



**İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**DEĞERLEME RAPORU**

**MUĞLA- MARMARİS**  
**MALLMARINE ALIŞVERİŞ MERKEZİ**

<b>Değerlemeyi Talep Eden Firma</b>	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Talep Tarihi ve Sayısı</b>	14.11.2011 / -
<b>Değerleme Konusu</b>	Marmaris Mallmarine Alışveriş Merkezi Değerlemesi
<b>Değerleme Konusu Gayr. Adresi</b>	Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:28 Mallmarine Alışveriş Merkezi, Marmaris / Muğla
<b>Değerleme Tarihi ve Rapor No</b>	Değerleme Tarihi: 11.11.2011, Rapor Tarihi: 20.12.2011 Rapor No: Öİ-0275
<b>Değerlemeyi Yapan Uzman</b>	Sinem TAŞAR (Değerleme Uzmanı) A.Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı</b>	D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU(Sorumlu Değerleme Uzmanı)
<b>Rapor Türü</b>	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

Referans No: 20.12.2011 – Öİ0275

## **İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

Büyükdere Caddesi İş Kuleleri Kule-2 Kat:9 4.Levent/ İSTANBUL

Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı '6 Katlı Betonarme Bina' vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulde yer alan toplam 30 adet bağımsız bölümün Cari Pazar Değeri incelenmiş, gerekli tüm araştırmalar ve analizler Değerleme Uzmanı Sinem TAŞAR ve Sorumlu Değerleme Uzmanımız A.Ozan FİRUBAY tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 20.12.2011 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, 2 pafta, 119 ada, 24 parselde kayıtlı '6 Katlı Kargir Betonarme Bina' vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulde yer alan toplam 30 adet bağımsız bölümün takdir edilen pazar değerleri aşağıda verilmiştir.

Söz konusu 30 adet bağımsız bölümün Cari Pazar değeri toplamı;

**KDV Hariç** : **11.400.000 TL** (Onbirmilyondörtüyüzbintürlirası)  
**KDV Değeri** : **2.052.000 TL** (İkimilyonellikibintürlirası)  
**KDV Dahil Toplam Değer** : **13.452.000 TL** (Onüçmilyondörtüyüzellikibintürlirası)

**Not: KDV Hariç Değeri** : 11.400.000-TL / 1,9012-TL = ~ 5.996.000-USD  
**Sigorta Değeri** : 7.207.000-TL / 1,9012-TL = ~ 3.791.000-USD

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**A.Ozan FİRUBAY Sinem TAŞAR D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU**

## 1- DOĞRULUK BEYANI

Mesleğimiz ve şahsiyetimiz doğrultusunda ifade ederiz ki;

- Bu raporda bulunan ifadeler gerçek ve doğrudur.
- Analizlerimiz, fikirlerimiz ve bunların sonuca bağlanması ile raporun hazırlanması Profesyonel Değerleme Mesleği uyarınca yapılmıştır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulü şahsen yerinde inceledik Bilgi ve belgelerini birlikte gördük ve yorumladık. Bu yorumlama edindiğimiz bilgi bulgulara dayalı, bizim kişisel, tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizlerimiz ve fikirlerimizin sonuçlarıdır.
- Bu raporda ifade edilenler, önceden belirttiğimiz varsayım ve hipotetik koşullarla kısıtlıdır.
- Bu raporun konusu olan gayrimenkulün mülkiyet hakkını elinde bulunduranlara, üzerine proje geliştirenlere, mülkiyet hakkını elde edeceklere, mülkü kiralamak isteyenlere bu görevle ilgili taraflara karşı önyargımız olmadığı gibi, bu kişilerden güncel veya geleceğe dönük maddi çıkarımız ve beklentimiz bulunmamaktadır.
- Bu görevle ilgili olarak geliştirdiğimiz analizler, fikirler ve sonuçları önceden saptanmış sonuçların geliştirilmesi ve bilgilendirilmesine bağlı değildir.
- Bu görevin tamamlanması için aldığımız ücret;
  - Önceden saptanmış bir değer veya değerlerin müşterinin amaçlarını gözeten yönünün geliştirilip rapor edilmesi,
  - Değer takdirinin miktarı,
  - Öngörülen bir sonucun elde edilmesi,
  - Değerlemenin tasarlanan kullanımı ile doğrudan ilgili sonraki bir olayın meydana gelmesi konularına bağlı değildir.
- Bu rapor şirketimizin vizyonuna, sahip olduğu değerlere, şirketimiz ve değerlendirme mesleğinin etik kurallarına bağlı kalınarak hazırlanmıştır.

Bu beyanımızı bilgi ve değerlendirmelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**A.Ozan FİRUBAY      Sinem TAŞAR      D.Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU**

## **İÇİNDEKİLER**

### **BÖLÜM 1**

#### **1-RAPOR BİLGİLERİ:**

- 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası
- 1-2 Rapor Türü
- 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı
- 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı
- 1-5 Dayanak Sözleşmesi

### **BÖLÜM 2**

#### **2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:**

- 2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi
- 2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi
- 2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve sınırlamaları

### **BÖLÜM 3**

#### **3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:**

- 3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı
- 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,
- 3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar
- 3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler
- 3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,
- 3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı ( Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)
- 3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel olup, Olmadığı Hakkında Bilgi
- 3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştirdiği Denetimler Hakkında Bilgi.

### **BÖLÜM 4**

#### **4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

- 4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri
- 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

- 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri
- 4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler
  - 4-7-1 Olumlu Faktörler
  - 4-7-2 Olumsuz Faktörler
- 4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme nedenleri
- 4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri
- 4-10 Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4-11 Maliyet Oluşumları Analizi
- 4-12 Benzer Satış Örneklerinin Tanımı, Satış bedelleri. Bunların Seçilmesinin Nedenleri ve emsal satışların karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması
- 4-13 Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar
- 4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

## **BÖLÜM 5**

### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

- 5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması
- 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri
- 5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş
- 5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

## **BÖLÜM 6**

### **6- SONUÇ**

- 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi
- 6-2 Nihai Değer Takdiri

## **EKLER**

## BÖLÜM 1

### 1-RAPOR BİLGİLERİ:

#### 1-1 Rapor Tarihi ve Numarası

Bu rapor şirketimiz tarafından 20.12.2011 Tarihinde Öİ-275 rapor numarası ile tanzim edilmiştir.

#### 1-2 Rapor Türü

Bu rapor UDES'nda (Uluslararası Değerleme Standartlarında) yer alan ve Formatı Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından belirlenen Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu türünde hazırlanmıştır.

Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporu; Geniş kapsamda verilerin, düşünce tarzının ve bir değer sonucuna varmak için kullanılan analizlerin ayrıntılı tanım ve anlatımlarını içeren format olmakla birlikte bazı detayların çalışma kağıtları ile desteklendiği değerlendirme raporu formatıdır. Anlatı Tarzlı Kısıtlı Değerleme Raporları, değerlendirme uzmanına kendi düşünce ve sonuçlarını tam olarak destekleme ve açıklama fırsatı vermekte ve okuyucuyu son değer takdirine ikna etmeye imkan tanımaktadır. Ancak uzman bu imkanı tüm detaylarda kullanmak yerine okuyucuyu fazla ayrıntılarda bırakmamak amacıyla bazı bölümleri özet vermektedir.

Bu Rapor Formatı: SPK 35 sayılı Tebliğ Formatı kapsamındadır.

#### 1-3 Raporu Hazırlayanlar ile Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı Soyadı

Bu rapor, şirketimiz Değerleme Uzmanı Sinem TAŞAR (SPK Lisans No: 401525) ve Sorumlu Değerleme Uzmanı Ali Ozan FİRUBAY (SPK Lisans No: 400209) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı D.Cüneyt ÖZİRİFAİOĞLU (SPK Lisans No: 400131) tarafından kontrol edilmiştir.

#### 1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 09.12.2011 olup, değer geçerli olduğu tarih 20.12.2011'dir.

Bu raporda geçerli olan değer kavramı; UDES'in 1 nolu Standartında tanımlanan "Pazar değeri"dir.

"UDS 1 Pazar Değeri Esaslı Değerleme" standartında Pazar Değeri tanımlaması aşağıdaki şekilde yapılmıştır.

Pazar Değeri; Bir mülkün uygun bir pazarlamanın ardından birbirinden bağımsız istekli bir alıcıyla istekli bir satıcı arasında herhangi bir zorlama olmaksızın ve tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyecek şartlar altında, bilgili, basiretli ve iyi niyetli bir

şekilde hareket ettikleri bir anlaşma çerçevesinde değerlendirme tarihindeki el değiştirmesi gereken tahmini tutarıdır.

**Tanımın Unsurları:**

Pazarlama : Uygun bir pazarlama,  
Alıcı ve satıcı : Birbirinden bağımsız ve istekli,  
Ortam : Herhangi bir zorlamanın olmadığı, alım satıma etki edecek herhangi bir ilişkinin bulunmadığı,  
Hareket tarzı : Bilgili, basiretli ve iyi niyetli,  
Zaman : Değerleme tarihi  
Değer : Bu şartlar altında el değiştirme tahmini tutarıdır.

Çalışma 5 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 20.12.2011 dir. Hesaplamalarda, açıklamalarda ve projeksiyonlarda para birimi olarak USD, EURO ve TL birlikte kullanılmıştır.

### **1-5 Dayanak Sözleşmesi**

Bu değerlendirme çalışmasının ve raporunun dayanağı; şirketimiz ile İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. firması arasında 14.11.2011 tarihinde düzenlenen sözleşmedir.

## **BÖLÜM 2**

### **2- ŞİRKET ve MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER:**

#### **2-1 Şirketin Unvanı ve Adresi**

Değerleme Şirketi: Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ olup, Adresi; Barbaros Bulvarı, Gamze Apartmanı 76/14 Beşiktaş /İSTANBUL dur.

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ, 07.12.2004 tarihinde, İstanbul Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Şirket Ana Sözleşmesi'ne göre Ekspertiz ve Değerlendirme olarak tanımlanan iş ve hizmetleri vermek amacıyla kurulmuştur.

Şirket, Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 17.03.2005 tarih ve 11/334 sayılı kararına istinaden SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

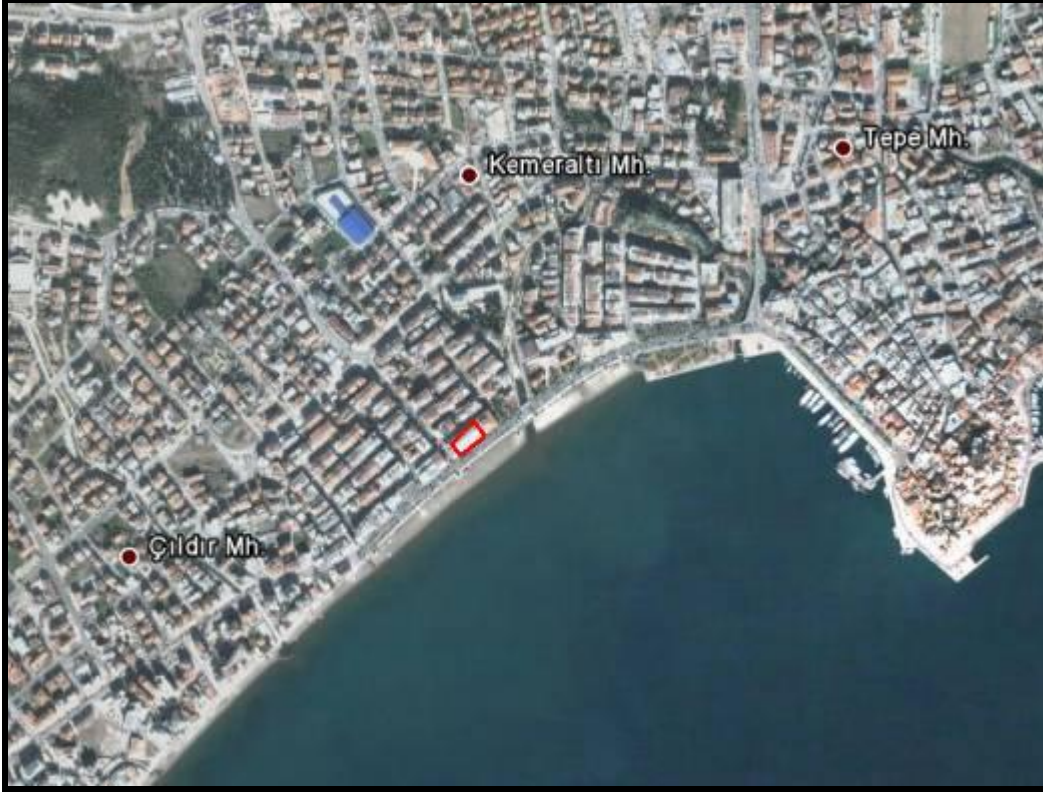
Şirket halen İstanbul Genel Merkezli olmak üzere faaliyetini sürdürmektedir.

#### **2-2 Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi**

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 06.08.1999 tarihinde kurulmuştur. Kayıtlı sermayesi 2.000.000.000.- TL, Ödenmiş Sermayesi 600.000.000.- TL dir. ' dir. Halka açık olan şirketin faaliyet konusu gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı haklar ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirketidir.







### 3-2 Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri,

İli : Muğla  
İlçesi : Marmaris  
Mahallesi : Kemeraltı  
Pafta No : 2  
Ada No : 119  
Parsel No : 24  
Alanı : 1.166,33 m<sup>2</sup>  
Vasfı : 6 Katlı Betonarme Bina  
Sahibi : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

	KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NİTELİĞİ	ARSA PAYI
1	Bodrum+Zemin+1.kat	1	Banka	21654 / 116633
2	Bodrum	2	Sinema	7500 / 116633
3	Bodrum	3	Büfe	833 / 116633
4	Bodrum	4	Dükkan	790 / 116633
5	Bodrum	5	Dükkan	434 / 116633
6	Bodrum	6	Dükkan	581 / 116633
7	Bodrum	7	Dükkan	804 / 116633
8	Bodrum	8	Dükkan	890 / 116633
9	Zemin	9	Dükkan	9754 / 116633
10	Zemin	10	Dükkan	682 / 116633
11	Zemin	11	Dükkan	978 / 116633
12	Zemin	12	Dükkan	901 / 116633
13	Birinci	13	Dükkan	6513 / 116633
14	Birinci	14	Dükkan	3948 / 116633
15	Birinci	15	Dükkan	901 / 116633
16	Birinci	16	Dükkan	1005 / 116633
17	İkinci	17	Dükkan	4091 / 116633
18	İkinci	18	Dükkan	2688 / 116633
19	İkinci	19	Dükkan	2907 / 116633
20	İkinci	20	Dükkan	2943 / 116633
21	İkinci	21	Dükkan	3004 / 116633
22	İkinci	22	Dükkan	3937 / 116633
23	İkinci	23	Dükkan	915 / 116633
24	İkinci	24	Dükkan	983 / 116633
25	Üçüncü	25	Dükkan	5950 / 116633
26	Üçüncü	26	Restoran	3326 / 116633
27	Üçüncü	27	Dükkan	915 / 116633
28	Üçüncü	28	Dükkan	994 / 116633
29	Üçüncü+Çatı	29	Restoran	15665 / 116633
30	Üçüncü+Çatı	30	Restoran	10149 / 116633

### **3-3 Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema Vb Dökümanlar**

Marmaris Belediyesi Fen ve İmar İşleri Müdürlüğü'nde yapılan incelemelerde 20.02.1998 tarih ve 2549 numaralı yapı ruhsatına, 10.03.2000 tarih ve 2549 numaralı yapı ruhsatına, 23.02.2001 tarih ve 2549 numaralı yapı kullanma izin belgesine rastlanılmıştır.

İmar durumu biriminden alınan şifahi bilgiye göre parsel B-4 kat ticaret alanı lejandına sahiptir.

Onaylı kat irtifakına esas mimari projeye göre parsel üzerinde yer alan yapı b+z+3nk+çatı kattan oluşmaktadır. Yapı üzerinde toplam 30 adet bağımsız bölüm yer almakta olup katlar bazında bağımsız bölüm dağılımları ve kullanım alanları rapor içeriğinde verilmiştir.

Marmaris TSM'nde kat irtifakına esas mimari proje incelenmiştir. 30 bağımsız bölüm nolu dükkan, tapu kütüğünde ve belediyede yer alan mimari projede 3.nk+çatı katta yer almakla beraber, Tapu Sicil Müdürlüğü Arşivi'nde yer alan kat irtifakına esas mimari projede sadece çatı katta yer almaktadır. Raporumuz TSM'nde incelenen mimari projeye esas alanlar ve bağımsız bölüm konuları baz alınarak tamamlanmıştır.

Diğer Plan, proje, ruhsat ve yapılaşma hakkında bilgiler raporumuzun ilerleyen bölümlerinde sunulmuştur.

### **3-4 Gayrimenkulün Tapu Tetkiki, takyidatlar, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkulün Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler**

Gayrimenkulün Tapu takyidat bilgileri mülk sahiplerince tarafımıza sunulmuş olup, raporumuz ekindedir. Muğla İli, Marmaris İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede ve ekte sunulan takyidat yazısından değerlendirme konusu bağımsız bölümler üzerinde herhangi bir takyidatın bulunmadığı belirlenmiştir.

Beyanlar Hanesi'nde:

- Yönetim Planı: 17.04.2001

### **3-5 Takyidatın Gayrimenkulün GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatına Göre Engel Teşkil Edip etmediği,**

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkulün GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşündeyiz.

### **3-6 Değerlemesi yapılan projenin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp, alınmadığı, belgelerin mevcut olup olmadığı ( Onaylı mimari proje, yapı ruhsatı, Yapı kullanım izin belgesi, işletme ruhsatı)**

Onaylı kat irtifakına esas mimari projeye göre parsel üzerinde yer alan yapı b+z+3nk+çatı kattan oluşmaktadır. Yapı üzerinde toplam 30 adet bağımsız bölüm yer almakta olup katlar bazında bağımsız bölüm dağılımları ve kullanım alanları rapor içeriğinde verilmiştir.

Bunun dışında Yapı ruhsatı ve yapı kullanım izin belgeleri mevcut olup tüm evraklar hakkında açıklayıcı bilgiler rapor içinde verilmiştir.

### **3-7 Projenin GYO Portföyüne Alınmasında SPK Mevzuatı Hükümleri Çerçevesinde Bir Engel Olup, Olmadığı Hakkında Bilgi**

Yürürlükteki mevzuata göre Gayrimenkul projesinin GYO portföyüne alınmasında engel bulunmadığı görüşündeyiz.

### **3-8 Değerlemesi Yapılan Proje ile ilgili Denetimlerde bulunan Yapı Denetim Kuruluşunun Unvanı, Adresi, Gerçekleştiği Denetimler Hakkında Bilgi.**

Yapı ruhsatı Tarihi 1998 olup, Yapı denetim Kanunu daha sonra yürürlüğe girdiği için proje dosyasında bu bilgiye ulaşılamamıştır.

## **BÖLÜM 4**

### **4- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER:**

#### **4-1 Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler**

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.

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 mekansal yapıyı birebir etkilemektedir.

2000 yılından bu yana ise, Marmaris'e gelen yabancı turistin gelir düzeyindeki düşüş kent ekonomisinde 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 taşınmaza emsal teşkil edebilecek nitelikte alışverişmerkezi (Point Center) bulunmakla beraber bu merkezlerin doluluk-boşluk oranları önem arz etmektedir.

#### **4-2 Mevcut Ekonomik Koşulların ve Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Verileri**

Marmaris, ekonomisini büyük ölçüde turizm ve turizme bağlı dayalı gelirler oluşturmaktadır. Ancak 2000 yılından bu yana sektörde yaşanan gerilemeye paralel olarak Marmaris'in kent ekonomisi de gerilemiştir. Marmaris'ta 2 büyük AVM (Point Center ve Mallmarine) yer almaktadır. 2004 yılında açılan Karacan Point Center, 9300 m<sup>2</sup>'lik bir alana sahip olup (3200 m<sup>2</sup>'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 taşınmaza 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.

Türkiye genelinde Gayrimenkul piyasasında trendler;

Ofis piyasaları satabil bir oranda büyümektedir.

Konut Piyasası : özellikle yeni geliştirilen projelerin çoğunluğu lüks konuta yöneliktir ve önemli ölçüde arz fazlası oluştuğu için fiyatlarda gerilemeler mevcuttur.

AVM Piyasası : Türkiye'de alışveriş merkezlerinin (AVM) sayısı 270'e ulaşırken, hızla büyüyen sektöre yerli yatırımcılar ile birlikte yabancılar da ilgi gösteriyor. Anadolu şehirlerinde gerçekleşen 2010 yılı 6 aylık ziyaret 270 milyon kişi, İstanbul'da ise toplam 225 milyon kişidir. 2010 yılı için tahmin edilen ziyaretçi rakamı 1,1 milyardır. 2010 yılının ilk 6 ayında 500 milyon ziyaretin gerçekleşmiş olması ise yılsonuna kadar yeni açılacak AVM'lerin de sektöre eklenmesi ile hedeflerin tutturulacağına bir göstergesidir. Sektör temsilcileri; 2010 yılı AVM'ler için toparlanma yılı olacağını, Sektör 6 milyon m<sup>2</sup>'ye kiralanmış alana ve 2010 yılı altı ayda 12,6 milyar TL ciroya ulaşarak önemli bir büyüklüğe eriştiğini ifade etmektedirler. Sektörün toplam büyüklüğü 35 milyar dolarlık yatırım ve 350.000 kişilik istihdamdır. Türkiye'de 81 ilimizin sadece 45'inde AVM bulunmasına rağmen 1.000 kişi başına düşen AVM kiralanabilir alanı 82 m<sup>2</sup>/kişi'ye ulaştı.

Otel Piyasası : Gelişen nüfusa, artan turist sayısına bağlı olarak otel yatırımları artan ivme ile devam etmekte iken, el değiştirmelerde de sıklık yaşanmaktadır.

#### 4-3 Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen ve Sınırlayan Faktörler

Değerlendirme işlemlerini olumsuz yönde etkileyen veya sınırlayan bir faktör yoktur.

#### 4-4 Gayrimenkulün Yapısal İnşaat (Fiziksel) Özellikleri ve Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler:

- Mahallinde yapılan incelemelere göre Mallmarine AVM binası;  
-Bodrum kat+zemin kat+3 normal kat+çatı kattan oluşmaktadır,  
-Toplam yaklaşık 5835m<sup>2</sup> brüt inşaat alanına sahiptir (dağılımlar aşağıda verilmiştir),  
-Mallmarine AVM'nin bodrum katı brüt 1025m<sup>2</sup>, zemin katı brüt 982,50m<sup>2</sup>, 1.normal katı brüt 1044,50m<sup>2</sup>, 2.normal katı brüt 987,50m<sup>2</sup>, 3.normal katı brüt 920,50m<sup>2</sup>, çatı katı ise brüt 875,00m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır.

NET KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	KAT/ BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )
525,00	B+Z+1NK / 1	595,00
203,50	B/ 2	230,00
26,00	B/ 3	30,00
20,00	B/ 4	23,00
11,50	B/ 5	13,00
14,50	B/6	16,50
22,50	B/ 7	25,50
25,00	B/ 8	28,50
230,50	Z/ 9	260,50
18,00	Z/ 10	20,00
26,00	Z/ 11	29,00
23,00	Z/ 12	26,00
177,00	1.KAT/ 13	200,00
109,00	1.KAT/ 14	123,50
23,00	1.KAT/ 15	26,00
25,00	1.KAT/ 16	28,00
106,00	2.KAT/ 17	120,00
62,00	2.KAT/ 18	70,50
74,00	2.KAT/ 19	83,00
92,00	2.KAT/ 20	100,00
82,00	2.KAT/ 21	90,50
129,00	2.KAT/ 22	144,00
27,00	2.KAT/ 23	30,00

<b>28,00</b>	<b>2.KAT/ 24</b>	<b>32,00</b>
<b>141,00</b>	<b>3.KAT/ 25</b>	<b>159,00</b>
<b>245,00</b>	<b>3.KAT/ 26</b>	<b>280,00</b>
<b>27,00</b>	<b>3.KAT/ 27</b>	<b>30,50</b>
<b>27,50</b>	<b>3.KAT/ 28</b>	<b>31,00</b>
<b>335,00</b>	<b>3.+ÇATI KAT/ 29</b>	<b>355,00</b>
<b>240,00</b>	<b>ÇATI KAT/ 30</b>	<b>290,00</b>

-Yukarıdaki dağılım tablosuna göre toplam brüt kiralanabilir alan 3490 m<sup>2</sup>'dir (Bu alanlara geniş teras alanları da dahil edilmiştir).

-Bodrum katta zemin ve 1.normal katta yer alan şubeye ait bölüm, 5 adet dükkan, 1 adet sinema ve 1 adet büfe yer almakta olup tamamı boş durumdadır,

-Bodrum katta yer alan sinema firma yöneticisince verilen bilgiye göre 135 kişilik olup (projeye göre 98 kişilik) perde ve makine bölümü dışında kullanılmaya hazır durumdadır,

-Tapu kütüğüne göre b+z+1nk üzerinde yer alan ve mahallinde T. İş Bankası A.Ş. Marmaris Şubesi olarak kullanılan bağımsız bölümün girişi Atatürk Bulvarı üzerinden bir kapı ile sağlanabildiği gibi AVM'nin bodrum, zemin ve 1.kat holleri üzerinden de sağlanabilmektedir,

-Zemin kat üzerinde banka şubesi dışında, Mudo tarafından satış amaçlı kullanılan dükkanlar ve yine Mudo tarafından showroom olarak kullanılan dükkanlar yer almaktadır,

-Dükkanlar kiracılara, tüm teknik donanımları tamamlanmış, alışveriş mağazalarının kapı ve vitrinleri ile ortak alanların imalatları tamamlanmış olarak teslim edilmiştir olup iç dekorasyon kullanıcılara bırakılmıştır,

-Atatürk Bulvarı'ndan ve arka cepheden (107 sokak üzerinden) 2 adet girişi bulunmaktadır, Atatürk Bulvarı üzerinden sağlanan girişte otomatik kapılar yer almaktadır,

- 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,

- Binada acil çıkış ve yangın merdiveni mevcuttur,

-Yangın yönetmeliği gereğince duman dedektörleri ve yangın algılama sisteminden oluşan sistem 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,

- Binada açık ya da kapalı otopark alanı bulunmamaktadır.



- Mudo tarafından kiralanmak suretiyle kullanılan bağımsız bölümlerde zeminleri granit seramik kaplı olup tavanlar taşıyünü asma tavadır,
- T.İş Bankası Marmaris şubesi olarak kullanılan bağımsız bölümde ise zeminler granit seramik kaplı olup tavanlar taşıyünü asma tavadır,
- Diva Cafe olarak kullanılan bağımsız bölümde ise zeminler granit seramik kaplı olup tavanlar taşıyünü asma tavadır. Diva Cafe'ye ait teras bölümünde zeminler seramik kaplı ve korkuluklar ise kromdur. Teras bölümü panoromik deniz manzarasına sahiptir.
- Marmaris Belediyesi Fen ve İmar İşleri Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler:
  - 20.02.1998 tarih ve 2549 numaralı Yapı Ruhsatı: Toplam 6399m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiştir (Ruhsata göre bodrum, zemin ve normal katların her biri 1168m<sup>2</sup> çatı kat ise 559m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır).
  - 10.03.2000 tarih ve 2549 numaralı Yapı Ruhsatı: Toplam 6399m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiştir (Ruhsata göre bodrum, zemin ve normal katların her biri 1168m<sup>2</sup> çatı kat ise 559m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır).
  - 23.02.2001 tarih ve 2549 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi: Toplam 6399m<sup>2</sup> inşaat alanı için düzenlenmiştir (Ruhsata göre bodrum, zemin ve normal katların her biri 1168m<sup>2</sup> çatı kat ise 559m<sup>2</sup> alandan oluşmaktadır).
  - İmar durumu biriminden alınan şifahi bilgiye göre parsel B-4 kat ticaret alanı lejandına sahiptir.
  - Onaylı kat irtifakına esas mimari projeye göre parsel üzerinde yer alan yapı b+z+3nk+çatı kattan oluşmaktadır. Yapı üzerinde toplam 30 adet bağımsız bölüm yer almakta olup katlar bazında bağımsız bölüm dağılımları ve kullanım alanları rapor içeriğinde tabloda ve aşağıda belirtilmiştir.
  - Marmaris TSM'nde kat irtifakına esas mimari proje incelenmiştir. 30 bağımsız bölüm nolu dükkan, tapu kütüğünde ve belediyede yer alan mimari projede 3.nk+çatı katta yer almakla beraber, Tapu Sicil Müdürlüğü Arşivi'nde yer alan kat irtifakına esas mimari projede sadece çatı katta yer almaktadır. Raporumuz TSM'nde incelenen mimari projeye esas alanlar ve bağımsız bölüm konuları baz alınarak tamamlanmıştır.

### **1 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın bodrum+zemin+1.normal katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre bodrum katında sağ arka cephede, zemin katında sağ cephede, 1.normal katında sağ cephede konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmazın bodrum katı brüt ~45.m<sup>2</sup>, zemin katı 275.m<sup>2</sup>, 1.normal katı brüt ~275.m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır. Taşınmaz toplamda brüt ~595.m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır.

### **2 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın bodrum katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre sağ ön cephede konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmaz brüt ~230,00m<sup>2</sup> kullanım alanlıdır.

### **3 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın bodrum katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre orta ön cephede konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmaz brüt ~30,00.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

### **4 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın bodrum katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre sol cephedeki ilk bağımsız bölümdür. Söz konusu taşınmaz brüt ~23,00.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

### **5 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın bodrum katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre sol cephedeki ikinci bağımsız bölümdür. Söz konusu taşınmaz brüt ~13,00.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

### **6 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın bodrum katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre sol cephedeki üçüncü bağımsız bölümdür. Söz konusu taşınmaz brüt ~16,50.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

### **7 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın bodrum katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre orta arka cephede konumlu sol taraftaki bağımsız bölümdür. Söz konusu taşınmaz brüt ~25,50.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

### **8 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın bodrum katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre orta arka cephede konumlu sağ taraftaki bağımsız bölümdür. Söz konusu taşınmaz brüt ~28,50.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

### **9 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın zemin katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre sol cephede konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmaz brüt ~260,50.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

### **10 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın zemin katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre orta arka cephede konumlu en sol taraftaki bağımsız bölümdür. Söz konusu taşınmaz brüt ~20,00.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

### **11 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın zemin katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre orta arka cephede konumlu ortadaki bağımsız bölümdür. Söz konusu taşınmaz brüt ~29,00.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

### **12 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın zemin katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre orta arka cephede konumlu sağ taraftaki bağımsız bölümdür. Söz konusu taşınmaz brüt ~25,88.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

**13 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın 1.normal katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre sol ön cephede konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmaz brüt ~25,88.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

**14 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın 1.normal katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre sol arka cephede konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmaz brüt ~123,54.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

**15 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın 1.normal katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre arka cephede konumlu sol taraftaki bağımsız bölümdür. Söz konusu taşınmaz brüt ~26,00.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

**16 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın 1.normal katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre arka cephede konumlu sağ taraftaki bağımsız bölümdür. Söz konusu taşınmaz brüt ~28,00.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

**17 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın 2.normal katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre sağ arka cephede konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmaz brüt ~120,00.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

**18 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın 2.normal katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre sağ orta cephede konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmaz brüt ~70,50.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

**19 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın 2.normal katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre sağ ön cephede konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmaz brüt ~83,00.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

**20 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın 2.normal katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre sol ön cephede konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmaz brüt ~100,00.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

**21 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın 2.normal katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre sol orta cephede konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmaz brüt ~90,50.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

**22 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın 2.normal katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre sol arka cephede konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmaz brüt ~144,00.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

### **23 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın 2.normal katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre arka cephede konumlu sol taraftaki bağımsız bölümdür. Söz konusu taşınmaz brüt ~30,00.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

### **24 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın 2.normal katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre arka cephede konumlu sağ taraftaki bağımsız bölümdür. Söz konusu taşınmaz brüt ~32,00.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

### **25 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın 3.normal katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre sağ ön cephede konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmaz brüt ~159,00.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

### **26 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın 3.normal katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre sol cephede konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmaz teras hacmi hariç brüt ~228,18.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Teras hacmi ~52.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

### **27 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın 3.normal katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre arka cephede konumlu sol taraftaki bağımsız bölümdür. Söz konusu taşınmaz brüt ~30,50.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

### **28 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın 3.normal katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre arka cephede konumlu sağ taraftaki bağımsız bölümdür. Söz konusu taşınmaz brüt ~31,00.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır.

### **29 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın 3.normal+çatı katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre 3.normal katında sağ arka cephede, çatı katında sağ cephede konumlanmaktadır.
- Söz konusu taşınmaz 3.normal katında brüt ~111,00.m<sup>2</sup> kullanım alanı, çatı katında brüt ~243.m<sup>2</sup> kullanım alanı olup teras hacmi hariç toplamda brüt ~355,00.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Teras hacmi 110,00.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Teras dahil toplam alan ise 465,00m<sup>2</sup>'dir.

### **30 NOLU BAĞIMSIZ BÖLÜM:**

- Söz konusu bağımsız bölüm ana taşınmazın çatı katında, ana taşınmaz giriş kapısına göre sol cephede konumlanmaktadır. Söz konusu taşınmaz teras hacmi hariç brüt ~240.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Teras hacmi ~50,00.m<sup>2</sup> kullanım alanıdır. Teras dahil toplam alan ise 290,00m<sup>2</sup>'dir.

- Bodrum kat brütü: 1.025,00.m<sup>2</sup>
- Zemin kat brütü: 982,50.m<sup>2</sup>
- 1.normal kat brütü: 1.044,50.m<sup>2</sup>
- 2.normal kat brütü: 987,50.m<sup>2</sup>
- 3.normal kat brütü: 920,50.m<sup>2</sup>
- Çatı kat brütü: 875,00.m<sup>2</sup>
- Toplam brüt inşaat alanı: 5.835,00.m<sup>2</sup>

T. İş Bankası A.Ş.'nin Belediye Başkanlığı'na yazdığı 26.04.2001 tarihli yazı '20.02.1998 tarihinde verilen Yapı Ruhsatında bu tapu senedine itibar etmek gerekirken şehven 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.

#### 4-5 Gayrimenkulün Teknik Özellikleri, Değerlemede Baz Alınan Veriler

Gayrimenkul mahallinde taşınmaz ile ilgili yapılan tespitler firma yetkililerinden ve resmi kuruluşlarından temin edinilen belgeler karşılaştırılarak edinilen sonuçlar ile değerlendirilmiştir. Bu bağlamda;

- Elektrik** :Şebeke  
**Su** :Şebeke  
**Kanalizasyon** :Şebeke  
**Jeneratör** :880KVA  
**Su Deposu** :30 m<sup>3</sup> kapasiteli kullanma suyu deposu, 30 m<sup>3</sup> kapasiteli yangın suyu deposu  
**Hidrofor** : Mevcuttur.  
**Isıtma-Soğutma Sistemi** : Her bir mahal VRV ısıtma ve soğutma (heat pump) sistemi ile ısıtılıp soğutulmaktadır.  
**Klima Tesisatı** : Saatte 23.000m<sup>3</sup>/ h merkezi klima santrali ve heat pump'lı soğutma grubu bulunmaktadır.  
**Yangın Tesisatı** :Tüm alanlarda otomatik söndürme sistemi (sprinkler), yangın alarmı, yangın dolapları, duman dedektörleri, basınçlandırılmış yangın merdiveni mevcuttur. Ayrıca 1 adet 30 m<sup>3</sup> kapasiteli yangın suyu deposu mevcuttur.  
**Asansörler** : 2 adet 400 kg taşıma kapasiteli konuk asansörü ile 1 adet 630 kg taşıma kapasiteli yük asansörü bulunmaktadır.  
**Otoparklar** : Bina/parsel bünyesinde kapalı/açık otopark mevcut değildir.

#### 4-6 Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar, Kısıtlamalar ve Kullanılma Nedenleri

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki genel varsayımları içermektedir. Kullanılma nedeni: raporun hangi koşullarda hazırlandığı, geçerlilik şartlarının ne olduğu, nerelerde hangi amaçla kullanılabileceğini ve kullanım sonucu değerlemeyi yapanlar ile değerlendirme şirketinin hak ve yükümlülüklerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabiliridir.
- 2-) Mülk, üzerindeki alacak ve teminat hakları dikkate alınmadan değerlendirilmiştir.
- 3-) Sorumlu bir mülk sahipliği ve yetenekli bir mülk yönetimi varsayılmıştır.
- 4-) Başkaları tarafından sağlanan bilgilerin güvenilir olduğu kabul edilmiştir.
- 5-) Tüm mühendislik etütlerinin doğru olduğu varsayılmıştır.
- 6-) Mülkü daha değerli veya daha az değerli kılacak, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermeyen varsayılmıştır.
- 7-) Mülkün, Tapu ve Kadastroda kayıtları ile Belediye, Anıtlar Kurulu ve diğer resmi dairelerdeki kayıtları ile uygunluk içinde olduğu kabul edilmiştir.
- 8-) Değerleme raporunda, herhangi bir uygunsuzluğun belirtilmediği, tanımlanmadığı veya dikkate alınmadığı durumda, mülkün geçerli tüm imar yasaları ve kullanım yönetmelikleri ile kısıtlamalarına uyduğu varsayılmıştır.
- 9-) Gerekli tüm ruhsat, iskan belgesi, izinler, diğer yasal ve idari belgelerin, resmi ve özel kuruluşlardan, bu raporda değer takdirinin dayandırıldığı herhangi bir kullanım için elde edildiği veya edilebileceği veya yenilenebileceği varsayılmıştır.
- 10-) Raporda aksi belirtilmedikçe, arazi üzerindeki yapılandırılmaların parsel sınırları içinde kaldığı ve herhangi bir tecavüzün olmadığı varsayılmıştır.
- 11-) Bu raporda aksi beyan edilmedikçe, mülkte var olan veya olmayan tehlikeli maddelerin mevcudiyeti, değerlendirme uzmanı tarafından gözlemlenmemiştir.

Bu değerlendirme raporu aşağıdaki kısıtlayıcı şartlarla hazırlanmıştır:

- 1-) Bu raporu veya kopyasını elde bulundurmamak, raporun yayın hakkını vermez.
- 2-) Değerleme uzmanı önceden bir anlaşma sağlanmadığı takdirde, bu değerlendirme nedeniyle danışmanlık yapmak, konuyla ilgili ifade vermek veya mahkemede bulunmak zorunda değildir.
- 3-) Değerleme uzmanının onayı veya rızası olmadan bu rapor içeriğinin tümü veya bir kısmı (özellikle değere ilişkin sonuçlar, değerlendirme uzmanının kimliği, bağlı olduğu firma) reklam, halkla ilişkiler, haberler, satışlar veya diğer medya yoluyla kamuoyuna açıklanıp yayınlanamaz. (Kamuyu aydınlatma sorumluluğu haricinde)
- 4-) Rapora dahil edilen geleceğe yönelik tahmin ve projeksiyonlar veya işletme tahminleri, güncel piyasa şartları, beklenen kısa vadeli arz-talep faktörleri, devamlı ve istikrarlı bir ekonomiye dayalıdır. Dolayısıyla bu şartlar, gelecekteki ekonomik göstergelere göre değişiklik gösterebilir.
- 5-) Bu rapor " İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. " nin kullanımı için hazırlanmış özel bilgiler bütünü niteliğinde olup, kopya edilmesi, alıntı yapılması, referans gösterilmesi, kısmen veya tamamen yayınlanması Ekol Gayrimenkul Değerleme AŞ'nin yazılı iznine tabidir.
- 6-)Yapı analizi ve deprensellik testlerinin incelemesi değerlendirme çalışmasının dışında bırakılmıştır.

## **4-7 Gayrimenkulün Değerine Etken Faktörler**

### **4-7-1 Olumlu Faktörler**

- \*Merkezi konumu, ticari aks üzerinde bulunması,
- \*Reklamasyona açık olması,
- \*Ulaşım imkanlarının iyi oluşu,
- \*Kullanışlı imkanlar sunabilecek alan ve ölçülerde olması,
- \*İyi kalite malzeme ve işçilikle inşa edilmiş olması,
- \*Üst katlardan panoramik deniz manzarasını alabilmesi.

### **4-7-2 Olumsuz Faktörler**

- \*Bu tarz gayrimenkullere gelebilecek talebin sınırlılığı,
- \*Otoparkının olmaması,
- \*Marmaris'in ekonomik yapısının AVM'lerden ziyade açık ticari kullanımlara (tarihi kent merkezi, ana arterler boyu gelişen ticari yapılanmalar...) uygun olarak gelişim göstermiş olması.

## **4-8 Değerleme İşleminde Kullanılan Yöntemler ve bu yöntemlerin seçilme Nedenleri**

Bu değerlendirme sürecinde; Maliyet Yöntemi ve Gelir Yöntemi kullanılmıştır.

### **4.8-1 Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminin Uygulanması,**

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yöntemi; bir değer göstergesinin, değerlendirilen mülkü uygun karşılaştırma birimleri uygulayarak ve emsallerin satış fiyatına, karşılaştırma unsurlarına dayalı düzeltmeler yaparak, yakın zamanda satılan benzer mülklerle karşılaştırmak suretiyle türetildiği bir prosedür dizisidir.

Emsal Satışların Karşılaştırılması Yönteminde Yapılan Kabuller

- 1-Piyasa araştırması sonucu elde edilebilen satış örneklerine ait verilen satış fiyatları piyasa koşullarına göre makul seviyededir.
  - 2-Karşılaştırılabilir örnekler için kullanılan veriler piyasa araştırmasından bağlanan şifahi bilgilere dayanmaktadır.
  - 3-Bölgede emsal gayrimenkuller dikkate alındığında değerlendirme konusu taşınmazın değeri aşağıda gösterildiği şekilde hesap ve tespit edilmiştir.
- Raporumuzda arsa değeri emsal karşılaştırma yöntemi kullanılarak belirlenmiştir.

### **Arsa Maliyeti:**

Emsal 1: 3700m<sup>2</sup> alanlı parsel merkeze yakın konumda yola cepheli olup ticari alanda kalmaktadır. Arsa için 4.000.000.-TL talep edilmektedir (Gönenç Emlak) (1080.-TL/m<sup>2</sup>)

Emsal 2: 500m<sup>2</sup> alanlı parsel merkeze yakın mesafede olup %20-%40 konut imarlı, yapılaşma hakkına sahiptir. Arsanın fiyatı 450.000.-TL'dir (Su Emlak 02522845253) (900.-TL/m<sup>2</sup>)

Emsal 3: 850m<sup>2</sup> alanlı parsel merkeze yakın mesafede olup 3 kat ticaret imarlı ve yola cephelidir. Arsanın fiyatı 1.650.000.-TL'dir (Su Emlak 02522845253) (1.950.-TL/m<sup>2</sup>)

Emsallerin konumu; üzerinde yapı olup olmaması, eğer yapı varsa bu yapıların özelliği, yapıda mevcut diğer donatılar, güvenlik, ulaşım kolaylığı, reklamasyon ve bunlara benzer kriterler dikkate alınarak yapılan düzeltmeler sonucunda değerlendirme konusu parselin optimum arsa m<sup>2</sup> değerlerinin 2500 TL/m<sup>2</sup> olacağı kanaatine varılmıştır.

Görüş: Bölge emlakçıları ile yapılan görüşmelerde, 2500-3000.-TL/m<sup>2</sup> değerlerin taşınmazın konumu itibari ile gerçekçi satış değeri olabileceği öğrenilmiştir (02524176266 ve 02524126112)

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu gayrimenkulün m<sup>2</sup> piyasa fiyatının 2.443.-TL ile 2.658.-TL aralığında olacağı görülmektedir. Bununla beraber, karşılaştırılabilir satış örnekleri için hesaplanan düzeltilmiş satış değerleri dikkate alınarak değerlendirme konusu taşınmazın kdv hariç peşin arsa m<sup>2</sup> satış değerinin 2500 TL/m<sup>2</sup> olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu sonuca ulaşılmasında tüm bu verilerin yanında gerek bölge emlakçılarından elde edilen bilgiler ve gerekse geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

İşbu raporda, bölgede emsal teşkil edebilecek güncel emsal bulunmamaktadır. Bölgede arsa stoğu sınırlı olup, bölge gelişimini tamamlamış ve bölgede önemli bir yatırım (avm projeleri, kapsamlı dönüşüm projeleri vb.) gerçekleşmediğinden 2010 tarihli Öİ.359 nolu raporumuzda kullanılan emsallerdeki birim değerlerin güncelliğini koruduğu düşünülmektedir (enflasyon oranı dikkate alınarak düzeltme yapılmıştır).

Arsa Değeri: 1.166,33m<sup>2</sup>x 2.500.-TL/m<sup>2</sup>= **2.915.825.-TL** olarak belirlenmiştir.

### **4.8-2 Maliyet Yöntemi Hakkında Açıklama:**

Maliyet Yöntemli Değerleme: Bir yapılandırılmış mülkün, aynısını inşa etme veya yerine koymanın güncel maliyetine herhangi bir kar veya teşviğin ila edilmesi, ya da negatif unsurun düşülmesi ve toplam maliyetten amortismanın düşülmesi sonucu bulunun yapılandırma maliyet değerine arazi değerinin ilave etmek suretiyle mülkün toplam değerine ulaşıldığı işlemler dizisidir.



Değerleme konusu taşınmaz Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın belirlediği yapı sınıflarından VB sınıfına dahil edilmiş ve birim değer olarak 1.235.-TL/m<sup>2</sup> kabul edilmiştir.

**Yeniden Yapım Maliyeti:** 5835m<sup>2</sup> x 1.235-TL/m<sup>2</sup>= 7.206.225-TL

**Amortisman Değeri:** 7.206.225-TL x %10= 720.622.-TL

**Amortisman Değeri Düşülmüş Halde Bina Maliyeti:** 6.485.603.-TL

**Arsa Maliyeti:** 1166,33m<sup>2</sup> x 2500.-TL/m<sup>2</sup>= 2.915.825.-TL

**Müteşebbis Karı:** 2.000.000.-TL

**Toplam Değer:** 11.401.428.-TL.-TL

**Yuvarlatılmış Toplam Değer:11.400.000.-TL (Onbirmilyondörtüzbintürlirası)**

VERİLER	VERİLER
Arsa Alanı (m <sup>2</sup> )	1.166,33
Yapılaşma Alanı (m <sup>2</sup> )	5835
Arsa m <sup>2</sup> emsal değeri	2500
Yapılaşma Maliyet Değeri (TL/m <sup>2</sup> )	1235
Kar/Zarar Oranı(Yaklaşık)	0,20
Yapı Bitmişlik Oranı (%)	100
Amortisman Oranı (%)	0,10
<b>HESAPLAMALAR</b>	
Arsa Değeri (TL)	2.915.825.-TL
Yapı Maliyeti (TL)	7.206.225.-TL
Amortisman Tutarı (TL)	720.622.-TL
Kar (TL)	2.000.000.-TL
Toplam Değer (TL)	11.401.428.-TL
<b>TOPLAM DEĞER (TL)</b>	<b>11.400.000.-TL</b>

#### 4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Gelir yöntemi değerlemenin bir türü olup, Yapılandırmaların bir yıllık gelir beklentisinin piyasadaki türetilen bir kapitalizasyon oranına bölünmesi ile bir değer göstergesine ulaşılması prosedürüdür.

Kapitalizasyon oranı gayrimenkul çevresinden elde edilen emsal satışlar ve satış gören gayrimenkulün gelir durumu göz önüne alınarak belirlenir.

Geliri belirleyebilmek için Gayrimenkulün kullanım türü ve bu türdeki kullanımların gelirlerinin analizi gerekmektedir. Konumuz gayrimenkul ofis türünde kullanıldığı için rapor içeriğinde ayrıca ofis piyasası gelir bakımından analiz edilmiştir.

Kira değer analizine yönelik elde edilen pazara arz edilmiş konumdaki emsal mülklerin özellikleri ve fiyatlarına ilişkin karşılaştırma aşağıdadır.

Emsal 1: Atatürk Bulvarının devamı niteliğindeki Kemal Seyfettin Elgin Caddesi üzerinde yer alan yeni adı ile Üntaş Point Center 2004 yılında ilk açıldığında AVM ye cepheli (ana caddeye cephesi olmayan) konumda zemin katta yer alan 50m<sup>2</sup> alanlı dükkan için yıllık 35.000.-TL, ara katta yer alan 35m<sup>2</sup> alanlı dükkan için ise yıllık 11.000.-TL kira bedeli ödenmiştir (Su Yapı 02524120205) (Bu değere AVM ortak işletme giderleri dahil değildir).

Emsal 2: Üntaş Point Center üzerinde yer alan zemin kattaki dükkanlar için m<sup>2</sup> bazında 27Euro kira bedeli belirlenmiştir. Bu bilgi ilk kaynaktan öğrenilmemiş olup piyasada yaptığımız araştırmalar sonucunda Su Yapı tarafından ilgili firma yetkililerinden öğrenilerek tarafımıza iletilmiştir (Su Yapı 02524120205).

Emsal 3: İş GYO A.Ş. tarafından şirketimize iletilen kira bedelleri ile piyasada geçerli olan kira bedelleri karşılaştırılarak analiz edilmiştir.  
Değer tespiti aşağıda tablo halinde yapılmıştır.

KAT/ B.B NO	BRÜT KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )	BİRİM KİRA DEĞERİ (TL/AY)	AYLIK KİRA DEĞERİ (TL/M2)	YUVARLATILMIŞ YILLIK KİRA DEĞERİ (TL)
B+Z+1NK / 1	595	35	20825	249900
B/ 2	230	20	4600	55200
B/ 3	30	15	450	5400
B/ 4	23	15	345	4140
B/ 5	13	15	195	2340
B/6	16,5	15	247,5	2970
B/ 7	25,5	15	382,5	4590
B/ 8	28,5	15	427,5	5130
Z/ 9	260,5	40	10420	125040
Z/ 10	20	25	500	6000
Z/ 11	29	25	725	8700
Z/ 12	26	25	650	7800
1.KAT/ 13	200	30	6000	72000
1.KAT/ 14	123,5	25	3087,5	37050
1.KAT/ 15	26	25	650	7800
1.KAT/ 16	28	25	700	8400
2.KAT/ 17	120	20	2400	28800
2.KAT/ 18	70,5	20	1410	16920
2.KAT/ 19	83	25	2075	24900
2.KAT/ 20	100	25	2500	30000
2.KAT/ 21	90,5	20	1810	21720
2.KAT/ 22	144	20	2880	34560

2.KAT/ 23	30	20	600	7200
2.KAT/ 24	32	20	640	7680
3.KAT/ 25	159	25	3975	47700
3.KAT/ 26	280	25	7000	84000
3.KAT/ 27	30,5	20	610	7320
3.KAT/ 28	31,5	20	630	7560
3.+ÇATI KAT/ 29	355	25	8875	106500
ÇATI KAT/ 30	290	25	7250	87000
TOPLAM YILLIK BRÜT KİRA DEĞERİ				1.114.320

**NOT:** ÖI.359 nolu şirketimizce düzenlenen 2010 tarihli raporda yer alan yukarıdaki kira değeri tablosu güncellik taşımaktadır. Zira, AVM'de yer alan dükkanların fiili kullanımlarında geçen senenin değerleri ve doluluk oranları ve işbu raporun düzenlendiği tarihteki değerleri ve doluluk oranları arasında fark oluşmadığı görülmüştür. AVM'de fiili olarak kiralanılan dükkan sayısı geçen seneye göre değişmediğinden bir başka ifade ile arz ve talep dengesi arz yönünde bozulduğundan yıllık yasal kira artış oranı ile kira değerlerinin güncellemesi yapılmamıştır. Söz konusu doluluk oranlarının önümüzdeki birkaç yıl (1-3) arasında olumlu yönde değişmemesi durumunda taşınmazın gelir değerinde ciddi düşüşlerin olması öngörülmektedir. Doluluk oranları ve piyasa eğilimlerindeki stabil durum nedeni ile kira değerleri ve buna bağlı gelir yöntemi ile hesaplanan değer hesabı aşağıdaki gibidir:

#### GELİR YÖNTEMLİ DEĞER TESPİTİ

VERİLER	
Kullanım Türü	AVM
Yapı Türü	A Sınıf Plaza
Kiralanabilir Alanlar	
Ticari Üniteler m2	3490
Ticari Üniteler Ort. m2 Kira Bedeli TL	26,5
Kapitalizasyon Oranı	0,09
HESAPLAMALAR	
Ticari Üniteler m2	3.490
Aylık Kira bedeli Ticari Üniteler TL	92.485
Kira Kayıpları % 5	4.624
Kiralayamama % 3	2.775
Topluyamama %2	1.850
Mülk Giderleri % 2	1.850
Aylık Kira bedeli	92.485
Aylık Net Kira Bedeli TL	86.011
Yıllık Net Kira Bedeli TL	1.032.133
Gayrimenkul Değeri TL	11.468.140
<b>Düzeltilmiş Gayrimenkul Değeri TL</b>	<b>11.470.000</b>

Buna göre ise Gelir Yöntemine dayalı Toplam Değer: 11.470.000.-TL olarak hesaplanmıştır.

#### **4-9 Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değerleri**

Değerlemede kullanılmamıştır.

#### **4-14 Gayrimenkulün ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi**

Gayrimenkulün Tapu Fotokopileri elde edilmiş ve raporumuzun ekinde sunulmuştur. Gayrimenkulün mülkiyet hakkı tam ve buna bağlı hakların kullanımında sınırlama bulunmamaktadır.

#### **4-15 En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi**

En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi; Boş bir arazinin veya yapılandırılmış bir mülkün;

- Fiziksel olarak olası,
- Yasal Olarak Mümkün ,
- Piyasanın uygun bir biçimde desteklediği ,
- Finansal olarak yapılabilir
- En yüksek değerle sonuçlanan

makul bir biçimde olası ve yasal kullanımı belirleme çalışma ve yorumlarının bir bütünüdür.

Gayrimenkulün imar durumu çevre koşulları ve gelişen trendlere göre gayrimenkul etkin kullanımdadır.

#### **4-16 Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi ve Kullanılan Veri ve Varsayımlar ile Ulaşılan Sonuçlar**

Rapor içeriğinde boş arsa değeri belirlenerek sunulmuştur.

#### **4-17 Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi**

Değerleme çalışması bağımsız bölüm bazında da yapılmak kaydı ile AVM'nin tamamı için yapılmıştır.

### **BÖLÜM 5**

#### **5- ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ:**

#### **5-1 Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması**

Bu değerlendirme, çalışmasında; Maliyet Yönteminin Uygulanması; 11.400.000-TL Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması; 11.470.000-TL bulunmuştur.

Yapılan uzlaştırma sonucunda değer **11.400.000 TL**, olarak tespit edilmiştir.

## 5-2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Almayanlar ve Gerekçeleri

Ulaşılan bilgilerin tamamı rapora aktarılmış olup raporda talebe bağlı olarak yer verilmeyen herhangi bir bilgi mevcut değildir.

## 5-3 Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması gereken izin ve Belgelerin tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığını Hakkında Görüş

Yasal gereklilikler yerine getirilmiş ve mevzuat gereği alınması gereken belgeler alınmıştır.

## 5-4 Değerlemesi yapılan gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, GYO Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş

GYO portföyüne alınmasında sakınca olmadığı kanaatindeyiz.

## BÖLÜM 6

### 6- SONUÇ

#### 6-1 Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Bu raporda bulunan veriler, gayrimenkulün bulunduğu mahale gidilerek yapılan çalışmalar sonucu elde edilmiştir. Bu verilerden hareketle yapılan analizler, uygulanan değerlendirme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği ilkeleri ile bağdaşık ve şirketimiz ilke ve Vizyonuna uygun olarak yapılmıştır.

Bu rapor; değerlemeyi yapan kişinin ve şirketimizin tarafsız, ön yargısız, profesyonel analizleri ve fikirleri sonucudur.

#### 6-2 Nihai Değer Takdiri

Rapor tarihi olan 20.12.2011 tarihi itibarıyla, raporumuzun içeriğinde yer alan varsayımların kabulü şartı ile yapılan hesaplama ve takdirlerimiz sonucunda; Değerleme konusu Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, 2 Pafta, 119 Ada, 24 parselde kayıtlı ' 6 Katlı Betonarme Bina' vasıflı kat mülkiyetli ana gayrimenkulde, yer alan toplam 30 adet bağımsız bölüm için takdir edilen Cari Pazar değeri toplamı aşağıda verilmiştir.

**KDV Hariç** : 11.400.000 TL (Onbirmilyondört yüzbintürklirası)  
**KDV Değeri** : 2.052.000 TL (İkimilyonellikibintürklirası)  
**KDV Dahil Toplam Değer** : 13.452.000 TL (Onüçmilyondört yüzellikibintürklirası)

**Not: KDV Hariç Değer** : 11.400.000-TL / 1,9012-TL = ~ 5.996.000-USD  
**Sigorta Değeri** : 7.207.000-TL / 1,9012-TL = ~ 3.791.000-USD

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapan  
**Sinem TAŞAR**  
Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 401525



Değerlemeyi Yapan  
**A.Ozan FİRUBAY**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No: 400209



Değerlemeyi Kontrol Eden  
**D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU**  
Sorumlu Değerleme Uzmanı  
SPK Lisans No:400131



**Şirket Kaşe ve İmzası**



## EKLER

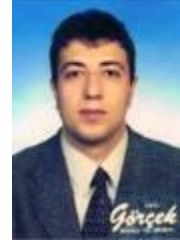
- Kroki, Fotoğraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın Özgeçmişi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının Özgeçmişi
- Lisans Belgeleri

## Davut CÜNEYT ÖZRİFAİOĞLU

İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 30514843930



### Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi / Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400131)

### Eğitim

İstanbul Ataköy Lisesi	1986-1989
Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği	1989-1993

### Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş. T.Vakıflar Bankası T.A.O	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
İstanbul Bölge Müdürlüğü İnşaat Emlak Müdürlüğü	Gayrimenkul Eksperti	1995 / 1996
Vakıf Gayrimenkul Ekspertiz Ve Değerlendirme A.Ş. İstanbul Bölgesi	Teknik Müdür	1996 / 2005

### Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Marmara Üni.MS Office Sertifika Programı 1996
- Marmara Üni.İthalat-İhracat Sertifika Programı 1995
- Özen dil İngilizce Kursu

### Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Üst Orta

### Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 09/08/1971
Doğum Yeri	: İstanbul
Ehliyet	: B sınıfı

### Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- TMMOB İnşaat Mühendisliği Odası
- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 30.07.2003

No : 400131

## 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

**Davut Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.

  
Turgut TOKGÖZ  
GENEL SEKRETER



  
Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI



## Ali OZAN FİRUZBAY

Cep Tel: 0 532 452 86 78 İş Tel: 0 212 211 24 44

Barbaros Bulvarı Gamze Apt. No:76/14 Balmumcu / Beşiktaş / İstanbul

TC Kimlik No: 15938353074



### Mesleği / Unvanı

İnşaat Mühendisi/ Sorumlu Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No:400209)

### Eğitim

Şişli Terakki Lisesi	1988-1991
Yıldız Teknik Üniversitesi Mühendislik Fakültesi-İnşaat Mühendisliği Bölümü	1991-1995

### Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Sorumlu Değerleme Uzmanı	13.12.2004 / Devam ediyor
T.Garanti Bankası A.Ş.	İnşaat Mühendisi	1997 / 2005
Polipan İnşaat Ve San.Ltd.Şti.	Şantiye Sorumlusu	1995 / 1996

### Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- İnşaat Mühendisliği Kongresi,ODTÜ-1999
- Gayrimenkul Eğitim Semineri,İstanbul -200
- Deprem Ve Çelik Yapılar,İstanbul-2000
- Amerikan İşadamları Derneği Deprem Semineri,İMKB-2000
- Gayrimenkul Semineri,GYODER-2002

### Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce Orta

### Kişisel Bilgiler

Medeni Durum	: Evli
Milliyet	: T.C
Doğum Tarihi	: 02/04/1974
Doğum Yeri	: İstanbul
Ehliyet	: B sınıfı

### Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

- DUD (Değerleme Uzmanları Derneği)

# TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ

Tarih : 01.11.2004

No : 400209

## DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

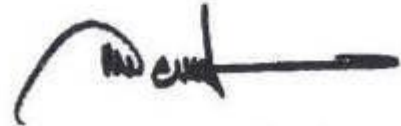
Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

**Ali Ozan FİRUZBAY**

Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkyay ARIKAN  
GENEL SEKRETER



Müslüm DEMİRBİLEK  
BİRLİK BAŞKANI

## Sinem TAŞAR

0555 705 52 60

Yüzbaşı İbrahim Hakkı Caddesi, No:41, K:4, D:8,  
Bornova-İZMİR

52558384842



### Mesleği / Unvanı

Şehir Plancısı/Değerleme Uzmanı

### Eğitim

Karşıyaka Atakent Anadolu Lisesi	1997-2000
Dokuz Eylül Üniversitesi Şehir ve Bölge Planlama Bölümü	2001-2005
Dokuz Eylül Üniversitesi Fen Bilimleri Enstitüsü Şehir ve Bölge Planlama Yüksek Lisans Programı	2005-(Devam Ediyor, Tez Aşaması)

### Deneyim

Çalıştığı Kurum	Unvanı	Başlangıç ve Bitiş Tarihi
Ekol Gayr.Değ ve Dan.A.Ş.	Değerleme Uzmanı	07.2006 / Devam ediyor
Kudret Ergün Ekspertiz ve Danışmanlık(Vakıf Ekspertiz Ege Bölge Müdürlüğü Adına) Yatırım A.Ş.	Değerleme Uzman Yrd. Değerleme Uzmanı Yrd.	01.2006/ 07.2006 12.2005/01.2006

### Alınan Eğitim ve Sertifikalar ve Sahip Olunan Lisanslar

- Almanya Koblenz Üniversitesi Mimarlık Fakültesi  
Uluslararası Öğrencileri Proje ve Araştırma Çalışması
- Karadeniz Teknik Üniversitesi Ulusal Mimarlık Öğrencileri Buluşması
- Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi  
Prof. Dr. Cengiz Bektaş Atölyesi Proje Çalışması
- Dokuz Eylül Üniversitesi Mimarlık Fakültesi  
Doç. Dr. T.Ziya Şengül Atölyesi Fikir Projesi(vb. Proje ve Atölye çalışmaları)
- SPK Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı (SPK Sicil No:401525)

### Yabancı Dil Bilgisi

İngilizce İyi

### Kişisel Bilgiler

Medeni Durum : Bekar  
Milliyet : T.C  
Doğum Tarihi : 18./10/1982  
Doğum Yeri : İzmir  
Ehliyet : B Sınıfı

### Üye Olunan Dernek ve Kuruluşlar

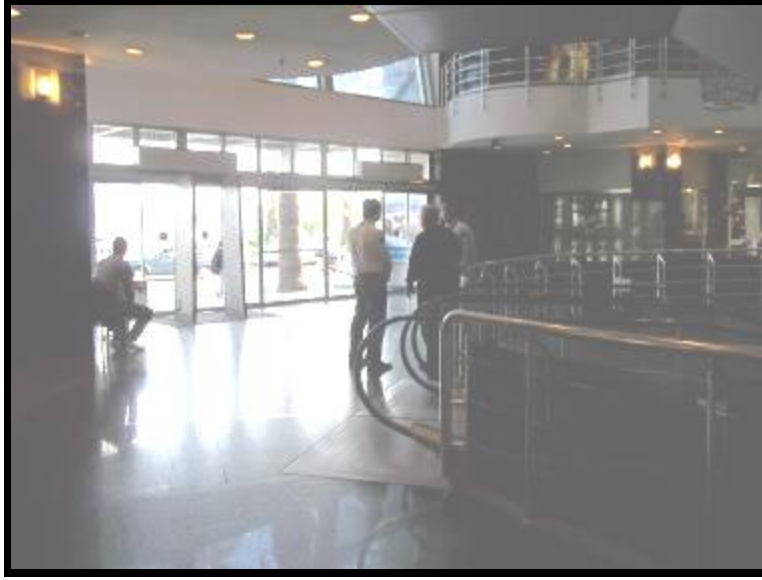
- Şehir Plancıları Odası, Türkiye Sualtı Sporları Federasyonu







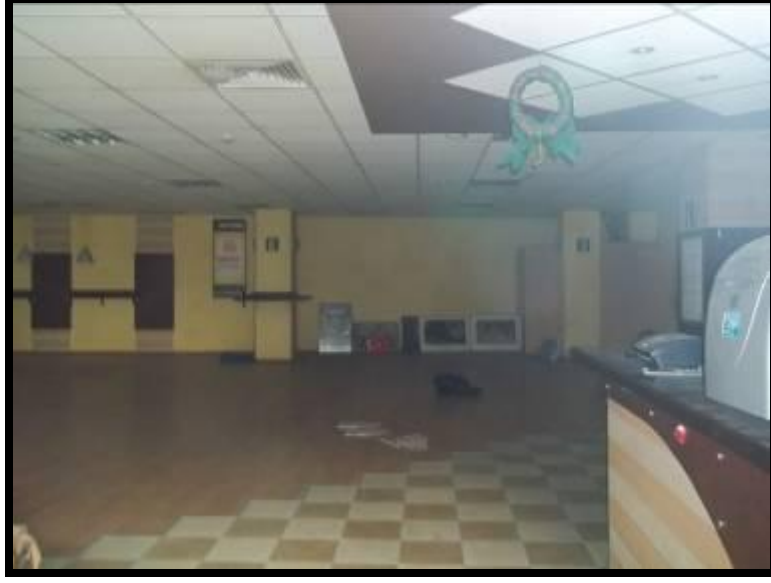
### ATATÜRK BULVARI ÜZERİNDEN GİRİŞ





**BODRUM KATTAN GÖRÜNÜMLER**





### SİNEMA SALONUNDAN GÖRÜNÜM



**AVM HOL ÜZERİNDEN MANZARA**

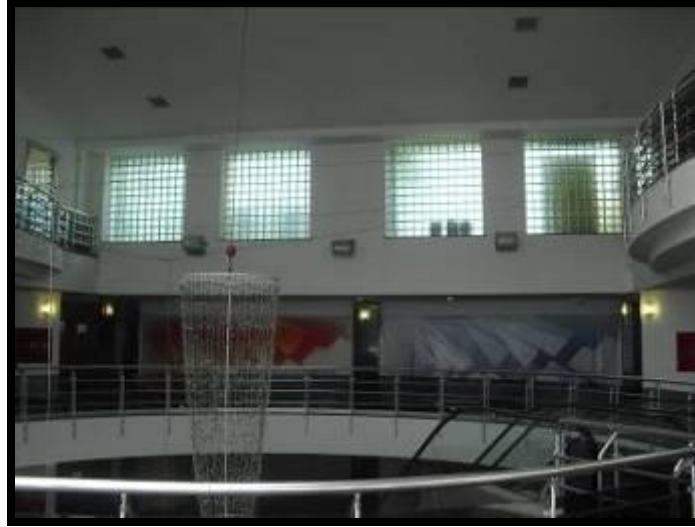


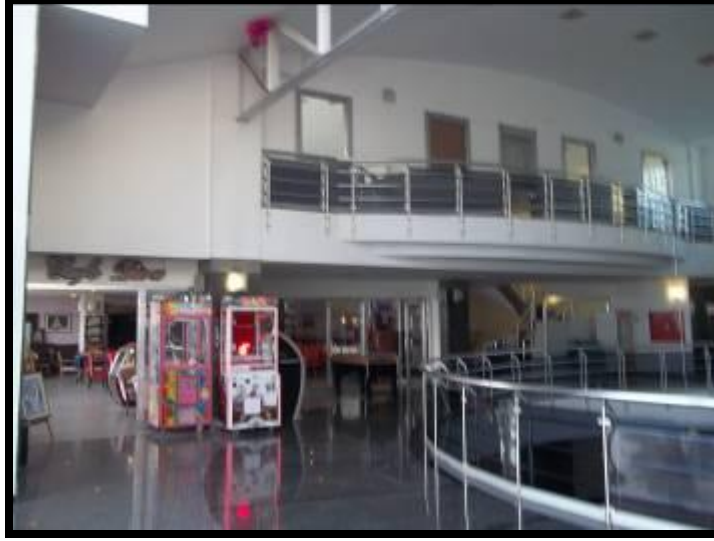
## ZEMİN VE 1.KAT





## 2.KATTAN GÖRÜNÜMLER





**2.KAT (CAFE DİVA)**



**2.NORMAL KAT TERAS BÖLÜMÜNDEN MANZARA**



**EKLER:**

MİMARİ KONTROL

**Günfer ERAKALIN**  
MİMAR

UYGUNDUR

Mustafa KARADİNG  
İnşaat Müh.  
Fen İşleri Müd.

TASTIK DİJİTAL  
20.12.2011

Mustafa KARADİNG  
İnşaat Müh.  
Fen İşleri Müd.

SAHİBİ

**T. İŞ BANKASI**

PROJE

**M A R M A R İ S**  
**Ş U B E V E İ Ş M E R K E Z İ**

ARSANIN

BELEDİYE	İLÇESİ	Mahalle/Köy	Sokak	Pafta	Ada	Parsel no
MARMARIS	Marmaris	Kemeraltı			119	X 24

ODALAR ARASI ORTAK BELGE UYGULAMASINA GÖRE YAPININ

Mimari hizmet sınıfı	Statik hizmet sınıfı	Kat sayısı	Alanı(m <sup>2</sup> )	Maliyet gurubu	İnşaat süresi	Taşıyıcı sistem	En büyük açıklık	En büyük yükseklik
V		5	6000	IV/B		b.a.karkas		

MİMARİ PROJE GRUBU	İsim	Ünvanı	Dipl. No	Oda No	İmza	Proje Aşaması	Pafta adı
TASARIM	Nami HATIRLI	Mimar	18837	16020	<i>[Signature]</i>	<b>Mu</b>	MİMARİ UYGULAMA PROJESİ
	Yeşim HATIRLI	Mimar	31588	19745	<i>[Signature]</i>		
KONTROL	Nami HATIRLI	Mimar	18837	16020	<i>[Signature]</i>		

ODA VİZESİ

Pafta no: \_\_\_\_\_  
İlgili pafta: \_\_\_\_\_

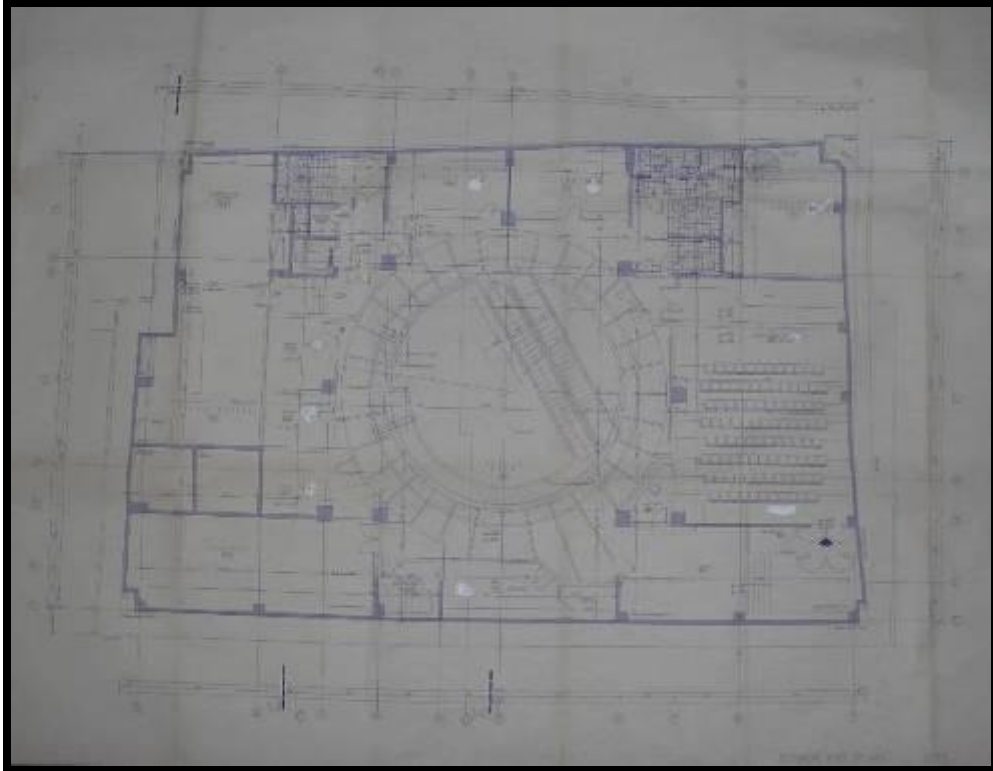
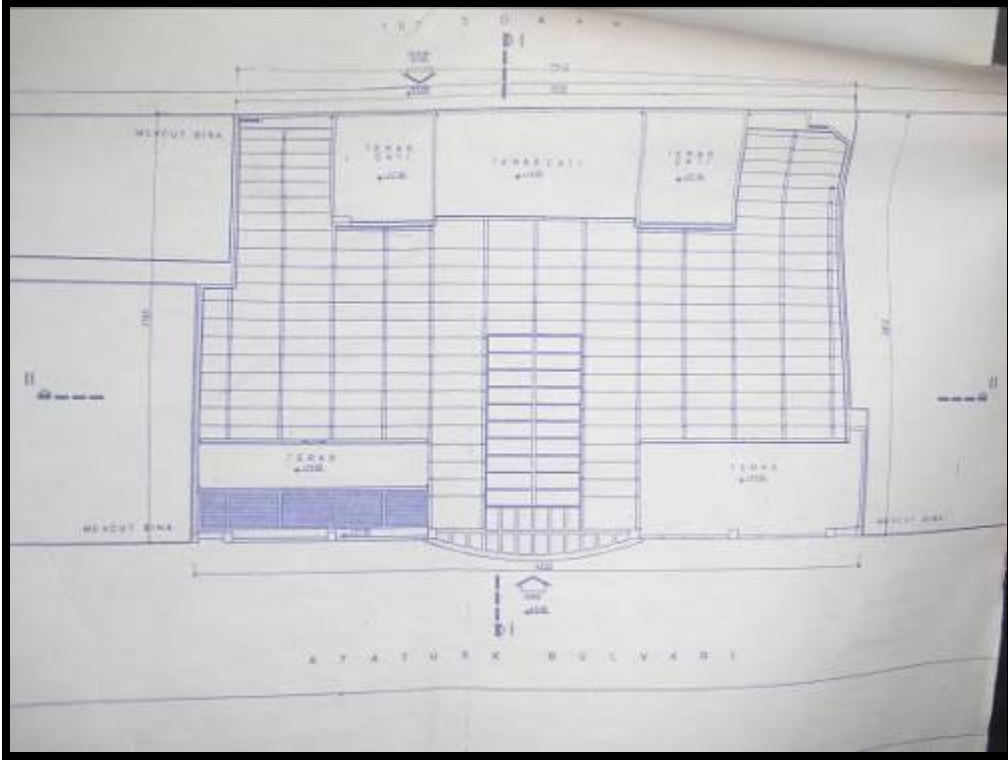
Tarih: Kasım '97  
Okak: 1/200,1/50,1/20

Revizyonlar:

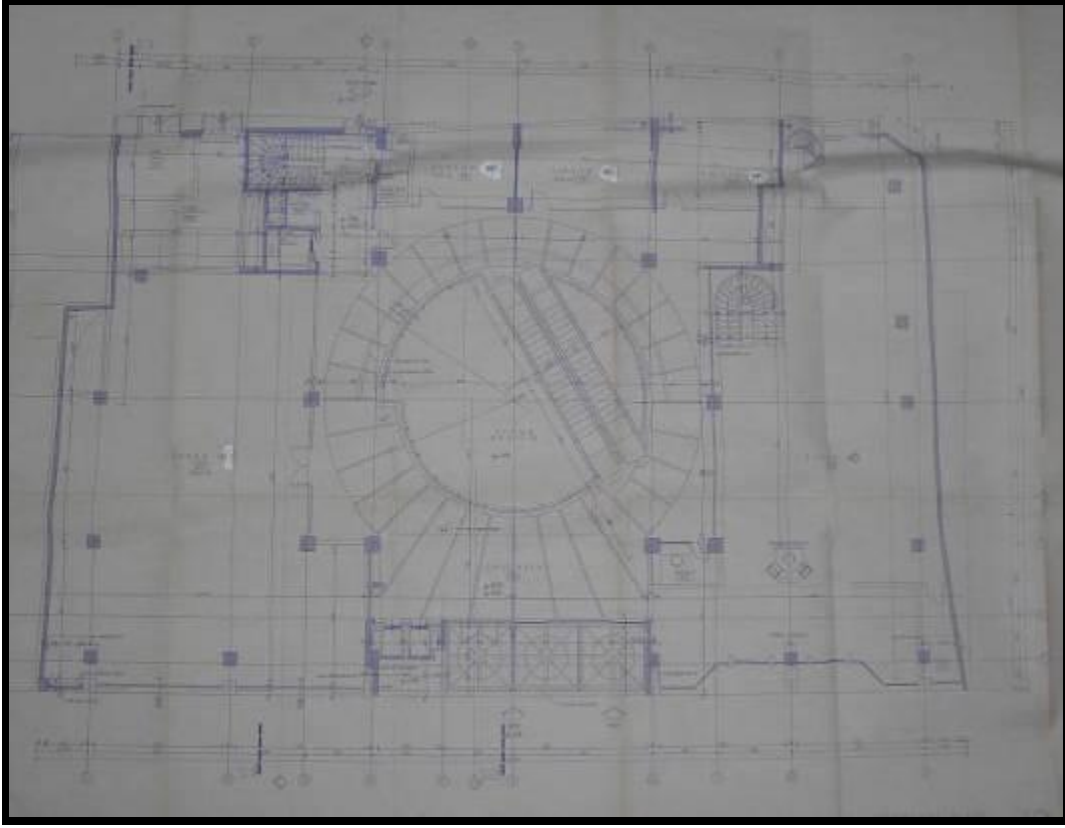
A	ARALIK '97	2 BODURUM İPTAL EDİLDİ.

ASGARİ GÜZEL MİMARLIK VE MÜHÜR KURULUŞU UYGUNDUR

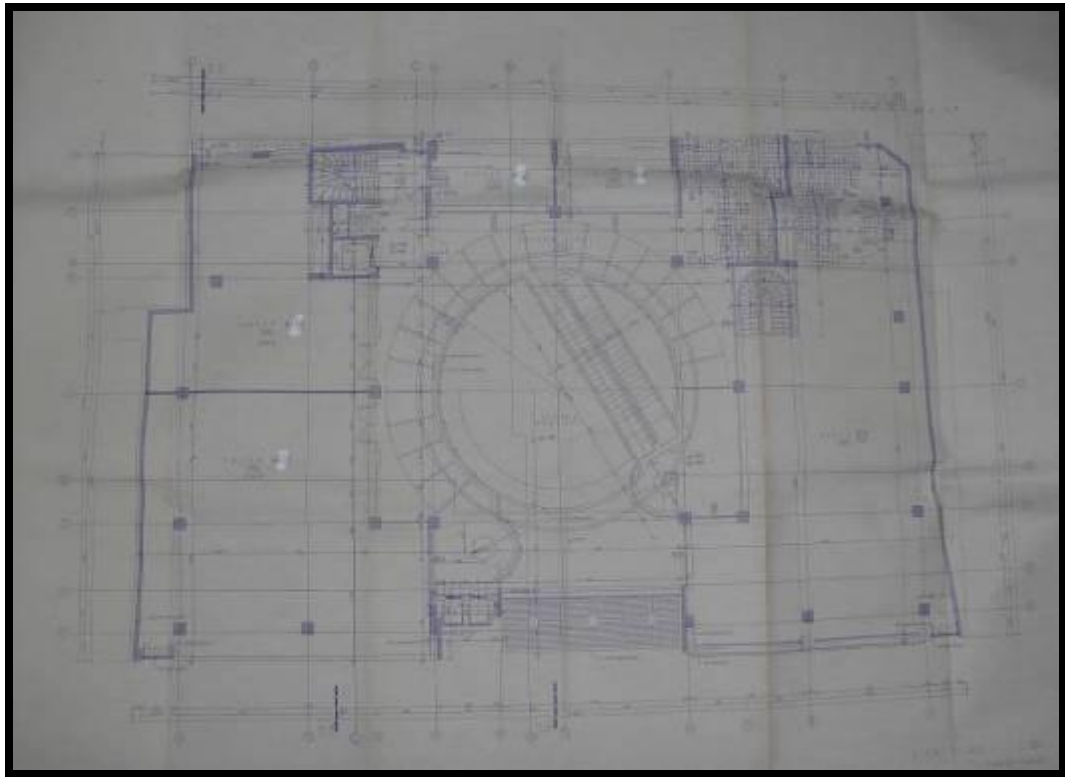
**NCN MİMARLIK LTD. ŞTİ.**  
Yeşim HATIRLI - Nami HATIRLI  
Kibrik sokak 19/2 A. Ayranç 06690 Ankara  
Tel: 4261865 - 4273302 Fax: 4671660



**BODRUM KAT PLANI**

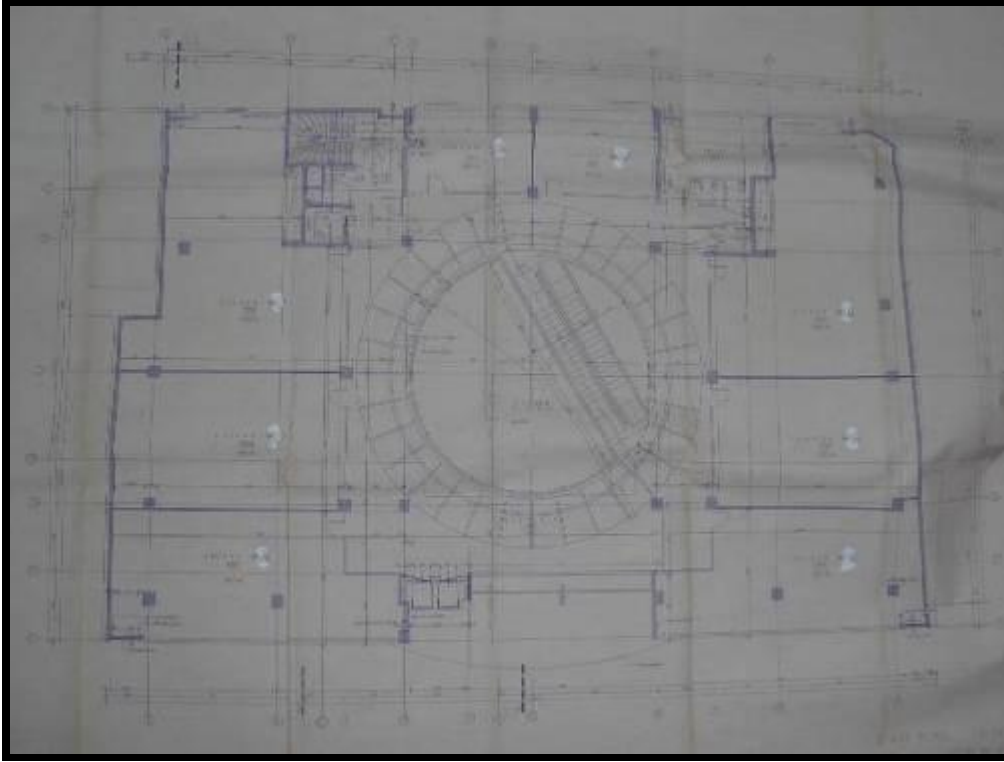


**ZEMİN KAT PLANI**

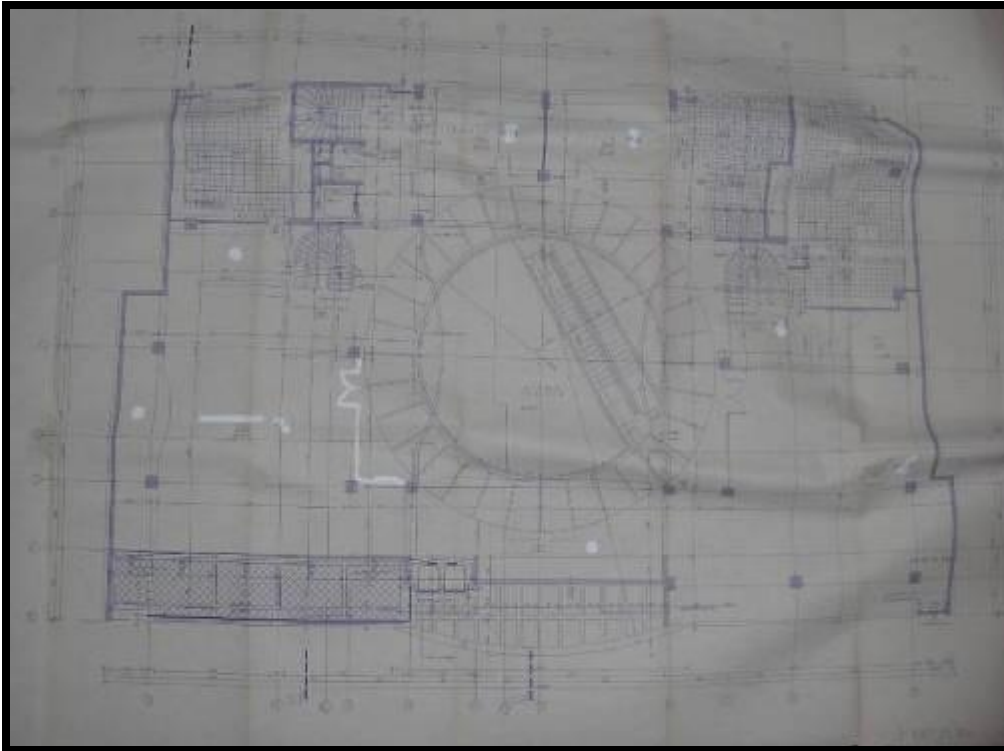


**1.KAT PLANI**

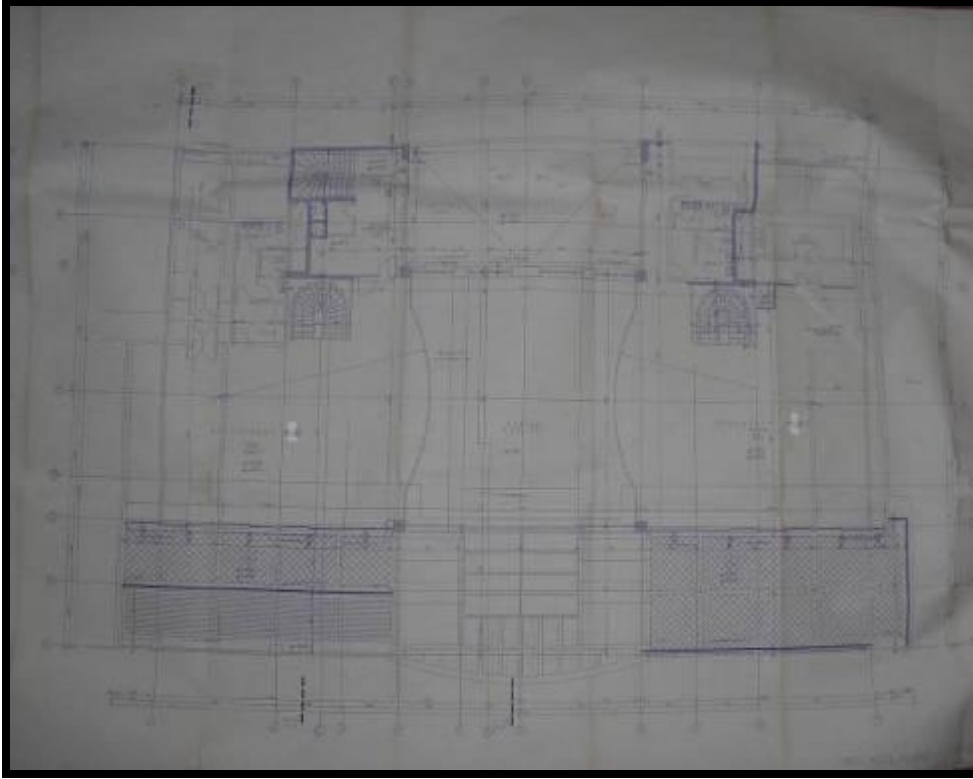




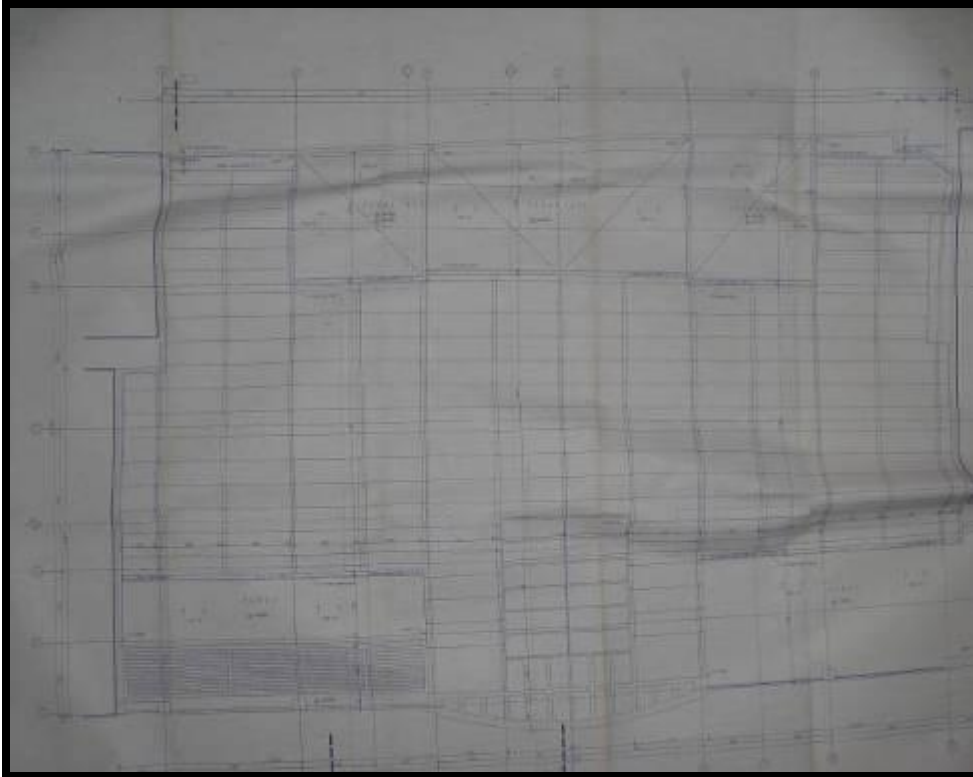
**2.KAT PLANI**



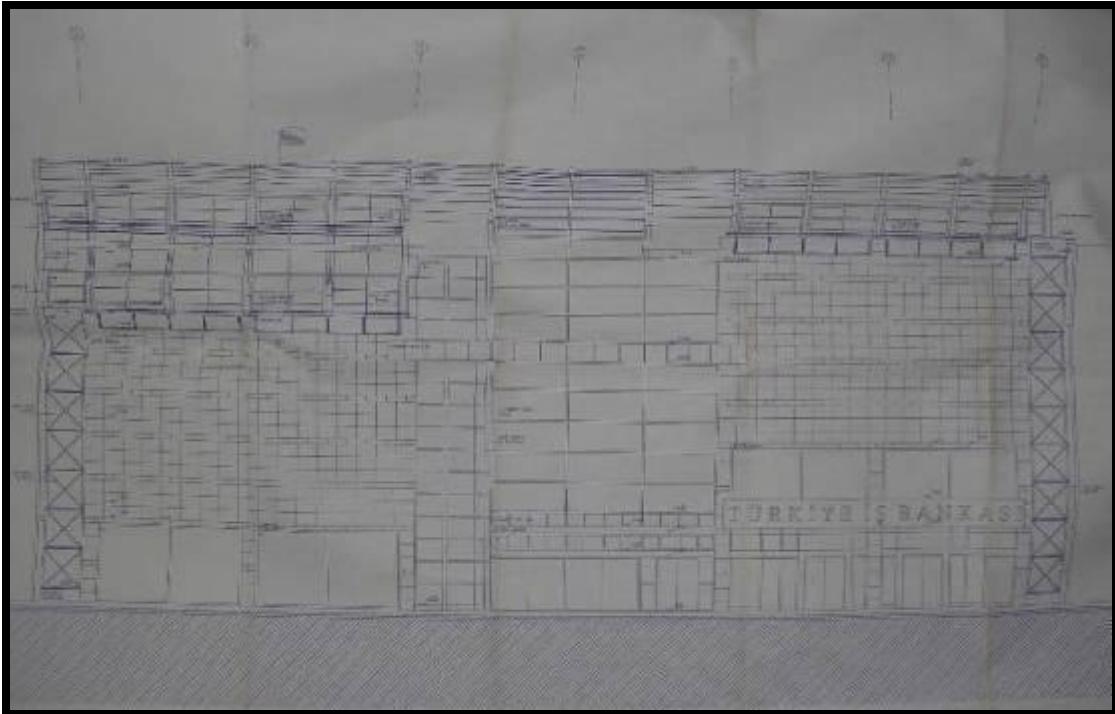
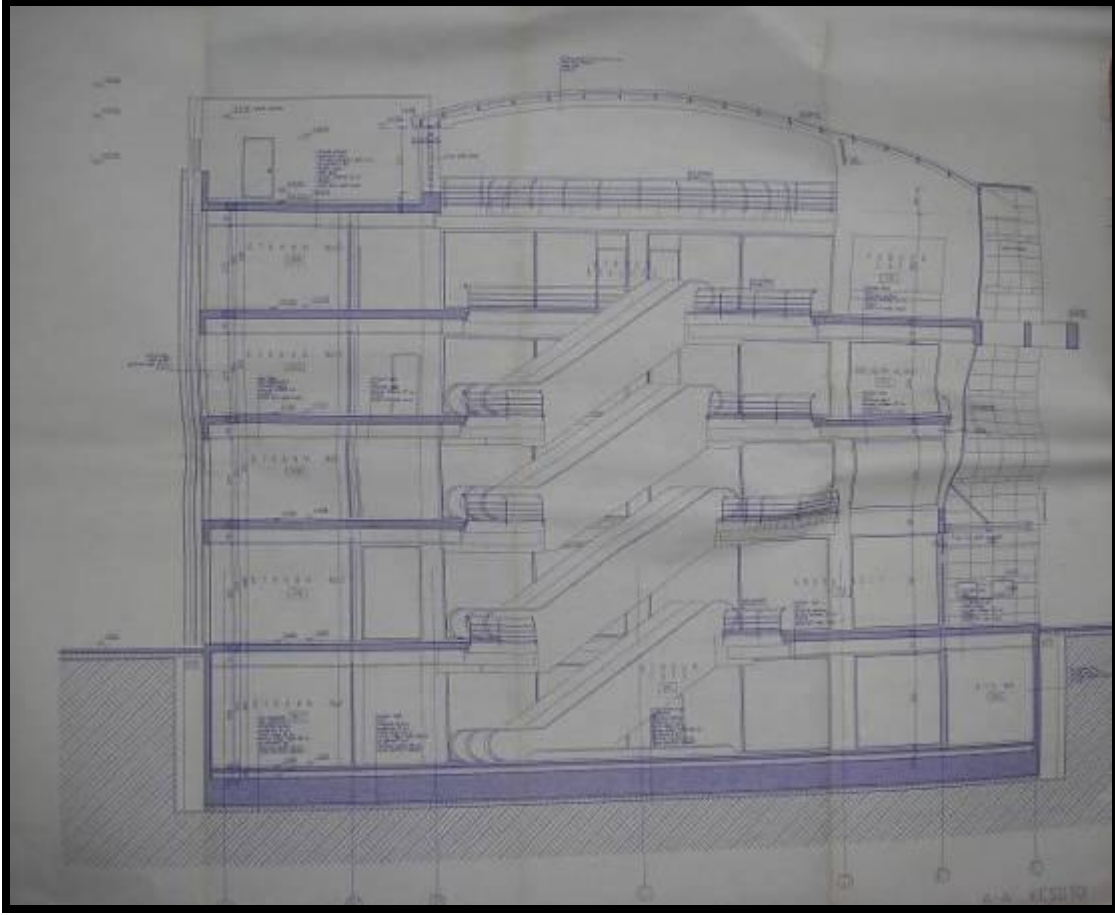
**3.KAT PLANI**



**ÇATI KAT PLANI**



**ÇATI PLANI**



DİKKAT: Bu form 4 nüsha olarak düzenlenmiştir. Adı yazı safhine 1 nüsha belgeyi veren kurumda kaimak üzere 1 nüsha Mİ. ve Göm Bakanlığında, 1 nüsha ise DİE'ye verilir.

## YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

1. Belgeyi veren kurum (il/ilçe)		Kod	2. Belgenin Tarihi	3. Belgenin numarası	4. Belgenin verilen maksad	Kod
Marmaris Belediyesi			23.02.2001	2549	Yapının tamamı	
5. Mülkün caddesi/sokak/bina no						
211998 Köyü, 11998						
6. Yılı	7. Ada no	8. Parsel no	9. Yıllık duruşma tarihi		10. İmar durumu numarası	
2	119	22	20.02.1998		38/27	
11. Tapu hâziri belgesi veren kurum		12. Tapu hâziri belgesi tarihi	14. Kuruluş kod	Kod	16. Esas yapı ruhsatının tarihi ve numarası	17. Var ise ek ruhsatlarının tarihi ve imzası
Tapu Sicil M.D.		20.06.1992	11998		20.02.1998	
13. Tapu hâziri belgesi no. U		15. Yıkılma kod		Kod	18. Yıkılma tarihi	
217/59/320		0			2549	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN			
18. Adı soyadı / unvan		Kod	22. Adı soyadı / unvan		Kod	23. Kurum sicil numarası
TURGAY İZ BENEKÇİ			UGGEN İNŞAATÇI			
19. Bağlı olduğu vergi dairesi		20. Vergi Dairesi sicil numarası		24. Bağlı olduğu vergi dairesi		25. Vergi dairesi sicil numarası
						3062038208
21. Adresi			26. Adresi			
Atatürk cad. no: 23 Marmaris			Aydin cad. no: 2 Marmaris / İZMİR			
27. Yapının her bir ünitesinin kullanma amacı	Kod	28. Ünite Sayısı	29. Yüzölçümü (m <sup>2</sup> )	Kod	30. Yol seviyesi altında kat sayısı	31. Yol seviyesi üzerinde kat sayısı
		30	1168 m <sup>2</sup>		1	4
32. Toplam Kat Sayısı		Kod	33. Yapının yüksekliği	34. 1 m <sup>2</sup> 'nin maliyeti		
5			14.50 m			
35. Yapının sınıfı		Kod	36. Yapının grubu			
37. İnşaatın toplam maliyet (arsa hariç)		38. Alın olduğu yıl		39. Yapının arsa değeri		40. Toplam maliyet (arsa dahil)
6399		2001				
41. İskeletin cinsi		42. İskeletin dalgı maddesi		Kod	43. Yığma yapının cinsi	
Barme-bortas		Tufta				
44. Yapı ile ilgili özellikler						
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrik	<input type="checkbox"/> Hava gazı	<input type="checkbox"/> Doğal gaz	<input type="checkbox"/> Kalorifer	<input checked="" type="checkbox"/> Şehir Suyu	<input type="checkbox"/> Sıcak Su	<input checked="" type="checkbox"/> Kanalizasyon
<input type="checkbox"/> Feseprik	<input checked="" type="checkbox"/> Asansör	Yapının ısı yalıtım katsayısı <input checked="" type="checkbox"/>				
45. Yapı kullanma izin belgesi verilen bölümler ile ilgili açıklama						
46. Konutta ilgili özellikler						
Korunum			Oda Sayıları			
			1	2	3	4
			5	6	7+	Toplam
			= 30			
Daire sayısı			= 6399			
Bir dairenin yüzölçümü						
47. Dairenin özellikleri						
Mutfak		Banyo		Halo/WC		Parke
X				X		X
Dolan		Olmayan				
Toplam						
Yukarıda tarih ve numarası yazılı YAPI RUHSATI ile yapılan ve özellikleri belirtilen yapının Ruhsat ve eklerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen bakımından mahzur görülmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 30'uncu maddesi gereğince "YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ" verilmiştir.						
BINA MAHALÜNİ TETKİK EDEN TEKNİK GÖREVLİLER						
48. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih		49. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih			50. Adı soyadı, unvanı, imzası, tarih	
Filiz ÖLMEZ 02.12.2011						
BELGENİN ONAY BÖLÜMÜ						
51. Tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, imzası				52. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, imzası, mührü, tarih		
Mustafa KARADAĞ Fen İşleri M.D.				Mustafa KARDA M.D. B.Ş. İ.Ş.		

**YAPI RUHSATI**

İş bu yapıda TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya işkan ruhsatına esas teklif edilir.

TSE

1-Ruhsat veren kurum <b>Marmaris Belediyesi Fen İşl. Mdr</b>		2-Ruhsat tarihi <b>20.2.1998</b>		3-Ruhsat numarası <b>2549</b>	
4-Ruhsatın verildiği maddesi <b>Yeni yapı için</b>		5-Maddesi <b>Kemeraltı - Uzunyali</b>		6-Para no <b>2</b>	
7-Adı no <b>119</b>		8-Plan no <b>22</b>		9-Plan tarihi <b>27.1.1998</b>	
10-Plan durumu numarası <b>98/22</b>		11-İmarat tarihi		12-Plan tarihi	
13-Tapu sicil belgesi veren kurum <b>Tapu Sicil Mdr. MARMARIS</b>		14-Tapu sicil belgesi tarihi <b>20.6.1997</b>		15-Tapu sicil belgesi numarası <b>ÇİH 34</b>	
YAPI SAHİBİNİN			YAPI MÜTEAHHİDİNİN		
16-Ad Soyadı/Unvan <b>Türkiye İş Bankası</b>			20-Ad Soyadı/Unvan		21-Kurum sicil no
17-Bağlı olduğu vergi dairesi		18-Vergi dairesi sicil numarası		22-Bağlı olduğu vergi dairesi	
19-Adresi			24-Adresi		
25-Tapın her bir ünitesinin kullandığı alanlar		26-Ünitsi sayısı	27-Yür ölçüsü	28-Yol seviyesi üstünde kat sayısı	29-Yol seviyesi altında kat sayısı
İş merkezi (Dükkan ve büro mekânı zemin üst katlar yapı ve müstamlakât kar)		34	1168 m <sup>2</sup>	4	1
Toplam			6399 m <sup>2</sup>		
35-İnşaatın toplam maliyeti (Kıymet Anlaşımına göre)		36-Alt yapıya yıl		37-Faahatın oranı (dağılım)	
38-İnşaatın türü <b>B. Arme karkas</b>		40-İnşaatın yapıldığı yer <b>Tuzla</b>		41-İnşaatın yapıldığı tarih	
RUHSAT EKİ PROJELERİ			FENHİ MESULÜN İSİMİ		
42-Mimar proje <b>Nami Hatırlı</b>			49-Ad Soyadı <b>ÇİHAH YILDIRIM</b>		
43-Sıra proje <b>Alhan Gedik</b>			50-Adres <b>Hacı İsmail Cad. no: 2/2 MARMARIS</b>		
44-Tesisat projesi <b>Sihhi Tes. Ayhan Razgat - Yılmaz Senker</b>			51-Tariff no <b>Mar. 2. Noter 27.1.1998/1493</b>		54-İmza
45-Ornamentasyon		46-Kan tesisatı		52-Kurum sicil no <b>Marmaris V.D 733005705</b>	
48-İnşaatın yapıldığı alanın gösterdiği yer <b>Belediyenin gösterdiği yere</b>		53-İnşaatın yapıldığı tarih <b>11662</b>		54-İmza	
55-Gelir matrahı		56-Matrah tarihi	57-Matrah no	58-Tutar TL	59-Açıklama
19.02.1998		008232	969.561.900	İşbu ruhsat süresince yapıya ilişkin değişiklikler yapılmamalıdır. Ayrıca ruhsatın geçerliliği için gerekli olan tüm belgelerin ve planların ruhsatın verildiği tarihten itibaren 30 gün içinde teslim edilmesi gerekmektedir. Aksi takdirde ruhsatın iptal edilmesinin kabulüne karar verilecektir.	
19.02.1998		008232	108.245.610		
"		"	184.950.000		
			1.262.757.510		
3094 sayılı imar kanununun 21,22,23 ve 25 nci maddelerine göre işleri tamamlanmış yapıların inşaat ruhsatlarının iptal edilmesinin önüne geçmek üzere işbu ruhsatın verildiği tarihten itibaren 30 gün içinde ruhsatın iptal edilmesini talep edenlerin listesi aşağıdaki gibidir. Bu ruhsatın iptal edilmesinin önüne geçmek üzere işbu ruhsatın verildiği tarihten itibaren 30 gün içinde ruhsatın iptal edilmesini talep edenlerin listesi aşağıdaki gibidir.					
61-Özellikle ruhsatın iptal edilmesini talep edenler <b>GÜNFER ERAKALIN</b> Mimar <b>Günfer</b>		62-Kurum adına inşaat ruhsatı verenler <b>MUSTAFA KARADAĞ</b> Fen İşl. Mdr. İns. mah.		63-Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı <b>İSMET KARADİNC</b> Belediye Başkanı	

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 119/24
Zemin No	: 15183125	Yüzölçüm	: 1.166,33 m2
İl / İlçe	: MUĞLA/MARMARIS	Ana Taş. Nitelik	: 6 KATLI BETONARME BİNA
Kurum Adı	: Marmaris TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: -/3/- (Bağ.Böl.No: 25)
Mahalle / Köy Adı	: KEMERALTI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 5950/116633
Mevkii	: UZUNYALI	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 51 / 4972		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
35658340	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş		TAM		Satış - 28/06/2001 - 2112-	- -

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Kat Mülkiyeti	Ada/Parsel	: 119/24
Zemin No	: 15183317	Yüzölçüm	: 1.166,33 m2
İl / İlçe	: MUĞLA/MARMARIS	Ana Taş. Nitelik	: 6 KATLI BETONARME BİNA
Kurum Adı	: Marmaris TM	Blok/Kat/Giriş -B.B.No	: -/BODRUM/- (Bağ.Böl.No: 5)
Mahalle / Köy Adı	: KEMERALTI Mah.	Arsa Pay/Payda	: 434/116633
Mevkii	: UZUNYALI	Bağ.Böl. Nitelik	: DÜKKAN
Cilt / Sayfa No	: 50 / 4952		
Kayıt Durum	: Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ						
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
35658886	İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş		TAM		Satış - 28/06/2001 - 2108-	- -