

DEĞERLEME RAPORU

RAPORU TALEP EDEN	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULÜN ADRESİ	: Mallmarine Alışveriş Merkezi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi, No: 28 <u>Marmaris / MUĞLA</u>
İSTEK YAZISI	: 27 Kasım 2008 tarih ve 2706 sayılı yazı
DAYANAK SÖZLEŞME	: 01 Aralık 2008 tarih ve 016-2008/014 sayı ile
MÜŞTERİ NO	: 016
RAPOR NO	: 2008/10032
EKSPERTİZ TARİHİ	: 04 Aralık 2008
RAPOR TARİHİ	: 26 Aralık 2008
RAPORUN KONUSU	: Bu rapor, Muğla ili, Marmaris ilçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi üzerinde konumlu 28 kapı nolu Mallmarine Alışveriş Merkezi bünyesindeki iş yerlerinin değer tesbitine yönelik olarak hazırlanmıştır.

MÜŞTERİ BİLGİLERİ	3
TAPU KAYITLARI	4
TAPU TAKYİDATI	5
TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU	5
İŞ MERKEZİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ	6
AÇIKLAMALAR	7
DEĞERLENDİRME	10
FİYATLANDIRMA	10
SONUÇ	16

MÜŞTERİ BİLGİLERİ

ŞİRKETİN ÜNVANI	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
ŞİRKETİN ADRESİ	: İş Kuleleri Kule - 2, Kat: 9 4. Levent - 34330 / İSTANBUL
TELEFON NO	: 0(212) 325 23 50
SERMAYESİ	: 450.000.000,-YTL
KURULUŞ TARİHİ	: 06 Ağustos 1999
HALKA AÇIKLIK ORANI	: % 57,77
FAALİYET KONUSU	: Gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir.
PORTFÖYÜNDE YER ALAN GAYRİMENKULLER	: <ul style="list-style-type: none">▪ İş Kuleleri Kule 2 ve Kule 3▪ Kule Çarşısı▪ Ticari Otopark▪ Kanyon Alışveriş Merkezi▪ Ankara İş Kulesi▪ Real Market▪ Maslak Binası▪ Seven Seas Oteli▪ Mallmarine Alışveriş Merkezi▪ Ankara İş Bankası Merkez Binası▪ Ankara İş Bankası Kızılay Binası▪ Antalya İş Bankası Merkez Binası▪ Levent – 4 Adet Parsel▪ Üsküdar Arsası▪ İzmir Arsası▪ Kartal Arsası

TAPU KAYITLARI

SAHİBİ : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
İLİ - İLÇESİ : Muğla - Marmaris
MAHALLESİ : Kemeraltı
MEVKİİ : Uzunyalı
PAFTA NO : 2
ADA NO : 119
PARSEL NO : 24
ARSA ALANI : 1.166,33 m²
TAPU TARİHİ : 28.06.2001
ANA GAYRİMENKULÜN NİTELİĞİ : 6 katlı betonarme bina (*)

SIRA NO	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI	HİSSESİNE DÜŞEN ARSA MİKTARI (m ²)	YEVMIYE NO	CİLT NO	SAYFA NO
1	Bodrum, zemin ve 1	1	Banka	21654/116633	216,54	2107	50	4948
2	Bodrum	2	Sinema	7500/116633	75,00	2107	50	4949
3	Bodrum	3	Büfe	833/116633	8,33	2107	50	4950
4	Bodrum	4	Dükkân	790/116633	7,90	2107	50	4951
5	Bodrum	5	Dükkân	434/116633	4,34	2108	50	4952
6	Bodrum	6	Dükkân	581/116633	5,81	2108	51	4953
7	Bodrum	7	Dükkân	804/116633	8,04	2108	51	4954
8	Bodrum	8	Dükkân	890/116633	8,90	2108	51	4955
9	Zemin	9	Dükkân	9754/116633	97,54	2109	51	4956
10	Zemin	10	Dükkân	682/116633	6,82	2109	51	4957
11	Zemin	11	Dükkân	976/116633	9,76	2109	51	4958
12	Zemin	12	Dükkân	901/116633	9,01	2109	51	4959
13	1	13	Dükkân	6513/116633	65,13	2110	51	4960
14	1	14	Dükkân	3948/116633	39,48	2110	51	4961
15	1	15	Dükkân	901/116633	9,01	2110	51	4962
16	1	16	Dükkân	1005/116633	10,05	2110	51	4963
17	2	17	Dükkân	4091/116633	40,91	2111	51	4964
18	2	18	Dükkân	2688/116633	26,88	2111	51	4965
19	2	19	Dükkân	2907/116633	29,07	2111	51	4966
20	2	20	Dükkân	2943/116633	29,43	2111	51	4967
21	2	21	Dükkân	3004/116633	30,04	2112	51	4968
22	2	22	Dükkân	3937/116633	39,37	2112	51	4969
23	2	23	Dükkân	915/116633	9,15	2112	51	4970
24	2	24	Dükkân	983/116633	9,83	2112	51	4971
25	3	25	Dükkân	5950/116633	59,50	2112	51	4972
26	3	26	Restaurant	3326/116633	33,26	2113	51	4973
27	3	27	Dükkân	915/116633	9,15	2113	51	4974
28	3	28	Dükkân	994/116633	9,94	2113	51	4975
29	3 ve çatı	29	Restaurant	15665/116633	156,65	2113	51	4976
30	3 ve çatı	30	Restaurant	10149/116633	101,49	2113	51	4977

1.166,33

(*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

TAPU TAKYİDATI

Muğla ili, Marmaris ilçesi Tapu Sicil Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibariyle yapılan incelemede rapor konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir ipotek, haciz ya da kısıtlayıcı şerhe rastlanmamıştır.

TAŞINMAZLARIN ÇEVRE VE KONUMU

Değerlemeye konu taşınmazlar, Muğla ili, Marmaris ilçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi üzerinde konumlu 28 kapı nolu **Mallmarine Alışveriş Merkezi**'ni oluşturan **30 adet bağımsız bölümdür**.

Alışveriş merkezinin çevresinde iş yeri ve otel olarak kullanılan 2-4 katlı yapılar mevcuttur.

Yan tarafında Yavuz Otel, arka tarafında Öniz Apart Motel, arka çaprazında ise Polis Evi bulunmaktadır.

Plazanın yakın çevresinde ise Aytı Motel, Hotel 47, Candan Otel, Karadeniz Otel, Anadolu Otel, Ankara Apart ve Can Otel yer almaktadır.

Ülkenin önemli turizm merkezlerinden biri olan Marmaris'in modern anlamda inşa edilen ilk alışveriş merkezi olarak Mallmarine Alışveriş Merkezi, konumu ve mimarisi itibariyle ayrıcalıklı bir durumdadır.

Bazı merkezlere uzaklıkları şöyledir :

Orman Bölge Müdürlüğü.....	200 m.
Marmaris Belediyesi.....	200 m.
Sabancı Lisesi.....	1 km.
Ulusal Egemenlik Caddesi.....	1 km.
Tansaş Alışveriş Merkezi.....	1,1 km.
Datça Yolu.....	1,5 km.
Yat Limanı.....	1,7 km.

İŞ MERKEZİNİN GENEL ÖZELLİKLERİ

İNŞAAT TARZI	: B.A.K.
İNŞAAT NİZAMI	: Bitişik
KAT ADEDİ	: 6 (Bodrum kat + zemin kat + 3 normal kat + çatı katı)
OTURMA ALANI	: 1.166 m ² (Arsanın tamamına oturmaktadır.)
TOPLAM ALANI	: ~ 6.390 m ²
YAPININ YAŞI	: ~ 3
DIŞ CEPHE	: Reflekte cam giydirme
ELEKTRİK	: Şebeke
SU	: Şebeke
KANALİZASYON	: Şebeke
ISITMA VE SOĞUTMA SİSTEMİ	: VRV Sistemi
TRAFO	: Mevcut (800 kVA)
JENERATÖR	: Mevcut (880 kVA)
ASANSÖR	: 2 adet 4'er kişi taşıma kapasiteli panoramik asansör ile 1 adet 680 kg kapasiteli OTIS marka yük asansörü mevcut
YÜRÜYEN MERDİVEN	: 8 adet mevcut
YANGIN TESİSATI	: Mevcut (192 adet duman dedektörü, sprinkler sistem, 14 adet CO ₂ yangın tüpü, 25 adet alarm butonu, 6 adet siren, 2 adet alarm paneli, 3 adet gaz dedektörü)
YANGIN MERDİVENİ	: Mevcut
GİRİŞ KAPISI	: Otomatik sensörlü kapı
GÜVENLİK SİSTEMİ	: 16 saat güvenlik ekibi mevcut
PARK YERİ	: Yok
PARATONER	: Mevcut
SATIŞ KABİLİYETİ	: Satılabilirlik özelliğine sahiptir.

AÇIKLAMALAR

- Raporu konu alışveriş merkezi yaklaşık toplam **6.390 m²** inşaat alanına sahiptir.
- Arka ve ön cephesi granit seramik kaplıdır.
- Pencere doğramaları alüminyumdan mamuldür.
- Pencereler reflekte çift camlıdır.
- Çatısı çelik konstrüksiyon üzeri alüminyum sandviç panel kaplıdır.
- Ön ve arka cephelerde birer adet giriş kapısı mevcuttur.
- Ön kapı otomatik sensörlüdür.
- **Tapu kayıtlarında bağımsız bölüm sayısı 30 adettir. Ancak yerinde yapılan incelemesinde AVM'de 33 adet mağaza ve iş yerinin bulunduğu belirlenmiştir. (13 nolu bağımsız bölüm uğursuz kabul edildiği için yerinde 14 olarak değiştirilmiştir.) Ayrıca 27 nolu dükkan iptal edilmiştir.**
- Ekte verilen kat planlarındaki bağımsız bölüm numaralarına göre 1 nolu bağımsız bölüm banka şubesi, 2 nolu bağımsız bölüm sinema, diğer bağımsız bölümler ise mağaza ve yiyecek birimleri olarak planlanmıştır.
- Halen 1 nolu bağımsız bölüm (banka şubesi); 3 nolu bağımsız bölüm (Cafe Apple); 5 nolu bağımsız bölüm (Fantasia Bujiteri); 8 nolu bağımsız bölüm (Ulusoy); 9, 13, 14 ve 17 nolu bağımsız bölümler (Mudo); 10, 11 ve 12 nolu bağımsız bölümler (Fantasia club Etcetera); 15 nolu bağımsız bölüm (N. N Butik); 23 nolu bağımsız bölüm (Gulet Hediye); 25 nolu bağımsız bölüm (Karanbol Bilardo Salonu ve Oyun Merkezi); 26 ve 29 nolu bağımsız bölümün 3. katta kalan kısmı (Cafe Diva/Gülay Ulu); olarak faal durumdadır. 2 nolu bağımsız bölüm (sinema) ile 4, 6, 7, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 24, 27 (iptal edilen), 28, 29 nolu bağımsız bölümün çatı kat bölümü ve 30 nolu bağımsız bölümler ise boş durumdadır.

- Bağımsız bölümlerin zeminleri şap, duvarları alçı sıva, tavanları ise brüt beton olarak kiracıya teslim edilmiştir. Vitrin doğramaları alüminyumdan mamul olup tek camlıdır. Diğer tüm imalatlar alıcıya ya da kiracıya bırakılmıştır.
- Ortak mekânların zeminleri granit seramik, duvarları alçı sıva üzeri plastik boya ve granit seramik, tavanları alçı asma tavandır.
- Zemin kat hariç diğer katlarda bay ve bayan WC'leri bulunmaktadır. WC'lerin zeminleri granit seramik, duvarları 20 x 20 cm. seramik, tavanları ise alçıpan asma tavandır. İçlerinde klozetli kabinler ile lavabolar mevcuttur.
- Bodrum kat ile 3. normal kat arasında 4 adet iniş 4 adet de çıkış olmak üzere toplam 8 adet OTIS marka yürüyen merdiven mevcuttur.
- Panoramik asansörler zemin kat ile 3. normal kat arasında, yük asansörü ise bodrum kat ile 2. normal kat arasında çalışmaktadır.
- Alışveriş merkezinin bağımsız bölümlerin satışa esas kullanım alanlarını gösteren tablo sayfa 9'da verilmiştir. Ekte sunulan kat planları yerindeki fiili durumu yansıtmaktadır.

SATIŞA ESAS KULLANIM ALANLARI

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	KULLANIM ALANI (m²)
1	B + Z + 1 N	603,4
2	Bodrum	209
3	Bodrum	23,2
4	Bodrum	22
5	Bodrum	12,1
6	Bodrum	16,2
7	Bodrum	22,4
8	Bodrum	24,8
9	Zemin	271,8
10	Zemin	19
11	Zemin	27,2
12	Zemin	25,1
13	1.Normal	181,5
14	1.Normal	110
15	1.Normal	25,1
16	1.Normal	28
17	2. Normal	114
18	2. Normal	74,9
19	2. Normal	81
20	2. Normal	82
21	2. Normal	83,7
22	2. Normal	109,7
23	2. Normal	25,5
24	2. Normal	27,4
25	3. Normal	165,8
26	3. Normal	92,7
27	3. Normal	25,5
28	3. Normal	27,7
29	3. Normal + Çatı	436,5
30	3. Normal + Çatı	282,8
TOPLAM		3.250

DEĞERLENDİRME

Alışveriş merkezinin değerine etki eden özet faktörler :

Olumlu etkenler :

- Tamamlanmış alt yapı,
- Ulaşım imkânlarının kolaylığı,
- Bölgenin yüksek ticari potansiyeli,
- Marmaris'in yerli ve yabancı turizmden talep görmesi,
- Turizm sezonunun uzunluğu,
- Üstün mimari özellikleri,
- Merkezi konumu,
- Reklam kabiliyeti,
- Müşteri celbi.

Olumsuz etkenler :

- Yarıya yakın kısmının boş olması,
- Cazibe merkezi haline gelmemiş olması.
- Bölgede (özellikle turizm sezonunda) yaşanan otopark problemi,

FİYATLANDIRMA

Taşınmazın satış (pazar) değerinin tespiti, aşağıda belirtilen yöntemlerden kullanımı mümkün olanlar ile saptanmış olup değerlendirme prosesi ayrıntılı olarak verilmiştir.

- A. İkame Maliyet Yöntemi
- B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi
- C. İndirgenmiş Nakit Akımlar Yöntemi

A. İkame Maliyet Yöntemi:

Bu yöntemde taşınmazın arsa ve inşai değeri olmak üzere iki bileşen esas tutulmak suretiyle değerler ayrı ayrı tespit edilmekte ve taşınmazların değeri bu bileşenlerin toplamı olarak takdir edilmektedir. (Bu değerler arsa ve inşai yatırımların ayrı ayrı satışına esas olmayıp toplam değere ulaşmak için belirlenen fiktif büyüklüklerdir.)

Ancak taşınmazın yer aldığı bölgenin yapılaşmasının tamamlanmış olması nedeniyle satılık arsa bulunamamıştır.

Dolayısıyla Maliyet Yaklaşımı yönteminin sağlıklı şekilde uygulanması mümkün olmamıştır.

B. Emsal Karşılaştırma Yöntemi:

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış satılık / kiralık benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu gayrimenkuller için birim fiyat belirlenmektedir.

Marmaris'te yer alan ve emsal niteliği bulunan Netsel Marina Alışveriş Merkezi ve Karacan Point Center yönetimlerinden alınan emsal kira bilgileri ve yakın çevresinde yer alan dükkanlara ait kira ve satış değeri bilgileri aşağıda verilmiştir.

- Her iki alışveriş merkezinde de işyerleri sadece kiralık olup satılmamaktadır.
- Netsel Marina Alışveriş Merkezinde aylık dükkan kiralari 25 – 30 Euro/m² + kdv aralığında olup konum ve büyüklüğe göre fiyatlandırılmaktadır.
- Karacan Point Center Alışveriş Merkezinde aylık dükkan kiralari 30 – 35 Euro/m² + kdv aralığında olup konum ve büyüklüğe göre fiyatlandırılmaktadır.
- Atatürk Bulvarı üzerinde Mallmarine civarında bulvara cepheli 60 m² zemin ve 40 m² asma katlı dükkan 1.000.000 YTL bedelle satılık, 40.000 YTL/ay bedelle kiralıktır. (Ökkeş İnşaat Ltd. Şti.)
- Kordon Caddesi Üzerinde 40 m² Benetton Mağazası 850.000 YTL bedelle satılıktır. (Eskidji Marmaris Bölge Ortaklığı)
- Kordon Caddesi üzerinde kuyumcu olarak dekore edilmiş, 25 m² zemin ve 20 m² asma katlı dükkan sahibi tarafından; 1.000.000 Euro bedelle satılık, 50.000 YTL./ay bedelle kiralıktır.
- Mallmarin AVM'ne komşu Atatürk Bulvarı üzerinde 200 m² dükkan, sahibi tarafından 50.000 Euro/ay bedelle kiralıktır.

Değerlendirme için ayrıca Marmaris içindeki daha küçük çaplı iş yerlerinde ve diğer tatil yörelerindeki alışveriş merkezleri (Bodrum Oassis Alışveriş Kültür ve Eğlence Merkezi, Antalya 2000 Alışveriş Merkezi gibi) üzerinde piyasa araştırmaları yapılmıştır.

Bu araştırmalar ve yerinde yapılan incelemeler sonucunda değerlemeye konu AVM'nin lokasyonu, dükkanların iř merkezi içerisindeki konumları, büyüklükleri, mimari ve inşaî özellikleri dikkate alınarak şerefiyelendirilmek suretiyle belirlenen satış değerleri aşağıda tablo halinde sunulmuştur.

BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	KAT NO	KULLANIM ALANI (m ²)	BİRİM DEĞERİ (YTL/m ²)	YUVARLATILMIř DEĞERİ (YTL)
1	B + Z + 1 N	603,40	4.300	2.600.000
2	Bodrum	209,00	1.625	340.000
3	Bodrum	23,20	5.150	120.000
4	Bodrum	22,00	5.150	115.000
5	Bodrum	12,10	7.450	90.000
6	Bodrum	16,20	6.150	100.000
7	Bodrum	22,40	5.800	130.000
8	Bodrum	24,80	5.250	130.000
9	Zemin	271,80	3.900	1.060.000
10	Zemin	19,00	7.350	140.000
11	Zemin	27,20	6.500	175.000
12	Zemin	25,10	6.500	165.000
13	1.Normal	181,50	2.500	455.000
14	1.Normal	110,00	2.300	255.000
15	1.Normal	25,10	5.150	130.000
16	1. Normal	28,00	5.150	145.000
17	2. Normal	114,00	1.900	215.000
18	2. Normal	74,90	2.100	155.000
19	2. Normal	81,00	2.050	165.000
20	2. Normal	82,00	2.050	170.000
21	2. Normal	83,70	2.100	175.000
22	2. Normal	109,70	1.850	200.000
23	2. Normal	25,50	3.900	100.000
24	2. Normal	27,40	3.900	105.000
25	3. Normal	165,80	2.350	390.000
26	3. Normal	92,70	4.750	440.000
27	3. Normal	25,50	5.000	125.000
28	3. Normal	27,70	5.000	140.000
29	3. Normal + atı	436,50	1.250	545.000
30	3. Normal + atı	282,80	1.400	395.000
TOPLAM		3.250,00		9.470.000

C. İndirgenmiş Nakit Akımları Yöntemi:

Bu yöntem, taşınmaz değerinin gayrimenkulün gelecek yıllarda üreteceği serbest (vergi sonrası) nakit akımlarının bugünkü değerlerinin toplamına eşit olacağı esasına dayalı olup genellikle uzun dönemli projeksiyonları kapsamaktadır.

Projeksiyonlardan elde edilen nakit akımları, ekonominin, sektörün ve taşınmazın taşıdığı risk seviyesine uygun bir iskonto oranı ile bugüne indirgenmekte ve gayrimenkulün bugünkü değeri hesaplanmaktadır. Bu değer taşınmazın, mevcut piyasa koşullarından bağımsız olarak finansal yöntemlerle hesaplanan (olması gereken) değeridir.

Varsayımlar:

Makroekonomik Büyüklükler :

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE), A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI), Dönemsel Devalüasyon Oranı, Dönem Sonu Kuru ve Ortalama Kur varsayımları sayfa 15'deki tablonun üst bölümünde sunulmuştur.

Reel İskonto Oranı :

Reel iskonto oranı % 10 olarak belirlenmiştir.

Kira Gelirleri :

Taşınmazların 2009 yılındaki aylık toplam kira değerinin 42.450,-YTL (2008/9251 nolu raporumuz ile belirlenmiş idi) mertebesinde olacağı varsayılmıştır. Hesaplamalarda bu değer USD karşılığı (~ 28.020,-USD) kullanılmıştır. Kira gelirinin her yıl ABD enflasyonu oranında artacağı varsayılmıştır.

Nakit Ödenen Vergiler :

Bilindiđi üzere gayrimenkul yatırım ortaklıklarının ürettikleri projelerden elde edilen gelirleri kurumlar vergisinden muaftır. Bu nedenle etkin vergi oranı 0 (sıfır) kabul edilmiştir.

Özet olarak :

Yukarıdaki varsayımlar altında, bugünden sonraki nakit giriş çıkışları ile sayfa 15'de yer alan indirgenmiş nakit akımları tablosundan da görüleceği üzere taşınmazların bugünkü toplam finansal değeri yaklaşık 4.775.000,-YTL olarak bulunmuştur.

Görüleceđi üzere iki yöntemle bulunan değerler arasında yaklaşık %50 mertebesinde bir fark vardır.

Ancak bu fark son yıllarda taşınmazın yer aldığı bölgedeki satış değerleri ile kira değerlerinin aynı oranda artış göstermemesi ve alışveriş merkezinin cazibe merkezi haline gelememiş olması nedenleriyle satış ve kira değerleri arasındaki makasın açılmasından kaynaklanmaktadır. Bu nedenle gayrimenkul rayiçleri her dönemde kendi içinde daha tutarlı bir denge taşıdığı için nihai değer olarak birinci yöntemle bulunan değer alınması uygun görülmüş ve taşınmazın değeri 9.470.000,-YTL olarak belirlenmiştir.

MALLMARINE AVM

(YTL)

2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

Kiralanabilir Alan (m ²)	3.250											
Aylık Kira Değeri (USD)		28.020	28.580	29.152	29.735	30.330	30.936	31.555	32.186	32.830	33.486	34.156

26/12/2008 USD/YTL	1,515
12/2007 – 11/2008 TÜFE	10%
Reel İskonto Oranı	10%

Yıllık Enflasyon Oranı (TÜFE)	11%	11%	10%	9%	8%	7%	6%	6%	5%	5%	5%	5%
A.B.D. Yıllık Enflasyon Oranı (CPI)	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	2%
Dönemsel Devalüasyon Oranı	0%	8%	7%	7%	6%	5%	4%	4%	3%	3%	3%	3%

Dönem Sonu Kuru	1,515	1,643	1,764	1,881	1,988	2,091	2,182	2,261	2,334	2,402	2,473	2,546
Ortalama Kur	1,515	1,579	1,703	1,822	1,935	2,040	2,136	2,221	2,297	2,368	2,438	2,510

Reel İskonto Oranı	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	10%
Nominal İskonto Oranı	22%	22%	20%	20%	19%	18%	17%	16%	16%	16%	16%	16%
1 / İskonto Faktörü	1,00	1,22	1,48	1,78	2,12	2,50	2,94	3,43	3,98	4,61	5,32	6,15

Etkin Vergi Oranı	0%											
-------------------	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

Kira gelirleri (YTL)	0	530.875	584.110	637.483	690.291	742.361	793.128	841.053	887.281	932.955	979.603	1.028.583
----------------------	---	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------

Serbest Nakit Akımı	0	530.875	584.110	637.483	690.291	742.361	793.128	841.053	887.281	932.955	979.603	1.028.583
---------------------	---	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------

Uç Değer

10.285.830

Serbest Nakit Akımının Bugünkü Değeri	0	434.383	394.818	358.887	326.216	296.541	269.557	245.036	222.753	202.498	184.089	167.354
---------------------------------------	---	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

Uç Değerin Bugünkü Değeri

1.673.538

26/12/2008 İtibarı İle Toplam Değer	4.775.669
26/12/2008 İtibarı İle Toplam Değer (USD)	3.152.257

SONUÇ

Rapor içeriğinde özellikleri belirtilen **Mallmarine Alışveriş Merkezi** içerisinde yer alan iş yerlerinin yerinde yapılan incelemeleri sonucunda, Alışveriş Merkezi'nin lokasyonuna, yapılış tarzına, inşai kalitesine, bağımsız bölümlerin alışveriş merkezi içindeki konumlarına, büyüklüklerine ve çevrede ve diğer tatil yörelerimizdeki benzer kullanım fonksiyonlarına sahip alışveriş merkezleri üzerinde yapılan piyasa araştırmalarına göre günümüz ekonomik koşulları itibariyle **arsa payları dahil toplam değeri için,**

9.470.000,-YTL (Dokuzmilyondörtüzyetmişbin Yeni Türk Lirası) kıymet takdir edilmiştir.

$(9.470.000,-YTL \div 1,515 \text{ YTL/USD} (*) \cong \mathbf{9.665.000,-USD}$)

$(9.470.000,-YTL \div 2,122 \text{ YTL/Euro} (*) \cong \mathbf{6.695.000,- Euro}$)

(*) Rapor tarihi itibariyle 1.-USD = 1,515 YTL ; 1 Euro = 2,122 YTL'dir.
Döviz bazındaki değerler yalnızca bilgi içindir.

Alışveriş Merkezi'nin sigortaya esas toplam değeri 2.800.000,-YTL'dir.

Alışveriş Merkezi'nin **KDV dahil** değeri ~ **11.175.000,-YTL**'dir.

Bu takdirimiz, taşınmazlarla ilgili ikame edilmiş bir dava bulunmadığı kabulüne dayalıdır.

İşbu rapor, İş GYO A.Ş.'nin talebi üzerine ve üç orijinal olarak düzenlenmiş olup kopyaların kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur. 26 Aralık 2008

(Ekspertiz tarihi : 04 Aralık 2008)

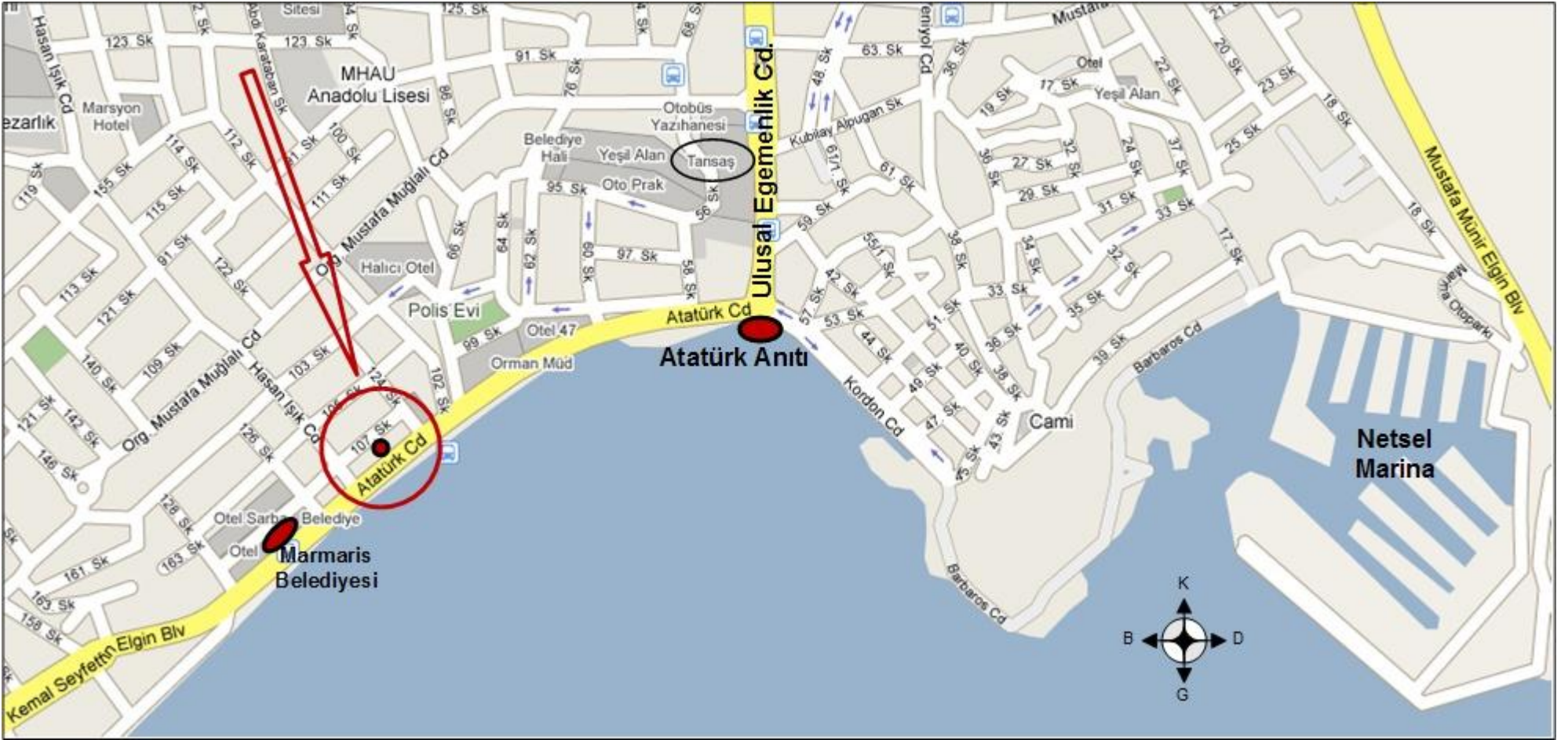
Saygılarımızla,
**Lotus Gayrimenkul Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

Tacettin KIZILTEPE
Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400781)

Eki :

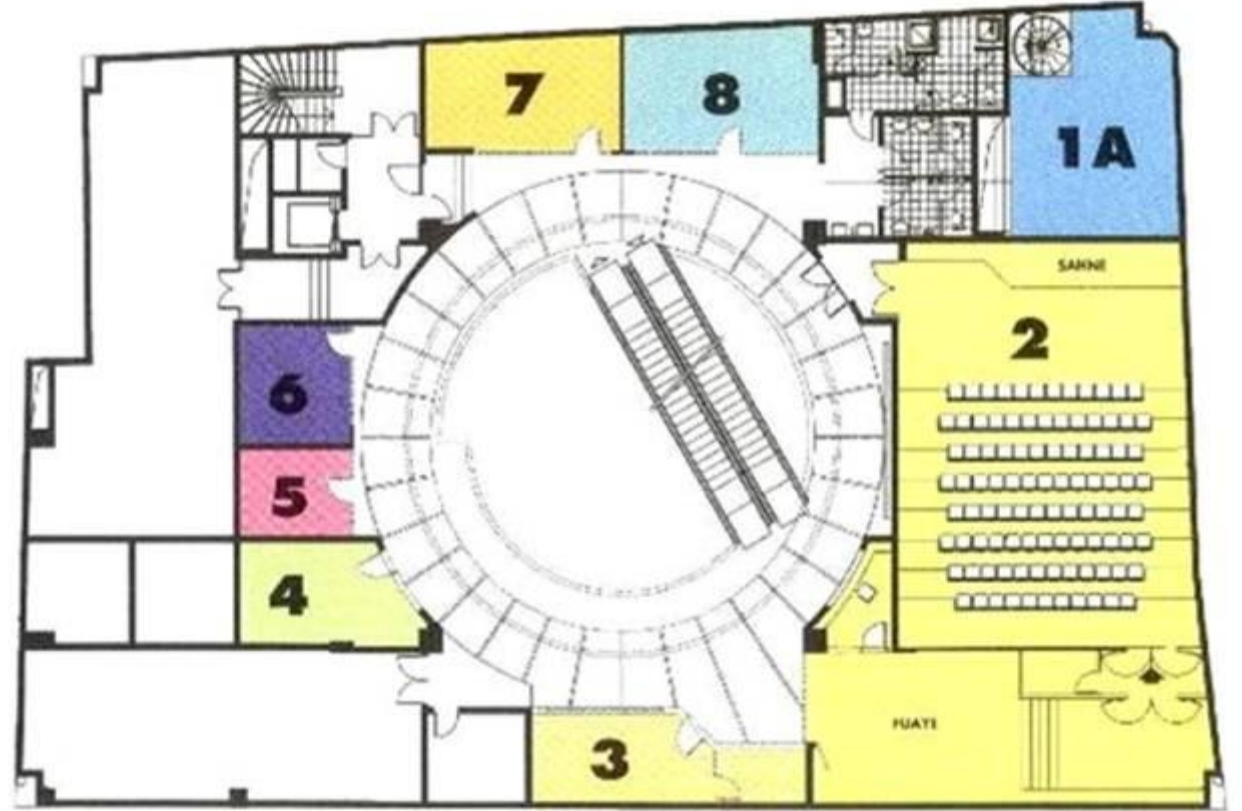
- Konum krokisi
- Kat planları (6 Sayfa)
- Fotoğraflar
- Değerleme uzmanlarını tanıtıcı bilgiler
- Değerleme uzmanlığı lisans belgeleri
- Değerleme sözleşmesi sureti

Kıvanç KILVAN
Sorumlu Değerleme Uzmanı
(Lisans No: 400114)



Konum Krokisi

BODRUM KAT: (Alt Kat)



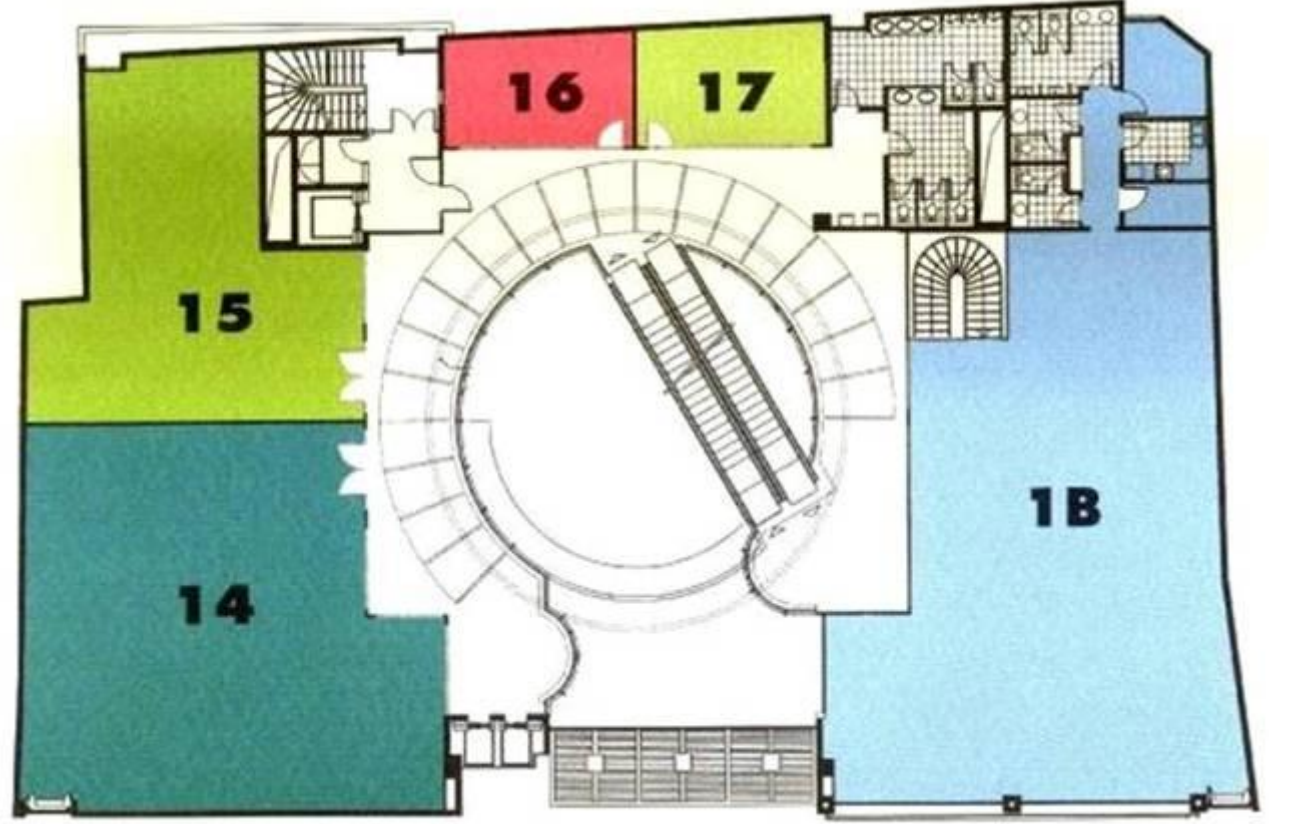
Bağımsız Bölüm No:	Plan No:	M ²	Kullanım Türü:
1	1A	38.0	İş Bankası Şubesi
2	2	209.0	Sinema (Kiralık Alan)
3	3	23.2	Büfe
4	4	22.0	Kiralık Alan
5	5	12.1	Fantasia Bijuteri
6	6	16.2	Kiralık Alan
7	7	22.4	Kiralık Alan
8	8	24.8	Ulusoy

ZEMİN KAT:



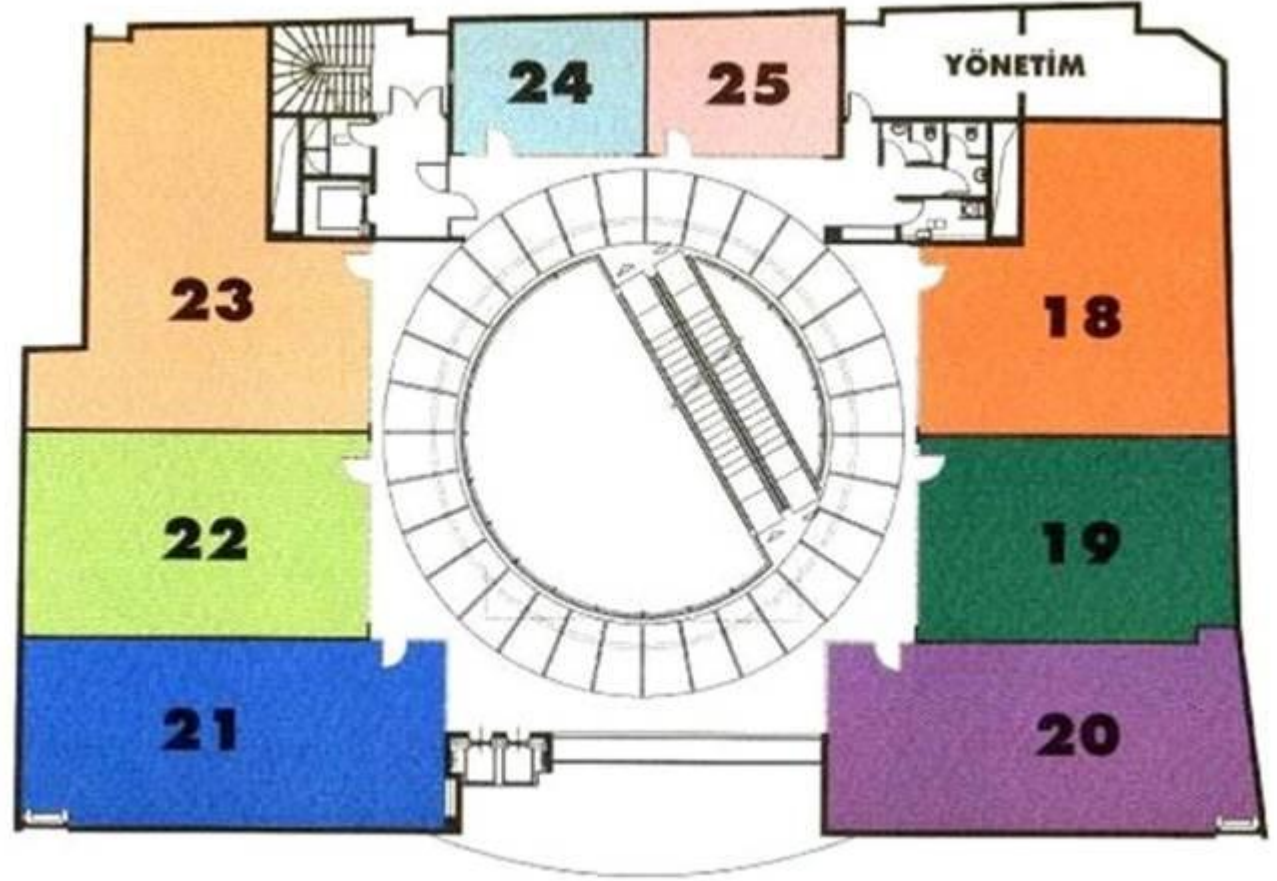
Bağımsız Bölüm No:	Plan No:	M ²	Kullanım Türü:
1	1	284.9	İş Bankası Şubesi
9	9	271.8	Mudo
10	10	19.0	Fantasia club (Etcetera)
11	11	27.2	Fantasia club (Etcetera)
12	12	40.0	Fantasia club (Etcetera)

1. KAT:



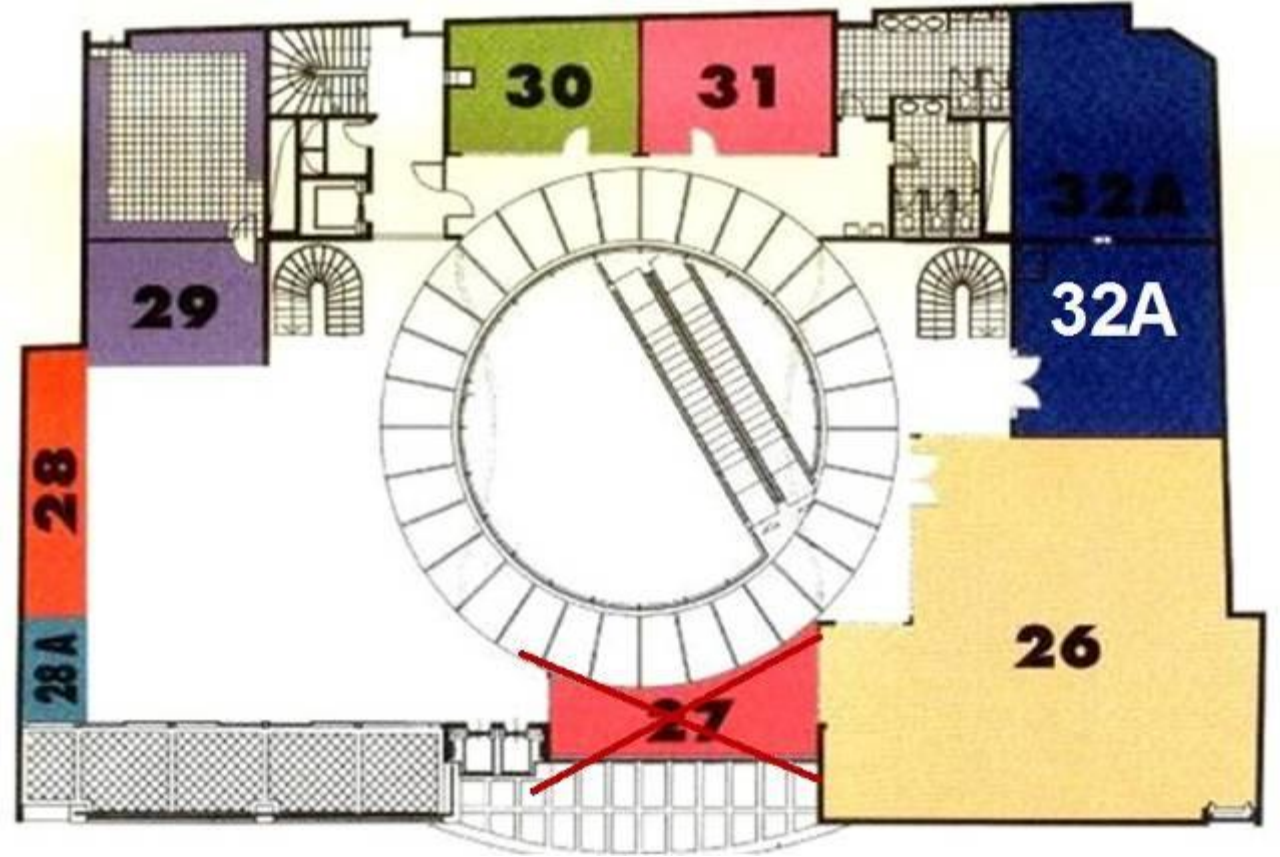
Bağımsız Bölüm No:	Plan No:	M ²	Kullanım Türü:
1	1B	280.5	İş Bankası Şubesi
13	14	181.5	Mudo
14	15	110.0	Modo
15	16	25.1	N. N. Butik
16	17	28.0	Kiralık Alan

2. KAT:



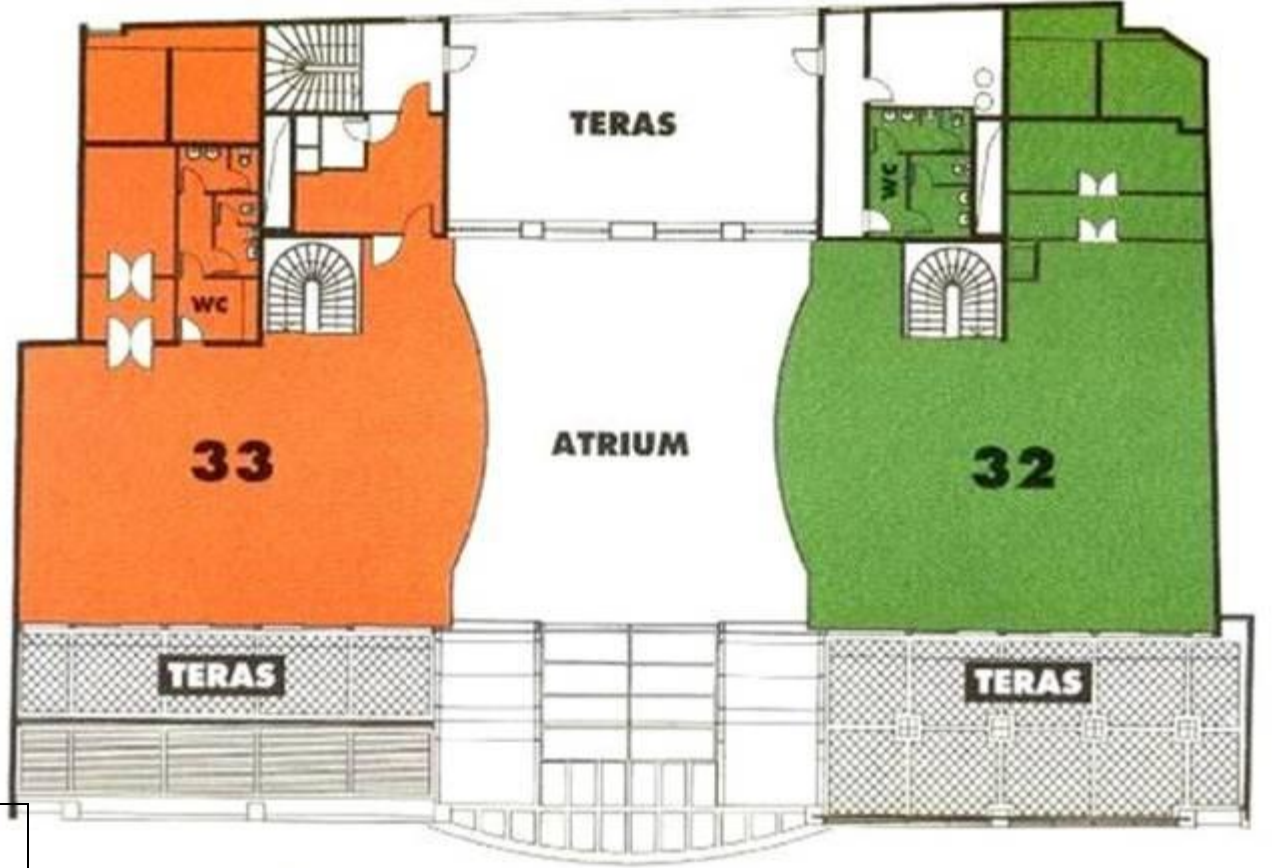
Bağımsız Bölüm No:	Plan No:	M ²	Kullanım Türü:
17	18	96.4	Mudo
18	19	74.9	Kiralık Alan
19	20	92.0	Kiralık Alan
20	21	91.0	Kiralık Alan
21	22	83.7	Kiralık Alan
22	23	109.7	Kiralık Alan
23	24	25.5	Gulet Hediyelik
24	25	27.4	Kiralık Alan

3. KAT:



Bağımsız Bölüm No:	Plan No:	M ²	Kullanım Türü:
25	26	165.8	Karambol Bilardo
26	28 – 28A	25.0 - 6.5	Cafe Diva
27	30	25.5	Kiralık Alan
28	31	27.7	Kiralık Alan
29	29	57.6	Cafe Diva
30	32A	95.3	Kiralık Alan
	27	15.0	İptal edilen dükkan

ÇATI KATI:



Bağımsız Bölüm No:	Plan No:	M ²	Kullanım Türü:
29	33	279.1	Kiralık Alan
30	32	238.2	Kiralık Alan



Alışveriş Merkezi'nin Atatürk Caddesi'nden görünüşü



Alışveriş Merkezi'nin Atatürk Caddesi'nden görünüşü ve İş Bankası Şubesi



Alışveriş Merkezi'nin arka cephesi

İç Mekan Görünümleri:









ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı : M. Kıvanç KILVAN
Doğum Yeri ve Tarihi : İstanbul, 06.11.1973
Medeni Hali : Evli
SPK Lisans Belgesi tarih ve No : **14 Nisan 2003 / 400114**
Mesleği : İnşaat Mühendisi
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı : İstanbul Teknik Üniversitesi / 1995
İstanbul Teknik Üniversitesi, Yüksek Lisans
İngilizce Hazırlık Programı / 1996
İstanbul Üniversitesi, İşletme Fakültesi
İşletmecilik İhtisas Programı / 1997

Mesleki Tecrübe

Ordu Donatım Okulu – Balıkesir : Ağustos 1997 – Kasım 1998
Yedek Subay
Gayrimenkul Ekspertiz ve Değerlendirme A.Ş.; : Nisan 1999 - Ocak 2005
Değerleme Uzmanı
Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.; : Ocak 2005 - ...
Şirket Kurucu Ortağı / Sorumlu Değerleme Uzmanı



ÖZGEÇMİŞ

Adı Soyadı	: Tacettin KIZILTEPE
Doğum Yeri ve Tarihi	: Zonguldak, 12.04.1973
Medeni Hali	: Bekar
Mesleği	: Harita Teknikeri , İşletmeci
Lisans No	: 400781
Yabancı Dilleri	: İngilizce (orta düzeyde)
Öğrenimi ve Mezuniyet Yılı	: Yıldız Teknik Üniversitesi MYO / 1994 Anadolu Üniversitesi, İşletme Fakültesi / 2003

Mesleki Tecrübe

Ağustos 1994 – Ocak 1995	Adım Mühendislik A.Ş. – İstanbul Harita Teknikeri
Ocak 1995 - Nisan 1997	KBHN Kent Bilgi Sistemleri A.Ş.- İstanbul Harita Teknikeri
Nisan 1997 - Eylül 1998	Bimpaş Mühendislik A.Ş.- İstanbul Harita Teknikeri
Eylül 1998 - Mayıs 2005	Star Harita Ltd. Şti.- İstanbul Harita Teknikeri
Haziran 2005 - ...	Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Değerleme Uzmanı

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 14.04.2003


No : 400114

DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

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

Mustafa Kıvanç KILVAN

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


Turgut TOKGÖZ
GENEL SEKRETER




Y.Ziya TOPRAK
BİRLİK BAŞKANI

TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 08.07.2008

No : 400781

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

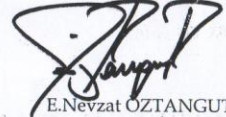
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Tacettin KIZILTEPE

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.


İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER




E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN

