Değerleme Uzmanı | Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814) |

| | | |
|-----------|---|----|
| 1. BÖLÜM | RAPOR BİLGİLERİ | 3 |
| 2. BÖLÜM | ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER..... | 4 |
| 2.1. | ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER..... | 4 |
| 2.2. | MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER..... | 4 |
| 3. BÖLÜM | DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI..... | 5 |
| 3.1. | DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI..... | 5 |
| 3.2. | UYGUNLUK BEYANI | 5 |
| 4. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER..... | 6 |
| 4.1. | MÜLKİYET DURUMU..... | 6 |
| 4.2. | TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER..... | 6 |
| 4.2.1. | TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ..... | 6 |
| 4.2.2. | TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ | 7 |
| 4.2.3. | MİMARİ PROJE İNCELEMESİ | 7 |
| 4.3. | BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER | 8 |
| 4.3.1. | İMAR DURUMU BİLGİLERİ | 8 |
| 4.3.2. | ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ | 9 |
| 4.3.3. | İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ | 10 |
| 4.4. | TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER..... | 10 |
| 4.4.1. | MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER | 10 |
| 4.4.2. | İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER | 10 |
| 4.5. | DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER | 10 |
| 5. BÖLÜM | GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER | 10 |
| 5.1. | KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ | 10 |
| 5.2. | BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ..... | 11 |
| 5.3. | BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ | 12 |
| 5.4. | BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ..... | 12 |
| 5.5. | EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ | 13 |
| 6. BÖLÜM | PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER | 13 |
| 6.1. | EKONOMİK GÖRÜNÜM | 13 |
| 6.2. | BÖLGE ANALİZİ | 16 |
| 6.3. | PIYASA BİLGİLERİ..... | 18 |
| 6.4. | GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER | 19 |
| 7. BÖLÜM | DEĞERLEME SÜRECİ..... | 20 |
| 7.1. | DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI | 20 |
| 7.2. | DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ..... | 22 |
| 8. BÖLÜM | PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ | 23 |
| 8.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ..... | 23 |
| 9. BÖLÜM | PAZAR DEĞERİ TESPİTİ | 24 |
| 9.1. | PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ..... | 24 |
| 10. BÖLÜM | ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ..... | 25 |
| 10.1. | NİHAİ DEĞER TAKDİRİ | 25 |
| 10.2. | SİGORTAYA ESAS DEĞERİ..... | 25 |
| 11. BÖLÜM | SONUÇ | 26 |

1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

- RAPORU TALEP EDEN** : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi, Mallmarine Alışveriş Merkezi, No:28, Marmaris/MUĞLA
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 05 Ekim 2018 tarih ve 007 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 11 Aralık 2018
- RAPORUN TARİHİ** : 18 Aralık 2018
- RAPORUN NUMARASI** : 2018/İŞGYO/007
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerlerinin ve pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- 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, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Uğur AVCI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|---------------------------|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : Gazi Umur Paşa Sokak, Balmumcu Plaza-3, No: 34/11, Balmumcu - Beşiktaş / İSTANBUL |
| TELEFON NO | : +90 (212) 216 18 88 |
| FAKS NO | : +90 (212) 216 19 99 |
| KURULUŞ TARİHİ | : 13 Ağustos 2014 |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ | : 350.000,-TL |
| TİCARET SİCİL NO | : 934372 |
| SPK LİSANS TARİHİ | : Şirket, 03.12.2014 tarihi itibarıyla Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri Listesi"ne alınmıştır. |
| BDDK LİSANS TARİHİ | : Şirket, 02.04.2015 tarihi itibarıyla Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu (BDDK) tarafından "gayrimenkul, gayrimenkul projesi veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlendirilmesi" hizmetini vermekle yetkilendirilmiştir. |
| FAALİYET KONUSU | : Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile menkullerin yerinde tespiti ve değerlendirilmesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemlili durumlarda görüş raporu vermektir. |

2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

| | |
|-------------------------------|--|
| ŞİRKETİN ÜNVANI | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| ŞİRKETİN ADRESİ | : Levent Mahallesi, Meltem Sokak, İş Kuleleri, Kule 2, Kat: 10 - 11, Beşiktaş/İSTANBUL |
| TELEFON NO | : +90 (850) 724 23 50 |
| FAKS NO | : +90 (212) 325 23 80 |
| TESCİL TARİHİ | : 06 Ağustos 1999 |
| ÖDENMİŞ SERMAYESİ | : 958.750.000,-TL |
| KAYITLI SERMAYE TAVANI | : 2.000.000.000,-TL |
| TİCARET SİCİL NO | : 402908 |
| FAALİYET KONUSU | : Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri 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 Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen bir sermaye piyasası kurumudur. |

3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazların Türk Lirası cinsinden aylık pazar kira değerlerinin ve pazar değerlerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

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

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Analiz edilen gayrimenkulün türü ile ilgili olarak mevcut bir pazarın varlığı peşinen kabul edilmiştir.
- Alıcı/kiracı ve satıcı/kiralayan makul ve mantıklı hareket etmektedirler.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı/kiralanması için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım-satım/kiralanması işlemi sırasında gerekebilecek finansman, piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.
- Gayrimenkulün makul şartlarda elde edilebilecek en olası değeri takdir edilmektedir.
- Takdir edilen değer; değerlendirme tarihi itibarıyla belirlenmiş olup değerlendirme tarihine özgüdür.

3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

4.1. MÜLKİYET DURUMU

| | |
|-----------------------------------|---|
| SAHİBİ | : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. |
| İLİ | : Muğla |
| İLÇESİ | : Marmaris |
| MAHALLESİ | : Kemeraltı |
| MEVKİİ | : Uzunyalı |
| PAFTA NO | : 2 |
| ADA NO | : 119 |
| PARSEL NO | : 24 |
| ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ | : 6 Katlı Betonarme Bina (*) |
| ARSA ALANI | : 1.166,33 m ² |
| TAPU TARİHİ | : 28.06.2001 |

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

DEĞERLEMeye KOnU BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN LİSTESİ

| BAĞ. BÖL. NO | KAT NO | NİTELİĞİ | ARSA PAYI | CİLT NO | SAYFA NO | YEVMIYE NO |
|--------------|----------------|-----------|----------------|---------|----------|------------|
| 1 | Bodrum+Zemin+1 | Banka | 21654 / 116633 | 50 | 4948 | 2107 |
| 2 | Bodrum | Sinema | 7500 / 116633 | 50 | 4949 | 2107 |
| 3 | Bodrum | İşyeri | 833 / 116633 | 50 | 4950 | 2107 |
| 4 | Bodrum | Dükkan | 790 / 116633 | 50 | 4951 | 2107 |
| 5 | Bodrum | Dükkan | 434 / 116633 | 50 | 4952 | 2108 |
| 6 | Bodrum | Dükkan | 581 / 116633 | 51 | 4953 | 2108 |
| 7 | Bodrum | Dükkan | 804 / 116633 | 51 | 4954 | 2108 |
| 8 | Bodrum | Dükkan | 890 / 116633 | 51 | 4955 | 2108 |
| 9 | Zemin | Dükkan | 9754 / 116633 | 51 | 4956 | 2109 |
| 10 | Zemin | Dükkan | 682 / 116633 | 51 | 4957 | 2109 |
| 11 | Zemin | Dükkan | 976 / 116633 | 51 | 4958 | 2109 |
| 12 | Zemin | Dükkan | 901 / 116633 | 51 | 4959 | 2109 |
| 13 | 1 | Dükkan | 6513 / 116633 | 51 | 4960 | 2110 |
| 14 | 1 | Dükkan | 3948 / 116633 | 51 | 4961 | 2110 |
| 15 | 1 | Dükkan | 901 / 116633 | 51 | 4962 | 2110 |
| 16 | 1 | Dükkan | 1005 / 116633 | 51 | 4963 | 2110 |
| 17 | 2 | Dükkan | 4091 / 116633 | 51 | 4964 | 2111 |
| 18 | 2 | Dükkan | 2688 / 116633 | 51 | 4965 | 2111 |
| 19 | 2 | Dükkan | 2907 / 116633 | 51 | 4966 | 2111 |
| 20 | 2 | Dükkan | 2943 / 116633 | 51 | 4967 | 2111 |
| 21 | 2 | Dükkan | 3004 / 116633 | 51 | 4968 | 2112 |
| 22 | 2 | Dükkan | 3937 / 116633 | 51 | 4969 | 2112 |
| 23 | 2 | Dükkan | 915 / 116633 | 51 | 4970 | 2112 |
| 24 | 2 | Dükkan | 983 / 116633 | 51 | 4971 | 2112 |
| 25 | 3 | Dükkan | 5950 / 116633 | 51 | 4972 | 2112 |
| 26 | 3 | Restorant | 3326 / 116633 | 51 | 4973 | 2113 |
| 27 | 3 | Dükkan | 915 / 116633 | 51 | 4974 | 2113 |
| 28 | 3 | Dükkan | 994 / 116633 | 51 | 4975 | 2113 |
| 29 | 3 ve çatı | Restorant | 15665 / 116633 | 51 | 4976 | 2113 |
| 30 | 3 ve çatı | Restorant | 10149 / 116633 | 51 | 4977 | 2113 |

4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

01.11.2018 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:

Beyanlar Bölümü:

- Yönetim planı: 17.04.2001 tarihli.

4.2.2. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22. maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bentlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde tapu kayıtlarında yer alan yönetim planı şerhlerinin kısıtlayıcı özellikleri olmayıp, taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

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

4.2.3. MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

Marmaris Tapu Müdürlüğü ve Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde bulunan kat irtifakına esas bila tarih ve bila numaralı mimari proje üzerinde yapılan incelemelerde değerlemeye konu bağımsız bölümlerin alanları aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

| BAĞ. BÖL. NO | KAT NO | NİTELİĞİ | KULLANIM ALANI (m ²) |
|--------------|----------------|-----------|----------------------------------|
| 1 | Bodrum+Zemin+1 | Banka | 652 |
| 2 | Bodrum | Sinema | 213 |
| 3 | Bodrum | İşyeri | 25 |
| 4 | Bodrum | Dükkan | 22 |
| 5 | Bodrum | Dükkan | 13 |
| 6 | Bodrum | Dükkan | 17 |
| 7 | Bodrum | Dükkan | 26 |
| 8 | Bodrum | Dükkan | 28 |
| 9 | Zemin | Dükkan | 260 |
| 10 | Zemin | Dükkan | 19 |
| 11 | Zemin | Dükkan | 30 |
| 12 | Zemin | Dükkan | 33 |
| 13 | 1 | Dükkan | 190 |
| 14 | 1 | Dükkan | 118 |
| 15 | 1 | Dükkan | 27 |
| 16 | 1 | Dükkan | 28 |
| 17 | 2 | Dükkan | 120 |
| 18 | 2 | Dükkan | 78 |
| 19 | 2 | Dükkan | 86 |
| 20 | 2 | Dükkan | 91 |
| 21 | 2 | Dükkan | 85 |
| 22 | 2 | Dükkan | 120 |
| 23 | 2 | Dükkan | 32 |
| 24 | 2 | Dükkan | 33 |
| 25 | 3 | Dükkan | 180 |
| 26 | 3 | Restorant | 235 |
| 27 | 3 | Dükkan | 32 |
| 28 | 3 | Dükkan | 33 |
| 29 | 3 ve çatı | Restorant | 403 |
| 30 | 3 ve çatı (*) | Restorant | 248 |

Not: Değerlemeye konu 30 no'lu bağımsız bölümün 3. normal katın kat planında yazmadığı, 3. normal kat planında; 30 no'lu bağımsız bölümün içerisindeki çatı katına çıkış merdiveninin altında 31 yazdığı görülmüştür. Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin konumlandığı ana yapı 30 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 31 no'lu bağımsız bölüm bulunmadığından 3. normal kattaki 31 yazan kısmın sehven yazıldığı ve 30 olarak yazılması gerektiği anlaşılmış olup, değerlemede bu durum göz önünde bulundurularak 30 no'lu bağımsız bölümün 3. normal kattaki alanı hesaplanmıştır. Mal sahibinin yazılı başvurusu ile 3. normal katta 31 yazan bölümün 30 olarak değiştirilmesi uygun olacaktır.

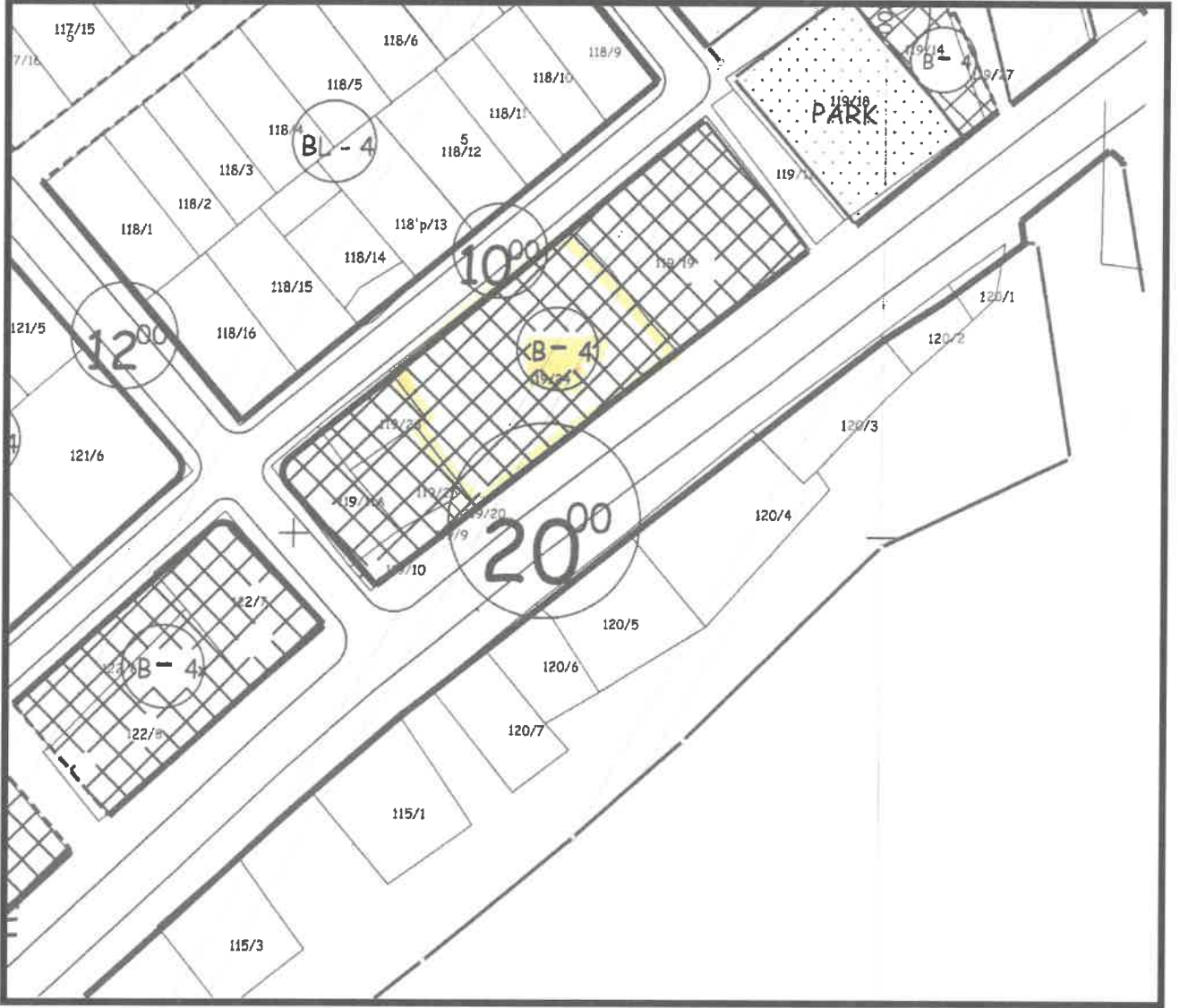
4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Marmaris Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 13.12.2018 tarih ve 41823250-804.01-E.22302 sayılı imar durumu yazısına ve Marmaris Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde değerlendirme tarihi itibari ile yapılan incelemeye göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 03.06.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Marmaris ve Çevresi Turizm Alanı Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda "**Ticaret Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki sekildedir:

- **İnşaat nizamı:** Bitişik nizam
- **Kat adedi:** 4 kat
- Bu bölgede; ticari amaçlı yapılar, bürolar, iş hanları, gazino, lokanta, çarşı, mağazalar, bankalar, oteller, sinema, tiyatro gibi kültürel-sosyal tesisler ve yönetimle ilgili tesisler ve benzeri yapılar yapılabilir.
- Minimum ifraz 400 m²'dir. Parselin minimum cephesi 12 m. olacaktır. 2 katlı yapılarda Yençok: 8 m., 3 katlı yapılarda Yençok: 11,50 m., 4 katlı yapılarda Yençok: 15 m.'dir. Asma kat yapılması halinde kat yüksekliklerine + 1.00 m. ilave edilir.
- Planın onama tarihinden önce planlama alanı içerisinde yürürlükteki mevzuata uygun olarak onaylanmış planlara göre ifrazı yapılmış olan parsellerde; bu planda belirtilen yapılaşma koşullarına uygun yapı yapılabilmesi halinde mevcut imar parseli korunacaktır.
- Yol boyu ticaret olarak belirlenen ve planda ön çekme mesafesi belirtilmeyen adalarda yapılar yoldan cephe alan parsel sınırından 5 m. çekilerek yapılacaktır.
- Yol kenarlarında ticaret kullanışlı yapı alanlarında zemin üstü katlarda; ticaret, otel, motel veya pansiyon amaçlı yapılar yapılabilir.
- Planda (TICK) olarak düzenlenen konut altı ticaret alanlarının; giriş katlarında, (diskotek hariç) lokanta, kafe vb. eğlence yerleri dahil, ticari amaçlı kullanımlar yer alabilirler. Ancak lokanta, kafe vb. eğlence yerleri kapalı alanı 75 m²'den az olamaz. Bu tür kullanıma yönelik yapılaşan alanlar; kapalı alanlarının en fazla 1,5 katını açık alan olarak kullanabilir.
- Planda (T1) olarak gösterilen alanlarda, birleşme, tevhit yoluyla 2.000 m²'ye ulaştıklarında (ancak bölünmelerde kolaylık sağlayabilmesi amacıyla en fazla % 5 artış / azalış yapılabilir) (Otel) yapılaşma hakkı saklı kalmak kaydıyla, Yençok: 2 kat, 7 m. ve TAKS: 0,40 ve KAKS: 0,70 Bitişik nizam yapılaşma koşulları ile sadece "Turistik Amaçlı Ticari Tesisler" lokanta, kafe, bar (disco hariç) yapılabilir. Bu alanlar ifraz edilemez. Bu alanlarda planda belirtilen çekme meşaleleri geçerlidir. Belirtilmeyen yerlerde ön bahçe mesafesi 5 m. olarak uygulanacaktır. Bir parselde birden fazla yapı yapılamaz.
- Bu planın onama tarihinden önce planlama alanı içerisinde yürürlükteki mevzuata uygun olarak yapı kullanım belgesinde ticari amaçlı kullanım (dükkân, vb.) düzenlenmiş yapıların ticari faaliyet hakları saklıdır (Binalar ekonomik ömürlerini tamamlayıncaya kadar).



4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ

Marmaris Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşivinde değerlendirme tarihi itibari ile değerlendirme konusu taşınmazların konumlandığı parselde ait arşiv dosyası içerisinde yapılan incelemelerde aşağıdaki tespitlerde bulunulmuştur.

- Taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 20.02.1998 tarih ve 2549 sayılı Yeni Yapı Ruhsatı ile 10.03.2000 tarih ve 2549 sayılı Tadilat Yapı Ruhsatı bulunmaktadır.
- Taşınmazların konumlu olduğu binaya ait 23.02.2001 tarih ve 2549 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi görülmüştür.
- Arşiv dosyası içerisinde; değerlendirme konusu taşınmazlar ve konumlandıkları yapı için; 23.02.2001 tarih ve 2549 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi'nden sonra düzenlenmiş herhangi bir yapı tatil tutanağına ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 32. ve 42. maddelerine istinaden alınmış olan bir encümen kararına rastlanılmamıştır.

4.3.3. İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ

Değerlemeye konu gayrimenkullerin yasal gerekliliği olan tüm belgeleri tam ve doğru olarak mevcuttur. İmar durumu incelemesi itibariyle rapor konusu taşınmazların sermaye piyasası mevzuatı hükümleri çerçevesinde gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde "binalar" başlığı altında bulunmalarında herhangi bir sakınca olmadığı görüş ve kanaatindeyiz.

4.4. TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin mülkiyet durumlarında herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar durumundaki değişiklikler aşağıdaki gibidir.

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı parsel 25.07.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Marmaris Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret Alanı" içerisinde kalmakta iken; 03.06.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Marmaris ve Çevresi Turizm Alanı Uygulama İmar Planı Revizyonu'nda aynı lejant (Ticaret Alanı) içerisinde kalmıştır.

4.5. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMeye İLİŞKİN BİLGİLER

Şirketimiz tarafından değerlendirme konusu gayrimenkul için daha önce hazırlanan üç adet değerlendirme raporu mevcut olup, raporlara ilişkin bilgiler rapor ekinde sunulmuştur.

5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

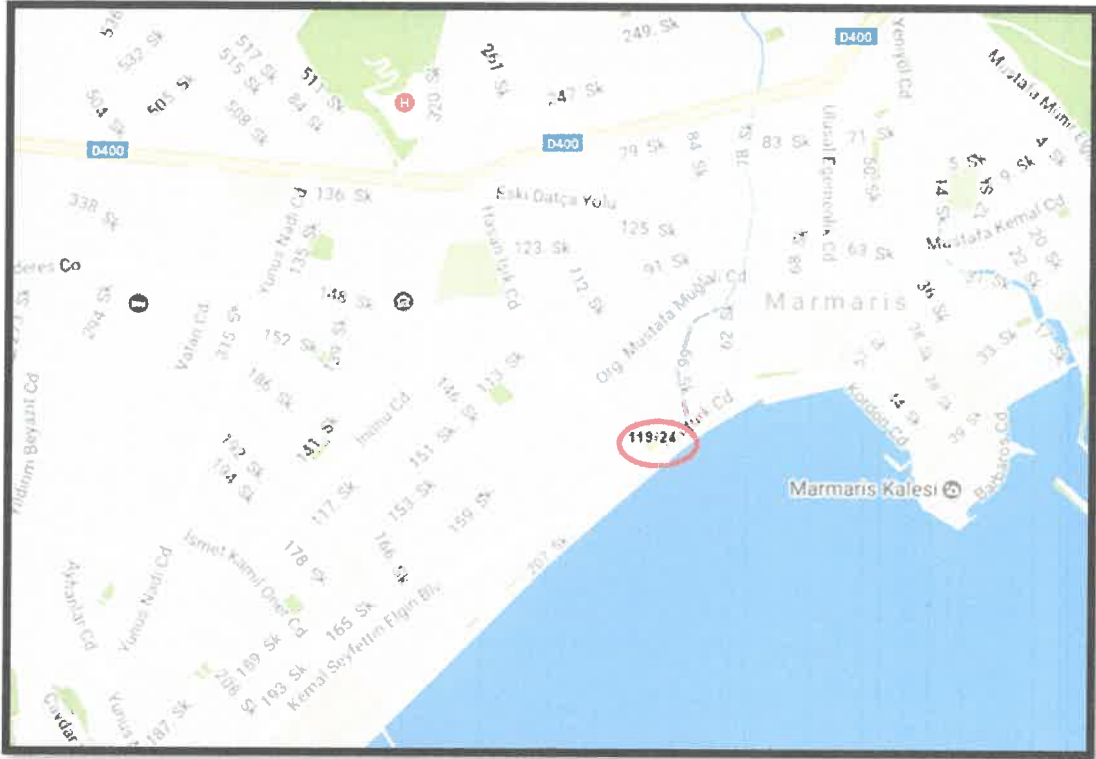
Değerlemeye konu taşınmazlar; Muğla ili, Marmaris ilçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi üzerinde, 28 kapı numaralı Mallmarine Alışveriş Merkezi bünyesinde bulunan 30 adet bağımsız bölümdür.

Değerleme konusu gayrimenkullerin yer aldığı Mallmarine Alışveriş Merkezi'ne ulaşım Marmaris'in en önemli ticaret yapılarının, otellerinin ve sahil şeridinin bulunduğu Atatürk Caddesi üzerinden sağlanabilmektedir. Mallmarine Alışveriş Merkezi; Atatürk Caddesi üzerinde Marmaris Anadolu Lisesi – Marmaris Belediyesi istikametini takip ederken yolun sağ tarafında konumlanmaktadır.

Yakın çevresinde; Marmaris Belediyesi, Orman İşletme Genel Müdürlüğü, Marmaris Polis Evi, Abdi İpekçi Parkı, Türkmenistan Parkı, Marmaris Anadolu Lisesi, 75. Yıl Anadolu Meslek Lisesi, Marmaris Halk Plajı, oteller, pansiyonlar ve bodrum ve zemin katları dükkan, normal katları ise pansiyon veya konut olarak kullanılan 4-5 katlı betonarme yapılar bulunmaktadır.

Merkezi konum, ulaşım rahatlığı, müşteri celbi, reklam kabiliyeti ve tamamlanmış altyapısı taşınmazların değerini olumlu yönde etkilemektedir.

Bölge, Marmaris Belediyesi sınırları içerisinde yer almakta olup tamamlanmış altyapıya sahiptir.



5.2. BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

| | |
|--|---|
| YAPI TARZI | Betonarme karkas |
| İNŞAAT NİZAMI | Bitişik |
| YAPININ YAŞI | ~ 18 |
| KAT ADEDİ | 6 (Bodrum, zemin, 3 normal ve çatı katı) |
| BİNANIN TOPLAM İNŞAAT ALANI | 6.399 m ² |
| BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM KULLANIM ALANI (*) | 3.477 m ² |
| ELEKTRİK | Şebeke |
| JENERATÖR | Mevcut (2 adet) |
| ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ | VRV ısıtma ve soğutma (heat pump) sistemi ile ısıtılıp soğutulmaktadır. 23.000m ³ /h kapasiteli merkezi klima santrali ve heat pump soğutma grubu bulunmaktadır. |
| ASANSÖR | Her biri 400 kg kapasiteli 2 adet müşteri, 630 kg kapasiteli 1 adet yük asansörü mevcuttur. |
| YÜRÜYEN MERDİVEN | 8 adet |
| SU-KANALİZASYON | Şebeke |
| SU DEPOSU | Mevcut (30 m ³ kapasiteli kullanma suyu ve 30 m ³ kapasiteli yangın suyu deposu bulunmaktadır.) |
| HİDROFOR | Mevcut |
| GÜVENLİK | Güvenlik elemanı ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut |
| YANGIN TESİSATI | Sprinkler tesisatı, yangın alarmı, duman detektörleri, yangın dolapları ve yangın merdiveni |
| DIŞ CEPHE | Granit seramik + reflekte cam kaplıdır. |
| ÇATI | Çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır. |
| OTOPARK | Yok |

(*) Değerlemeye konu bağımsız bölümlerin toplam kullanım alanları bilgisi; kat irtifakına esas mimari projesinden edinilmiştir.

5.3. BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu taşınmazların konumlandığı Mallmarine Alışveriş Merkezi 1.166,33 m² alanlı 119 ada, 24 no'lu parsel üzerinde bulunmakta olup, 30 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.
- Mallmarine Alışveriş Merkezi; bodrum, zemin, 3 normal ve çatı katı olmak üzere toplam 6 katlı ve betonarme karkas tarzda inşa edilmiştir.
- Mimari projesine göre binanın bodrum katında; jeneratör odası, teknik merkez odası, su depoları, sığınak, asansör makine dairesi, bay-bayan WC'ler ve soyunma odaları, 1 bağımsız bölüm no'lu bankaya ait alanlar, 2 ila 8 no'lu bağımsız bölümler, zemin katında; bina girişi, trafo alanı, 1 bağımsız bölüm no'lu banka ile 9 ila 12 no'lu bağımsız bölümler, 1. normal katında; 1 bağımsız bölüm no'lu bankaya ait alanlar, 13 ila 16 no'lu bağımsız bölümler ve WC'ler, 2. normal katında; 17 ila 24 no'lu bağımsız bölümler, WC'ler ve yönetim odası, 3. normal katında; 25 ila 28 no'lu bağımsız bölümler, 29 ve 30 no'lu bağımsız bölümlere ait alanlar ve WC'ler, çatı katında ise; 29 ve 30 no'lu bağımsız bölümler bulunmaktadır.
- 1 no'lu bağımsız bölüm haricinde tüm bağımsız bölümlere alışveriş merkezi içerisinde giriş sağlanmaktadır. Alışveriş merkezi ve 1 no'lu bağımsız bölüm girişi; zemin kattan olup, Atatürk Caddesi üzerindedir.

5.4. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

- Değerlemeye konu 1 no'lu bağımsız bölüm; kiracısı Türkiye İş Bankası A.Ş. tarafından Türkiye İş Bankası Marmaris Şubesi olarak kullanılmaktadır.
- 1 ve 2 no'lu bağımsız bölümler hariç, zemin ile 3 normal katlarda bulunan tüm bağımsız bölüm alanları ve ortak alanlar; kiracısı tarafından Mudo City mağazası olarak kullanılmaktadır.
- Değerlemeye konu gayrimenkuller; kiralayan firmanın isteği doğrultusunda bölünerek veya birleştirilerek iç mekan bölümlendirmeleri kiracı tarafından yapılarak kiraya verilebilmektedir. İç mekanlarda yapılan bu imalatlar basit inşaat teknikleriyle inşa edilmiş olup gerektiğinde binanın statğine zarar vermeden sökülebilir veya tekrar eski haline getirilebilir özelliğe sahiptir. Bu imalatlar sadece taşınmazları kiralamak amacıyla yapılmış olup kiralama sonunda ve/veya istenildiği takdirde kolayca eski hallerine dönüştürülebilecek niteliktedir.
- Değerlemeye konu 29 ve 30 no'lu bağımsız bölümlerin çatı katları boş durumdadır.
- Mudo City olarak kullanılan alanlarda; zeminler granit seramik kaplı, tavanlar taş yünü asma tavandır. T. İş Bankası Marmaris Şubesi olarak kullanılan bağımsız bölümde ise zeminler granit seramik kaplı olup tavanlar taş yünü asma tavandır.
- Galeri boşluğunun etrafındaki korkuluklar krom malzemedir.
- Cepelerde yer alan tüm pencereler alüminyumdan mamuldür.
- Çatı katında bulunan teras bölümü panoramik deniz manzarasına sahiptir.

5.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın potansiyelinin yasal olarak izin verilen ve finansal olarak karlı olan en yüksek düzeyde kullanımudur. En verimli ve en iyi kullanım, bir varlığın mevcut kullanımının devamı ya da alternatif başka bir kullanım olabilir. Bu, bir pazar katılımcısının varlık için teklif edeceği fiyatı hesaplarken varlık için planladığı kullanıma göre belirlenir.

Yukarıdaki tanımdan hareketle değerlendirme konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri, inşaat kalitesi ve mevcut durumları dikkate alındığında en verimli ve en iyi kullanım şeklinin "**dükkan veya mağaza**" olacağı görüşü ve kanaatindeyiz.

6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

2018 yılı Mart ayında Bulgaristan'ın liman kenti Varna'da düzenlenen Avrupa Birliği-Türkiye zirvesi, 24 Haziran 2018'de Türkiye tarihindeki ilk başkanlık seçimi olan Cumhurbaşkanlığı ve Milletvekiliği Genel Seçimlerinin düzenlenmesi, 7 kez uzatılan olağanüstü halin kaldırılması gibi siyasi gelişmeler ekonomik görünümde ana faktör olmaya devam etmiş ve ekonomide 2018 yılı ilk yarısında bekle-gör stratejileri hakim olmuştur.

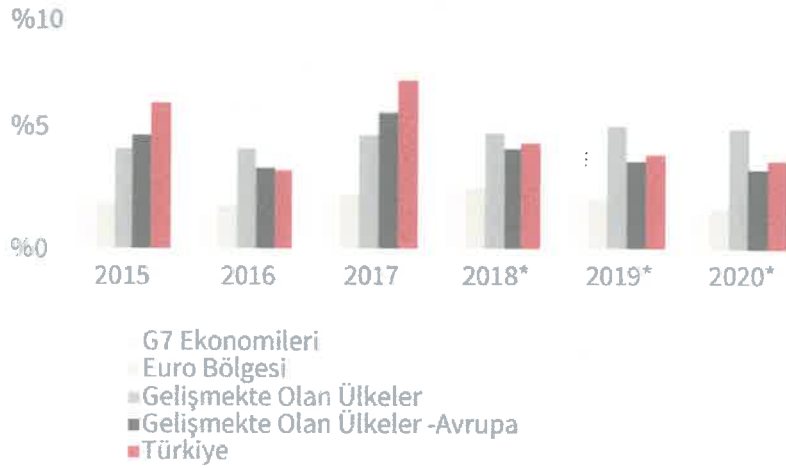
Küresel büyüme 2018 yılının ilk yarısında istikrar kazanmış ve gücünü korumaya devam etmiştir. ABD ekonomisinde büyüme daha istikrarlı bir görünüm arz ederken Euro Bölgesi, Japonya ve İngiltere'de ekonomik büyüme yılın ilk çeyreğinde yavaşlamış, bu ülkeler için yıl sonu tahminleri aşağı yönlü güncellenmiştir. Gelişmekte olan ülkelere ise, değer kaybeden para birimleri, yükselen petrol fiyatları ve dış ticarete küresel ölçekte artan korumacılık söylemleri nedeniyle büyüme görünümü ülkeler arasında farklılaşmaktadır. Yükselen emtia fiyatları ve enerji fiyatlarına karşın, tüketici ve çekirdek enflasyon oranları küresel ölçekte ılımlı seyretmektedir. Olumlu büyüme performansı ve destekleyici maliye politikasına bağlı olarak Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) para politikasındaki normalleşme sürecini hızlandırma ihtimali bir önceki enflasyon raporu dönemine göre belirgin ölçüde yükselerek, ABD tahvil getirilerinin artmasına neden olmuştur. ABD dolarındaki yükseliş son dönemde küresel finansal piyasalarda dalgalanmalara yol açmıştır. Gelişmekte olan ülkelere yönelik risk algısının bozulmasıyla birlikte, portföy akımlarında yılın ikinci çeyreğinde zayıflama gözlenirken döviz kurlarında da değer kaybı ve oynaklık kaydedilmiştir.

2018 yılının ikinci çeyreğinde küresel finansal piyasalarda artan oynaklıklar ve gelişmekte olan ülkelerin risk primlerindeki yükselişe ilave olarak, yurt içi belirsizlikler ve cari açık ile enflasyonda görülen yükselişin etkisiyle Türkiye'nin ülke risk primi ile döviz kurlarına daire göstergeler diğer gelişmekte olan ülkelere olumsuz şekilde ayrılmıştır. Sıkılaştıran finansal koşullara paralel olarak ikinci çeyrekte bankaların işletmelere uyguladığı kredi standartları da sıkılaştırmış; yavaşlayan faaliyetin de etkisiyle işletmelerin kredi talebi azalmıştır. Böylelikle, kredilerin büyüme hızı ikinci çeyrekte de gerilemeye devam etmiştir.

6.1.1. GSYİH BÜYÜME ORANI

2017 yılı için yıllık GSYİH büyüme oranı, beklentilerin çok üzerinde %7,4 olarak açıklanmıştır. Türkiye'nin büyüme ivmesi hanehalkı tüketimi (%11) ve gayrisafi sabit sermaye oluşumunun (%9,7) katkılarıyla devam etmiştir ve 2018 yılının ilk çeyreğine ilişkin GSYİH büyümesi %7,4 olarak kayıt altına alınmıştır. Kalkınma Bakanlığı'nın 2018-2020 Orta Vadeli Programı (OVP) 2018 yılı için %5,5 büyüme beklentisi açıklarken, IMF %4,4 ve Dünya Bankası %4,5 olarak büyüme oranını öngörmektedirler.

--- GSYİH Büyüme Karşılaştırmaları ---

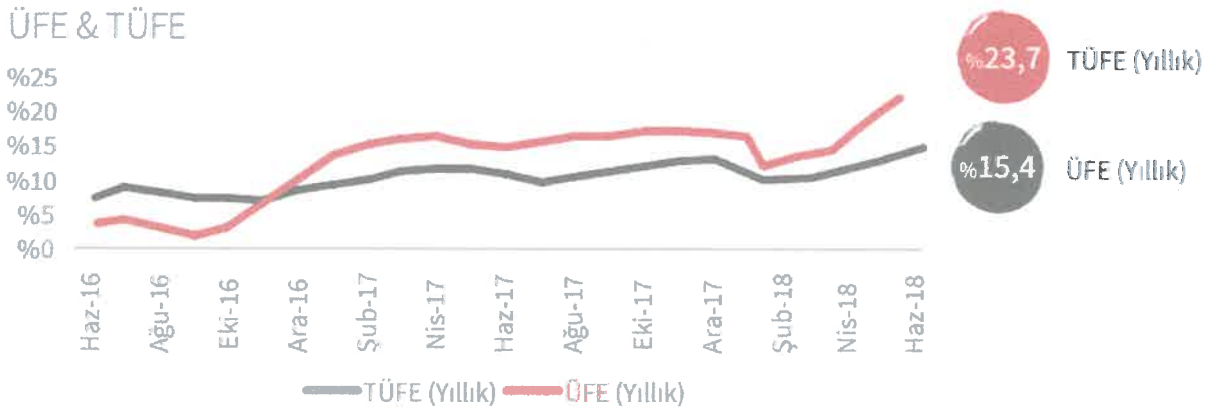


*Tahmini

Kaynak: IMF, Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Nisan 2018

6.1.2. ENFLASYON

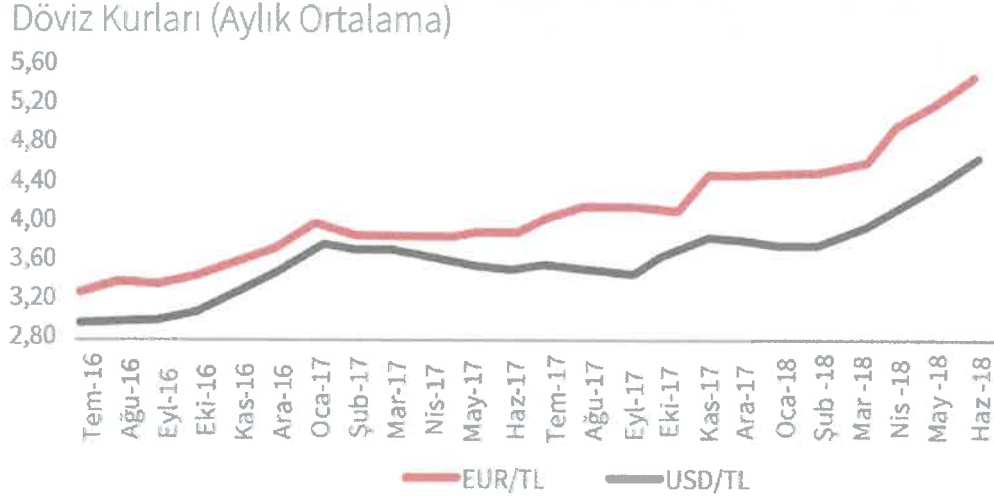
Kasım 2017'de 2003 yılının ardından %13'le en yüksek seviyesine ulaşan TÜFE, 2018 yılının ilk çeyreğinde önemli bir düşüş göstererek %10,9'a gerilemiştir. Ancak petrol fiyatlarındaki ve döviz kurlarındaki yükselişin etkisiyle Nisan ayından itibaren artış gösteren TÜFE, Haziran 2018 itibariyle %15,4 seviyesine ulaşmıştır.



Kaynak: TÜİK

6.1.3. DÖVİZ KURLARI

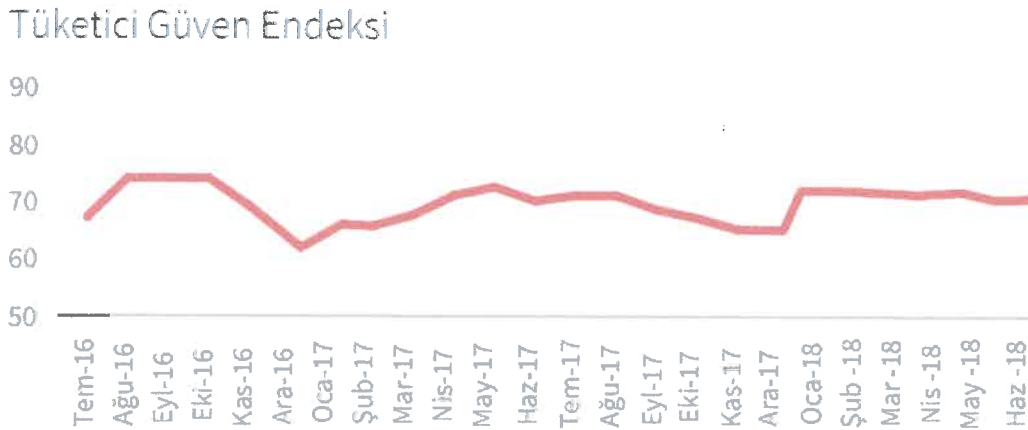
Amerikan Merkez Bankası'nın (FED) sıkılaştırıcı para politikası, cari işlemler açığının büyümesi ve erken seçimin oluşturduğu siyasi belirsizliğin etkisiyle TL, 2018 Haziran ayında USD ve Euro karşısında rekor seviyeye gerilemiştir.



Kaynak: TCMB

6.1.4. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. Ocak ayında yükselen ve 72 seviyesine ulaşan endeks, siyasi ve ekonomik sebeplerden dolayı düşüş göstermiştir.



6.1.5. YATIRIM PAZARI

Yatırım piyasası, 2018'in ilk yarısında başkanlık ve milletvekilliği genel seçimlerinin yanı sıra Türk Lirası'nın zayıf görünümünden kaynaklanan siyasi ve ekonomik belirsizlik nedeniyle ortalamanın altında bir performans sergilemiştir. Birçok yatırımcı Haziran ayının sonuna kadar seçimlerin sonucunu beklemiş ve yatırım kararlarını ertelemiştir. Alışveriş merkezleri, ofisler, endüstriyel ve lojistik tesisler, oteller ve araziler gibi çeşitli mülk tiplerindeki fiyat seviyeleri 2018'in ilk yarısında 2017 yılının ilk yarısına kıyasla hafif bir düşüş göstermiştir. Bununla birlikte söz konusu mülklerdeki getiri oranında %7-8 bandından %7,75-8,5 seviyesine doğru bir artış gözlenmiştir.

Perakende pazarında, bazı Avrupa piyasaları alışveriş merkezi yatırımcılarına %4-5 seviyesinde tatmin edici bir getiri sunmaktadır. Söz konusu rakip piyasaların yanı sıra; Haziran ayı itibarıyla %15 seviyesini aşan enflasyondan kaynaklanan yüksek faiz baskısı ve inşaat halindeki perakende projelerinin oluşturduğu arz fazlası riski gibi yatırımcıların temkinli hareket etmesine neden olan bazı temel konular mevcuttur.

Ofis piyasası, yabancı firmaların Türkiye'ye yönelik ilgisinin azalmasından kaynaklanan talep daralması nedeniyle kiracı dostu bir görünüm sergilemeye devam etmiştir. Bu talep daralması; boşluk oranlarının geçtiğimiz birkaç yıldaki kayda değer artışında da etkili olmuştur. Söz konusu yerel koşullara ek olarak, küresel rekabet İstanbul ofis piyasasını küresel çekicilik bakımından olumsuz etkilemektedir. İstanbul ofis piyasası; bulunduğu bölgedeki diğer ülkelerin yanı sıra küresel ofis yatırımcılarına düşük kredi riski ve Euro bazlı getiriler sunan gelişmiş Avrupa pazarlarıyla rekabet etmek durumundadır.

Konut piyasasında yabancı yatırımcıların tercihlerini belirleyen önemli konular vardır. Avrupa'daki piyasalar açısından ilk etapta güvenlik ve eğitim ön plana çıkmaktadır. Bununla birlikte, başta Almanya olmak üzere Euro Bölgesi'ndeki Euro bazlı daha yüksek gelir ve getiri oranlarının yanı sıra, özellikle Portekiz'deki esnek ön şartlar sayesinde, serbest dolaşım hakkı kazanma durumu yabancı yatırımcıların ilgisini çekmektedir. Yabancı yatırımcıların Türkiye emlak piyasasına olan ilgisi son üç yılda önemli bir düşüş göstermiştir. Diğer yandan, gayrimenkul yatırımında ciddi bir yatırım iştahı olan yerli yatırımcı sayısı da çok yüksek görünmemektedir. Bununla birlikte, finansal kısıtlamalarla karşılaşan ve kısa vadeli sermaye gereksinimlerini karşılamak için portföylerindeki mülkleri satması beklenen bazı büyük şirketler nedeniyle fiyat seviyesinin daha da düşmesi öngörülmektedir. Yabancı sermayenin eksikliği ve borç finansmanının pahalı olması göz önüne alındığında; piyasadaki fırsatları takip eden yabancı yatırımcıların yatırım kararını alması için fiyat seviyesini düşürmek ve getiri oranını artırmak dışında bir çözüm yakın gelecekte görünmemektedir.

6.2. BÖLGE ANALİZİ

6.2.1. MUĞLA İLİ

Türkiye'nin güneybatı ucunda yer alan Muğla; kuzeyinde Aydın, kuzeydoğusunda Denizli ve Burdur, doğusunda Antalya ile komşu, güneyinde Akdeniz ve batısında ise Ege Denizi ile çevrilidir.

Ege Bölgesinde konumlu olan Muğla ilinin yüzölçümü 13.338 km²'dir.

Ege Bölgesi'nin güneyinde yer alan Muğla Asar (Hisar) Dağı eteklerinde ovaya doğru yayılmış, kendine has mimarisi, dar sokakları ve turizm merkezi olan ilçeleri ile turizm bölgesidir.

Toplam sahil şeridi uzunluğu 1.100 km.'ye yakın deniz kıyıları ile Muğla Türkiye'nin en uzun sahil şeridine sahip ilidir.

Muğla ilinde iki büyük göl bulunmaktadır. Bunlar Milas ile Aydın ilinin Söke ilçesi sınırları dahiline yayılan Bafa Gölü ile Köyceğiz ilçesindeki Köyceğiz Gölü'dür. Önemli üç akarsuyu ise Çine Çayı (Yatağan'dan geçerken Yatağan Çayı), Esen Çayı (Seki beldesinden geçerken Seki Çayı) ve Ortaca-Dalaman arasında yer alan ve bu iki ilçe arasında sınır olarak kabul edilen Dalaman Çayı'dır.

İlçeleri; Datça, Dalaman, Marmaris, Bodrum, Fethiye, Köyceğiz, Kavaklıdere, Milas, Ortaca, Ula ve Yatağan'dır.

Muğla'da, Akdeniz iklimi etkisinde kalan kara iklimi hakimdir. Yazları sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Yağışlar genellikle Kasım ve Mart aylarında yoğunudur. Yıllık sıcaklık ortalaması 14,9 derecedir.

Milas, Bodrum ve Yatağan ilçelerinde halıcılık en yaygın el sanatlarındanıdır. Fethiye'de kilim ve destar dokumacılığı gelişmiştir. Yatağan ve Kavaklıdere'de bakır dövme eşyalar yapılmaktadır.

Muğla ilinde çeşitli tarımsal ürünler yetişmektedir. Yörede hem arı hem de çam balı bulunmaktadır. Marmaris ilçesi çam balı ile ünlüdür. Ortaca, Fethiye, Dalaman ve Dalyan ilçelerinde yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, grefurt) yapılmaktadır. Özellikle Marmaris-Köyceğiz hattına özgü bir diğer ürün günlük ağaçından elde edilen ve parfümeri ile eczacılıkta kullanılan sığla yağıdır. Zeytincilik de il genelinde gelişmiştir.

İlin Yatağan ilçesinde Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali, Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali vardır. İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları bulunmaktadır. Muğla ayrıca önemli bir mermercilik merkezidir. Bu enerji ve madencilik üretim tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır. İlde çalıştırdığı personel sayısı 100'ü aşan sanayi tesisi yoktur. Ekonomi özellikle turizm ve tarıma dayalıdır.

İlin önemli limanları Bodrum, Marmaris, Fethiye ve Güllük'tedir. Ayrıca ilde iki de havaalanı (Bodrum-Milas ve Dalaman) bulunmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 938.751 kişidir.

6.2.2. MARMARİS İLÇESİ

Marmaris, batısında Reşadiye Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyinde Ula, doğusunda Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile güneyinde Akdeniz ile çevrilidir. Körfezin önünde kıyıya ince bir dille bağlı olan Adaköy, onun önünde Bedir Adası, Keçi Adası ve Güvercin Adası bulunur. Kentin en eski kısmı denize doğru uzanmış bir tepe üzerine kurulu olan Kale Mahallesi'dir. Marmaris daha sonra eteklere doğru ve kıyı boyunda gelişmiştir. Akdeniz iklimi nedeniyle çok nemli bir havaya sahiptir. Marmaris'in nemli havası nedeniyle yaz ayları dışında da denize girmek mümkündür.

Marmaris'in tarihi M.Ö. 12.000'lere kadar gider. 2007 yılında Bedir Adası'ndaki Nimara Mağarası'nda yapılan kazı çalışmaları sonucu bulunan materyaller bunu teyit etmektedir. Bölgeye Karia adı Kar'ın ülkesi anlamında sonradan verilmiştir. Ege ve Akdeniz'in kıyılarının bereketi, bölgeyi devamlı çekici kılmıştır. Şehir Rodos ve Ege adalarına açılan en önemli köprüdür. Böylece Marmaris zaman içinde pek çok medeniyetin hüküm sürdüğü bir yer haline gelmiştir.

Marmaris'ten Türkiye'nin hemen her köşesinden otobüsle ulaşma olanağı bulunmaktadır. Ayrıca, yakın yöreler olan Bodrum, Datça, Fethiye'ye de otobüs seferleri yapılmaktadır. Otobüs terminali ilçe merkezine 2 km. uzaklıktadır. Marmaris'in ana ulaşım ağını karayolu oluşturmaktadır.

Bodrum – Çamlık arası hidrofil tekne seferleri ve Marmaris – Rodos arası katamaran seferleri bulunmaktadır. Seyahat süresi Bodrum – Çamlık arası 70 dk. Marmaris – Rodos arası ise 50 dk.'dır.

İlçeye en yakın havaalanı 90 km ile Dalaman Havaalanı'dır. Ayrıca Bodrum – Milas Havaalanı'na 140, İzmir Adnan Menderes Havaalanı'na 284, Antalya Havaalanı'na ise 281 km. uzaklıktadır. Dalaman Havaalanı'ndan Marmaris şehir merkezine otobüs seferi vardır.

Bölgenin temel sektörü turizmdir. Bölgeye diğer illerden çok sayıda sezonluk çalışan turizm işçisi gelmektedir. İlçede su sporları turizmi, toplantı turizmi, sağlık turizmi, flora-fauna-eko turizmi, orman kampları turizmi ve outdoor etkinliklerine yönelik turizm gibi farklı turizm seçenekleri bulunmaktadır. Doğal bir liman olan Marmaris Körfezi 1.100 kapasiteli üç marina (Netsel Marina, Albatros Marina, Akdeniz Martı Marina) ve 1.200 yat kapasiteli 9 yat çekek yerine sahiptir. Ayrıca, belediye rıhtımı bulunmaktadır. Mavi Yolculuk güzergahı üzerinde bulunan yörede yat turizmini geliştirmek amacıyla her yıl Uluslararası Yat Festivali ve Uluslararası Marmaris Yat Yarışları düzenlenmektedir.

Marmaris ve çevresinde her turiste uygun otel ve tatil köyleri bulunmaktadır. Toplam yatak kapasitesi 100.000'in üzerindedir. Şehir merkezi, Armutalan, İçmeler otellerin en çok yoğun olduğu bölgedir.

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 91.871 kişidir.

6.3. PİYASA BİLGİLERİ

6.3.1. KİRALIK DÜKKANLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan kiralık dükkanlara ait bilgiler aşağıda belirtilmiştir.

1) Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin yer aldığı Atatürk Caddesi üzerinde konumlu, caddeye yaklaşık 5 metre cephesi bulunan, zemin katta yer alan yaklaşık 150 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 9.500,-TL bedelle kiralıktır.

(m² birim kira fiyatı ~ 63,30 TL)

İlgili tel.: 0 (252) 412 02 05

2) Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin yer aldığı Atatürk Caddesi'nin devamı niteliğindeki Kemal Seyfettin Elgin Bulvarı üzerinde yer alan binada, zemin katta yer alan yaklaşık 240 m² alanlı olarak pazarlanmakta olan dükkan aylık 29.000,-TL bedelle kiralıktır.

(m² birim kira fiyatı ~ 120,80 TL)

İlgili tel.: 0 (252) 417 10 09

3) Taşınmazla aynı bölgede yer alan ancak taşınmaza göre daha düşük konum şerefiyesine sahip olan bir binanın bodrum (150 m²) ve zemin (165 m²) katlarında konumlu, toplam 315 m² olarak pazarlanmakta olan depolu dükkan aylık 13.500,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim kira fiyatı ~ 42,90 TL)

İlgili tel.: 0 (536) 066 89 89

- 4) Mallmarine Alışveriş Merkezi'nin yer aldığı Atatürk Caddesi'nin devamı niteliğindeki Kemal Seyfettin Elgin Bulvarı üzerinde yer alan binada, zemin (300 m²) ve asma (250 m²) katta konumlu, toplam 550 m² olarak pazarlanmakta olan asma katlı dükkan aylık 22.000,-TL bedelle kiralıktır. (m² birim kira fiyatı ~ 40,-TL)

İlgili tel.: 0 (252) 417 10 09

6.3.2. SATILIK DÜKKANLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan işlek bir caddenin üzerindeki bir binanın zemin katında yer alan, 160 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 3.500.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 21.880,-TL)

İlgili Tel: 0539 700 79 96

- 2) Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan ara işlek sokakların biri üzerindeki bir binanın zemin katında yer alan, 80 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 1.200.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 15.000,-TL)

İlgili Tel: 0252 417 00 55

- 3) Taşınmazların konumlandığı bölgede, limana yakın kısımdaki bir binanın zemin katında yer alan, 45 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 600.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 13.330,-TL)

İlgili Tel: 0252 412 02 38

- 4) Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan işlek bir caddenin üzerindeki bir binanın zemin katında konumlu, 56 m² olarak pazarlanmakta olan dükkan 500.000,-TL bedelle satılıktır. (m² birim satış fiyatı ~ 8.930)

İlgili Tel: 0252 412 72 74

6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

Olumlu faktörler:

- Merkezi konumları,
- Ulaşım rahatlığı,
- Reklam kabiliyetleri,
- Müşteri celbi,
- Çevrenin yüksek ticaret potansiyeli,
- Kat mülkiyetine geçilmiş olması,
- Bölgenin tamamlanmış altyapısı.

Olumsuz faktör:

- Alışveriş merkezi özelliğini kaybetmiş olması,
- Kış aylarında ziyaretçi sayısının azalması,
- Döviz kurlarındaki aşırı dalgalanma nedeniyle gayrimenkule olan genel talebin azalmış olması.

7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

Değerleme yaklaşımlarının uygun ve değerlendirilen varlıklarının içeriği ile ilişkili olmasına dikkat edilmesi gerekir. Aşağıda tanımlanan ve açıklanan üç yaklaşım değerlemede kullanılan temel yaklaşımlardır. Bunların tümü, fiyat dengesi, fayda beklentisi veya ikame ekonomi ilkelerine dayanmaktadır. Temel değerlendirme yaklaşımlarına aşağıdaki gibidir.

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

- Değerleme konusu varlığın değer esasına uygun bir bedelle son dönemde satılmış olması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi,
- Önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan ve/veya güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda pazar yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, pazar yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Pazar yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve pazar yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığa veya buna önemli ölçüde benzer varlıklara ilişkin işlemlerin, pazardaki oynaklık ve hareketlilik dikkate almak adına, yeteri kadar güncel olmaması,
- Değerleme konusu varlığın veya buna önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olmamakla birlikte işlem görmesi,
- Pazar işlemlerine ilişkin bilgi elde edilebilir olmakla birlikte, karşılaştırılabilir varlıkların değerlendirme konusu varlıkla önemli ve/veya anlamlı farklılıklarının, dolayısıyla da subjektif düzeltmeler gerektirme potansiyelinin bulunması,
- Güncel işlemlere yönelik bilgilerin güvenilir olmaması (örneğin, kulaktan dolma, eksik bilgiye dayalı, sinerji alıcılı, muvazaalı, zorunlu satış içeren işlemler vb.),
- Varlığın değerini etkileyen önemli unsurun varlığın yeniden üretim maliyeti veya gelir yaratma kabiliyetinden ziyade pazarda işlem görebileceği fiyat olması.

7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

Gelir yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değer, gelecekteki nakit akışlarının tek bir cari değere dönüştürülmesi ile belirlenmesini sağlar. Gelir yaklaşımında varlığın değeri, varlık tarafından yaratılan gelirlerin, nakit akışlarının veya maliyet tasarruflarının bugünkü değerine dayanılarak tespit edilir. Aşağıda yer verilen durumlarda, gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmektedir:

- Varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen çok önemli bir unsur olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin makul tahminler mevcut olmakla birlikte, ilgili pazar emsallerinin varsa bile az sayıda olması.

Yukarıda yer verilen durumlarda gelir yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmekle birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, gelir yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Gelir yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve gelir yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Değerleme konusu varlığın gelir yaratma kabiliyetinin katılımcının gözüyle değeri etkileyen birçok faktörden yalnızca biri olması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili gelecekteki gelirin miktarı ve zamanlamasına ilişkin önemli belirsizliklerin bulunması,
- Değerleme konusu varlıkla ilgili bilgiye erişimsizliğin bulunması (örneğin, kontrol gücü bulunmayan bir pay sahibi geçmiş tarihli finansal tablolara ulaşabilir, ancak tahminlere/bütçelere ulaşamaz),
- Değerleme konusu varlığın gelir yaratmaya henüz başlamaması, ancak başlamasının planlanmış olması.

Gelir yaklaşımının temelini, yatırımcıların yatırımlarından getiri elde etmeyi beklemeleri ve bu getirinin yatırıma ilişkin algılanan risk seviyesini yansıtmalarının gerekli görülmesi teşkil eder.

Genel olarak yatırımcıların sadece sistematik risk ("pazar riski" veya "çeşitlendirmeyeyle giderilemeyen risk" olarak da bilinir) için ek getiri elde etmeleri beklenir.

7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

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

Yukarıda yer verilen durumlarda maliyet yaklaşımının uygulanması ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilmesi gerekli görülmele birlikte, söz konusu kriterlerin karşılanmadığı aşağıdaki ilave durumlarda, maliyet yaklaşımı uygulanabilir ve bu yaklaşıma önemli ve/veya anlamlı ağırlık verilebilir. Maliyet yaklaşımının aşağıdaki durumlarda uygulanması halinde, değerlemeyi gerçekleştiren diğer yaklaşımların uygulanıp uygulanamayacağını ve maliyet yaklaşımı ile belirlenen gösterge niteliğindeki değeri pekiştirmek amacıyla ağırlıklandırılıp ağırlıklandırılmayacağını dikkate alması gerekli görülmektedir:

- Katılımcıların aynı faydaya sahip bir varlığı yeniden oluşturmayı düşündükleri, ancak varlığın yeniden oluşturulmasının önünde potansiyel yasal engellerin veya önemli ve/veya anlamlı bir zaman ihtiyacının bulunması,
- Maliyet yaklaşımının diğer yaklaşımlara bir çapraz kontrol aracı olarak kullanılması (örneğin, maliyet yaklaşımının, değerlemesi işletmenin sürekliliği varsayımıyla yapılan bir işletmenin tasfiye esasında daha değerli olup olmadığının teyit edilmesi amacıyla kullanılması),
- Varlığın, maliyet yaklaşımında kullanılan varsayımları son derece güvenilir kılacak kadar, yeni oluşturulmuş olması.

Kismen tamamlanmış bir varlığın değeri genellikle, varlığın oluşturulmasında geçen süreye kadar katılan maliyetleri (ve bu maliyetlerin değere katkı yapılıp yapmadığını) ve katılımcıların, varlığın, tamamlandığındaki değerinden varlığı tamamlamak için gereken maliyetler ile kâr ve riske göre yapılan uygun düzeltmeler dikkate alındıktan sonraki değerine ilişkin beklentilerini yansıtabilir.

7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları

2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

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

Gelir indirgeme yöntemi gelecekteki tahmini gelir kazançlarının günümüzdeki değerini bulma işlemidir. Bu yöntemde kullanılan geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz ve talep faktörleri ve sürekli istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Bu nedenle değerlemede gelir yaklaşımı yöntemi kullanılmayacaktır.

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların aylık pazar kira değerlerinin ve pazar değerlerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı yöntemi** kullanılacaktır.

8. BÖLÜM PAZAR KİRA DEĞERİ TESPİTİ

8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için aylık m² birim pazar kira değeri belirlenmiştir.

Taşınmazların pazar kira değerlerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

8.1.1. KİRALIK EMSALLERİN ANALİZİ

Emsaller; değerlemeye konu taşınmazların bir bütün hali için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ortalama aylık m² birim pazar kira değeri aşağıdaki tabloda hesaplanmıştır.

| AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%) | | | | | | | |
|---|----------------------------|-------|-----------------|----------------|---------|---------------|------------------|
| Emsaller | M ² Fiyatı (TL) | Konum | İnşaat Kalitesi | Mimari Özellik | Büyükük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL) |
| Emsal 1 | 63,30 | -5% | 5% | 0% | -40% | -30% | 19,00 |
| Emsal 2 | 120,80 | 0% | -10% | -10% | -35% | -30% | 18,10 |
| Emsal 3 | 42,90 | 5% | 0% | 0% | -35% | -25% | 19,30 |
| Emsal 4 | 40,00 | 0% | -5% | -5% | -30% | -15% | 18,00 |
| Ortalama | | | | | | | 18,60 |

8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazın konumu, büyüklüğü, mimari özellikleri ve inşaat kalitesi dikkate alınarak takdir olunan ortalama aylık m² birim pazar kira değeri ile taşınmazların bir bütün halinde aylık pazar kira değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ | | |
|--------------------------------------|---|--|
| KİRALANABİLİR ALAN (M ²) | M ² BİRİM AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ (TL) |
| 3.477 | 18,60 | 64.700 |

9. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

9.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

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

Taşınmazların pazar değerlerinin tespitinde; emlak pazarlama firmaları ile görüşülmüş, bulunan emsaller; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış, ayrıca ofisimizdeki mevcut data ve bilgilerden faydalanılmıştır.

9.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Değerlemeye konu bağımsız bölümler için "6.3.2. Satılık Dükkanlar" başlığı altındaki emsaller; değerlemeye konu 1 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m² birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer bağımsız bölümler ise Çarşı Blok içerisinde buldukları konum bakımından 1 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

| PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%) | | | | | | | |
|--------------------------------------|----------------------------|-------|-----------------|----------------|---------|---------------|------------------|
| Emsaller | M ² Fiyatı (TL) | Konum | İnşaat Kalitesi | Mimari Özellik | Büyükük | Pazarlık Payı | Emsal Değer (TL) |
| Emsal 1 | 21.875 | 0% | -10% | -5% | -15% | -25% | 9.840 |
| Emsal 2 | 15.000 | 0% | -5% | 0% | -15% | -10% | 10.500 |
| Emsal 3 | 13.335 | 0% | 5% | 0% | -20% | -10% | 10.000 |
| Emsal 4 | 8.930 | 15% | 15% | 10% | -20% | -10% | 9.820 |
| Ortalama | | | | | | | 9.580 |

Not: 1 no'lu bağımsız bölüm; bodrum (~ 47 m²), zemin (~ 295 m²) ve normal (~ 310 m²) olmak üzere toplam 652 m² kullanım alanına sahiptir. Bodrum ve asma (1. normal) katın 1/2'si zemin kat alanına indirgenmiş olup, dükkanın zemin kata indirgenmiş alanı yaklaşık 474 m²'dir. Şerefiye kriterlerinde zemine indirgenmiş bu alan dikkate alınmıştır. Taşınmazın toplam 652 m²'lik alanının m² birim değeri ~ **7.300,-TL** (10.040,-TL x 474 m² / 652 m²) olarak bulunmuştur.

9.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dahil ortalama m² birim pazar değeri ile toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

| PAZAR DEĞERLERİ | | | | | | |
|-----------------|--------------|----------------|-----------|-------------------------|--|---------------------------------|
| SIRA NO | BAĞ. BÖL. NO | KAT NO | NİTELİĞİ | ALANI (M ²) | M ² BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL) | YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL) |
| 1 | 1 | Bodrum+Zemin+1 | Banka | 652 | 7.300 | 4.760.000 |
| 2 | 2 | Bodrum | Sinema | 213 | 2.710 | 575.000 |
| 3 | 3 | Bodrum | İşyeri | 25 | 3.510 | 90.000 |
| 4 | 4 | Bodrum | Dükkan | 22 | 3.210 | 70.000 |
| 5 | 5 | Bodrum | Dükkan | 13 | 3.010 | 40.000 |
| 6 | 6 | Bodrum | Dükkan | 17 | 3.010 | 50.000 |
| 7 | 7 | Bodrum | Dükkan | 26 | 2.910 | 75.000 |
| 8 | 8 | Bodrum | Dükkan | 28 | 3.110 | 85.000 |
| 9 | 9 | Zemin | Dükkan | 260 | 7.230 | 1.880.000 |
| 10 | 10 | Zemin | Dükkan | 19 | 6.120 | 115.000 |
| 11 | 11 | Zemin | Dükkan | 30 | 4.720 | 140.000 |
| 12 | 12 | Zemin | Dükkan | 33 | 4.320 | 145.000 |
| 13 | 13 | 1 | Dükkan | 190 | 4.320 | 820.000 |
| 14 | 14 | 1 | Dükkan | 118 | 4.720 | 555.000 |
| 15 | 15 | 1 | Dükkan | 27 | 3.820 | 105.000 |
| 16 | 16 | 1 | Dükkan | 28 | 3.510 | 100.000 |
| 17 | 17 | 2 | Dükkan | 120 | 3.210 | 385.000 |
| 18 | 18 | 2 | Dükkan | 78 | 3.110 | 245.000 |
| 19 | 19 | 2 | Dükkan | 86 | 3.010 | 260.000 |
| 20 | 20 | 2 | Dükkan | 91 | 3.510 | 320.000 |
| 21 | 21 | 2 | Dükkan | 85 | 3.410 | 290.000 |
| 22 | 22 | 2 | Dükkan | 120 | 3.510 | 420.000 |
| 23 | 23 | 2 | Dükkan | 32 | 3.210 | 105.000 |
| 24 | 24 | 2 | Dükkan | 33 | 3.110 | 105.000 |
| 25 | 25 | 3 | Dükkan | 180 | 2.610 | 470.000 |
| 26 | 26 | 3 | Restorant | 235 | 2.910 | 685.000 |
| 27 | 27 | 3 | Dükkan | 32 | 3.010 | 95.000 |
| 28 | 28 | 3 | Dükkan | 33 | 2.910 | 95.000 |
| 29 | 29 | 3 ve çatı | Restorant | 403 | 2.610 | 1.050.000 |
| 30 | 30 | 3 ve çatı | Restorant | 248 | 3.410 | 845.000 |
| TOPLAM | | | | | | 14.975.000 |

10. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

10.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazın pazar değerinin tespitinde; pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

Buna göre; rapor konusu taşınmazların toplam aylık pazar kira değeri için; **64.700,-TL (Altmışdörtbinyediyüz Türk Lirası)**, toplam pazar değeri için ise **14.975.000,-TL (Ondörtmilyondokuzyüzyetmişbeşbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

10.2. SİGORTAYA ESAS DEĞERİ

Taşınmazların sigortaya esas değerinin hesaplanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2018 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" in IVA yapı sınıfı (Büyük alışveriş merkezleri) maliyetleri esas alınmıştır. Bağımsız bölümlerin brüt alanları toplamı 3.477 m²'dir.

Sigortaya Esas Değer: 3.477 m² x 1.016,-TL/m² = **3.532.632,-TL**

11. BÖLÜM SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen gayrimenkullerin yerinde yapılan incelemesinde, konularına, büyüklüklerine, mimari özelliklerine, inşaat kalitelerine ve çevrede yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle takdir olunan toplam pazar değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

| | TL | USD | EURO |
|--------------------------------|------------|-----------|-----------|
| AYLIK PAZAR KİRA DEĞERİ | 64.700 | 12.010 | 10.600 |
| PAZAR DEĞERİ | 14.975.000 | 2.780.000 | 2.454.000 |

Not: 17.12.2018 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 5,3863 TL ve 1,-EURO = 6,1020 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam aylık pazar kira değeri 76.346,-TL ve KDV dahil toplam Pazar değeri ise 17.670.500,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır. Taşınmazların sigortaya esas değeri; 3.532.632,-TL'dir.

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

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 18 Aralık 2018

(Değerleme tarihi: 11 Aralık 2018)

Saygılarımızla,



Uğur AVCI
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK
Jeoloji Mühendisi
Sorumlu Değerleme Uzmanı

Ekler:

- Uydu Görünüşleri
- Fotoğraflar
- İmar Durumu Yazısı
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Örnekleri