

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**MUĞLA İLİ MARMARİS İLÇESİ'NDE YER ALAN 119
ADA 24 PARSEL ÜZERİNDEKİ MALLMARINE AVM
BÜNYESİNDEKİ
30 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜM**

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	28.11.2014
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	15.12.2014
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	23.12.2014
RAPOR TARİHİ	29.12.2014
RAPOR NO	ISGY-1410002
KULLANIM AMACI	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
GİZLİLİK DERECESESİ	HAZIRLANAN KURUM/KİŞİ DIŞINDA ÜÇÜNCÜ ŞAHİSLARA VERİLEMEZ.
DEĞERLEME KONUSU	MARMARİS MALLMARINE AVM PROJESİ BÜNYESİNDEKİ 30 ADET BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME ADRESİ	KEMERALTI MAHALLESİ ATATÜRK BULVARI NO:28 MALLMARINE ALIŞVERİŞ MERKEZİ 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30 NO'LU BAĞIMSIZ BÖLÜMLER
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Onur ÖZGÜR - Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402402) Berrin KURTULUŞ SEVER - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 401732)

İÇİNDEKİLER

İçindekiler

Ekler

- 1 - Değerleme Hizmeti Bilgileri**
 - 1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı
 - 1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi
 - 1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler
 - 1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler
 - 1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler
- 2 - Değerleme Konusu Taşınmazın Mülkiyet ve Yapılaşma Bilgileri**
 - 2.1 - Tapu Kayıtları
 - 2.2 - Takyidat Bilgileri
 - 2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler - İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar
- 3 - Değerleme Konusu Taşınmaz İle İlgili Bilgiler**
 - 3.1 - Tanımı
 - 3.2 - Konumu ve Yakın Çevre Özellikleri
 - 3.3 - Ulaşım Özellikleri
 - 3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri
- 4 - Değerleme İle İlgili Analizler**
 - 4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri
 - 4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler
 - 4.3 - Bilgilerin Kaynağı
 - 4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler
- 5 - Değerleme Yöntemleri**
 - 5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
- 6 - Taşınmazın Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler**
 - 6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı
 - 6.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı
 - 6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanımı
 - 6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi
- 7 - Sonuç**

EKLER

- Ek 1** - Bağımsız Bölüm Mülkiyet Listesi
- Ek 2** - Bağımsız Bölüm Değer Listesi
- Ek 3** - Taşınmazı gösteren fotoğraflar
- Ek 4** - Yapı Kullanma İzin Belgesi (kopya)
- Ek 5** - Tapu belgesi (kopya)
- Ek 6** - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)
- Ek 7** - Değerleme Uzmanlarının Lisans Belgeleri (kopya)

UYGUNLUK BEYANI

Bu değerleme raporu; aşağıdaki ilkeler çerçevesinde, Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) doğrultusunda hazırlanmıştır.

- * Bu raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanının sahip olduğu ve edinebildiği tüm bilgiler çerçevesinde doğrudur
- * Analizler ve sonuçlar sadece belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- * Değerleme Uzmanının değerlendirme konusunu oluşturan mülkle, değerlendirme hizmeti dışında herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
Değerleme Uzmanının ücreti; raporun herhangi bir bölümüne bağlı olmayıp,
* değerlendirme hizmeti sırasında harcanan emek ve zaman dikkate alınarak belirlenmektedir.
- * Değerleme ahlaki kural ve performans standartlarına göre gerçekleştirilmiştir.
- * Değerleme Uzmanı, mesleki eğitim şartlarını haizdir.
- * Değerleme Uzmanının değerlemesi yapılan mülkün yeri ve türü konusunda daha önceden deneyimi mevcuttur.
- * Değerleme Uzmanı, mülkü kişisel olarak incelemiştir.
- * Raporda belirtilenlerin haricinde hiç kimse bu raporun hazırlanmasında mesleki bir yardımda bulunmamıştır.

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan 30 adet taşınmazın değerleme tarihindeki pazar değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Ayrıca gerekli olduğu durumlarda, taşınmaz/taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) mevzuatına göre gayrimenkul yatırım ortaklıkları portföyüne alınmasının uygunluğunun belirlenmesi de amaçlanmaktadır.

Pazar Değeri, Uluslararası Değerleme Standartları çerçevesinde şu şekilde tanımlanmaktadır: Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihinde el değiştirmesi gereken tahmini tutardır.

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

1.2.1 - Hizmeti Alan Kurum Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

İş Kuleleri Kule 2 Kat:10-11 34330 Levent İSTANBUL

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.; 06.08.1999 tarihinde kurulmuş olup, kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.-TL, ödenmiş sermayesi ise 680.400.000.-TL'dir.

Söz konusu şirket; 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 ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu niliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

Mecidiyeköy Mah., Büyükdere Caddesi, Raşit Rıza Sokak, Ahmet Esin İş Merkezi, No: 4, Kat: 2, Şişli / İSTANBUL

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. 30.06.2004 tarih, 6082 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanan ana sözleşmesinde belirtildiği üzere 25.06.2004 tarihinde, ekspertiz ve değerlendirme işlemi yapmak üzere kurulmuştur.

Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 11.08.2006 tarih ve 35/1008 sayılı yazısı ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan 30 adet taşınmazın (1/1 hisseli), değerleme tarihindeki Pazar Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmazlar için 29.12.2014 tarih ve ISGY-1410002 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır.

Onur ÖZGÜR ve Berrin KURTULUŞ SEVER değerlendirme işleminde görev almıştır.

1.5 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır. Söz konusu taşınmazlar için daha önce şirketimiz tarafımızdan 2 adet değerlendirme raporu hazırlanmıştır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	İŞGYO-1305004	İŞGYO-1311002	
Rapor Tarihi	24.06.2013	20.12.2013	
Rapor Konusu	30 ADET BAĞ. BÖLÜMÜN KİRA DEĞERİ TESPİTİ	30 ADET BAĞ. BÖLÜMÜN PAZAR DEĞERİ TESPİTİ	
Raporu Hazırlayanlar	Halil İbrahim AKYILDIZ - A.Ali YERTUT	Onur ÖZGÜR - Ali YERTUT	
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (TL) (KDV Hariç)	57.900	9.187.000	

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

İli	:	MUĞLA
İlçesi	:	MARMARİS
Bucağı	:	
Mahallesi	:	KEMERALTI
Köyü	:	
Sokağı	:	UZUNYALI
Mevkii	:	
Pafta No	:	2
Ada No	:	119
Parsel No	:	24
Alanı	:	1.166,33 M ²
Vasfı	:	6 KATLI BETONARME BİNA
Sınırı	:	PAFTASINDA
Tapu Cinsi	:	KAT MÜLKİYETİ
Blok No	:	
Bağ. Böl. No	:	EK-1 DE VERİLMİŞTİR.
Niteliği	:	EK-1 DE VERİLMİŞTİR.
Kat No	:	EK-1 DE VERİLMİŞTİR.
Arsa Payı	:	EK-1 DE VERİLMİŞTİR.
Sahibi	:	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Yevmiye No	:	2107
Cilt No	:	EK-1 DE VERİLMİŞTİR.
Sayfa No	:	EK-1 DE VERİLMİŞTİR.
Tapu Tarihi	:	28.06.2001

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazlar için Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tapu Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Başvuru Sistemi 'nden 16.12.2014 tarihinde alınmış olan takbis belgeleri ekte sunulmuştur. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her biri üzerinde beyanlar hanesinde 17.04.2001 tarihli yönetim planı mevcuttur.

Taşınmazlar üzerinde takyidat bulunmamaktadır.

30 adet bağımsız bölümden oluşan ana gayrimenkulün tüm bağımsız bölümlerinin arsa paylarının toplamının 1/1 (tam) hisseyi sağlamadığı görülmüştür. Bu durumun giderilmesi için gerekli düzeltmelerin yapılması önerilmektedir. Bu durumun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazların devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır.

2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

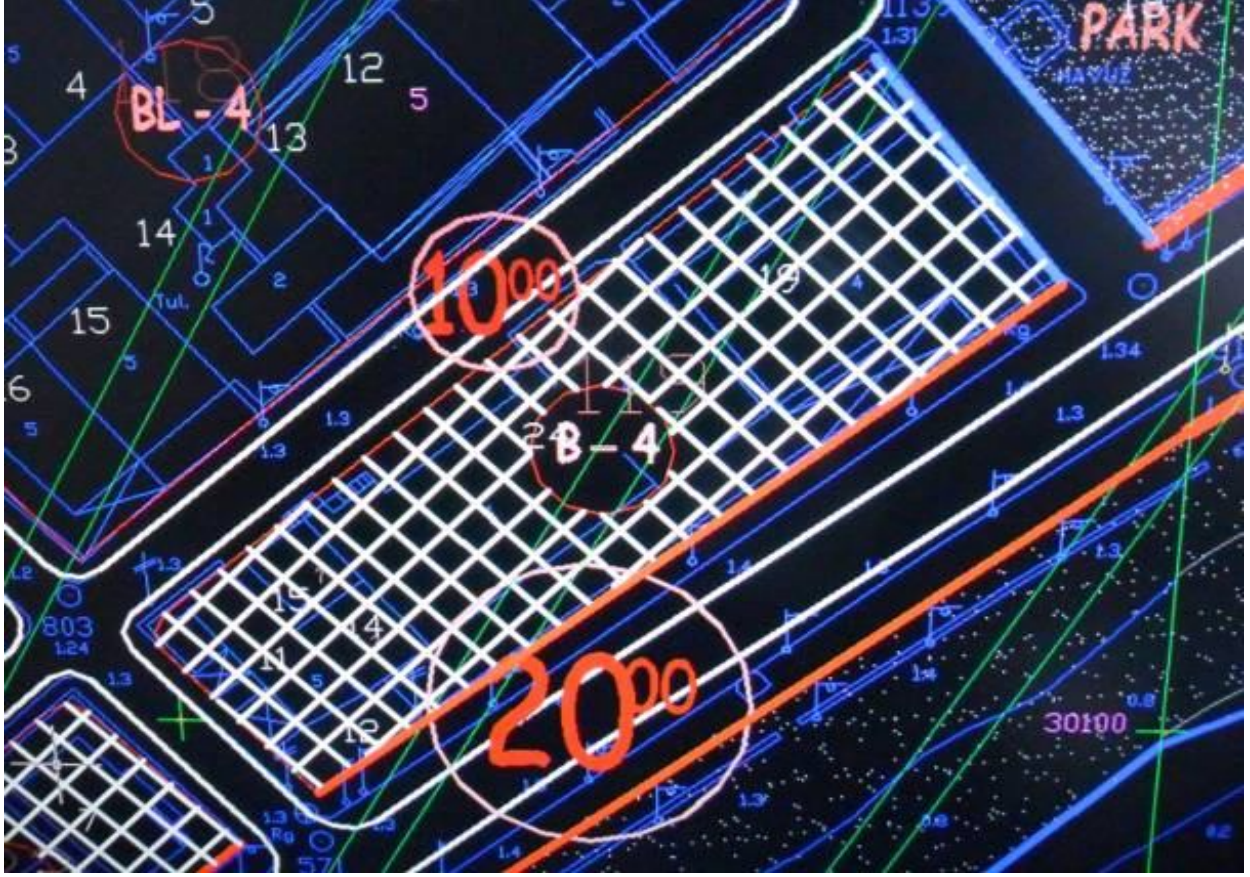
Yapılan incelemelerde değerlendirilmesi yapılan 30 adet bağımsız bölümün son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

2.3 - Kullanımına İlişkin Yasal İzinler İmar ve Proje Bilgileri, Kısıtlamalar

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemeye göre taşınmazların üzerinde bulunduğu parsel ; 1/1000 ölçekli "25.07.2006 onay tarihli Marmaris Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında Ticaret Alanında kalmakta olup, Hmax:4 Kat olmak üzere plan notu ve yönetmelik şartlarında yapılaşmaya haizdir.

Son üç yıllık dönemde bölgede plan değişikliği olmamıştır.



2.3.2 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde yapılan incelemede ;
20.02.1998 tarih , 2549 no'lu yapı ruhsatı (toplam 6.399 metrekare inşaat alanı ve 34 adet bağımsız bölüm için tanzim edilmiş) , 10.03.2000 tarih , 2549 no'lu tadilat ruhsatı (toplam 6.399 metrekare inşaat alanı ve 30 adet bağımsız bölüm için tanzim edilmiş) , 23.02.2001 tarih , 2549 no'lu yapı kullanma izin belgesi (toplam 6.399 metrekare inşaat alanı ve 30 adet bağımsız bölüm için tanzim edilmiş) görülmüştür.

T.İs Bankası A.Ş.'nin Belediye Başkanlığı'na yazdığı 26.04.2001 tarihli yazı içeriği :
"20.02.1998 tarihinde verilen Yapı Ruhsatında bu tapu senedine itibar etmek gerekirken sehven 20.06.1997 tarihli tapu sunulmuş olacak ki, ruhsat da haklı olarak bu tapuya göre düzenlenmiştir. İlgili proje ve evraklarımızda bu hatanın düzeltilmesi ve parsel numaralarının (24) olarak değiştirilmesini arz ederiz" şeklindedir.
Belediyede yer alan mimari proje ve eklerinin 22 parsel olarak düzenlenmesi bu yazıda da açıklanan sebeptendir. Ancak TSM'nde incelenen kat irtifakına esas mimari projede el yazısı ile parsel numarasının 24 olarak düzeltilmiş olduğu görülmüştür.

2.3.3 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Parsel üzerinde bulunan bina projesine, yapı kullanma izin belgesine uygun olarak inşaa edilmiştir.

2.3.4 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Parsel üzerindeki yapı, 29 Haziran 2001 tarihli Yapı Denetim Kanunundan önce inşaa edilmiştir.

3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

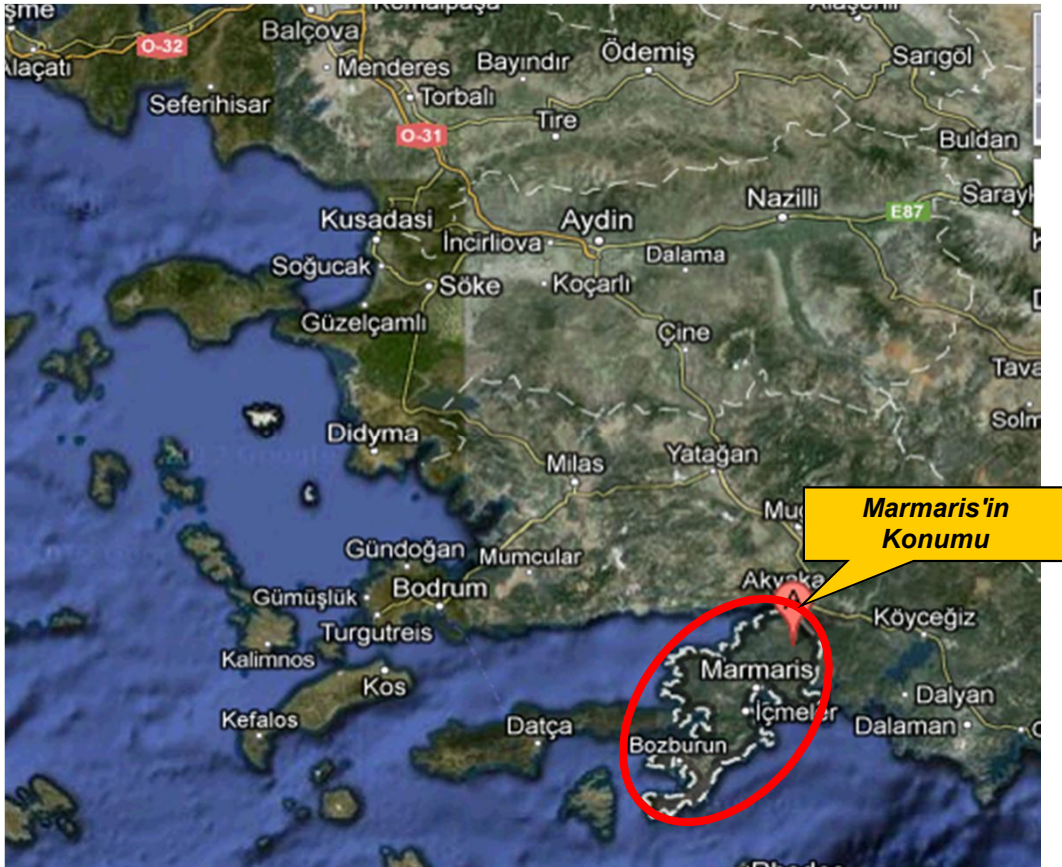
Değerlemeye konu olan taşınmazlar; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi 1.166,33 m² alana sahip 119 ada 24 parsel üzerine inşa edilen şu andaki ismi ile Mallmarine AVM kapsamında yer alan 30 adet bağımsız bölümdür. Söz konusu alışveriş merkezi bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katından ibaret olup 30 adet bağımsız bölüm içermektedir.

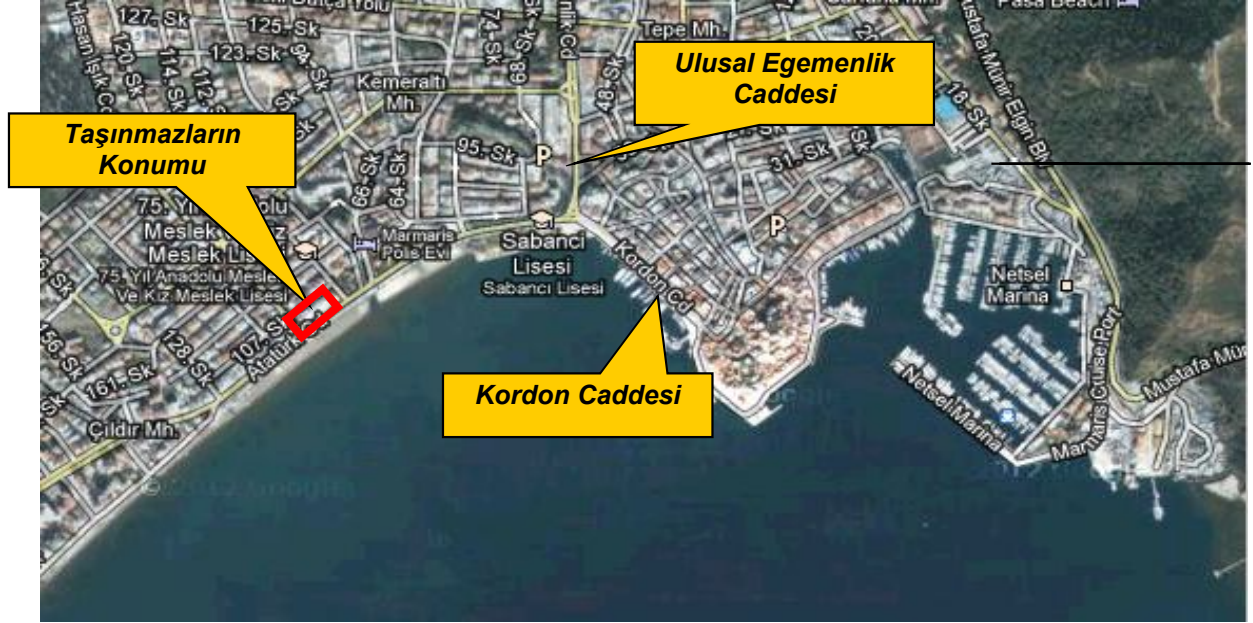
3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

Değerleme konusu gayrimenkul; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Atatürk Bulvarı, Marmaris'in ana ulaşım arterlerinden biri olup sahile paralel uzanması nedeni prestijli bir aks oluşturmaktadır. Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan kullanımlar büyük oranda ticaret ağırlıklı olup düzenlenme biçimi itibari ile yaya ve araç trafiğini sorunsuz olarak bir arada barındırmaktadır. Bölgenin alt yapı çalışmaları tamamlanmış durumdadır. Yakın çevresinde Marmaris Belediyesi, Marmaris Orman Müdürlüğü bulunmaktadır. En önemli nirengi noktası alışveriş merkezi bünyesinde bulunan İş Bankası Marmaris Şubesi'dir.

3.3 - Ulaşım Özellikleri

Ulaşım özel araçlarla ve Atatürk Bulvarı önünden geçen toplu taşıma araçları ile sağlanmaktadır.





3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

Değerlemesi yapılan taşınmazların yer aldığı Mallmarine AVM 1.166,33 m² alan üzerine kurulmuş olup 30 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Değerlemesi yapılan taşınmazlar; bu yapıda bulunan ve tapu kütüğüne göre bodrum + zemin + 1.katta konumlu olan 1 no'lu bağımsız bölüm , bodrum katta yer alan 2-3-4-5-6-7-8 no'lu bağımsız bölümler , zemin katta bulunan 9-10-11-12 no'lu bağımsız bölümler , 1.katta bulunan 13-14-15-16 no'lu bağımsız bölümler , 2.katta bulunan 17-18-19-20-21-22-23-24 no'lu bağımsız bölümler , 3.katta bulunan 25-26-27-28 no'lu bağımsız bölümler , 3.kat + çatı katında bulunan 29 ve 30 no'lu bağımsız bölümlerdir. Tapu kütüğünde 30 no'lu bağımsız bölüm 3.kat + çatı katında bulunmakta iken Marmaris Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ve Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü'nde incelenen onaylı projelerinde çatı katında yer almaktadır. Değerleme esnasında taşınmazların Marmaris Tapu Sicil Müdürlüğü'nde incelenen projesindeki konumları esas alınmıştır.

Mallmarine AVM projesine göre ve mevcutta bodrum + zemin + 3 normal kat + çatı katından oluşmaktadır.Yapının projesine göre ; bodrum katı brüt 1.025 metrekare , zemin katı brüt 982,50 metrekare , birinci normal katı brüt 1.044,50 metrekare , ikinci normal katı brüt 987,50 metrekare , üçüncü normal katı brüt 920,50 metrekare , çatı katı brüt 875 metrekare olmak üzere toplam brüt 5.835 metrekare kullanım alanı bulunmaktadır. AVM girişi projesindeki vaziyet planında , kat planlarında ve mevcutta zemin kattan ve Atarürk Bulvarı üzerinden verilmiştir.

1 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum + zemin + 1.normal katta konumlu olup bodrum katında bina girişine karşıdan bakıldığında bodrum katında sağ arka tarafta, zemin katında sağ tarafta , 1.normal katında sağ tarafta konumlanmaktadır. Taşınmazın bodrum katı yaklaşık brüt 45 metrekare , zemin katı yaklaşık brüt 275 metrekare , 1.normal katı yaklaşık brüt 275 metrekare olmak üzere toplam yaklaşık brüt 595 metrekare kullanım alanına sahiptir. Tamamı İş Bankası Marmaris Şubesi olarak kullanılmaktadır. Girişi Atatürk Bulvarı üzerinden zemin kattan verilmiştir.

2 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sağ tarafta konuludur. Sinema vasıflı olup projesine göre 98 kişi kapasitelidir. Perde ve makine teçhizatı hariç olup koltukları bulunmaktadır. Atıl vaziyettedir. Yaklaşık brüt 230 metrekare kullanım alanına sahiptir.

3 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum katta konumlu olup , bina girişine karşıdan bakıldığında ön orta kısımda konuludur. Büfe vasıflı olup yaklaşık brüt 30 metrekare kullanım alanına sahiptir. Boş durumdadır.

4 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum katta konumlu olup , bina girişine karşıdan bakıldığında sol tarafta ilk dükkan konuludur. Yaklaşık brüt 23 metrekare kullanım alanına sahiptir. Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır.

5 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum katta konumlu olup , bina girişine karşıdan bakıldığında sol tarafta orta dükkan konuludur. Yaklaşık brüt 13 metrekare kullanım alanına sahiptir. Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır.

6 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum katta konumlu olup , bina girişine karşıdan bakıldığında sol tarafta üçüncü dükkan konuludur. Yaklaşık brüt 17 metrekare kullanım alanına sahiptir. Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır.

7 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum katta konumlu olup , bina girişine karşıdan bakıldığında orta arka kısımda sol tarafta konumlandır. Yaklaşık brüt 26 metrekare kullanım alanına sahiptir. Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır.

8 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum katta konumlu olup , bina girişine karşıdan bakıldığında orta arka kısımda sağ tarafta konumlandır. Yaklaşık brüt 29 metrekare kullanım alanına sahiptir. Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır.

9 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz zemin katta , bina giriş cephesine göre sol tarafta konumlandır. Yaklaşık brüt 261 metrekare kullanımlıdır. Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır.

10 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz zemin katta , bina giriş cephesine göre orta arka tarafta en sol konumlandır. Yaklaşık brüt 20 metrekare kullanımlıdır.

11 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz zemin katta , bina giriş cephesine göre orta arka tarafta orta konumlandır. Yaklaşık brüt 29 metrekare kullanımlıdır.

12 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz zemin katta , bina giriş cephesine göre orta arka tarafta en sağ konumlandır. Yaklaşık brüt 29 metrekare kullanımlıdır.

10 ve 11 no'lu bağımsız bölümler yerinde birleştirilmiş durumda olup Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır.12 no'lu bağımsız bölüm yine Mudo mağazası tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

13 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 1.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sol ön tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 200 metrekare kullanım alanına sahip olup Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır.

14 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 1.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sol arka tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 140 metrekare kullanım alanına sahip olup Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır.

13 ve 14 no'lu bağımsız bölümler yerinde birleştirilmiş durumda olup Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır. Ayrıca 9 no'lu bağımsız bölüm mevcutta iç merdiven ile 13 ve 14 no'lu bağımsız bölümlerin birleştirilmesi ile oluşan bölüme bağlanmış durumdadır.

15 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 1.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında arka orta sol tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 26 metrekare kullanım alanına sahip olup Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır.

16 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 1.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında arka orta sağ tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 28 metrekare kullanım alanına sahip olup Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır.

17 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sağ arka tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 120 metrekare kullanım alanına sahip olup Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır.

18 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sağ orta tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 71 metrekare kullanım alanına sahip olup Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır.

19 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sağ ön tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 83 metrekare kullanım alanına sahip olup boş durumdadır.

20 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sol ön tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 100 metrekare kullanım alanına sahiptir.

21 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sol orta tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 91 metrekare kullanım alanına sahiptir.

22 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sol arka tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 144 metrekare kullanım alanına sahiptir. 20-21-22 no'lu bağımsız bölümler birleştirilmiş olup Mudo Mağazası tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

23 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında orta arka sol tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 30 metrekare kullanım alanına sahiptir.Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır.

24 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında orta arka sağ tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 32 metrekare kullanım alanına sahiptir.Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır. hiptir.Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır.

25 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 3.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sağ ön tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 179 metrekare kullanım alanına sahiptir.Boş durumdadır.

26 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 3.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sol tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 280 metrekare kapalı kullanım alanına + yaklaşık brüt 52 metrekare açık terasa sahiptir. Boş durumdadır.

27 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 3.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında orta arka solda kalmaktadır. Yaklaşık brüt 31 metrekare kapalı kullanım alanına sahiptir.Boş durumdadır.

28 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 3.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında orta arka sağda kalmaktadır. Yaklaşık brüt 31 metrekare kapalı kullanım alanına sahiptir.Boş durumdadır.

29 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 3.normal kat + çatı katında konumlu olup 3.normal katında bina girişine karşıdan bakıldığında sağ arka tarafta , çatı katında sağ tarafta konumludur. Taşınmaz 3.normal katında yaklaşık brüt 111 metrekare kullanım alanına , çatı katında yaklaşık brüt 243 metrekare kapalı kullanım alanı + yaklaşık brüt 110 metrekare açık teras kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz toplam olarak yaklaşık brüt 355 metrekare kapalı kullanım alanına sahiptir. Boş durumdadır.

30 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz projesine göre çatı katında bulunmakta olup bina girişine karşıdan bakıldığında sol tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 240 metrekare kapalı kullanım alanına + yaklaşık brüt 50 metrekare açık teras alanı olmak üzere toplam yaklaşık brüt 290 metrekare alanlıdır. Boş durumdadır.

Binanın Genel Özellikleri

Yapı Tarzı	:	B.A.K.
Yapı Nizamı	:	BLOK
Yapı Sınıfı	:	V.A
Kullanım Amacı	:	DÜKKAN , BANKA
Elektrik	:	ŞEBEKE
Su	:	ŞEBEKE
Isıtma Sistemi	:	HEAT PUMP
Kanalizasyon	:	ŞEBEKE
Su Deposu	:	MEVCUT
Hidrofor	:	MEVCUT
Asansör	:	MEVCUT
Jeneratör	:	MEVCUT
Intercom Tesis	:	-
Yangın Tesisatı	:	MEVCUT
Çatı Tipi	:	SANDVIÇ PANEL
Dış Cephe	:	CAM GIYDİRME
Park Yeri	:	YOK
Güvenlik	:	MEVCUT
Manzarası	:	AVM İÇİ , CADDE , DENİZ
Cephesi	:	GÜNEY
Deprem Bölgesi	:	1.Derece <input type="checkbox"/> 2.Derece <input checked="" type="checkbox"/> 3.Derece <input type="checkbox"/> 4.Derece <input type="checkbox"/> 5.Derece <input type="checkbox"/>

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

Bina ; 2 adet 400 kg taşıma kapasiteli konuk asansörü mevcuttur , 1 adet 630 kg taşıma kapasiteli yük asansörü mevcuttur , katlar arası irtibat her katta bir adet iniş ve 1 adet çıkış yönüne olmak üzere toplam 8 adet yürüyen merdiven ile sağlanmaktadır.Tüm bina merkezi sistem klima ile ısıtılıp soğutulmaktadır.Her bir mahal VRV ısıtma ve soğutma (heat pump) sistemi ile ısıtılıp soğutulmaktadır. 23.000m3/ h kapasiteli merkezi klima santrali ve heat pump lu soğutma grubu bulunmaktadır.Yangın yönetmeliği gereğince duman dedektörleri ve yangın algılama sisteminden oluşan sistem bulunmaktadır.30 m3 kapasiteli kullanma suyu deposu, 30 m3 kapasiteli yangın suyu deposu bulunmaktadır.Dış cephe granit seramik+reflekte cam kaplıdır. Çatı çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır.Galeri boşluğunun etrafında yer alan korkuluklarda krom malzeme kullanılmıştır. Cephelerde yer alan tüm pencereler alüminyumdan imal edilmiştir. 3.kat bölümlerde ise zeminler granit seramik kaplı olup tavanlar taşıyünü asma tavandır.

Teras bölümü panoramik deniz manzarasına sahiptir. Mudo tarafından kiralanmak suretiyle kullanılan bağımsız bölümlerde zeminleri granit seramik kaplı olup tavanlar taşıyünü asma tavandır, T. İş Bankası Marmaris Şubesi olarak kullanılan bağımsız bölümde ise zeminler granit seramik kaplı olup tavanlar taşıyünü asma tavandır. Dükkânlar kiracılara, tüm teknik donanımları tamamlanmış, alışveriş mağazalarının kapı ve vitrinleri ile ortak alanların imatları tamamlanmış olarak teslim edilmiş olup iç dekorasyon işleri kullanıcılara bırakılmıştır.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Muğla İli

Topraklarının bir bölümü Akdeniz Bölgesi'nde, bir bölümü de Ege Bölgesi'nde yer alan Muğla, kuzeyde Aydın, doğuda Denizli ve Burdur, güneydoğuda Antalya, güneyde Akdeniz, batısında da Ege Denizi ile çevrilidir. Şehir merkezi Karadağ, Kızıldağ, Masa Dağı, Hamursuz Dağı ile çevrelenmiş olup, Hisar Dağı'ndan ovaya doğru yayılır. Ege Bölgesi'nin güneyinde, Anadolu'nun güneybatı köşesinde yer alan Muğla ilinin kıyıları girintili ve çıkıntılıdır. İç kesimlere doğru yüksekliği artan il topraklarını kuzeyinde, kuzeybatıgüneydoğu, doğu ve güneydoğusunda kuzeydoğu - güneybatı yönünde uzanan dağlar engebelendirir. Oyuklu Dağı (1.892 m.), Sandras dağı (Çiçekbaba Tepesinde 2.295 m.), Boncuk Dağı (2.265 m.) ve Akdağ'ın zirvelerinden birini oluşturan Salur Dağı (2.569 m.) bu dağların başlıcalarıdır. İlin ekonomisi turizm, tarım, hayvancılık, ticaret, ormancılık ve inşaata dayalıdır. Yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler, buğday, arpa, mısır, susam, çığit, fasulye, patates, şeker pancarı, pamuk, tütün, zeytin, üzüm, kavun ve karpuzdur.

İlin ikinci bir gelir kaynağı olan hayvancılık turizmin gelişmesi ile gerilemiştir. İl ormanlarındaki ağaçlandırma, kesim ve bakım çalışmaları orman işçilerinin gelir kaynağıdır. Bu ormanlardan elde edilen defne yaprağı, adaçayı, reçine ve sığla yağının bir bölümü yurtdışına ihraç edilmektedir. Yaygın biçimde arıcılık da yapılmakta olup, Türkiye'de en çok bal üreten ve balı ile ünlü illerden biridir. Süngercilik eski önemini yitirmiştir. Turizmin gelişmesine paralel olarak balıkçılık önem kazanmıştır.



Harita 1 - Muğla'nın Konumu

Bir dizi Fay hattı ile tektonik çöküntünün bulunduğu kalkerlerden oluşan bir alanda yer alan il topraklarının güneydoğu kesimi önemli bir deprem kuşağı üzerindedir. İlin bitki örtüsü makidir. Geniş yer tutan kızılçam ormanları bazı kesimlerde kıyıdağ itibaren başlar. Zeytinliklerinde geniş alanlar kapladığı ilin yüksek kesimlerinde karaçam ormanlarına zaman zaman sedir ve ardıç ağaçları da karışır. Merkez ilçe, Marmaris, Köyceğiz ve Fethiye'de sığla ağacı topluluklarına sıkça rastlanır. Muğla'da Akdeniz iklimi etkisinde kalan kara iklimi hüküm sürmektedir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. Yağışlar genellikle Kasım ve Mart ayında yoğundur. Yıllık sıcaklık ortalaması 14.9'dur.

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 ilk kalemde sayılabilir. Muğla ayrıca önemli bir mermercilik merkezidir. Bu enerji ve madencilik üretim tesisleri dışında sanayiye dönük büyük girişimler bulunmamaktadır. Ekonomi özellikle turizm ve tarıma dayalıdır. Ayrıca Dalaman ilçesinde Kağıt Fabrikası (eski adı SEKA, yeni adı MOPAK) bulunmaktadır.

4.1.2 - Marmaris İlçesi

Batıdan Reşadiye Yarımadası ve Kerme Körfezi, kuzeyden Ula, doğudan Balan Dağı, Karadağ ve Günlük Tepeleri ile, güneyden Akdeniz ile çevrilmiştir. Türkiye'de batıdan doğuya Akdeniz sınırları içindeki ilk büyük liman kentidir. 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 kalker yapılı bir tepe üzerine kurulmuş olan Kale Mahallesidir. Marmaris daha sonra eteklere doğru ve kıyı boyunda gelişmiştir. Akdeniz iklimi nedeniyle çok nemli bir havaya sahiptir. Marmaris'in nemli havası nedeniyle kışın bile denize girilebilmektedir.

İlçede yetiştirilen başlıca tarımsal ürünler tahıl ve turuncgillerdir. Eskiden ilçe ekonomisinde önemli bir yere sahip olan turfanda sebze, meyve, yerfıstığı, zeytin ve susam üretimi, turizmin önemli bir gelir kaynağı haline gelmesi sonucunda öteki tarla ve bahçe ürünleriyle birlikte gerilemiştir. Hayvancılığın en önemli dalı arıcılıktır. Marmaris çam balı ile ünlüdür. Sığıla ağaçlarından elde edilen sığıla yağı, ilçenin önemli bir ihraç ürünüdür. Balıkçılık ise daha çok turizme yönelik yapılmaktadır. Süngercilik eski önemini yitirmiştir. İlçenin bazı bölgelerinde özellikle Bozburun'da tekne yapım tesisleri vardır.

2012 yılı nüfus sayımına göre ilçenin nüfusu 81.910 kişidir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Ülkemizdeki gayrimenkul sektörü, kriz dönemlerinde talebin hızlı düşüş yaşadığı, büyüme dönemlerinde ise uzun vadede ve yavaş arttığı sektör niteliğindedir. Bu nedenle ekonomideki kısa vadeli olumlu gelişmeler sektörün büyümesinde hızlı bir hareketlenme yaratamamaktadır.

Ancak, 2003 yılının ikinci yarısından itibaren; ekonomik göstergelerde gözlenen olumlu gelişme, düşen enflasyon oranı, istikrarı sağlanan ekonomi ve düşük gayrimenkul fiyatları ile deprem düşüncesinin olumsuzluğuna rağmen (özellikle İstanbul'da) gayrimenkul sektöründe ciddi oranda hareketlenme görülmüştür. 2005 yılında gündeme gelen mortgage uygulaması, düşük konut kredileri, dövizin beklenen getiriye sağlamaması gayrimenkul sektörünün, özellikle de konut sektörünün beklenmeyen bir yükselişine neden olmuş ve bu sektör yatırım araçlarında ilk sıraya oturmuştur.

2006 yılı ilk aylarında doruk noktasına ulaşan sektör, Mayıs ayı ortalarında başlayan faiz oranlarındaki artış, dövizlerin yükselişi nedeni ile bu özelliğini yitirmiş, genel bir bekleme süreci oluşmasından dolayı düşüş yönünde eğilim göstermeye başlamıştır. Yıl sonuna doğru alım-satım işlemlerinin ciddi oranda azaldığı piyasada, talebin fazla olduğu dönemlerde çok yükselen taşınmaz değerleri reel değerlere doğru düşmüştür.

2007 yılında ise korunaklı sitelerde ve yeni yapılan yapılarda taşınmaz değerlerinde yükseliş gözlemlenmektedir. Ancak genel olarak, 2006 yılının ilk aylarında gözlenen artış hızına göre, 2007 yılındaki artış hızı daha yavaştır.

Yeni yapılaşma trendlerinde genellikle toplu yapılara (site, alış veriş merkezi, kompleksler, vb) eğilim görülmektedir.

2008 yılında, küresel bağlamda süren ekonomik krizin etkilerinin gayrimenkul sektöründe de hissedildiği, gayrimenkul alım-satımlarında yavaşlama görüldüğü gözlemlenmiştir.

2009 yılında başlayan daralma ile ekonomi kötü bir dönemden geçmiş olsa da bu dönem içerisinde özellikli gayrimenkul projelerinin iskontolu imkanlar sunması nedeniyle yabancı yatırımcıların Türkiye'ye olan ilgisi devam etmiştir. 2010 yılında, durağan olan gayrimenkul piyasası dünya genelinde ekonomideki iyiye gidiş ile birlikte az da olsa yükselen bir ivme kazanmıştır.

2011 yılının ilk yarısında genel olarak dengeli bir piyasanın oluştuğu gözlemlenmiş olup, ikinci yarısında ise global olarak dünyayı etkileyen ekonomik gelişmelerin Türkiye'deki taşınmaz değerlerine ve arz/talep oranına da olumsuz olarak etki ettiği görülmektedir.

2012 yılında global olarak dünyayı etkileyen ekonomik koşulların etkilerini sürdüreceği, bu etkilere bağlı olarak da Türkiye'deki taşınmazlara olan talebin durağan seyrettiği, ancak son çeyrekte hareketlilik yaşandığı görülmüştür.

2013 yılı sonuna doğru açıklanan İnşaat büyüme rakamları pozitif İç talepteki canlanmayla birlikte yılın ilk çeyreğini yüzde 2.9 büyümeyle kapatan Türkiye ekonomisi, 2'nci çeyrekte ise 4.4 büyüme kaydetmiştir. İnşaat sektöründeki büyüme ise yılın ilk çeyreğinde yüzde 5.9 olarak gerçekleşirken, 2'nci çeyrekte bu rakam 7,6 olarak gerçekleşmiştir. Sektördeki 3'ncü çeyrek büyüme rakamı ise 8.7 olarak açıklanmıştır.

2014 yılında yerel ve cumhurbaşkanlığı seçimlerine kadar durağan bir hal seyreden konut sektörü seçim sonrasında hareketlenmiş olmasına karşın, 2014 yılının son çeyreğinde Ortadoğu' da yaşanan terör eylemlerinin artması ve Türkiye' nin güney sınırında yaşanan olumsuzluklar nedeniyle konut alım satımlarının olumsuz etkilendiği görülmüştür.

2015 yılından beklentilerde terör eylemlerinin küresel bir savaşa dönmesinin engellemesi ile piyasaların yeniden hareketlenebileceği, kentsel dönüşümün olacağı bölgelerde konut projelerine talebin olacağı ve bu bölgelerde satışların hızlanabileceği öngörülmektedir.

Değerleme konusu gayrimenkul; Mugla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Atatürk Bulvarı, Marmaris'in ana ulaşım arterlerinden biri olup sahile paralel uzanması nedeni prestijli bir aks oluşturmaktadır. Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan kullanımlar büyük oranda ticaret ağırlıklı olup düzenlenme biçimi itibari ile yaya ve araç trafiğini sorunsuz olarak bir arada barındırmaktadır. 1985-2000 yılları arasında ekonomik açıdan en iyi dönemini yaşayan Marmaris'in gösterdiği gelişim, gücünü büyük ölçüde turizm sektöründen almaktadır. Marmaris'te üretilen gelirin tamamına yakını doğrudan ya da dolaylı olarak turizmden gelir ve kentte hizmet veren turistik işletmelerin büyük çoğunluğu dış turizme yöneliktir. Bu nedenle, müşteri tercihleri, turizmin yapısal sorunları, kent ve ülke ekonomisinde meydana gelen değişimler Marmaris'teki ticari, dolayısı ile mekânsal yapıyı birebir etkilemektedir.

2000 yılından bu yana ise, Marmaris'e gelen yabancı turistin gelir düzeyindeki düşüş kent ekonomisine de olumsuz etkide bulunmuştur. Buna bağlı olarak da ticaret hacmindeki düşüşe bağlı olarak ticaret alanlarının da değer kaybına uğradığı muhakkaktır. Marmaris merkezde yer alan ve değerlendirme konusu tasınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte alışveriş merkezi (Point Center) bulunmakla beraber bu merkezlerin doluluk-bosluk oranları önem arz etmektedir. Marmaris, ekonomisini büyük ölçüde turizm ve turizme bağlı diğer gelirler oluşturmaktadır. Ancak 2000 yılından bu yana sektörde yaşanan gerilemeye paralel olarak Marmaris'in kent ekonomisi de gerilemiştir. Marmaris'te 2 büyük AVM (Point Center ve Mallmarine) yer almaktadır. 2004 yılında açılan Karacan Point Center, 9300 m²'lik bir alana sahip olup (3200 m²'si yemek katıdır), 3 salonlu CinePoint sineması, eğlence merkezi, 1 adet mega market ile çeşitli markaları bünyesinde barındırmaktadır.

Kapalı otoparkı ve faal durumda olması, Point Center'ı değerlendirme konusu alışveriş merkezine göre mevcut durum itibari ile daha değerli kılmaktadır. Kent içindeki konumu itibari ile (manzara+reklamasyon) Mallmarine daha büyük bir potansiyel taşısa da mevcut durumundan talep gören bir AVM haline getirilmesi için reklam ve diğer işletme giderleri dikkate alındığında ciddi bir maliyete katlanması gerektiği düşünülmektedir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangi bir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü, Marmaris Tapu Müdürlüğü, TKGM Takbis sistemi ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Mallmarine AVM; merkezi konumda yer almaktadır.
- * Kat mülkiyeti tesis edilmiştir.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Çatı katında deniz manzarası mevcuttur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Açık ve/veya kapalı otoparkı bulunmamaktadır. Üzerinde bulunduğu aks üzerinde araç park etme alanları çok kısıtlıdır.
- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * Marmaris'in yerli halkı ve yerli/yabancı turistler yaşam alanı , yeme-içme alanı ve alışveriş alanı olarak kent merkezini ve özellikle marina tarafında bulunan cafe , dükkan ve restoranları tercih etmektedirler. Bölgede AVM de yaşam ve alışveriş kültürü bulunmamaktadır. (Örneğin bölgede görüşülen toplu taşıma araçlarındaki şoförlerin tümü Mallmarine adını daha önce duymadığını belirtmişlerdir.)
- * Alışveriş merkezinin zeminlerine koyu renkli granit kaplamalar kullanılmış olup bu durum iç mekanların karanlık olmasına neden olmaktadır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedellerinin elde edilerek, söz konusu taşınmaz ile nitelik ve niceliklerinin karşılaştırılması yapılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirilmesi yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır. Ülkemizde gayrimenkul piyasasının hareketliliği ve tutarsızlığı nedeni ile sağlıklı sonuçlara ulaşabilmek için en çok bu yöntem uygulanmaktadır.

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Mevcut bir yapının aynısını yeniden inşa etmek fikri üzerine kuruludur. Gayrimenkulün değeri; değerlendirme tarihinde yeniden inşa etmenin maliyeti, boş arsa değeri, arazinin kullanılabilir hale getirilmesinden kaynaklanan harcamalar ve amortisman tutarından oluşmaktadır. Ana prensip olarak mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin, hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilmektedir. Karşılaştırma ve maliyetlere ayırma yöntemleri kullanılmaktadır. Karşılaştırma yönteminde yeni inşa edilen bir gayrimenkulün birim maliyetleri, değerlendirilmesi yapılan taşınmazın değerinin belirlenmesinde kullanılmaktadır. Her iki yapının olumlu/olumsuz özellikleri bulunan değer üzerinden eksiltilir/artırılır. Maliyetlere ayırma yönteminde ise değerlendirilen taşınmazın inşaatı aşamasında kullanılan malzemeler, işçilik ve projelendirme bedelleri tek tek hesaplanır. Ortaya çıkan değerden; amortisman bedeli düşürülerek gerçek değer oluşturulur.

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

Değeri yalnızca elde edilecek gelire göre saptanabilen taşınmazlarda kullanılabilen bu yöntemde; taşınmazın gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değeri belirlenmektedir. Bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılma yöntemi direkt kapitalizasyon olarak adlandırılmaktadır. İndirgenmiş nakit akışı ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılması, gelirlerin kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanması olarak tanımlanmaktadır.

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Marmaris Mallmarine AVM bünyesindeki 30 adet bağımsız bölümün Pazar değerinin tespitine ilişkin yapılmış olan değerlendirme çalışmasında Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı ve Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi) kullanılmıştır.

6.1 - Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Satılık Emsaller

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 252 412 02 05 Su Emlak ALINAN BİLGİ Marinada bulunan 120 m ² alanlı olarak pazarlanan 2 katlı dükkanın 1.500.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha avantajlıdır.	<table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>120 .-M²</td> <td>1.500.000 .-TL</td> <td>12.500 .-TL/M²</td> </tr> </table>	SATILIK	120 .-M ²	1.500.000 .-TL	12.500 .-TL/M ²
SATILIK	120 .-M ²	1.500.000 .-TL	12.500 .-TL/M ²		
2 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 532 482 55 91 Realty World ALINAN BİLGİ Yakın konumda bulunan 5 katlı toplam 700 m ² alanlı olarak pazarlanan plaza tipi yapının 4.000.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha avantajlıdır.	<table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>700 .-M²</td> <td>4.000.000 .-TL</td> <td>5.714 .-TL/M²</td> </tr> </table>	SATILIK	700 .-M ²	4.000.000 .-TL	5.714 .-TL/M ²
SATILIK	700 .-M ²	4.000.000 .-TL	5.714 .-TL/M ²		
3 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 252 413 64 44 Remax Tamer Balcı ALINAN BİLGİ Yakın konumda bulunan zemin katta bulunan 80 m ² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 465.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha avantajlıdır.	<table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>80 .-M²</td> <td>465.000 .-TL</td> <td>5.813 .-TL/M²</td> </tr> </table>	SATILIK	80 .-M ²	465.000 .-TL	5.813 .-TL/M ²
SATILIK	80 .-M ²	465.000 .-TL	5.813 .-TL/M ²		
4 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 533 256 98 32 Kale Emlak ALINAN BİLGİ Yakın konumda bulunan zemin katta bulunan 55 m ² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 420.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha avantajlıdır.	<table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>55 .-M²</td> <td>420.000 .-TL</td> <td>7.636 .-TL/M²</td> </tr> </table>	SATILIK	55 .-M ²	420.000 .-TL	7.636 .-TL/M ²
SATILIK	55 .-M ²	420.000 .-TL	7.636 .-TL/M ²		
5 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 252 417 62 80 Mavimaris Emlak ALINAN BİLGİ Yakın konumda bulunan zemin katta bulunan 40 m ² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 220.000.-TL fiyatla satışa sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha avantajlıdır.	<table border="1"> <tr> <td>SATILIK</td> <td>40 .-M²</td> <td>220.000 .-TL</td> <td>5.500 .-TL/M²</td> </tr> </table>	SATILIK	40 .-M ²	220.000 .-TL	5.500 .-TL/M ²
SATILIK	40 .-M ²	220.000 .-TL	5.500 .-TL/M ²		

Kiralık Emsaller

1 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 252 417 62 80 ALINAN BİLGİ Yakın konumda bulunan zemin katta bulunan 70 m ² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 3.500.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha avantajlıdır.	Mavimaris Emlak				
<table border="1"><tr><td>KİRALIK</td><td>70 .-M²</td><td>3.500 .-TL</td><td>50 .-TL/M²</td></tr></table>	KİRALIK	70 .-M ²	3.500 .-TL	50 .-TL/M ²	
KİRALIK	70 .-M ²	3.500 .-TL	50 .-TL/M ²		
2 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 252 417 62 80 ALINAN BİLGİ Yakın konumda bulunan zemin katta bulunan 120 m ² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 6.500.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha avantajlıdır.	Mavimaris Emlak				
<table border="1"><tr><td>KİRALIK</td><td>120 .-M²</td><td>6.500 .-TL</td><td>54 .-TL/M²</td></tr></table>	KİRALIK	120 .-M ²	6.500 .-TL	54 .-TL/M ²	
KİRALIK	120 .-M ²	6.500 .-TL	54 .-TL/M ²		
3 - Beyan Eden Kişi, Kurum TEL 1 ; 0 252 412 02 05 ALINAN BİLGİ Yakın konumda bulunan zemin katta bulunan 88 m ² alanlı olarak pazarlanan dükkanın 5.000.-TL/Ay fiyatla kiraya sunulduğu bilgisi edinilmiştir. Emsal taşınmaz konum, cephe ve ticari potansiyel açısından değerlendirme konusu taşınmazlara göre daha avantajlıdır.	Su Emlak				
<table border="1"><tr><td>KİRALIK</td><td>88 .-M²</td><td>5.000 .-TL</td><td>57 .-TL/M²</td></tr></table>	KİRALIK	88 .-M ²	5.000 .-TL	57 .-TL/M ²	
KİRALIK	88 .-M ²	5.000 .-TL	57 .-TL/M ²		

6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	EMSAL (3)	EMSAL (4)	EMSAL (5)
SATIŞ FİYATI		465.000	420.000	220.000
SATIŞ TARİHİ		-		
ZAMAN DÜZELTMESİ		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
ALAN	29	80	55	40
BİRİM M ² DEĞERİ		5.813	7.636	5.500
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		KÜÇÜK 11%	KÜÇÜK 10%	KÜÇÜK 5%
İMAR KOŞULLARI				
YAPILAŞMA KOŞULLARINA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
FONKSİYON				
FONKSİYONA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER -10%	BENZER -10%	BENZER -10%
MANZARA				
MANZARAYA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER -10%	BENZER -10%	BENZER -10%
KONUM				
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER -20%	BENZER -20%	BENZER -20%
DİĞER BİLGİLER				
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-15%	-15%	-15%
TOPLAM DÜZELTME		-44%	-45%	-50%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	3.400	3.255	4.200	2.750

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede zemin katta konumlu , cadde ve sahil cepheli dükkanların m² birim satış fiyatlarının büyüklüklerine göre sahil kesiminde 4.000.-TL ile 56.000.-TL civarında , kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 10.-TL ile 40.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazlardan zemin katta konumlu 11 bağımsız bölüm numaralı , 29 m² alana sahip olan bağımsız bölüm için karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin her biri için birim m² değeri bu verilerden yararlanılarak ve düzeltmeler yapılarak takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı Yöntemi ile elde edilen değerleri EK - 2 deki listede belirtilmiştir. Bu yöntem ile 30 adet bağımsız bölümün toplam değeri 10.142.650.-TL olarak takdir edilmiştir.

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Bölgede benzer özellikte ve yapılaşma şartlarında satılık ve/veya kiralık arsa emsali bulunmamış olması ve parsel üzerindeki yapının inşasının tamamlanmış, iskanlı ve kat mülkiyetli olduğundan bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

Doğrudan kapitalizasyon yöntemi; bir mülkün bir yıllık net kira getirisini bu yöntem yeni bir yatırımcı açısından gelir üreten mülkün piyasa değerini analiz eder. Mülklerin satış değerleri ile kiralari arasındaki ilişkiyi ifade eder. Bu analizde "Taşınmaz Değeri = Yıllık Net Gelir (NOİ) / kapitalizasyon Oranı " formülünden yararlanılır. kapitalizasyon oranı; Belirli bir kiralama dönemi sonrasındaki kira gelirlerinin "kapitalize" edildiği orandır. Bu çalışmada bölgeden elde edilen veriler doğrultusunda kapitalizasyon oranı % 8 olarak kullanılmıştır. Bu oran ile elde edilen değer aynı zamanda söz konusu gayrimenkulun o yıldaki "piyasa satış" değerini de gösterir.

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bölgede yapılan incelemeler ve elde edilen verilere istinaden parsel üzerindeki hali hazırda kullanıcıları da bulunan 30 adet bağımsız bölüme ilişkin öngörülen aylık toplam net kira gelirinin 63.451.-TL/ay olabileceği kanaatine varılmıştır. Buna göre taşınmazın yıllık net geliri 761.412.-TL olarak hesaplanmaktadır.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK -2 deki listede belirtilmiştir. Doğrudan kapitalizasyon yöntemine göre taşınmazların 1/1 hissesinin toplam değeri olarak 9.517.650.-TL takdir edilmiştir.

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Taşınmazların konumları, büyüklükleri mimari projeleri ve yasal mevzuatın izin verdiği ölçüde yapılaşmış olması nedeni ile mevcut kullanımı olan dükkan olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanım olabileceği kanaatine varılmıştır.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

- Emsal Karşılaştırma Yaklaşımına göre ;
30 adet bağımsız bölümün toplam değeri: 10.142.650.-TL olarak hesaplanmıştır.
- Gelir indirgeme yaklaşımına göre
30 adet bağımsız bölümün toplam değeri : 9.517.650.-TL olarak hesaplanmıştır.

İki değer arasında farklılık olduğu görülmektedir. Gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşılmaktadır. Ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurularak ve emsal karşılaştırma yönteminin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olduğu kanaatine varılması nedeni ile sonuç bölümüne taşınmaz için emsal karşılaştırma yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

TAŞINMAZLARIN DEĞER TABLOSU	
30 Adet Taşınmazın Değeri	
TOPLAM (-TL)	10.142.650
TOPLAM (-USD)	4.371.832

6.5.1 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu değerler içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir. Katma Değer Vergisi (KDV) %18 olarak hesaplanmış ve değer tablosuna eklenmiştir.

6.5.2 - Hasılat Paylaşımı veya Kat Karşılığı Yöntemi ile Yapılacak Projelerde, Emsal Pay Oranları

Değerleme konusu taşınmaz için düzenlenmiş herhangi bir hasılat paylaşımı veya kat karşılığı sözleşmesi tarafımıza ibraz edilmemiş olup, değerlemede hasılat veya kat karşılığı yöntemi kullanılmamıştır.

6.5.3 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerleme çalışması kapsamında yapılan incelemelerde, taşınmazın tamamı dikkate alındığında hukuki durumlarında risk oluşturabilecek herhangi bir kayda rastlanmamıştır.

6.5.4 - Yasal Gereklere Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

Yapılan incelemeye göre yasal gereklere yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmıştır.

6.5.5 - Kira Değeri Analizi

Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede taşınmazların büyüklükleri, çarşı içinde kat ve konumlarına göre aylık kira birim m² değerlerinin 10.- 40-TL/m² aralığında değiştiği gözlemlenmiştir. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin kira değerleri EK-3' deki listede belirtilmiştir.

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

Rapora konu taşınmazın Takyidat Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, İmar Bilgileri ve Gayrimenkulün Hukuki Analizi, Taşınmazın Mevcut ve Yasal Durumuna İlişkin Görüş başlıklarında açıklanan incelemelerde aşağıdaki sonuçlara ulaşılmıştır.

İmar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "bina" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

Rapor konusu mülkiyeti İş GYO A.Ş.' ye ait olan taşınmazların değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, mimari özelliği, inşai kalitesi, altyapı ve ulaşım olanakları, binanın ya da arsanın kullanım amacı, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.
Bu bilgiler doğrultusunda; rapor konusu taşınmazların

29.12.2014 tarihli toplam değeri için ;

10.142.650 .-TL

(OnmilyonyüzkırkikibinaltıyüzelliTürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

11.968.327 .-TL

Sigorta değeri için;

6.710.250 .-TL

kıymet takdir edilmiştir.

30 ADET TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ			
TL	USD	EURO	TL
(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV HARIÇ)	(KDV DAHİL) (% 18)
10.142.650	4.371.832	3.571.356	11.968.327

1 USD = 2,3200 .-TL

1 EURO = 2,8400 .-TL

Değerleme Uzmanı



Onur ÖZGÜR

Lisans No: 402402

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Berrin KURTULUŞ SEVER

Lisans No: 401732

- * Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.
- * Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.
- * Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.
- * Bu rapor, talep eden kurum dışında başka bir kurum ya da kişi tarafından kullanılamaz.
Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.
- * Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.