



İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

DEĞERLEME RAPORU

MUĞLA- MARMARİS
MALLMARINE ALIŞVERİŞ MERKEZİ

Değerlemeyi Talep Eden Firma	İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Talep Tarihi ve Sayısı	27.09.2012 / -
Değerleme Konusu	Marmaris Mallmarine Alışveriş Merkezi Değerlemesi
Değerleme Konusu Gayr. Adresi	Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı, No:28 Mallmarine Alışveriş Merkezi, Marmaris / Muğla
Değerleme Tarihi ve Rapor No	Değerleme Tarihi: 05.12.2012, Rapor Tarihi: 07.12.2012 Rapor No: Öİ-0267
Değerlemeyi Yapan Uzman	Deniz ARSLAN (Sorumlu Değerleme Uzmanı) A.Ozan FİRUBAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Değerlemeyi Kontrol Eden Sorumlu Değ. Uzmanı	D. Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (Sorumlu Değerleme Uzmanı) S. Selda AKAY (Sorumlu Değerleme Uzmanı) Gökhan ÇEBİ (Sorumlu Değerleme Uzmanı)
Rapor Türü	Anlatı Tarzı Kısıtlı Değerleme Raporu

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 ;Sorumlu Değerleme Uzmanı Deniz Arslan ve Sorumlu Değerleme Uzmanımız A.Ozan FİRUBAY tarafından yapılmıştır. Bu inceleme ve analizler sonucunu oluşturan değerlendirme raporu bu mektup ekinde sunulmuştur.

Rapor tarihi olan 07.12.2012 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 : **10.500.000 TL** (Onmilyonbeşyüzbintürklirası)
KDV Değeri : **1.890.000 TL** (Birmilyonsekiyüzdoksanbintürklirası)
KDV Dahil Toplam Değer : **12.390.000 TL** (Onikimilyonüçyüzdoksanbintürklirası)

Not: KDV Hariç Değer : 10.500.000-TL / 1,7840-TL = ~ 5.886.000-USD
Sigorta Değeri : 7.830.000-TL / 1,7840-TL = ~ 4.390.000-USD

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.

Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

EKOL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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 edecekler, 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,

Deniz ARSLAN A. Ozan FİRUZBAY

D. Cüneyt ÖZİRFAİOĞLU S. Selda AKAY Gökhan ÇEBİ

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 07.12.2012 Tarihinde Öİ-267 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, Sorumlu Değerleme Uzmanı Deniz ARSLAN (SPK Lisans No:400203), şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı A.Ozan FİRUBAY (SPK Lisans No:400209) tarafından hazırlanmış ve şirketimiz Sorumlu Değerleme Uzmanı D.Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU (SPK Lisans No:400131), S.Selda AKAY (SPK Lisans No:400326) ve Gökhan ÇEBİ (SPK Lisans No:400132) tarafından kontrol edilmiştir.

1-4 Değerleme Tarihi ve Değer Kavramı

Değerleme tarihi 05.12.2012 olup, değerler geçerli olduğu tarih 07.12.2012'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 Değer; 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 2 gün sürmüş olup, yürürlüğe giriş tarihi 07.12.2012'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 27.09.2012 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, Çıkarılmış 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 şirkettir.

Şirket İş Kuleleri Kule-2 Kat;9, 4.Levent-34330 İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

2-3 Müşteri Talebinin Kapsamı ve Sınırlamaları

Müşteri, 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 incelenmesini istemiş olup, müşteri tarafından değerlendirme çalışması ile ilgili herhangi bir sınırlama getirilmemiştir.

BÖLÜM 3

3- DEĞERLEME KONUSU HAKKINDA GENEL BİLGİLER:

3-1 Gayrimenkulün Yeri Konumu ve Tanımı

Değerleme konusu ana gayrimenkul; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve bölgenin ana arteri konumunda olan Atatürk Bulvarı üzerinde yer almakta olup 28 kapı numarasına sahip Mallmarine Alışveriş Merkezi'dir. 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. Söz konusu bölgede otopark sorunu mevcut değildir.



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 m²
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 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 bitişik nizamda 4 kat ticari imara 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, Gerçekleştirdiği 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 mekânsal yapıyı birebir etkilemektedir.

2000 yılından bu yana ise, Marmaris'e gelen yabancı turistlerin 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 taşınmaz 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 m²'lik bir alana sahip olup (3200 m²'si yemek katıdır), 3 salonlu CinePoint sineması, eğlence merkezi, 1 adet mega market ile çeşitli markaları bünyesinde barındırmaktadır. Kapalı otoparkı ve faal durumda olması, Point Center'ı değerlendirme konusu taşınmaz 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 olduğu 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 milyardı. 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 m²'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 m²/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 5835m² brüt inşaat alanına sahiptir (dağılımlar aşağıda verilmiştir),
 - Mallmarine AVM'nin bodrum katı brüt 1025m², zemin katı brüt 982,50m², 1.normal katı brüt 1044,50m², 2.normal katı brüt 987,50m², 3.normal katı brüt 920,50m², çatı katı ise brüt 875,00m² alandan oluşmaktadır.

KAT NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	NET KULLANIM ALANI	BRÜT KULLANIM ALANI
Bodrum + Zemin + 1 Normal Kat	1	525,00	595,00
Bodrum Kat	2	203,50	230,00
Bodrum Kat	3	26,00	30,00
Bodrum Kat	4	20,00	23,00
Bodrum Kat	5	11,50	13,00
Bodrum Kat	6	14,50	16,50
Bodrum Kat	7	22,50	25,50
Bodrum Kat	8	25,00	28,50
Zemin Kat	9	230,50	260,50
Zemin Kat	10	18,00	20,00
Zemin Kat	11	26,00	29,00
Zemin Kat	12	23,00	26,00
1.Kat	13	177,00	200,00
1.Kat	14	109,00	123,50
1.Kat	15	23,00	26,00
1.Kat	16	25,00	28,00
2.Kat	17	106,00	120,00
2.Kat	18	62,00	70,50
2.Kat	19	74,00	83,00
2.Kat	20	92,00	100,00
2.Kat	21	82,00	90,50
2.Kat	22	129,00	144,00
2.Kat	23	27,00	30,00
2.Kat	24	28,00	32,00
3.Kat	25	141,00	159,00
3.Kat	26	245,00	280,00
3.Kat	27	27,00	30,50

3.Kat	28	27,50	31,00
3.Kat + Çatı Katı	29	335,00	355,00
Çatı Katı	30	240,00	290,00
		3095,00	2396,50

-Yukarıdaki dağılım tablosuna göre toplam brüt kiralanabilir alan 3490 m²'dir (Bu alanlara 395 m² lik 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 dükkânlar ve yine Mudo tarafından showroom olarak kullanılan dükkânlar yer almaktadır,

-Dükkânlar 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 taşıyıcı asma tavadır,
- T.İş Bankası Marmaris şubesi olarak kullanılan bağımsız bölümde ise zeminler granit seramik kaplı olup tavanlar taşıyıcı asma tavadır,

- Kafe olarak kullanılan 3.kat bölümlerde ise zeminler granit seramik kaplı olup tavanlar taşıyıcı asma tavadır. Teras bölümü panoramik deniz manzarasına sahiptir.
- Marmaris Belediyesi Fen ve İmar İşleri Müdürlüğü'nde yapılan incelemeler:
 - 20.02.1998 tarih ve 2549 numaralı Yapı Ruhsatı: Toplam 6399m² inşaat alanı için düzenlenmiştir (Ruhsata göre bodrum, zemin ve normal katların her biri 1168m² çatı kat ise 559m² alandan oluşmaktadır).
 - 10.03.2000 tarih ve 2549 numaralı Yapı Ruhsatı: Toplam 6399m² inşaat alanı için düzenlenmiştir (Ruhsata göre bodrum, zemin ve normal katların her biri 1168m² çatı kat ise 559m² alandan oluşmaktadır).
 - 23.02.2001 tarih ve 2549 numaralı Yapı Kullanma İzin Belgesi: Toplam 6399m² inşaat alanı için düzenlenmiştir (Ruhsata göre bodrum, zemin ve normal katların her biri 1168m² çatı kat ise 559m² 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.m², zemin katı 275.m², 1.normal katı brüt ~275.m² kullanım alanlıdır. Taşınmaz toplamda brüt ~595.m² 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 ~230,00m² 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.m² kullanım alanlıdır.

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.m² 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.m² 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.m² 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.m² 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.m² 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.m² 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.m² 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.m² 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.m² 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.m² 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.m² 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.m² 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.m² 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.m² 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.m² 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.m² 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.m² 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.m² 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.m² 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.m² 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.m² kullanım alanlıdır.

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.m² kullanım alanlıdır.

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.m² kullanım alanlıdır. Teras hacmi ~52.m² kullanım alanlıdır.

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.m² kullanım alanlıdır.

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.m² kullanım alanlıdır.

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.m² kullanım alanlı, çatı katında brüt ~243.m² kullanım alanlı olup teras hacmi hariç toplamda brüt ~355,00.m² kullanım alanlıdır. Teras hacmi 110,00.m² kullanım alanlıdır. Teras dahil toplam alan ise 465,00m²'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.m² kullanım alanlıdır. Teras hacmi ~50,00.m² kullanım alanlıdır. Teras dahil toplam alan ise 290,00m²'dir.

- Bodrum kat brütü: 1.025,00.m²
- Zemin kat brütü: 982,50.m²
- 1.normal kat brütü: 1.044,50.m²
- 2.normal kat brütü: 987,50.m²
- 3.normal kat brütü: 920,50.m²
- Çatı kat brütü: 875,00.m²
- Toplam brüt inşaat alanı: 5.835,00.m²

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 ³ kapasiteli kullanma suyu deposu, 30 m ³ 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 ³ / 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 ³ 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 mükellefiyetlerini açıklamaktır.

- 1-) Mülkün tapusu geçerli ve mülkiyet hakkı pazarlanabilir.
- 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-) Mülk daha değerli veya daha az değerli kılabilir, mülkün zemin altının veya yapıların saklı veya aşikar olmayan şartları içermediği 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 yapılandırmaların 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 değişkenlik 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 depremsellik 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: Taşınmaza göre daha vasat konumda, 4 kat konut ve ticaret imarlı olduğu söylenen, 885 m2 arsa için pazarlıklı 2.200.000.-TL istenmektedir. Taşınmazın zemin oturumu 300 m2 olup, üst katlarda kapalı çıkmaya izin verilmektedir. 0252.412 55 22

Emsal 2: Taşınmaza göre daha vasat konumda, taşınmaza 400 metre mesafede, 1500 m2 4 kat ticari imarlı olduğu söylenen boş arsa için pazarlıklı 3.300.000.-TL istenmektedir. 0252.412 08 61

Emsal 3: Taşınmaza 100 metre mesafede yer alan, aynı cephe ve konumsal özelliklerde 3000 m2 kapalı alanlı 1500 m2 arsa üzerinde kurulu olduğu söylenen 4 yıldızlı otel için pazarlıklı 16.500.000.-TL istenmektedir. 0252.412 08 61

Emsal 4: Taşınmaz ile benzer konumda yer alan 1200 m2 dükkan için pazarlıklı 2.750.000.-TL istenmektedir. 0252.412 08 61

Emsal 5: Taşınmaza göre biraz daha vasat konumda, meydana cepheli, 70 m2 2+1 ofis için pazarlıklı 185.000.-TL istenmektedir. 0252.412 08 61

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 arsa m² değerlerinin 2600 TL/m² civarında olacağı kanaatine varılmıştır.

Yukarıda piyasa değeri yaklaşımı yöntemi ile yapılan hesaplamada değerlendirme konusu gayrimenkulün m² 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 m² satış değerinin 2600 TL/m² olabileceği kanaatine varılmıştır. Bu sonuca ulaşılmasında tüm bu verilerin yanında gerek bölge emlakçılarından elde edilen bilgiler ve gerekse geçmiş tecrübelerimiz dikkate alınmıştır.

Arsa Değeri: 1.166,33m²x 2.600.-TL/m²= **3.032.458.-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 5-A sınıfına dahil edilmiş ve birim değer olarak 1.015.-TL/m² kabul edilmiştir.

Yeniden Yapım Maliyeti: 5835m² x 1.015-TL/m²= 5.922.525-TL

Amortisman Değeri: 5.922.525-TL x %10= 592.252.-TL

Amortisman Değeri Düşülmüş Halde Bina Maliyeti: 5.330.272.-TL

Arsa Maliyeti: 1.166,33m²x 2.600.-TL/m²= 3.032.458.-TL

Müteşebbis Karı: 2.500.000.-TL

Toplam Değer: 10.862.730.-TL.-TL

Yuvarlatılmış Toplam Değer:10.900.000.-TL (ONMİLYONDOKUZYÜZBİNTÜRKLİRASI)

VERİLER	VERİLER
Arsa Alanı (m ²)	1.166,33
Yapılaşma Alanı (m ²)	5835
Arsa m ² emsal değeri	2600
Yapılaşma Maliyet Değeri (TL/m ²)	1015
Kar/Zarar Oranı(Yaklaşık)	0,20
Yapı Bitmişlik Oranı (%)	100
Amortisman Oranı (%)	0,10
HESAPLAMALAR	
Arsa Değeri (TL)	3.032.458.-TL
Yapı Maliyetii (TL)	5.922.525.-TL
Amortisman Tutarı (TL)	592.252.-TL
Girişimci Karı (TL)	2.508.819.-TL
Toplam Değer (TL)	10.871.549.-TL
TOPLAM DEĞER (TL)	10.870.000.-TL

4.8-3 Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması,

Direkt Kapitalizasyon Yöntemi; Gelir yöntemli değerlemenin bir türü olup, Yapılandırmaların bir yıllık gelir beklentisinin piyasadan 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 50m² alanlı dükkan için yıllık 35.000.-TL, ara katta yer alan 35m² 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 m² 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 ²)	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: Üst bölümde verilen tablo önceki senelerde düzenlenen raporlardan elde edilmiştir. Değerleme tarihi itibari ile taşınmaz dahilinde bazı dükkanların geçen senelere göre boş olması göz önünde bulundurularak alt bölümde yapılacak olan hesaplarda Kiralayamama oranı geçen seneye göre daha yüksek tutularak değer analizi yapılmıştır. Kapitalizasyon oranı piyasa verilerinden hareketle 0,09 olarak baz alınmıştır.

GELİR YÖNTEMLİ DEĞER TESPİTİ

VERİLER	
Kullanım Türü	AVM
Yapı Türü	A Sınıf Plaza
Kiralananabilir 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	92.860
Kira Kayıpları % 17	15.786,2
Kiralayamama % 15	13.929
Toplayamama %2	1.857,2
Mülk Giderleri % 2	1.857,2
Aylık Kira bedeli	92.860
Aylık Net Kira Bedeli TL	75.216,6
Yıllık Net Kira Bedeli TL	902.599,2
Gayrimenkul Değeri TL	10.028.880
Düzeltilmiş Gayrimenkul Değeri TL	10.000.000

Buna göre ise Gelir Yöntemine dayalı Toplam Değer: 10.000.000.-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 Metodlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla izlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklanması

Bu değerlendirme, çalışmasında; Maliyet Yönteminin Uygulanması; 10.870.000-TL Gelir Yöntemli Değerlemenin Uygulanması; 10.000.000-TL bulunmuştur.

Yapılan uzlaştırma sonucunda değer **10.500.000 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 Gereklerin 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

değerleme metodları ve takdir usulü doğrudur ve Profesyonel Değerleme Mesleği İlkeleri ile bağdaşık ve Şirketimiz İlke 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 07.12.2012 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 : 10.500.000 TL (Onmilyonbeşyüzbintürlirası)
KDV Değeri : 1.890.000 TL (Birmilyonsekiyüzdoksanbintürlirası)
KDV Dahil Toplam Değer : 12.390.000 TL (Onikimilyonüçyüzdoksanbintürlirası)

Not: KDV Hariç Değer : 10.500.000-TL / 1,7840-TL = ~ 5.886.000-USD
Sigorta Değeri : 7.830.000-TL / 1,7840-TL = ~ 4.390.000-USD

Olarak hesap ve takdir edilmiştir.
Raporumuzu bilgi ve incelemelerinize sunarız.

Saygılarımızla,

Değerlemeyi Yapanlar
Deniz ARSLAN
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400203



A. Ozan FİRUZBAY
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400209



Değerlemeyi Kontrol Edenler

D. Cüneyt ÖZRİFAİOĞLU
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No: 400131



S. Selda AKAY
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400326



Gökhan ÇEBİ
S.Değerleme Uzmanı
SPK Lisans No:400132



Şirket KaŐe ve İmzası



EKLER

- Kroki, Fotoęraf, grafik ...Vb belgeler
- Tapu Belgeleri
- Değerlemeyi Yapanın 0zgeçmiŐi
- Sorumlu Değerleme Uzmanının 0zgeçmiŐi
- Lisans Belgeleri