



**İŞ GYO A.Ş.**

**GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU**

Mallmarine AVM\_Marmaris / MUĞLA  
2017/İŞGYO/003

## YÖNETİCİ ÖZETİ

### RAPOR BİLGİLERİ

<b>Değerlemeyi Talep Eden</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>Raporu Hazırlayan Kurum</b>	: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
<b>Dayanak Sözleşmesi</b>	: 23 Ekim 2017 tarih ve 003 kayıt no'lu
<b>Değerleme Tarihi</b>	: 19 Aralık 2017
<b>Rapor Tarihi</b>	: 25 Aralık 2017
<b>Raporlama Süresi</b>	: 4 iş günü
<b>Rapor No</b>	: 2017/İŞGYO/003
<b>Değerlenen Mülkiyet Hakları</b>	: Tam mülkiyet
<b>Raporun Türü</b>	: Pazar değeri tespiti

### GAYRİMENKULLERE AİT BİLGİLER

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

### TAŞINMAZLARIN TOPLAM PAZAR DEĞERİ (KDV HARİÇ)

Kullanılan Yöntemler	Taşınmazların Toplam Pazar Değeri
Pazar Yaklaşımı	13.030.000,-TL
Maliyet Yaklaşımı	---
Gelir Yaklaşımı	---
<b>Nihai Değer Takdiri</b>	<b>13.030.000,-TL</b>

### RAPORU HAZIRLAYANLAR

<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Uğur AVCI (SPK Lisans Belge No: 402175)
<b>Sorumlu Değerleme Uzmanı</b>	Nurettin KULAK (SPK Lisans Belge No: 401814)

## İÇİNDEKİLER

## SAYFA NO

1. BÖLÜM	RAPOR BİLGİLERİ .....	3
2. BÖLÜM	ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.1.	ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER.....	4
2.2.	MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER.....	4
3. BÖLÜM	DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI.....	5
3.1.	DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI.....	5
3.2.	UYGUNLUK BEYANI .....	5
4. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER.....	6
4.1.	MÜLKİYET DURUMU.....	6
4.2.	TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER.....	7
4.2.1.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ.....	7
4.2.2.	TAPU KAYITLARI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	7
4.2.3.	MİMARİ PROJE İNCELEMESİ .....	7
4.3.	BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER .....	8
4.3.1.	İMAR DURUMU BİLGİLERİ .....	8
4.3.2.	ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ .....	9
4.3.3.	İMAR DURUMU VE ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİNE GÖRE TAŞINMAZLARIN GYO PORTFÖYÜNDE BULUNMASI HAKKINDA GÖRÜŞ .....	9
4.4.	TAŞINMAZLARIN SON 3 YILLIK DÖNEMDEKİ MÜLKİYET VE İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER.....	9
4.4.1.	MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.4.2.	İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER .....	9
4.5.	DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER İÇİN ŞİRKETİMİZ TARAFINDAN HAZIRLANAN SON ÜÇ DEĞERLEMESİNE İLİŞKİN BİLGİLER .....	9
5. BÖLÜM	GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER .....	10
5.1.	KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ .....	10
5.2.	BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ.....	11
5.3.	BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ .....	11
5.4.	BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ.....	12
5.5.	EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ .....	12
6. BÖLÜM	PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER .....	12
6.1.	EKONOMİK GÖRÜNÜM .....	12
6.2.	BÖLGE ANALİZİ .....	17
6.3.	PİYASA BİLGİLERİ.....	19
6.4.	GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER .....	19
7. BÖLÜM	DEĞERLEME SÜRECİ.....	20
7.1.	DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI .....	20
7.2.	DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ .....	22
8. BÖLÜM	PAZAR DEĞERİ TESPİTİ .....	23
8.1.	PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ.....	23
9. BÖLÜM	ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	24
9.1.	NİHAİ DEĞER TAKDİRİ .....	24
9.2.	SİGORTAYA ESAS DEĞERİ.....	24
10. BÖLÜM	SONUÇ .....	25

## 1. BÖLÜM RAPOR BİLGİLERİ

---

- RAPORU TALEP EDEN** : İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
- DEĞERLEMESİ YAPILAN GAYRİMENKULLERİN ADRESİ** : Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi, Mallmarine Alışveriş Merkezi, No:28, Marmaris/MUĞLA
- DAYANAK SÖZLEŞMESİ** : 23 Ekim 2017 tarih ve 003 kayıt no'lu
- DEĞERLEME TARİHİ** : 19 Aralık 2017
- RAPORUN TARİHİ** : 25 Aralık 2017
- RAPORUN NUMARASI** : 2017/İŞGYO/003
- RAPORUN KONUSU/AMACI** : Bu rapor yukarıda adresi belirtilen taşınmazların toplam pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır.
- RAPORUN HAZIRLANMA STANDARTLARI** : Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri VIII, No: 35 sayılı "Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde Değerleme Hizmeti Verecek Şirketlere ve Bu Şirketlerin Kurulca Listeye Alınmalarına İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" hükümleri, 20.07.2007 tarih ve 27/781 sayılı kararında yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar", 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 kapsamında hazırlanmıştır.
- RAPORU HAZIRLAYANLAR** : Uğur AVCI (Sorumlu Değerleme Uzmanı)  
Nurettin KULAK (Sorumlu Değerleme Uzmanı)

## 2. BÖLÜM ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

### 2.1. ŞİRKETİ TANITICI BİLGİLER

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

### 2.2. MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

<b>ŞİRKETİN ÜNVANI</b>	: İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
<b>ŞİRKETİN ADRESİ</b>	: Levent Mahallesi, Meltem Sokak, İş Kuleleri, Kule 2, Kat: 10 - 11, Beşiktaş/İSTANBUL
<b>TELEFON NO</b>	: +90 (850) 724 23 50
<b>FAKS NO</b>	: +90 (212) 325 23 80
<b>TESCİL TARİHİ</b>	: 06 Ağustos 1999
<b>ÖDENMİŞ SERMAYESİ</b>	: 913.750.000,-TL
<b>KAYITLI SERMAYE TAVANI</b>	: 2.000.000.000,-TL
<b>TİCARET SİCİL NO</b>	: 402908
<b>FAALİYET KONUSU</b>	: Gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçları, gayrimenkul projeleri ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak gibi Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularında iştirak etmektedir.

### 3. BÖLÜM DEĞER TANIMI, GEÇERLİLİK KOŞULLARI VE UYGUNLUK BEYANI

#### 3.1. DEĞER TANIMI VE GEÇERLİLİK KOŞULLARI

Bu rapor, müşterinin talebi üzerine; değerlemeye konu taşınmazların toplam pazar değerinin tespitine yönelik hazırlanmıştır. Tarafımıza müşteri tarafından getirilen herhangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

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

**Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.**

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

#### 3.2. UYGUNLUK BEYANI

Bilgimiz ve inançlarımız doğrultusunda aşağıdaki hususları teyit ederiz:

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

## 4. BÖLÜM GAYRİMENKULLERİN HUKUKİ TANIMI VE RESMİ KURUMLARDA YAPILAN İNCELEMELER

### 4.1. MÜLKİYET DURUMU

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

(\*) Kat mülkiyetine geçilmiştir.

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

**Not:** Marmaris Tapu Müdürlüğü'nde değerlemeye konu taşınmazlara ait T.C. Marmaris 2. Noterliği tarafından 09 Nisan 2001 tarih ve 03930 no ile tasdik edilmiş kat irtifak listesinde; 11 no'lu bağımsız bölümün arsa payı; 976/116633'dür. Tarafımıza ibraz edilen "Tapu Senedi" belgelerine göre, 11 no'lu bağımsız bölümün arsa payı 978/116633'dir. Mal sahibi firma yetkililerinin Marmaris Tapu Müdürlüğü'ne yapacakları yazılı başvuru ile; 11 no'lu bağımsız bölümün arsa payının; 976/116633 olarak tapu senedinde değiştirilmesini talep etmesi tavsiye edilmektedir.

## 4.2. TAPU MÜDÜRLÜĞÜ'NDE YAPILAN İNCELEMELER

### 4.2.1. TAPU KAYITLARI İNCELEMESİ

18.12.2017 tarihi itibari ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Taşınmaz Değerleme Modülü Sistemi'nden temin edilen "Tapu Kayıt Örneği" belgelerine göre, taşınmazlar üzerinde aşağıdaki notlar bulunmaktadır.

#### **Tüm Bağımsız Bölümler Üzerinde Müstereken:**

##### **Beyanlar Bölümü:**

- Yönetim planı: 17.04.2001 tarihli.

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

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

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

### 4.2.3. MİMARİ PROJE İNCELEMESİ

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

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



BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	KULLANIM ALANI (m <sup>2</sup> )
28	3	Dükkan	33
29	3 ve çatı	Restorant	403
30	3 ve çatı (*)	Restorant	248

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

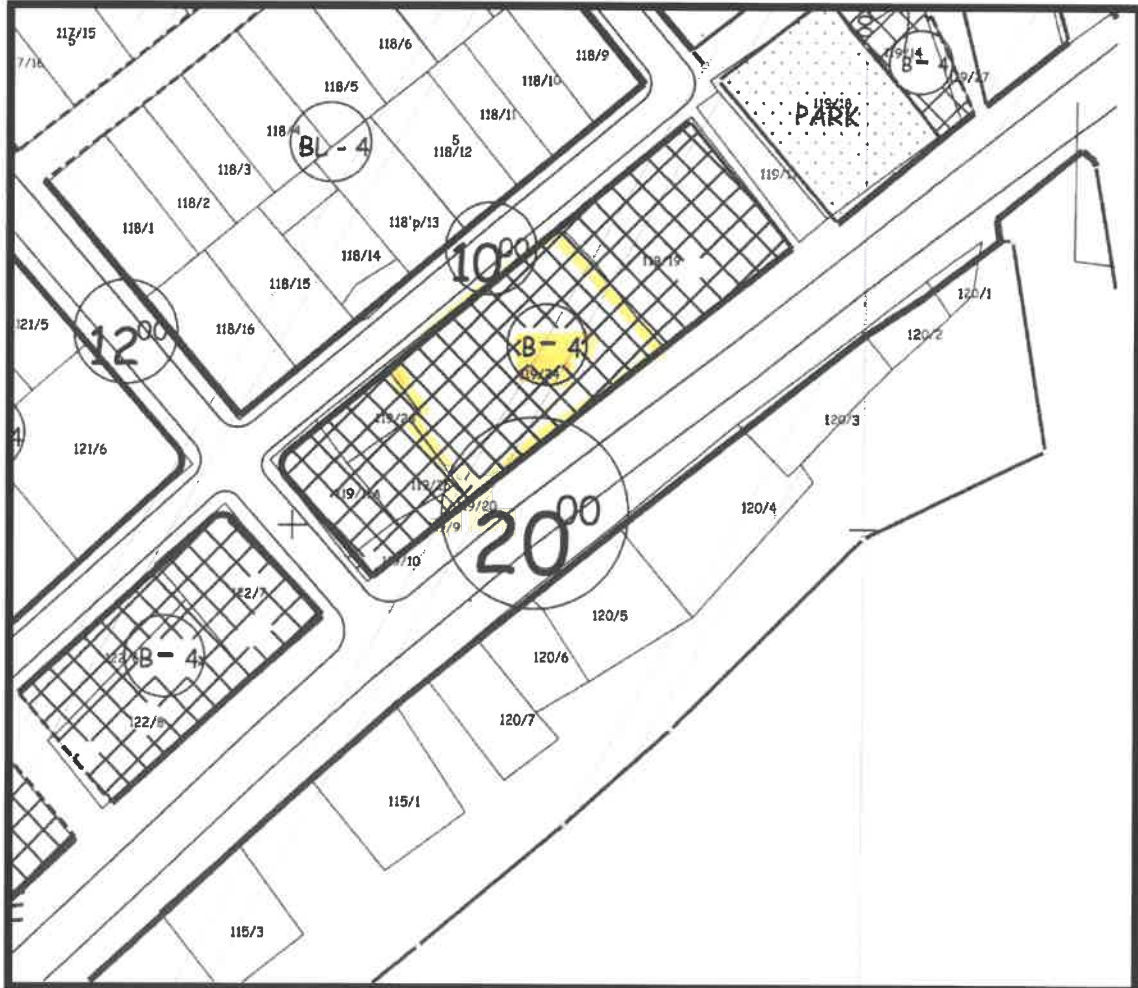
### 4.3. BELEDİYEDE YAPILAN İNCELEMELER

#### 4.3.1. İMAR DURUMU BİLGİLERİ

Marmaris Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde ekspertiz tarihi itibari ile yapılan incelemeye göre; rapor konusu taşınmazların konumlu olduğu parselin 25.07.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Marmaris Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "**Ticaret Alanı**" içerisinde kaldığı ve yerinin doğru olduğu tespit edilmiştir.

**Plan notlarına göre yapılaşma şartları aşağıdaki şekildedir:**

- **İnşaat nizamı:** Bitişik nizam
- **Kat adedi:** 4 kat



#### **4.3.2. ARŞİV DOSYASI İNCELEMESİ**

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

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

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

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

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

##### **4.4.1. MÜLKİYET DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

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

##### **4.4.2. İMAR DURUMUNDAKİ DEĞİŞİKLİKLER**

Yapılan incelemelerde son 3 yıllık dönemde değerlemeye konu gayrimenkullerin konumlandığı parselin imar durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı tespit edilmiştir.

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

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

## 5. BÖLÜM GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

### 5.1. KONUMU VE ÇEVRE ÖZELLİKLERİ

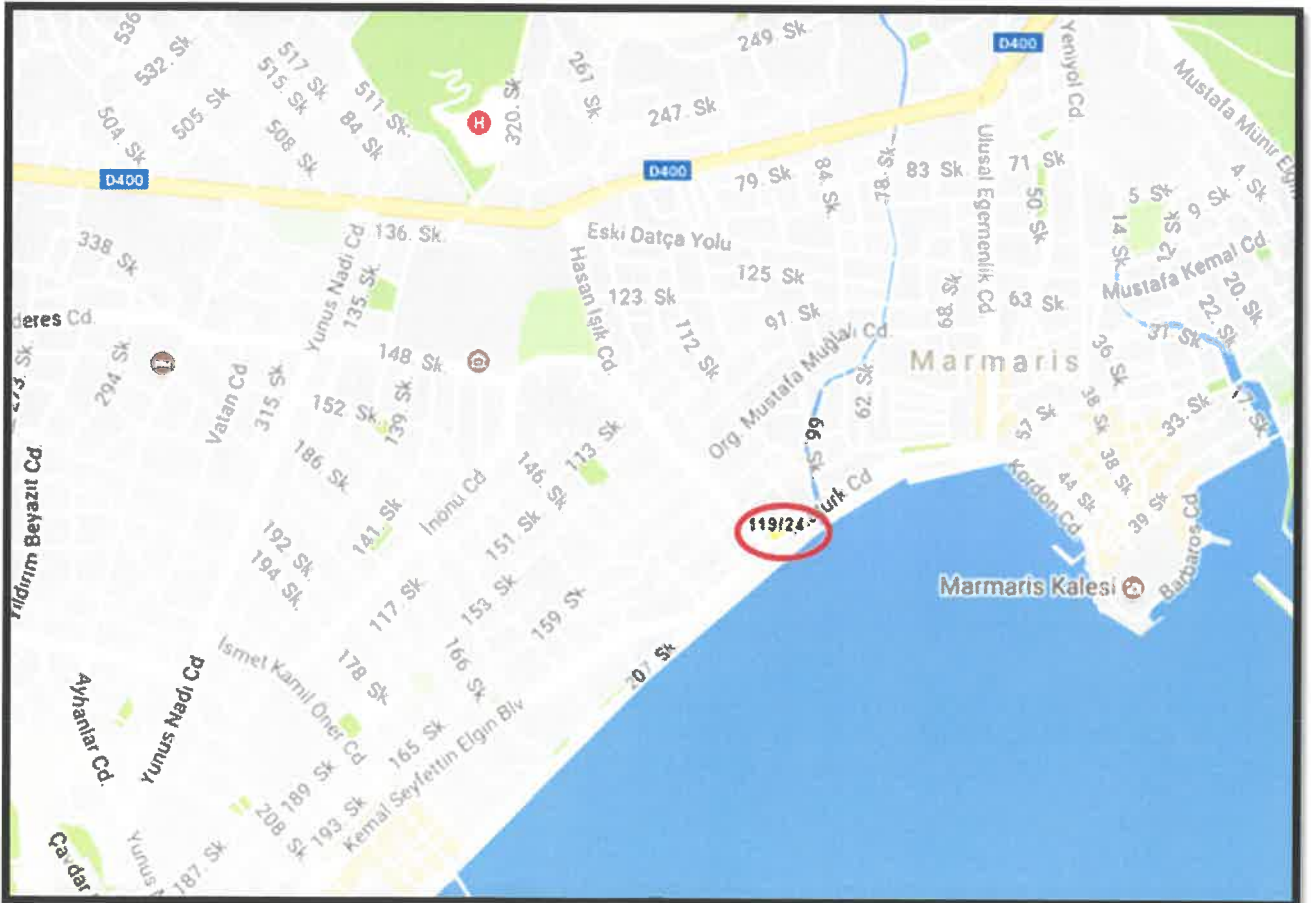
Değerlemeye konu taşınmazlar; Muğla ili, Marmaris ilçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Caddesi üzerinde, 28 kapı numaralı Mallmarine Alışveriş Merkezi bünyesinde bulunan 30 adet bağımsız bölümdür.

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

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

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

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



## 5.2. BİNANIN TEKNİK VE YAPISAL ÖZELLİKLERİ

<b>YAPI TARZI</b>	Betonarme karkas
<b>İNŞAAT NİZAMI</b>	Bitişik
<b>YAPININ YAŞI</b>	~ 17
<b>KAT ADEDİ</b>	6 (Bodrum, zemin, 3 normal ve çatı katı)
<b>BİNANIN TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	6.399 m <sup>2</sup>
<b>BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN TOPLAM KULLANIM ALANI (*)</b>	3.477 m <sup>2</sup>
<b>ELEKTRİK</b>	Şebeke
<b>JENERATÖR</b>	Mevcut (2 adet)
<b>ISITMA/SOĞUTMA SİSTEMİ</b>	VRV ısıtma ve soğutma (heat pump) sistemi ile ısıtılıp soğutulmaktadır. 23.000m <sup>3</sup> /h kapasiteli merkezi klima santrali ve heat pump soğutma grubu bulunmaktadır.
<b>ASANSÖR</b>	Her biri 400 kg kapasiteli 2 adet müşteri, 630 kg kapasiteli 1 adet yük asansörü mevcuttur.
<b>YÜRÜYEN MERDİVEN</b>	8 adet
<b>SU-KANALİZASYON</b>	Şebeke
<b>SU DEPOSU</b>	Mevcut (30 m <sup>3</sup> kapasiteli kullanma suyu ve 30 m <sup>3</sup> kapasiteli yangın suyu deposu bulunmaktadır.)
<b>HİDROFOR</b>	Mevcut
<b>GÜVENLİK</b>	Güvenlik elemanı ve güvenlik kameraları (CCTV) mevcut
<b>YANGIN TESİSATI</b>	Sprinkler tesisatı, yangın alarmı, duman detektörleri, yangın dolapları ve yangın merdiveni
<b>DIŞ CEPHE</b>	Granit seramik + reflekte cam kaplıdır.
<b>ÇATI</b>	Çelik konstrüksiyon üzeri sandviç panel kaplıdır.
<b>OTOPARK</b>	Yok

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

## 5.3. BİNANIN GENEL ÖZELLİKLERİ

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

#### 5.4. BAĞIMSIZ BÖLÜMLERİN GENEL ÖZELLİKLERİ

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

#### 5.5. EN VERİMLİ VE EN İYİ KULLANIM ANALİZİ

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

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

### 6. BÖLÜM PAZAR BİLGİLERİNE İLİŞKİN ANALİZLER

#### 6.1. EKONOMİK GÖRÜNÜM

Türkiye Ekonomisi, 2017 yılının birinci çeyrek döneminde beklentilerin üzerine çıkarak %5 oranında büyüme göstermiştir. Söz konusu büyüme 2017 yılının tümü için iyimser büyüme beklentisini desteklemiştir. 2010 – 2016 dönemindeki birinci çeyreklerle karşılaştırıldığında 2017 birinci çeyrek büyümesi beklentilerin üzerinde olsa da, bu dönemki ortalamaların altında gerçekleşmiştir.

Gayrisafi Yurtiçi Hasıla'nın (GSYH) 2017 birinci çeyreğinde geçen senenin aynı dönemine göre ABD Doları bazında %8.8 oranında düştüğü hesaplanmıştır. Bu gelişme Türk Lirasının Amerikan Doları karşısında %25 değer kaybetmesi belirleyici oldu. Sonuç olarak GSYH, 840 milyar Amerikan Doları düzeyinde geriledi. Kişi başına düşen milli gelirse yaklaşık 10.600 Amerikan Doları ile 2010 yılındaki düzeyinde gerçekleşti.

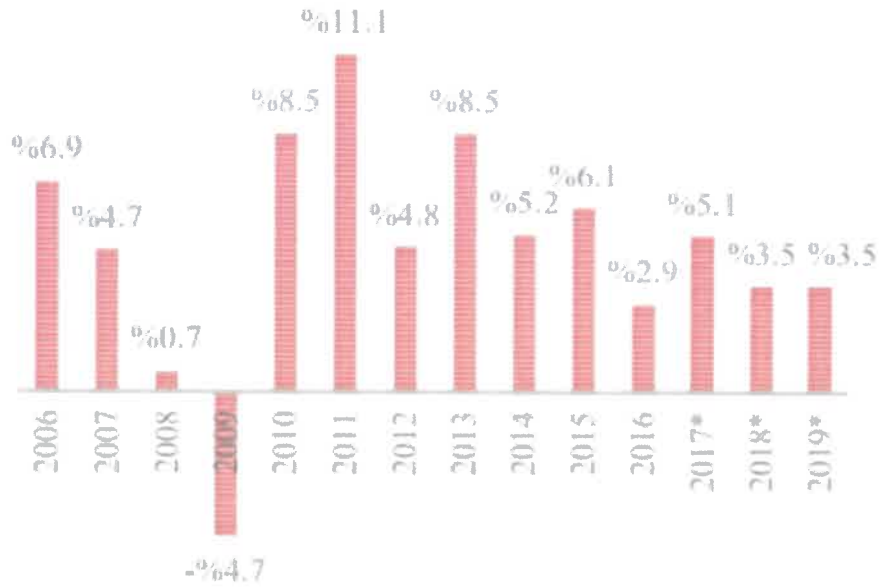
2017 birinci çeyrek dönemindeki beklentilerinin üzerinde olan büyümede, yatırım harcamalarındaki toparlanma rol oynadı. Yatırım harcamalarının alt kolları incelendiğinde, zincirlenmiş hacim indeksine göre yılın birinci çeyreğinde inşaat yatırımlarının yıllık bazda %10 arttığı tespit edildi.

Mayıs 2017'de gerçekleşen Fransa'daki Cumhurbaşkanlığı seçimini Macron'un kazanması sonucunun ardından Avrupa Birliği'nin geleceğine ilişkin endişelerin azalmasıyla birlikte Euro Alanı'nda ekonomik büyümeye ilişkin olumlu beklentiler güçlenmiştir. Söz konusu olumlu küresel iyileşmeye karşılık Trump sonrası ABD'de artan siyasi tansiyon ve FED'in faiz artırımlarına ilişkin beklentilerin piyasalarda belirsizlik yarattığı görüldü.

#### 6.1.1. GSYH BÜYÜME ORANI

2016 için GSYH büyüme oranı; 2009'dan bu yana en düşük seviye olan %2.9 olarak açıklanmıştır. Ancak IMF'nin Ekim 2017'de yayımladığı Dünya Ekonomik Görünüm Raporu, Türkiye'nin 2017'de önemli bir büyüme oranı (%5.1) yakalayacağını öngörmektedir.

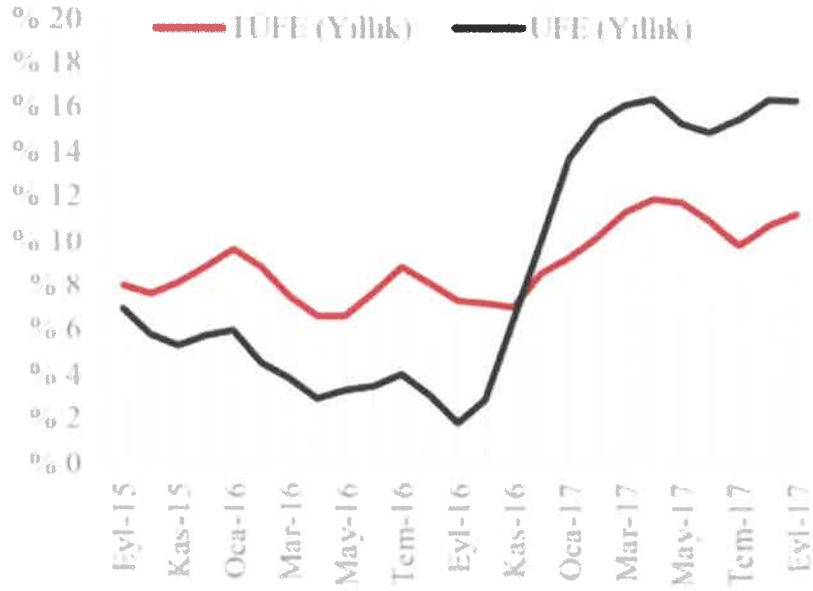
GSYH Büyüme Oranları



Kaynak: IMF, TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı

#### 6.1.2. ENFLASYON

Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası (TCMB) tarafından hazırlanan Enflasyon Raporu 2017- III'e göre, TL'nin döviz sepetine karşı yaklaşık %25 değer kaybetmesi, arz koşullarının yol açtığı gıda fiyatları artışları, artan petrol fiyatları ve daha önceki vergi düzenlemeleri nedeniyle tüketici enflasyonu Aralık ayından itibaren yükseliş eğilimi göstermiştir.

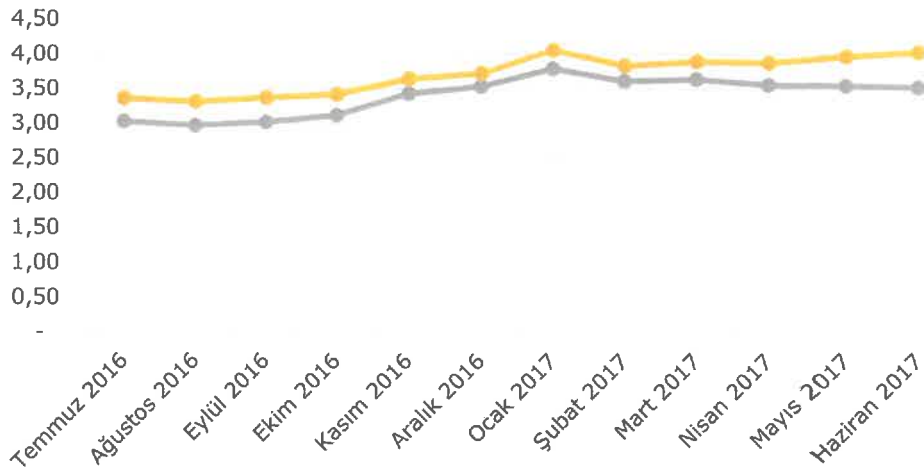


Kaynak: IMF, TÜİK, TCMB, Ekonomi Bakanlığı

### 6.1.3. POLİTİKA FAİZİ

Para Politikası Kurulu, Haziran 2017 toplantısında faizini %8 oranında sabit tuttuğunu açıklamıştır. Politika faizi, Kasım 2016 yılında yapılan toplantıda %7,5'ten %8'e yükseltildi. Kurul, Haziran toplantısında %9.25 olan faiz koridorunun üst bandı ve %7.25 olan alt bandında değişiklik yapmadı. Geç likitide penceresi faiz oranında %12.25 olarak açıldı. Kurul tarafından yapılan açıklamada, son aylarda yaşanan maliyet yönlü gelişmeler ve gıda fiyatlarında beklenen kısmi düzeltmenin sınırlayıcı etkisi olduğu belirtilmiştir. Bu etkiye rağmen enflasyonun bulunduğu yüksek seviyeler fiyatlamaya davranışlarına dair risk oluşturduğu, bunun üzerine Kurul'un sıkı para politikası koruma kararı verdiği beyan etmiştir.

Politika Faizi (Haftalık Repo)

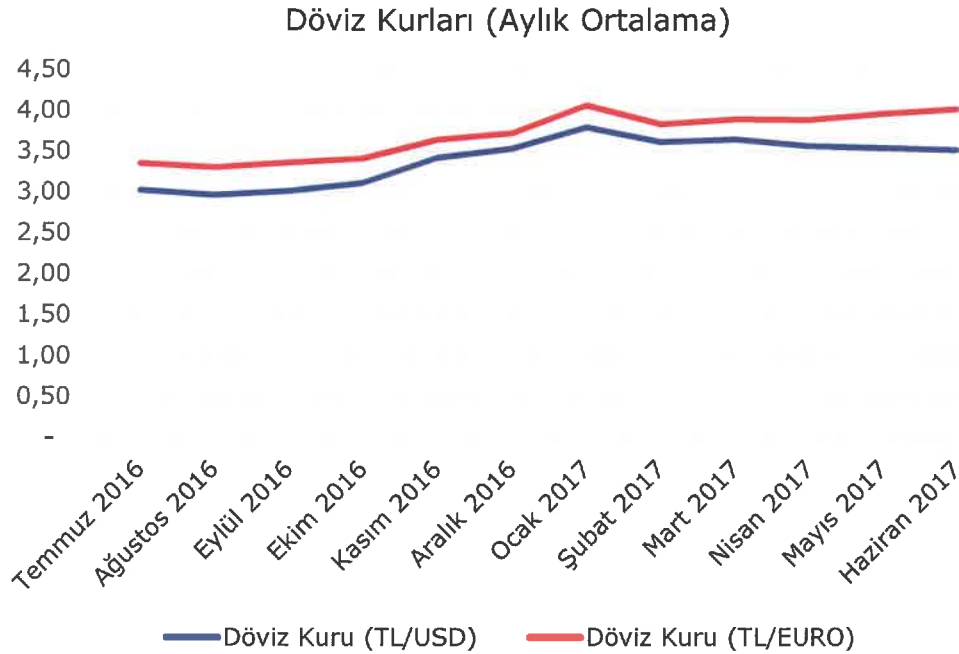


Kaynak: TCMB

#### 6.1.4. DÖVİZ KURLARI

Türk Lirası 2016 yılının ilk yarısında daha istikrarlı bir görünüm sergilemiştir; fakat Temmuz ayındaki darbe girişimi yılın ikinci yarısında Türk Lirasının değerini olumsuz yönde etkileyen ilk faktör olmuştur. 23 Eylül'de açıklanan Moody's'in Türkiye'nin kredi notunun düşürme kararının ardından ise Türk Lirasında keskin düşüş eğiliminin başladığı görülmektedir. Donald Trump'ın seçim zaferi, FED'in Aralık ayında gerçekleştirdiği faiz artırımını, TCMB'nin bağımsızlığının sorgulanması, enerji fiyatlarının yükselmesi ve anayasa değişikliğine ilişkin müzakere süreci ile Türkiye için bir iç güvenlik meselesi haline gelen bölgesel krizler, 2016 yılının dördüncü çeyreğinde Türk Lirası üzerindeki aşağı yönlü baskının başlıca nedenleri arasında yer almaktadır.

Aylık ortalama döviz kuru bazında Türk Lirası, Aralık 2015 ile Aralık 2016 döneminde Euro (EUR) karşısında %16, Amerikan Doları (USD) karşısında ise %20 oranında değer kaybetmiştir. 2017 yılında Türk Lirasının yönünü belirleyecek unsurlar; anayasa referandumunu, erken seçim olasılığını, bölgesel ve yerel güvenlik konularına ilişkin endişeleri kapsayan siyasi gündem maddeleri ile FED'in yıl boyunca alacağı faiz kararları, TCMB'nin piyasaya müdahaleleri, zayıf ekonomik veriler gibi küresel ve yerel ekonomik gündem maddeleri olarak sıralanabilir.



Kaynak: TCMB

#### 6.1.5. TÜKETİCİ GÜVENİ

Tüketici Güven Endeksi, tüketicilerin gelecek 12 aylık süreçte genel ekonomik görünüm, hane halkı finansal durumu ve işsizlik oranlarına ilişkin beklentilerini ölçmektedir. 2016 yılının Aralık ayında endeks, dördüncü çeyrekte artan ekonomik ve siyasi belirsizliklerin etkisiyle, Ekim 2015'ten bu yana en düşük seviye olan 63,4 olarak ölçülmüştür.



#### 6.1.6. KONUT PİYASASI

Gayrimenkul ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Derneği'nin (GYODER) yayınlamış olduğu "Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2017 3. Çeyrek Raporu"na göre; 2017 yılı ilk çeyreğinde nihai tüketiciye sağlanan teşviklerle birlikte konut satışlarında bir hareketlilik gözlenmiştir. 2017 yılı Mart ayı ortasında binde 20'den binde 15'e düşürülen tapu harcı uygulamasının Eylül ayı sonu itibarıyla son bulması ve sürenin uzatılmaması tapu tescillerinde önemli bir hareketliliğe sebep olmuştur. Bu hareketlilik ile birlikte 2017 yılı 3. çeyreği bir önceki çeyreğe göre %14,5, bir önceki yılın aynı dönemine göre yaklaşık %10 oranında bir büyüme yakalamıştır.

İlk kez satılan konutlarda, 3. çeyrek itibarıyla 2. çeyreğe göre %20'lik bir artış, ikinci el satışlarda ise %1,4 seviyesinde daralma söz konusu oldu. İpotekli satışlardaki azalma trendi ile birlikte değerlendirdiğimizde 3. çeyrekte konut piyasasının ipotekli olmayan ilk el satışlara yönelmiş olduğu söylenebilir. 2017 ilk yarısında görülen yeni konut satışlarındaki yavaşlamanın 3. çeyrek ile birlikte tekrar pozitif bir seyir izlediği söylenebilir. Ancak bu seyrinde ağırlıklı olarak tapu harç indiriminden yararlanmak üzere yapılan satışların etkili olduğu düşünülmektedir.

TCMB verilerine göre; 2017 yılı 2. çeyreği ile birlikte konut fiyat endeks artışının yavaşlama trendine geçtiği ve 3. çeyrekte de bu durumun artarak devam ettiği görülmüştür. Nisan ayında %13,13 olan konut fiyat endeksi yıllık artışı Ağustos ayında %11,31'e kadar gerilemiştir. Başka bir deyişle, konut fiyatlarındaki artış yavaşlamıştır. Konut fiyatlarındaki artışın yavaşlama trendinde olmasının yatırım amaçlı yapılan konut satışlarında motivasyonu kaybettirici etki yaptığı söylenebilir.

Yabancıya konut satışları ise 2. çeyreğe göre yaklaşık %6, 2016 yılının aynı dönemine göre yaklaşık %47 artış ile 5.646 adet seviyesinde gerçekleşmiştir. 3. çeyrekte, Suudi Arabistan ve Irak vatandaşlarına yapılan konut satışlarının yabancıya konut satışlarındaki payı yaklaşık %31 olarak gerçekleşmiştir. Yabancıya konut satışlarında uygulanan vergi muafiyeti ve vatandaşlık izni gibi teşviklerin etkisi olduğu düşünülmektedir.

2017 3. çeyrek konut satış istatistiklerine bakıldığında verilerin oldukça olumlu geldiği görülmektedir. İpotekli satışlarda önemli bir ivme kaybı bu çeyrekte gözlenirken, toplam satış rakamlarının bu denli yüksek gerçekleşmesinde en önemli nedeninin tapu harçlarındaki indirimden yararlanma motivasyonu olduğu düşünülmektedir.

## 6.2. BÖLGE ANALİZİ

### 6.2.1. MUĞLA İLİ

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

Ege Bölgesinde konumlu olan Muğla ilinin yüzölçümü 13.338 km<sup>2</sup>'dir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 908.877 kişidir.

### 6.2.2. MARMARİS İLÇESİ

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

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

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

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

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

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

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

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2016 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) nüfus sayımı sonuçlarına göre nüfusu 923.773 kişidir.

### 6.3. PİYASA BİLGİLERİ

#### 6.3.1. SATILIK DÜKKANLAR

Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan satılık dükkanlara ait bilgiler aşağıdaki gibidir.

- 1) Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan işlek bir caddenin üzerindeki bir binanın zemin katında yer alan, 280 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 5.000.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 17.860,-TL)  
İlgili Tel: 0252 412 44 52
- 2) Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan ara işlek sokakların biri üzerindeki bir binanın zemin katında yer alan, 35 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 300.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 8.570,-TL)  
İlgili Tel: 0252 417 10 09
- 3) Taşınmazların konumlandığı bölgede bulunan Marmaris Çarşısı içerisindeki bir binanın zemin katında yer alan, 80 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 750.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 9.370,-TL)  
İlgili Tel: 0252 417 00 60
- 4) Taşınmazların konumlandığı bölgede Org. Mustafa Muğlalı Caddesi üzerinde yer alan yeni binanın zemin katında konumlu, 215 m<sup>2</sup> olarak pazarlanmakta olan dükkan 3.250.000,-TL bedelle satılıktır. (m<sup>2</sup> birim satış fiyatı ~ 15.120,-TL)  
İlgili Tel: 0 (534) 521 71 71

### 6.4. GAYRİMENKULLERİN DEĞERİNE ETKİ EDEN ÖZET FAKTÖRLER

#### Olumlu faktörler:

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

#### Olumsuz faktör:

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

## 7. BÖLÜM DEĞERLEME SÜRECİ

### 7.1. DEĞERLEME YAKLAŞIMLARI

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

- Pazar Yaklaşımı
- Gelir Yaklaşımı
- Maliyet Yaklaşımı

#### 7.1.1. PAZAR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

### 7.1.2. GELİR YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

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

### 7.1.3. MALİYET YAKLAŞIMI

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

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

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

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

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

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

## **7.2. DEĞERLEMEDE KULLANILACAK YÖNTEMLERİN BELİRLENMESİ**

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ" doğrultusunda Sermaye Piyasası Kurulu Karar Organı'nın 22.06.2017 tarih ve 25/856 sayılı kararı ile Uluslararası Değerleme Standartları 2017 UDS 105 Değerleme Yaklaşımları ve Yöntemleri 10.4. maddesinde; "Değerleme çalışmasında yer alan bilgiler ve şartlar dikkate alındığında, özellikle tek bir yöntemin doğruluğuna ve güvenilirliğine yüksek seviyede itimat duyulduğu hallerde, değerlemeyi gerçekleştirenlerin bir varlığın değerlemesi için birden fazla değerlendirme yöntemi kullanması gerekmez." yazmaktadır.

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

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

Tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulgu bulunduğundan taşınmazların pazar değerinin tespitinde; **pazar yaklaşımı** kullanılacaktır.

## 8. BÖLÜM PAZAR DEĞERİ TESPİTİ

### 8.1. PAZAR YAKLAŞIMI YÖNTEMİ VE ULAŞILAN SONUÇ

Bu yöntemde, yakın dönemde pazara çıkarılmış veya satılmış benzer gayrimenkuller dikkate alınarak, pazar değerini etkileyebilecek kriterler çerçevesinde fiyat ayarlaması yapıldıktan sonra konu taşınmazlar için m<sup>2</sup> birim değerleri belirlenmiştir.

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

#### 8.1.1. SATILIK EMSALLERİN ANALİZİ

Değerlemeye konu bağımsız bölümler için "6.3.1. Satılık Dükkanlar" başlığı altındaki emsaller; değerlemeye konu 1 no'lu bağımsız bölüm için; konum, mimari özellik, inşaat kalitesi ve büyüklük gibi kriterler dahilinde karşılaştırılmış m<sup>2</sup> birim pazar değeri hesaplanmıştır. Diğer bağımsız bölümler ise Çarşı Blok içerisinde buldukları konum bakımından 1 no'lu bağımsız bölüm esas alınarak kendi aralarında tekrar şerefiyelendirilmiştir. Şerefiyelendirme çalışmasının detayı şirket arşivimizdeki çalışma notlarında mevcuttur.

PAZAR DEĞERİ ŞEREFİYE KRİTERLERİ (%)							
Emsaller	M <sup>2</sup> Fiyatı (TL)	Konum	İnşaat Kalitesi	Mimari Özellik	Büyüklük	Pazarlık Payı	Emsal Değer (TL)
Emsal 1	17.860	-10%	0%	-20%	-5%	-15%	8.930
Emsal 2	8.570	20%	0%	5%	-20%	-15%	7.710
Emsal 3	9.380	20%	0%	5%	-20%	-15%	8.440
Emsal 4	15.120	-10%	0%	0%	-10%	-15%	9.830
Ortalama							<b>8.730</b>

**Not:** 1 no'lu bağımsız bölüm; bodrum (~ 47 m<sup>2</sup>), zemin (~ 295 m<sup>2</sup>) ve normal (~ 310 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam 652 m<sup>2</sup> kullanım alanına sahiptir. Bodrum ve asma (1. normal) katın 1/2'si zemin kat alanına indirgenmiş olup, dükkanın zemin kata indirgenmiş alanı yaklaşık 474 m<sup>2</sup>'dir. Şerefiye kriterlerinde zemine indirgenmiş bu alan dikkate alınmıştır. Taşınmazın toplam 652 m<sup>2</sup>'lik alanının m<sup>2</sup> birim değeri ~ **6.350,-TL** (8.730,-TL x 474 m<sup>2</sup> / 652 m<sup>2</sup>) olarak bulunmuştur.



### 8.1.2. ULAŞILAN SONUÇ

Değerleme süreci, piyasa bilgileri ve emsal analizlerinden hareketle rapor konusu taşınmazların konumları, büyüklükleri, mimari özellikleri ve inşaat kaliteleri dikkate alınarak takdir olunan arsa payları dahil ortalama m<sup>2</sup> birim pazar değeri ile toplam pazar değeri aşağıdaki tabloda sunulmuştur.

PAZAR DEĞERLERİ						
SIRA BAĞ. BÖL. NO	KAT NO	NİTELİĞİ	ALANI (M <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> BİRİM PAZAR DEĞERİ (TL)	YUVARLATILMIŞ PAZAR DEĞERİ (TL)	
1	1	Bodrum+Zemin+1	Banka	652	6.350	4.140.000
2	2	Bodrum	Sinema	213	2.360	505.000
3	3	Bodrum	İşyeri	25	3.060	75.000
4	4	Bodrum	Dükkan	22	2.790	60.000
5	5	Bodrum	Dükkan	13	2.620	35.000
6	6	Bodrum	Dükkan	17	2.620	45.000
7	7	Bodrum	Dükkan	26	2.530	65.000
8	8	Bodrum	Dükkan	28	2.710	75.000
9	9	Zemin	Dükkan	260	6.290	1.635.000
10	10	Zemin	Dükkan	19	5.330	100.000
11	11	Zemin	Dükkan	30	4.100	125.000
12	12	Zemin	Dükkan	33	3.750	125.000
13	13	1	Dükkan	190	3.750	715.000
14	14	1	Dükkan	118	4.100	485.000
15	15	1	Dükkan	27	3.320	90.000
16	16	1	Dükkan	28	3.060	85.000
17	17	2	Dükkan	120	2.790	335.000
18	18	2	Dükkan	78	2.710	210.000
19	19	2	Dükkan	86	2.620	225.000
20	20	2	Dükkan	91	3.060	280.000
21	21	2	Dükkan	85	2.970	250.000
22	22	2	Dükkan	120	3.060	365.000
23	23	2	Dükkan	32	2.790	90.000
24	24	2	Dükkan	33	2.710	90.000
25	25	3	Dükkan	180	2.270	410.000
26	26	3	Restorant	235	2.530	595.000
27	27	3	Dükkan	32	2.620	85.000
28	28	3	Dükkan	33	2.530	85.000
29	29	3 ve çatı	Restorant	403	2.270	915.000
30	30	3 ve çatı	Restorant	248	2.970	735.000
<b>TOPLAM</b>					<b>13.030.000</b>	

## 9. BÖLÜM ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

### 9.1. NİHAİ DEĞER TAKDİRİ

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

Buna göre; rapor konusu taşınmazların toplam pazar değeri için; **13.030.000,-TL (Onüçmilyonotuzbin Türk Lirası)** kıymet takdir olunmuştur.

### 9.2. SİGORTAYA ESAS DEĞERİ

Taşınmazların sigortaya esas değerinin hesaplanmasında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2017 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" in IVA yapı sınıfı (Büyük alışveriş merkezleri) maliyetleri esas alınmıştır. Bağımsız bölümlerin brüt alanları toplamı 3.477 m<sup>2</sup>'dir.

Sigortaya Esas Değer: 3.477 m<sup>2</sup> x 882,-TL/m<sup>2</sup> = **3.066.714,-TL**

## 10. BÖLÜM SONUÇ

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

	TL	USD	EURO
<b>PAZAR DEĞERİ</b>	13.030.000	3.413.000	2.879.000

**Not:** 22.12.2017 günü saat 15:30'da belirlenen gösterge niteliğindeki T.C.M.B. satış kuruna göre 1,-USD = 3,8182 TL ve 1,-EURO = 4,5253 TL'dir.

Taşınmazların KDV dahil toplam pazar değeri 15.375.400,-TL'dir. Taşınmazların sigortaya esas değeri; 3.066.714,-TL'dir. KDV oranı % 18 olarak alınmıştır.

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

İşbu rapor, üç orijinal olarak düzenlenmiştir.

Bilgilerinize sunulur. 25 Aralık 2017

(Değerleme tarihi: 19 Aralık 2017)

Saygılarımızla,



Uğur AVCI  
Jeodezi ve Fotogrametri Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı



Nurettin KULAK  
Jeoloji Mühendisi  
Sorumlu Değerleme Uzmanı

### **Ekler:**

- Uydü Görünüşleri
- Fotoğraflar
- İmar Planı Örneği ve Plan Notları
- Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri
- T.C. Marmaris 2. Noterliği'nin 09 Nisan 2001 Tarih ve 03930 No'lu Kat İrtifak Listesi
- Şirketimiz Tarafından Değerleme Konusu Gayrimenkuller İçin Daha Önce Hazırlanan Rapor Bilgileri
- Raporu Hazırlayanları Tanıtıcı Bilgiler
- SPK Lisans Belgeleri
- Tapu Suretleri
- Tapu Kayıt Örnekleri