

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

**MUĞLA İLİ MARMARİS İLÇESİ'NDEKİ
MALLMARİNE ALIŞVERİŞ MERKEZİ
(30 ADET İŞYERİ)**

KİRA RAPORU

RAPOR BİLGİLERİ

SÖZLEŞME TARİHİ	1.11.2022
DEĞERLEME BAŞLANGIÇ TARİHİ	11.11.2022
DEĞERLEME BİTİŞ TARİHİ	19.12.2022
RAPOR TARİHİ	20.12.2022
RAPOR NO	ISGY-2209100
KULLANIM AMACI	KİRA DEĞERİ TESPİTİ
DEĞERLEME KONUSU	MUĞLA İLİ MARMARİS İLÇESİ'NDEKİ MALLMARİNE ALIŞVERİŞ MERKEZİ (30 ADET İŞYERİ)
DEĞERLEME ADRESİ	KEMERALTI MAHALLESİ, ATATÜRK CADDESİ, MALLMARİNE ALIŞVERİŞ MERKEZİ, NO:28 MARMARİS / MUĞLA
RAPORU HAZIRLAYAN UZMANLAR	Gizem GEREGÜL EVLEK-Değerleme Uzmanı (Lisans No:409558) Ş. Seda YÜCEL KARAGÖZ -Değerleme Uzmanı (Lisans No:405453) Eren KURT - Sorumlu Değerleme Uzmanı (Lisans No: 402003)
RAPORUN KAPSAMI	Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

İçindekiler Ekler

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

EKLER

- Ek 1 - Mülkiyet Listesi**
- Ek 2 - Taşınmazı gösteren fotoğraflar**
- Ek 3 - Tapu Kaydı - (Takbis belgesi-kopya)**
- Ek 4 - İmar durum yazısı(kopya)**
- Ek 5 - Değerlere İlişki Tablolar**
- Ek 6 - Yapı Ruhsatları -Belgeler(kopya)**
- Ek 7 - Tapu Suretleri (kopya)**
- Ek 8 - Değerleme Uzmanlarının Lisans ve Mesleki Tecrübe Belgeleri (kopya)**

UYGUNLUK BEYANI

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

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

1 - DEĞERLEME HİZMETİ BİLGİLERİ

1.1 - Değerleme Hizmetinin Amacı

Bu değerleme raporu; aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların değerleme tarihindeki kira değerinin belirlenmesi amacı ile hazırlanmıştır.

Bu değerleme raporu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" in (III-62.3) 1. Maddesinin 2. Fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

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

1.2 - Değerleme Hizmetinde Hizmeti Alan ve Veren Kurumların Bilgisi

İş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

Söz konusu şirket; gayrimenkullere, gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek üzere adi ortaklık kurabilen ve ilgili Tebliğ'de izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen sermaye piyasası kurumu nieliğindedir.

1.2.2 - Hizmeti Veren Kurum Bilgisi

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

İstanbul Ticaret Odası - Sicil No 527073-474655

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

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

1.3 - Değerleme Hizmeti İle İlgili Talepler

Hizmeti alan kurumun, aşağıda bilgileri bulunan taşınmazların, değerlendirme tarihindeki kira Değeri'nin belirlenmesi talebi bulunmaktadır.

1.4 - Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Yapılan Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Söz konusu taşınmaz için ISGY-2209100 numaralı rapor şirketimiz tarafından hazırlanmıştır. Gizem GEREGÜL EVLEK raporu hazırlayan değerleme uzmanı olarak, Şerife Seda YÜCEL KARAGÖZ kontrol eden değerleme uzmanı olarak ve Eren KURT onaylayan sorumlu değerleme uzmanı olarak görev almıştır.

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

Değerleme konusu gayrimenkul için şirketimiz tarafından daha önceki tarihlerde yapılan son üç değerlemeye ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

	RAPOR-1	RAPOR-2	RAPOR-3
Rapor Numarası	ISGY-1311002	ISGY-1410002	ISGY-1510002
Rapor Tarihi	20.12.2013	29.12.2014	25.12.2015
Rapor Konusu	MALLMARİNE AVM	MALLMARİNE AVM	MALLMARİNE AVM
Raporu Hazırlayanlar	Onur ÖZGÜR A.Ali YERTUT	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER	Onur ÖZGÜR Berrin KURTULUŞ SEVER
Takdir Edilen Toplam Nihai Değeri (KDV Hariç)	9.187.000	10.142.650	11.263.850

2 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZIN MÜLKİYET VE YAPILAŞMA BİLGİLERİ

2.1 - Tapu Kayıtları

119 ADA 24 PARSEL

İli	:	Muğla
İlçesi	:	Marmaris
Bucağı	:	
Mahallesi	:	Kemeraltı
Köyü	:	
Sokağı	:	
Mevkii	:	Uzunyalı
Pafta No	:	
Ada No	:	119
Parsel No	:	24
Alanı	:	1.166,33 m ²
Vasfı	:	6 Katlı Betonarme Bina
Sınırı	:	Planındadır
Tapu Cinsi	:	Kat Mülkiyeti
Sahibi	:	Ek - Mülkiyet Listesi
Hisse Oranı	:	Ek - Mülkiyet Listesi
Yevmiye No	:	Ek - Mülkiyet Listesi
Cilt No	:	Ek - Mülkiyet Listesi
Sayfa No	:	Ek - Mülkiyet Listesi
Tapu Tarihi	:	28.06.2001

2.2 - Takyidat Bilgileri

Taşınmazların takyidat ve mülkiyet bilgileri 22.09.2022 tarihli takbis belgesi İş GYO A.Ş. Yetkililerinden tarafımıza iletilmiş olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

Bağımsız bölümler üzerinde müşterek olarak;

Beyanlar:

* 3402 Sayılı Kanunun 22. maddesinin 2. fıkrasının (a) bendi uygulamasına tabidir.(Şablon: 3402 Sayılı Kadastro Kanunun 22. Md. Fıkrasının (a) Bendi Gereği Belirtme.)
28.12.2021 16022

Beyanlar:

* Yönetim Planı: 17/04/2001(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)

İlgili beyanlar, taşınmazların inşa edildiği sırada ve kat mülkiyetinin tesis edildiği aşamada konulmuş olup, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde taşınmazlarının devrine ve değerine olumsuz etkisi bulunmamaktadır)

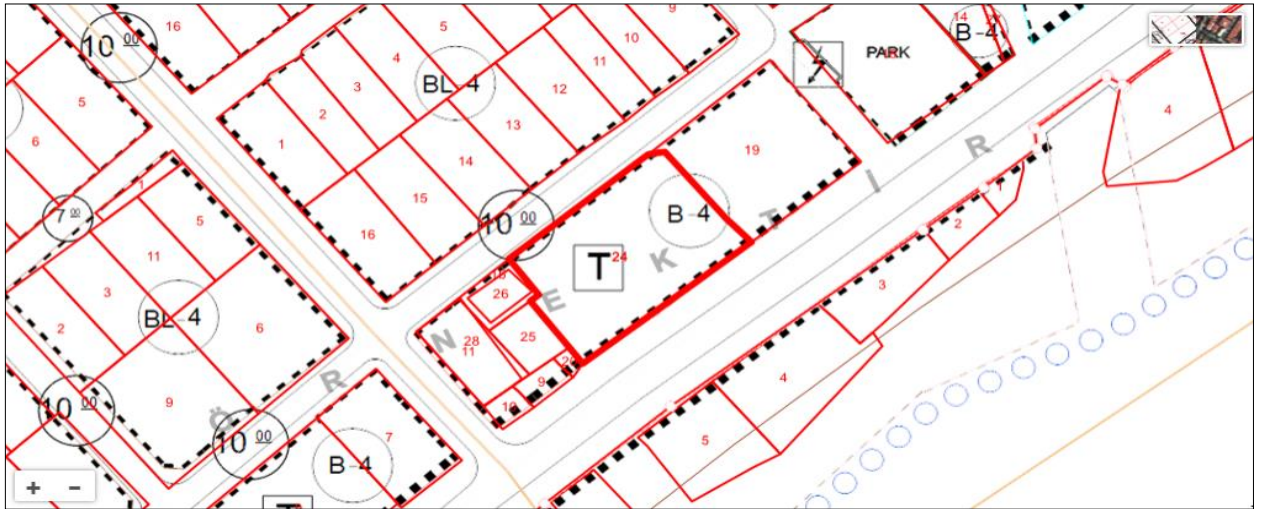
2.2.1 - Taşınmazların Son Üç Yıllık Dönemde Gerçekleşen Alım Satım İşlemleri

Yapılan incelemelerde değerlemesi yapılan taşınmazların son üç yıllık dönemde mülkiyet bilgilerinde herhangi bir değişiklik olmadığı görülmüştür.

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

2.3.1 - İmar Durumuna İlişkin Veriler

Marmaris Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 14.09.2022 tarih ve E41823250804.0138083 sayılı resmi imar durumuna göre rapor konusu taşınmaz; 03.06.2017 onay tarihli Marmaris ve Çevresi Turizm Alanı Marmaris 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunda, Bitişik Nizam 4 Kat, Yençok=15.00 m yapılaşma koşullarında 'Ticaret Alanı (T)' kullanımında kalmaktadır.



2.3.2 - Taşınmazın Son Üç Yıllık Dönemde İmar Planında Meydana Gelen Değişiklikler

Yapılan incelemelerde son üç yıllık dönemde; herhangi bir değişikliğin olmadığı görülmüştür.

2.3.3 - Yapılaşma Bilgi ve Belgelerinin İrdelenmesi

Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemelerde; rapor konusu taşınmazların konumlandığı binaya ait 20.02.1998 tarih ve 2549 no lu Yeni Yapı Ruhsatı ile 10.03.2000 tarih 2549 no lu Tadilat Ruhsatı, 23.02.2001 tarih 2549 no lu Yapı Kullanma izin belgesi bulunmaktadır.

2.3.4 - Taşınmazın Yasal ve Mevcut Durumuna İlişkin Görüş

Mahallinde yapılan incelemeler sonucunda, taşınmazın incelenen mimari projesiyle, bağımsız bölümlerin bina içerisindeki bulunduğu kat, konum ve brüt kullanım alanı açısından uyumlu olduğu görülmüştür. Marmaris Belediyesi İmar Müdürlüğü Arşivinde dosyası incelenmiş olup, projeye ilişkin tüm yasal izinleri alınmış, inşası tamamlanmış olan projenin kat mülkiyeti kurulmuş ve tapu kütüğüne cins tashihleri yapılmıştır.

2.3.5 - Yapı Denetim Kuruluşuna ve İşlemlerine Ait Bilgiler

Değerleme konusu taşınmazlar 29.06.2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun kapsamından önce inşa edilmiş olup kanun kapsamına girmemektedir.

2.3.6 - Projeye İlişkin Detaylı Bilgi ve Planların ve Söz Konusu Değerin Tamamen Mevcut Projeye İlişkin Olduğuna ve Farklı Bir Projenin Uygulanması Durumunda Bulunacak Değerin Farklı Olabileceğine İlişkin Açıklama

Bu değerleme raporu, proje değerlendirme çalışmasına yönelik hazırlanmamıştır.

2.3.8 - Varsa, Gayrimenkulün Enerji Verimlilik Sertifikası Hakkında Bilgi

27.04.2020 tarihli B sınıfı enerji kimlik belgesi mevcut olup ilgili belge ekte sunulmaktadır.

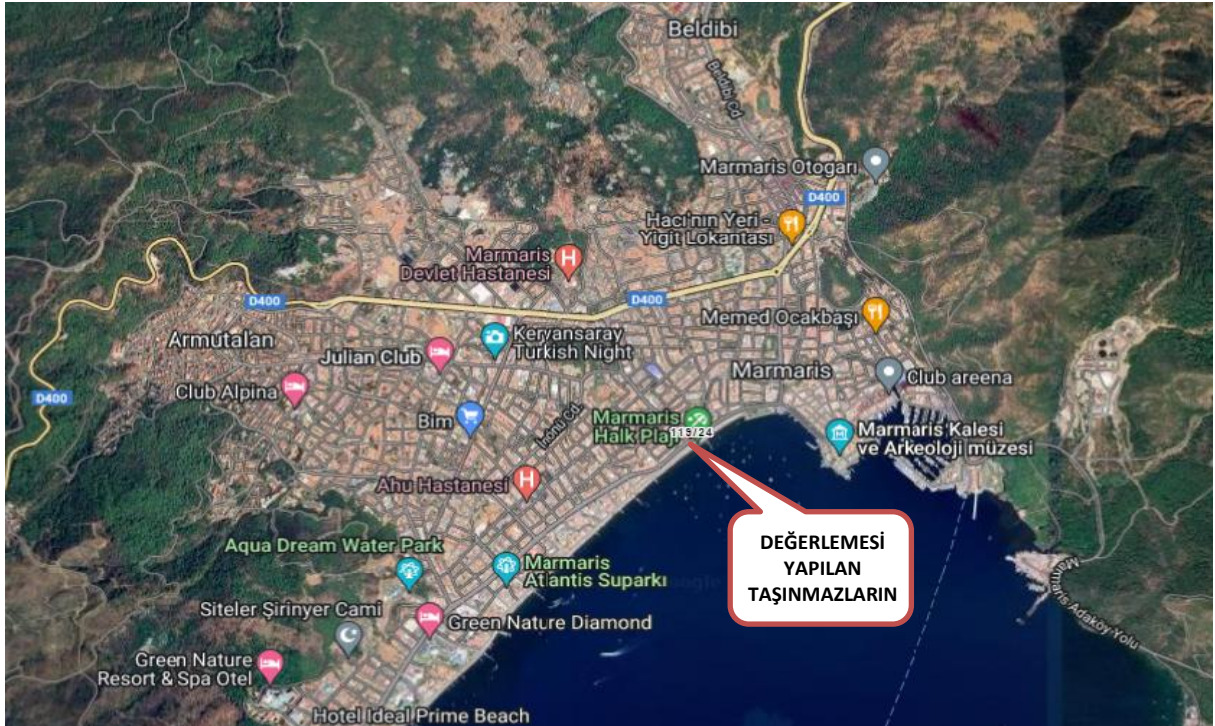
3 - DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

3.1 - Tanımı

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

3.2 - Konumu Ve Yakın Çevre Özellikleri

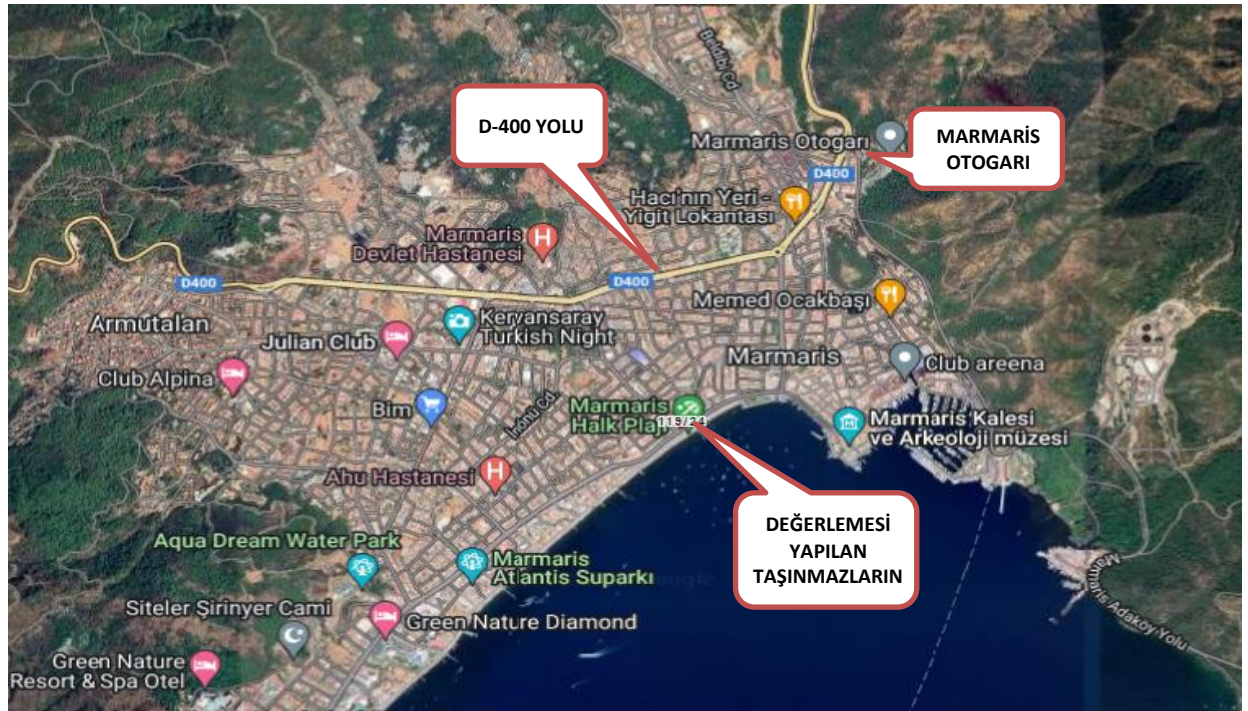
Değerleme konusu gayrimenkul; Muğla İli, Marmaris İlçesi, Kemeraltı Mahallesi, Atatürk Bulvarı üzerinde yer almaktadır. Atatürk Bulvarı, Marmaris'in ana ulaşım arterlerinden biri olup sahile paralel uzanması nedeni prestijli bir aks oluşturmaktadır. Atatürk Bulvarı üzerinde yer alan kullanımlar büyük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





3.3 - Ulaşım Özellikleri

Taşınmazlara ulaşım; Atatürk Caddesi ile Ulusal Egemenlik Caddesi kavşağından Atatürk Caddesi yönünde yaklaşık 480 metre ilerlenir ve sağ kolda konumlu taşınmaz ana taşınmazdır. Ulaşım; toplu taşıma veya özel araçlarla sağlanabilmektedir.



3.4 - Taşınmazın Fiziki Özellikleri

3.4.1 - Genel Özellikleri

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

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

KAT NO	BRÜT İNŞAAT ALANI
Bodrum	1.168,00 m ²
Zemin	1.168,00 m ²
1.Normal Kat	1.168,00 m ²
2.Normal Kat	1.168,00 m ²
3.Normal Kat	1.168,00 m ²
Çatı Katı	559,00 m ²
TOPLAM İNŞAAT ALANI	6.399,00 m²

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)
1	B+Z+1	BANKA	630,00
2	B	SİNEMA	224,00
3	B	İŞ YERİ	25,00
4	B	DÜKKAN	22,00
5	B	DÜKKAN	13,00
6	B	DÜKKAN	17,00
7	B	DÜKKAN	26,00
8	B	DÜKKAN	28,00
9	Z	DÜKKAN	250,00
10	Z	DÜKKAN	22,00
11	Z	DÜKKAN	30,00
12	Z	DÜKKAN	29,00
13	1	DÜKKAN	190,00
14	1	DÜKKAN	118,00
15	1	DÜKKAN	27,00
16	1	DÜKKAN	28,00
17	2	DÜKKAN	125,00
18	2	DÜKKAN	78,00
19	2	DÜKKAN	89,00
20	2	DÜKKAN	91,00
21	2	DÜKKAN	85,00
22	2	DÜKKAN	120,00
23	2	DÜKKAN	32,00
24	2	DÜKKAN	33,00
25	3	DÜKKAN	180,00
26	3	RESTORAN	235,00
27	3	DÜKKAN	32,00
28	3	DÜKKAN	33,00
29	3+ÇATI	RESTORAN	403,00
30	ÇATI	RESTORAN	248,00
TOPLAM			3.463,00

1 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum + zemin + 1.normal katta konumlu olup bodrum katında bina girişine karşıdan bakıldığında bodrum katında sağ arka tarafta, zemin katında sağ tarafta , 1.normal katında sağ tarafta konumlanmaktadır. Taşınmazın bodrum katı yaklaşık brüt 50 metrekare , zemin katı yaklaşık brüt 290 metrekare, 1.normal katı yaklaşık brüt 290 metrekare olmak üzere toplam yaklaşık brüt 630 metrekare kullanım alanına sahiptir. Tamamı İş Bankası Marmaris Şubesi olarak kullanılmaktadır. Girişi Atatürk Bulvarı üzerinden zemin kattan verilmiştir.

2 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sağ tarafta konumludur. Sinema vasıflı olup projesine göre 98 kişi kapasitelidir. Yaklaşık brüt 224 metrekare kullanım alanına sahiptir.

3 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum katta konumlu olup , bina girişine karşıdan bakıldığında ön orta kısımda konumludur. İş Yeri vasıflı olup yaklaşık brüt 25 metrekare kullanım alanına sahiptir.

4 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum katta konumlu olup , bina girişine karşıdan bakıldığında sol tarafta ilk dükkan konumludur. Yaklaşık brüt 22 metrekare kullanım alanına sahiptir.

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

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

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

8 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz bodrum katta konumlu olup , bina girişine karşıdan bakıldığında orta arka kısımda sağ tarafta konumludur. Yaklaşık brüt 28 metrekare kullanım alanına sahiptir.

9 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz zemin katta , bina giriş cephesine göre sol tarafta konumludur. Yaklaşık brüt 250 metrekare kullanımlıdır.

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

11 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz zemin katta , bina giriş cephesine göre orta arka tarafta orta konumludur. Yaklaşık brüt 30 metrekare kullanımlıdır.

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

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

13 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 1.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sol ön tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 190 metrekare kullanım alanına sahip olup Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır.

14 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 1.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sol arka tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 118 metrekare kullanım alanına sahip olup Mudo Mağazası tarafından kullanılmaktadır.

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

15 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 1.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında arka orta sol tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 27 metrekare kullanım alanına sahiptir.

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

17 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sağ arka tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 125 metrekare kullanım alanına sahiptir.

18 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sağ orta tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 78 metrekare kullanım alanına sahiptir.

19 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sağ ön tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 89 metrekare kullanım alanına sahiptir.

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

21 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sol orta tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 85 metrekare kullanım alanına sahiptir.

22 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sol arka tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 120 metrekare kullanım alanına sahiptir. 20-21-22 no'lu bağımsız bölümler birleştirilmiş olup Mudo Mağazası tarafından depo olarak kullanılmaktadır.

23 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında orta arka sol tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 32 metrekare kullanım alanına sahiptir.

24 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 2.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında orta arka sağ tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 33 metrekare kullanım alanına sahiptir.

25 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 3.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sağ ön tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 180 metrekare kullanım alanına sahiptir.

26 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 3.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında sol tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 235 metrekare kullanım alanına sahiptir.

27 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 3.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında orta arka solda kalmaktadır. Yaklaşık brüt 32 metrekare kapalı kullanım alanına sahiptir.

28 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 3.normal katta konumlu olup bina girişine karşıdan bakıldığında orta arka sağda kalmaktadır. Yaklaşık brüt 33 metrekare kapalı kullanım alanına sahiptir.

29 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz 3.normal kat + çatı katında konumlu olup 3.normal katında bina girişine karşıdan bakıldığında sağ arka tarafta , çatı katında sağ tarafta konumludur. Taşınmaz 3.normal katında yaklaşık brüt 118 metrekare kullanım alanına , çatı katında yaklaşık brüt 285 metrekare kapalı kullanım alanı + yaklaşık brüt 110 metrekare açık teras kullanım alanına sahiptir. Taşınmaz toplam olarak yaklaşık brüt 403 metrekare kapalı kullanım alanına sahiptir.

30 No'lu Bağımsız Bölüm : Taşınmaz projesine göre çatı katında bulunmakta olup bina girişine karşıdan bakıldığında sol tarafta kalmaktadır. Yaklaşık brüt 248 metrekare kapalı kullanım alanına + yaklaşık brüt 50 metrekare açık teras alanı olmak üzere toplam yaklaşık brüt 298 metrekare alanlıdır.

1 no'lu bağımsız bölüm iş bankası kiracısı tarafından kullanılmaktadır. Diğer bağımsız bölümler Mudo Concept mağazası kiracısı tarafından kullanılmakta olup zemin kat ve 1. normal kat aktif mağaza olarak kullanılmaktadır. Bodrum, 2. ve 3 normal kat ve çatı kat aktif mağaza olarak kullanılmamaktadır.

İş GYO tarafından tarafımıza gönderilen kiralama bilgilerine göre; 1 no'lu bağımsız bölüm iş bankası kiracısı tarafından kullanılmakta olup kiralanabilir alanı 603,4 m², diğer bağımsız bölümler Mudo Concept mağazası kiracısı tarafından kullanılmakta olup kiralanabilir alanı 2553,6 m² dir. Kiralanabilir alanlar kiralama sözleşmelerinde net alan üzerinden belirtilmiş olup, bağımsız bölüm toplam alanları brüt alanlardır.

Binanın Genel Özellikleri

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

3.4.2 - İç Mekan Özellikleri

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

Teras bölümü panoromik deniz manzarasına sahiptir. 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.

Ruhsat Alınmış Yapılarda Yapılan Değişikliklerin 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun

3.4.3 - 21. Maddesi Kapsamında Yeniden Ruhsat Alınmasını Gerektirdiği Değişiklikler Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Taşınmazlar için yapı kullanma izin belgesinin bulunması nedeniyle mevzuat kapsamında 3194 Sayılı İmar Kanunu' nun 21. Maddesi kapsamında yeniden ruhsat alınması gerekmemektedir.

4 - DEĞERLEME İLE İLGİLİ ANALİZLER

4.1 - Taşınmazın Bulunduğu Bölgenin Özellikleri

4.1.1 - Muğla İli

Muğla, Türkiye'nin bir ili ve en kalabalık yirmi dördüncü şehri. 2020 itibarıyla 1.021.141 nüfusa sahiptir. Ege Bölgesi'nde, topraklarının küçük bir kısmı Akdeniz Bölgesi içine giren, Ortaca, Dalaman, Köyceğiz, Fethiye, Marmaris, Milas, Datça ve Bodrum gibi tatil yöreleri ile ünlü bir yerleşim yeridir. İlde 13 ilçe bulunur.

Muğla ilinin yüzölçümü 12.654 km²'dir. Muğla, Akdeniz iklimi etkisinde kalmaktadır. Muğla şehrinin içinde bulunduğu Menteşe Yöresi'nde dağlar denize paralel uzanmaktadır. 800 m. yüksekliğe kadar olan alanlarda 'Asıl Akdeniz İklimi' ve daha yüksek alanlarda 'Akdeniz Dağ İklimi' hissedilir. Maksimum-minimum sıcaklık değerleri, nemlilik, yağış miktarı ve hakim rüzgâr yönleri yerel coğrafi koşullara göre değişmektedir. Metrekare'ye 1000 mm'den fazla yağış alan Muğla, orman oranı bakımından Türkiye'nin en zengin olan yörelerinden bir tanesidir.



Yatağan'da Yatağan Termik Santrali, Yeniköy'de Yeniköy Termik Santrali ve Kemerköy'de Kemerköy Termik Santrali vardır.İlin maden yatakları zengindir. Bu sektörde Yatağan linyit rezervleri ve Fethiye krom yatakları ilk kalemde sayılabilir. Ayrıca önemli bir mermer yataklarına sahiptir.

Muğla ili tarımsal ürünlerinin çeşitliliği ile dikkati çeker. Türkiye'de arıcılığın en önemli merkezlerinden biridir. Yörede hem arı hem de çam balı bulunmaktadır. Marmaris ilçesi çam balı ile ünlüdür. Ortaca, Fethiye ve Dalaman ilçelerinde yaygın bir şekilde narenciye tarımı (portakal, limon, mandalina, greyfurt) yapılmaktadır. Özellikle Marmaris-Köyceğiz hattına özgü bir diğer ürün günlük ağacından elde edilen ve parfümeride ile eczacılıkta kullanılan sığla yağıdır. Zeytincilikte il genelinde gelişmiştir.

Bodrum, Marmaris ve Fethiye gibi Dünya'ca ünlü destinasyonları; artık birer uluslararası marka haline gelmiş Datça, Köyceğiz, Milas, Seydikemer gibi ilçeleri; Dalyan, Ölüdeniz, Kayaköy, Akyaka, Saklıkent, Kelebekler Vadisi, Sedir Adası gibi seçkin turizm alternatifleri; 1.500 km'ye yakın kıyı bandı ve çoğu mavi bayraklı yüzlerce plajı ile tam bir turizm cenneti olan Muğla'da turizm sektörü, 400'ü Turizm İşletme Belgeli olmak üzere 3.600'ün üstünde konaklama tesisi ve toplam 260.000 üzerinde yatak kapasitesi ve yıllık ortalama 3,5 milyona yakın yabancı turist girdisi ile on binlerce kişiye istihdam olanağı yanısıra, doğrudan ve dolaylı alışveriş içinde olduğu diğer sektörlerle ticaret hacmi yaratmakta ve önemli miktarda döviz geliri sağlamaktadır.

4.1.2 - Marmaris İlçesi

Marmaris'in eski adı, Karya dilinde "Doğa kenti" anlamına gelen Physkos'tur. Kentin tarihinin M.Ö. 3400 yıllarına kadar uzandığına dair izler bulunmaktadır. Antik Karia'nın liman kenti olarak gelişen kentten günümüze kuzeydeki Asartepe'de bulunan az sayıdaki kalıntılar dışında çok şey ulaşamamıştır.

Kent Helenistik Dönem'de belli bir süre için Seleukos egemenliğine, sonra sırasıyla Roma, Bizans, 13. yy.da Menteşeoğulları egemenliğine girmiştir. Osmanlı Padişahı Kanuni Sultan Süleyman'ın 1522'de Rodos seferinden önce bölgeyi fethetmesinden sonra Osmanlılar döneminde Mimaras adı verilen şehir, daha sonra Mermeris adıyla anılmış ve nihayet Marmaris adını almıştır. İşgal yıllarında (1919-1921 arası) kısa bir süre İtalyanların kontrolüne giren Marmaris, Cumhuriyet Dönemi'nde 80'li yıllara kadar balıkçı kasabası hüviyetinde kalmış, sonrasında ise hızla turizm kentine dönüşmüştür.

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 ikliminin hakim olduğu ilçede yazlar oldukça sıcak ve kurak, kış ayları ise nispeten ılık ve bol yağışlı geçer. Dağların orografik konumu itibari ile Marmaris, Türkiye'nin Rize'den sonra en bol yağış alan bölgelerindendir ve yıllık yağış miktarı 1200 mm üzerindedir. Mayıs - Eylül ayları arası dönemde pek yağış görülmez ve oldukça kurak geçer.

Marmaris'e karadan ulaşım başta Muğla olmak üzere İstanbul, Ankara, İzmir, Denizli ve Antalya'dan düzenli otobüs seferleri ile yapılmaktadır. Otogardan beldelere ve köylere düzenli dolmuş seferleri bulunmaktadır. Havayolu ile ulaşım için en yakın havaalanı 90 km uzaklıkta bulunan Dalaman Havalimanı'dır. 140 km mesafedeki Bodrum-Milas Havalimanı ise havayolu ulaşımı için alternatif oluşturmaktadır.

2021 yılı itibarıyla 95.849 nüfusa sahiptir.

4.1.3 - Gayrimenkul Piyasasının Mevcut Ekonomik Göstergeler Doğrultusunda Analizi

Türkiye Ekonomik Görünüm

Türkiye ekonomisinde 2001 krizi sonrasında sağlanan disiplin kamu borcu, bankacılık oranları, bütçe dengesi gibi noktalarda başarıya ulaşmış ve 2008 yılına kadar büyüme oranlarında sürekli artış sağlanmıştır. 2008 ile 2012 yılları arası gelişmekte olan ekonomiler küresel krizden en çabuk çıkan ülkeler gurubunu oluşturmuşlardır. Bu süreçte yıllık büyüme hızlarında görülen artışlar dünya ekonomisine nefes aldırılmıştır. Türkiye gibi ülkelerin kriz sonrası performansları oldukça göz kamaştırıcı olmuştur.

Gelişmekte olan ülke ekonomilerinin kendilerini onarabilme ve toparlanma kabiliyeti gelişmiş ülke ekonomilerine göre daha hızlı bir oranda gerçekleşmektedir. Ancak bu tip ekonomilerin temel sorunu elde edilen kazanımların korunamaması ve istikrarın sağlanamamasıdır. Türkiye'nin; tasarruf eksikliği, işsizlik, fiyatlar genel seviyesi ile ilgili sorunlar, ithalat ve ihracat kalemlerinin katma değerli hale getirilmesi, döviz dengesinin sağlanması, orta gelir tuzağı gibi hususlar, cari açık, talep bozuklukları, teknolojik eksiklikler, siyasi ve coğrafi riskler konularında eksikliği bulunmaktadır.

Türkiye ekonomisi için en büyük gelişmelerden biri 2018 yılında Ağustos ayında yaşanan kur şokuyla birlikte başlayan ekonomik kriz olmuştur. Bu kriz 2009'dan beri yaşanan ilk ekonomik kriz olma özelliği taşımaktaydı. 2018 yılının Ekim ayında %25,2 ile son 15 yılda görülen en yüksek seviye ulaşan enflasyon, 2019 yılını %11,84 seviyesinde kapattı. Enflasyonun düşmesinde sınırlı iç talep, Enflasyonla Mücadele Kampanyası kapsamındaki politikalar ve 2018 yılında yaşanan kur artışından sonra görece azalan kur dalgalanmaları etkili oldu. Böylece enflasyon kriz öncesi eğilimine geri döndü.

2019 yılı içerisinde tahmin edildiği üzere ABD Merkez Bankası FED temmuz, eylül ve ekim aylarındaki toplantılarında üç kez 25'er baz puan olmak üzere faizleri toplam 75 baz puan indirdi. Bu faiz indirimleri Türkiye'nin de aralarında olduğu gelişmekte olan ülkelerdeki sermaye çıkışının hafiflemesini sağlayarak, 2019 yılı boyunca Türk Lirası'ndaki değer kaybını azalttı. FED'e benzer şekilde Avrupa Merkez Bankası (ECB) da Eylül ayında depo faiz oranını %-0,50'ye indirdi ve varlık alım programına tekrar başladığını açıkladı.

2019 yılı boyunca TL'nin ABD Doları karşısında değer kaybı yavaşladı. 2018 yılı Ağustos ayında tüm zamanların rekorunu kıırarak 7.23 seviyesini gören ABD Doları kuru, 2019 yılında dalgalı bir seyir izleyerek geriledi ve 2019 yılsonunu 5,96 seviyesinde kapattı. 2018 Ekim ayı itibarıyla son 15 yılın en yükseği olan %25,2 seviyelerine yükselen enflasyon, takip eden aylarda düşüş eğilimine girerek 2018 yılını %20,3 seviyesinde kapattı. 2019 yılı boyunca döviz kurundaki artışın kontrol altına alınmasıyla, kurun enflasyon ve faiz oranları üzerinde yarattığı olumsuz etkiler ortadan kalktı ve enflasyon oranı 2019 yılsonunda %11,84 oldu." (Colliers International, 2019, İkinci Yarı Raporu).

2019 Aralık ayında başlayan COVID-19 salgınının 2020'nin ilk yarısında tüm dünyaya yayılmasıyla salgının ekonomi üzerindeki olumsuz etkileri beklenenden daha sert olmuştur. Salgının etkileri daha da belirginleşince salgının kontrol altına alınması önlemler alınmış ve ekonomide duraksama yaşanmıştır.

Pandeminin ilk döneminde ekonomik kaybı diğer ülkelerdeki gibi yüksek olan Türkiye, hızlı bir toparlanma ile benzer ülkelere göre ayrıştı. Türkiye ekonomisi zincirlenmiş hacim endeksine göre 2021'in üçüncü çeyreğinde yıllık bazda %7,4 oranında büyüdü.

Türkiye ekonomisi, 2020 yılında %1,8 oranında büyüyerek büyüme kaydeden birkaç ekonomiden biri olmuştur. Bu olumlu tablo 2021 yılında da devam etti ve GSYİH 2. çeyrekte yıllık %22'lik güçlü bir artışın ardından 3. çeyrekte %7,4 arttı. Böylece, yılın ilk dokuz ayında yıllık büyüme %11,7 düzeyinde gerçekleşti. Başta hane halkı harcamaları olmak üzere iç talepteki artış ve net ticaret genel büyümeye olumlu katkı yaparken, inşaat yatırımlarındaki azalışın etkisiyle yatırım harcamaları büyümeyi sınırlandırdı.

Küresel büyümenin, 2020 yılındaki keskin düşüşün ardından baz etkisiyle birlikte 2021 yılında güçlü bir şekilde toparlanması bekleniyor. ABD ekonomisinin 2021 yılında %5,7

ile beklentinin üzerinde büyümesi, küresel büyümenin de öngörülenden daha güçlü olabileceği beklentilerini artırdı. 2022 yılında salgının seyrine ilişkin gelişmelerin yanı sıra başlıca merkez bankalarının para politikası kararlarının küresel piyasaların seyrinde etkili olması bekleniyor. FED, ocak ayındaki toplantısında 2022 Mart ayında varlık alımlarını sonlandırıp faiz artırımlarına başlayacağı sinyalleri verdi. Piyasalar, 2022 yılı içerisinde FED'in 3 kez 25'er baz puanlık faiz artışı yapacağını öngörüyor. Aralık ayında politika faizini %0,25'e yükselterek salgının başlangıcından bu yana faizleri artıran ilk büyük merkez bankası olan

İngiltere Merkez Bankası'nın yanı sıra ECB (Avrupa Merkez Bankası), 1,85 trilyon Euro büyüklüğündeki Pandemi Acil Varlık Alım programını 2022 Mart ayında sonlandıracağını açıkladı. Artan enflasyon dolayısıyla gelişmiş ülke ekonomilerinin genişlemeci para politikalarını sonlandırıp yavaş yavaş daraltıcı para politikalarına geçmeleri, Türkiye gibi gelişmekte olan ülkelere olan sermaye akışında baskı oluşturabilir. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Küresel salgının etkisi hafiflese de özellikle üretim yapısı, arz olanakları ve lojistik anlamında sıkıntılar devam edegelmektedir. Salgının hafiflemesi ve küresel teşviklerin etkisiyle artan varlık talebi içinde en önemli araçlardan birisi de gayrimenkul olmuştur. Dünya genelinde değişen talep yapısına göre gayrimenkule olan ilgi artmış, düşük faiz ve bol likidite dönemi de bu süreçte destek olmuştur. Uygulanan genişletici para ve maliye politikalarının etkisi ile 2021 yılında küresel olarak büyüme güçlenmiş, hammadde ihtiyacı artmış bunlarla birlikte fiyatlar genel seviyesinde de yükselmeler görülmüştür.

Dünya ekonomisinde 2022 ilk çeyrek jeopolitik belirsizliklerin arttığı bir dönem olarak geride kalmıştır. Rusya ve Ukrayna arasında sıcak çatışmaya dönüşen gerilim enerji fiyatları başta olmak üzere emtia fiyatlarında artışa yol açmıştır. Enflasyon görünümü üzerindeki yukarı yönlü riskler artarken büyüme beklentileri aşağı çekilmiştir. Uluslararası Para Fonu (IMF)

Küresel Ekonomik Görünüm raporunda savaşın toparlanmayı yavaşlattığını değerlendirirken, 2022 yılı dünya büyüme öngörülerini %4,4'ten %3,6'ya indirmiştir. Raporda, gelişmiş ekonomilerde enflasyonun bir önceki tahminlerine kıyasla 1,8 yüzde puan daha yukarıda %5,7 olacağını öngörürken, gelişmekte olan ekonomilerde enflasyonun %8,7 ile önceki beklentisinin 2,8 yüzde puan üzerinde olacağını duyurmuştur. Bununla birlikte, devam eden savaş, gelişmiş ekonomilerde beklenen parasal sıkılaşma, finansal piyasalarda oynaklık, salgın döneminde alınan genişlemeci maliye politikası adımlarının geri çekilmesi, Çin'deki yavaşlama ile salgının seyri ve aşırıya erişim konularını küresel görünüm üzerindeki belirleyici unsurlar olarak sıralamıştır. (Gyoder,2022, 1.Çeyrek Raporu)

2021 yılını güçlü bir büyüme ile tamamlayan Türkiye ekonomisi 2022 yılında sınırlı bir yavaşlamayla başlamıştır. 2021 yılı dördüncü çeyrek gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) verileri iç ve dış talebin dengeli katkısıyla güçlü büyümüştür. Takvim ve mevsim etkisinden arındırılmış verilere göre GSYH bir önceki döneme göre %1,5 büyürken, yıllık büyüme oranı %9,1 ile önceki çeyreğe göre hızlanmıştır. Önceki dönemlere ilişkin yapılan güncellemeler sonrası 2021 yılı geneli büyüme oranı %11,0 olurken, Dolar bazında GSYH 2020 yılındaki 716,9 milyar dolardan 802,7 milyar dolara yükselirken, kişi başına gayri safi yurtiçi hasıla 9 bin 539 dolar olarak hesaplanmıştır. Yıl genelinde harcamalar tarafında büyümeye en yüksek katkı özel sektör tüketiminden ve ihracattan gelirken, üretim tarafında inşaat dışındaki faaliyet kollarının hepsi büyümeye pozitif katkı yapmıştır.

2022 ilk çeyreğe ilişkin öncü veriler ise ekonomiye ilişkin karışık sinyaller vermektedir. Sanayi üretimi Ocak ayında %2,4 azalırken, Şubat ayında %4,4 oranında büyümüştür. Perakende satışlarda Ocak ayındaki %1,5 azalışa karşın, Şubat'ta %0,5 yükseliş kaydetmiştir. İşgücü piyasasında ise salgın ve kısıtlama tedbirleri nedeniyle karışık bir tablo ortaya çıkmıştır. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Şubat itibarıyla %10,7'ye gerilerken, geniş tanımlı işsizlik göstergeleri iyileşmeye eşlik etmiştir. Öte yandan, imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) ilk çeyrek sonu itibarıyla 49,4 ile daralma bölgesine inerken, kapasite kullanım oranı gücünü korumaktadır. Güven endeksleri gerilerken, bankacılık sektörü kredi hacmi ve harcamalara dair diğer göstergeler iç talepteki yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir.

2021 sonunda %36,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Mart ayında %61,1'e çıkmıştır. Aynı dönemde çekirdek enflasyon (C endeks) %31,9'dan %48,4'e yükselirken, gıda fiyatlarında yıllık enflasyon %44,7'den %71,6'ya yükselmiştir. 2021 sonunda %79,9 olan genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu Mart'ta %115,0'e çıkarken, imalat sanayi ÜFE yıllık enflasyonu %77,4'ten %106,6'ya ulaşmıştır. Mart ayı verileri fiyat baskısının bazı kalemlerde yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmiştir.

TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, tüm politika araçlarında yürütülen kapsamlı gözden geçirmenin devam ettiğinin altını çizmektedir. Jeopolitik gelişmelerin yol açtığı enerji maliyeti artışlarının, ekonomik temellerden uzak fiyatlamaya oluşumlarının geçici etkilerinin ve küresel emtia fiyatlarındaki artışların oluşturduğu güçlü negatif arz şoklarının enflasyondaki yükselişte etkili olduğunu değerlendirmektedir. Sürdürülebilir fiyat istikrarı ve finansal istikrarın tesisi için atılan ve kararlılıkla sürdürülmekte olan adımlarla, enflasyonda baz etkilerinin ortadan kalkmasıyla ve küresel barış ortamının yeniden tesis edilmesiyle dezenflasyonist sürecin başlayacağını öngörmektedir. Bununla birlikte, enflasyonda kalıcı düşüşe işaret eden güçlü göstergeler oluşana ve orta vadeli %5 hedefine ulaşmaya kadar elindeki tüm araçları "Liralaşma stratejisi" çerçevesinde kararlılıkla kullanacağını vurgulamaktadır. (Gyoder, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Döviz kurundaki ani artışın da etkisiyle 2021 yılı sonunda %36,1'e ulaşan enflasyon, 2022 yılın ilk yarısında da yükselişine devam ederek haziran ayında yıllık bazda %78,62'ye ulaştı. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, enflasyonun 2022'de yurt içi enerji fiyat artışları ve lira üzerindeki baskı göz önüne alındığında yüksek kalması bekleniyor. Ancak, mevsimsel faktörlerin enflasyondaki artışı yaz aylarında bir miktar sınırlandırması ve yıl sonuna doğru baz etkisiyle beraber enflasyonun yılsonunda %69,4' seviyesinde olması bekleniyor.

Pandeminin etkisiyle kötüleşen işsizlik oranı, 2021 yılının ikinci yarısında başladığı toparlanma sürecini sürdürerek Nisan 2022 itibarıyla %11,3 oldu. Oxford Economics haziran ayı tahminlerine göre, iş gücü verilerinin bir miktar bozulması ve 2022 yılında işsizlik oranının %11,5 olarak gerçekleşmesi bekleniyor. (Colliers, 2022 İlk Yarı Raporu)

2022 yılı ikinci çeyreği jeopolitik belirsizliklerin sürdüğü ve küresel büyüme görünümü üzerindeki aşağı yönlü risklerin belirginleştiği bir dönem olarak geride kalmıştır. Gelişmiş ekonomi merkez bankaları faiz artırımlarının süreceğini teyit ederken, finansal koşulların sıkılaşmasına yol açmıştır. Açıklanan veriler küresel ekonomik aktivitede ivme kaybını teyit ederken, resesyon endişeleri artmıştır. Büyüme kaygıları ham petrol başta olmak üzere emtia fiyatlarında gerilemeye yol açsa da enflasyonda yükseliş eğilimi sürmektedir. Birikmiş maliyetler, tedarik zinciri sorunları ve beklentilerdeki yükselişten dolayı enflasyonda düşüşün zaman alabileceği endişeleri öne çıkmaktadır. Bu dinamiklerle hareket eden küresel risk iştahı zayıf bir seyir izlerken, gelişmekte olan ekonomilere yönelik sermaye akımlarında kırılganlıklar sürmektedir.

Türkiye ekonomisi 2022 yılı ilk çeyrekte ekonomik aktivite gücünü korurken, ikinci çeyreğe dair öncü veriler yavaşlamanın sınırlı olduğuna işaret etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrekte takvim ve mevsim etkilerinden arındırılmış verilere göre gayri safi yurtiçi hasıla (GSYH) çeyreklik bazda %1,2 büyürken, yıllıklandırılmış GSYH büyümesi %7,3 seviyesinde gerçekleşmiştir. İkinci çeyreğe ilişkin öncü veriler ekonomide ılımlı yavaşlamanın sürdüğüne işaret etmektedir. İkinci çeyrekte imalat sanayi satın alma yöneticileri endeksi (PMI) daralma bölgesinde kalırken, sektörel güven endeksleri ayrışan performanslar sergilemektedirler. Sanayi üretimi aylık bazda Nisan ayında yatay kalırken, Mayıs ayında %3,0 oranında azalmıştır. Söz konusu iki ayda perakende satışlar sırasıyla %2,1 ve %1,9 artış kaydetmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış verilere göre 2021 yıl sonunda %11,4 olan işsizlik oranı Mayıs itibarıyla %10,9'a gerilemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Harcamalar Yöntemiyle Cari Fiyatlarla Gayri Safi Yurtiçi Hasıla

Yıl	GSYH (milyon TL)	Kişi Başı Gelir (TL)	GSYH (milyon Dolar)	Kişi Başı Gelir (Dolar)	Büyüme** (%)	Yıl İçi Ortalama Kur (Dolar/TL)
2016	2.626.560	33.131	862.744	10.964	3,30	3,04
2017	3.133.704	39.019	852.618	10.696	7,50	3,68
2018	3.758.316	46.167	797.124	9.792	3,00	4,71
2019	4.320.191	52.316	760.355	9.213	0,90	5,68
2020	5.047.909	60.537	716.902	8.599	1,80	7,04
2021	7.209.040	85.672	802.678	9.539	9,10	8,98
2022*	2.496.328	-	179.800	-	7,30	13,88

GSYH 2022 yılı birinci çeyrek ilk tahmini; zincirlenmiş hacim endeksi olarak, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %7,3 arttı.

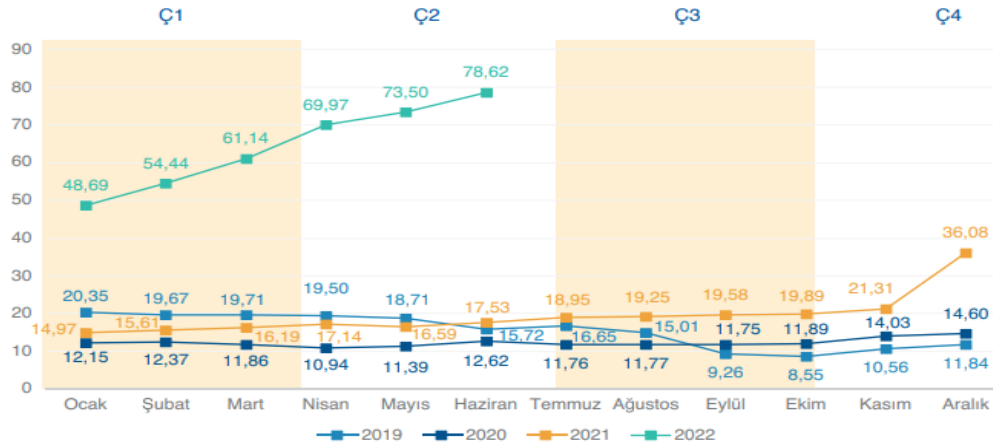
Kaynak: TÜİK

*1.Çeyrek sonu verisidir.

**Zincirlenmiş hacim endeksi olarak (2009=100)

İhracatta yavaşlama sınırlı kalırken, turizmde güçlü toparlanma sürmektedir. Bununla birlikte, uluslararası enerji fiyatlarındaki artışla dış ticaret açığı ve cari açık genişlemektedir. Ticaret Bakanlığı öncü verilerine göre, ilk altı ayda ihracat 2021'in aynı dönemine göre %20 artarken, ithalat artış %40'ı aşmıştır. Bundan dolayı 2021 yılı ilk yarıda 21,2 milyar dolar olan dış ticaret açığı 51,4 milyar dolara ulaşmıştır. Turizm ve diğer hizmetlerdeki toparlanmaya rağmen 2021 yılı Ocak-Mayıs döneminde 12,4 milyar dolar olan cari açık 2022'nin aynı döneminde 28,1 milyar dolara genişlemiştir. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Yıllık Enflasyon*



Tüketici fiyat Endeksi'nde (TÜFE) 2022 yılı Haziran ayında bir önceki aya göre %4,95, bir önceki yılın Aralık ayına göre %42,35, bir önceki yılın aynı ayına göre %78,62 ve on iki aylık ortalamalara göre %44,54 artış gerçekleşti.

Kaynak: TÜİK

*Bir önceki yılın aynı ayına göre değişim

Küresel eğilimler ve diğer maliyet unsurlarının birikimli etkileriyle enflasyonda yükseliş devam etmektedir. 2022 yılı ilk çeyrek sonunda %61,1 olan genel tüketici fiyatları endeksi (TÜFE) yıllık enflasyonu Haziran ayında %78,6'ya çıkmıştır. Aynı dönemde genel yurtiçi üretici fiyatları endeksi (Yi-ÜFE) yıllık enflasyonu %115,0'dan %138,3'e yükselmiştir. Detaylar, bazı alt kalemlerde fiyat baskısının yavaşlamış olmakla birlikte sürdüğünü teyit etmektedir. TCMB para politikası faizini %14'te sabit tutarken, para politikası aktarım mekanizmasının etkinliğinin güçlendirilmesi için makro ihtiyati adımlar atılmıştır. (Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Gayrimenkul Sektörü:

Ekonomik koşullar, yatırımcıların ticari gayrimenkul piyasasına olan güvenini doğrudan etkilemektedir. Dünya’da artan faiz oranlarına ek olarak, Rusya-Ukrayna belirsizliği ve enflasyonun da yatırımcıların ilgisini etkilediği oldukça açıktır. Artan borçlanma oranlarının etkisi, sermaye piyasalarında yıl ortasında küresel olarak hissedilmektedir. Bu durum yatırımcı seçiciliğine ve doğrudan gayrimenkul yatırım piyasalarındaki yavaşlayan büyüme hızına yansımaktadır.

Türkiye’de düşük faiz politikasının tercih edilmiş olması sonucunda, bugün yüksek enflasyon, artan döviz talebi ve yüksek kredi faizleri gibi sorunlarla karşılaşmaktadır. Faiz oranlarının yükselmesi, kaldıraç kullanmak isteyen yatırımcılar için zorlu bir ortam oluşturmaktadır. Kredi kullanmayı tercih eden yatırımcılar, yüksek kredi faizleri sebebiyle maliyetlerini karşılayamama ve düşük karlılık gibi risklerle karşılaşmaktadırlar. Bu durum, artan maliyetlerden kaçmak isteyen yatırımcıların yatırım tercihlerini değiştirmelerine neden olmaktadır.

Gayrimenkul işlemlerinde talep edilen satış fiyatı ile teklif edilen fiyat arasında makas genişlemekte ve teklif yoğunluğu azalmaktadır. Bununla birlikte, dünya genelinde artış eğiliminde olan faiz oranları ve buna bağlı yatırım enstrümanları, gayrimenkul yatırım sınıfı getiri beklentisi üzerinde yukarı yönlü baskı oluştururken, destekleyen arka rüzgarlar bozulmadan kalmakta ve dolayısıyla öz kaynak veya borçlanma piyasasının likiditesi yok olmaktadır.

İleriki dönemlere bakıldığında, artan oran değişikliklerinin piyasalarda yeni fiyat keşfi sağlaması beklenmektedir. Bununla birlikte, kredi verenlerin ve yatırımcıların devam eden derinliği ve çeşitliliğinin, gayrimenkuldeki sermaye akışları üzerinde daha derin ve uzun süreli etki riskini azaltması beklenmektedir.

Günümüzün belirsiz piyasa ortamında risk değerlendirmesinin tartışılması, “Al mı, sat mı?” sorusu yanlış sorudur. Bunun yerine, yatırımcıların risk iştahlarını değiştirmeden uzun vadeye odaklanmaları, birçok faktörü analiz etmeleri önemli olmaktadır.

Piyasalar iyi durumda olmasına rağmen inşaat maliyetleri ve arsa fiyatlarındaki artış, üretim faaliyetini olumsuz etkilemeye başlamıştır. Ukrayna’daki savaş, Rusya’ya yönelik yaptırımlar, Çin’deki Covid-19 kısıtlamaları ve devam eden tedarik zinciri kesintileri dahil olmak üzere bir dizi nedenden dolayı enflasyon keskin bir şekilde artmıştır. Bu durum, merkez bankaları tarafından hızlandırılmış bir sıkılaştırma döngüsünü tetiklemiştir. Bunların hepsi artan belirsizliği beslemekte, yatırımcılar için, artan borç maliyeti ve enflasyon, dünya genelinde fiyatlandırma ve teklif dinamiklerini etkilemektedir.

Faiz oranlarının artmasıyla birlikte yatırımcılar, gayrimenkul segmentleri arasında tercihlerini değiştirmektedirler. Konut ve lojistik son iki senelik daralma döneminde daha dayanıklı gayrimenkul segmentleri olarak yer alırken, perakende ve ofis daha kırılgan bir yapı ortaya koymuştur. Otel ve konaklama gayrimenkul segmentleri ise pandemi sonrası biriken talep ve döviz getirisi nedeniyle toparlanma yaşamıştır. Gayrimenkul yatırımcıları gayrimenkul segmentleri arasında değişen ekonomiye bağlı olarak en karlı yatırım arayışını sürdürmektedirler.

Konut fiyatlarında, artan inşaat maliyetleri ve artan talep sebebiyle son 1 yılda %145,5 oranında rekor düzeyde bir artış görülmüştür. İstanbul’da bu oran %165,4’e çıktığı görülmektedir. Konut fiyatları yükselirken kiralarda da artış olmasına rağmen birçok şehirde yatırımların geri dönüş süresinin uzadığı görülebilmektedir. Krediyeye erişim imkânı bulabilenler ipotekli konut finansmanı çözümlerine yönelmiştir. Artan konut fiyatlarının da etkisiyle, konut talebinde ve birikmiş talepte son birkaç aydır yavaşlama gözlenmektedir.

Büyükşehirlerde artan talep ve kısıtlı arz özellikle İstanbul’da son zamanlarda kiracı krizine sebep olmuştur. Konut kira fiyatlarındaki maksimum %25 oranındaki artış, inşaat maliyetleri ve mal sahiplerinin döviz kuruna endeksli yaklaşımından kaynaklanmakta olup, mal sahipleri kiralalarını da bu artışa endeksli arttırma eğilimindedir. Bunun sonucunda kiracı tahliye davalarında artış görülmektedir.

Küresel ofis kiralama hacimleri 2022 ilk döneminde sabit kalmış, ancak bu yılın ikinci yarısında artış göstermesi beklenmektedir. Buna paralel olarak ofis alanı emilim oranlarının artış eğiliminde olması beklenmektedir. Türkiye’de son 1 yılda artan kira gelirleri yatırımcıları konuta yönlendirirken, getirilen kira artışı kısıtlamaları nedeniyle durağan olan ofis pazarına pandemi etkisinin azalmasıyla birlikte talep artmıştır. Ancak ofis kiralarda da yaşanan yükselişin sürdürülebilir halde devam etmesi önem kazanmaktadır. Sektör uzmanları artan ofis kiralama hacmine bağlı olarak, ofis pazarında arz sıkıntısı oluşabileceğini öngörmektedir. İstanbul Finans Merkezi’nin 1,5 milyon metrekarelik ofis arzı sonrasında, ofis pazarında orta vadede daha dengeli bir piyasa oluşacağı öngörülmektedir. Kurumsal firmalarda paylaşımlı ofis talebi gün geçtikçe artmaktadır. Dünya’da artan paylaşımlı ofis talebi, “kullandığın kadar öde” trendini ortaya koymaktadır.

Pandemi ile birlikte, kapanma ve seyahat kısıtları nedeniyle en kötü dönemini yaşayan konaklama sektörü 2022 yılı başından itibaren canlanmaya başlamıştır ve sektöre yapılan yatırımlar yeniden yükselişe geçmiştir. En fazla turizm yatırım projesi İstanbul ve Muğla’da bulunurken, Antalya’da turizm yatırım projeleri ile bu illeri takip etmektedir. Sektör uzmanları, turizmin sürdürülebilirliği ve sezon etkisinin dengelenerek sene boyunca devam eden hale getirilebilmesi amacıyla, kültür turizmi odaklı yatırımların Anadolu’ya yayılması gerektiğini düşünmektedir. Yüksek enflasyonist bir ortamda turizm sektörünün yabancı para cinsinden gelir üretmesi sebebiyle diğer gayrimenkul türlerine göre daha iyi bir yatırım enstrümanı olarak, özellikle Ortadoğu ve Asyalı kurumsal yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir.

Pandemi etkisiyle diğer sektörlerde gözlenen yavaşlamaya rağmen, lojistik sektörüne olan talep güçlü şekilde devam etmektedir. E-ticaret kullanıcıları pazarda daha fazla baskın bir rol oynadıkça lojistik sektörü daha geniş tabanlı hale gelmektedir. Yatırımcılar daha az riskli görülen kira getirili gayrimenkul arayışında oldukları için, pandeminin başından beri artan e-ticaret dolayısı ile yükselen trend olan lojistik sektörüne yönelmektedir. Ancak kısıtlı arz sebebiyle yatırımcılar portföylerine bu gayrimenkul segmentini eklemekte zorlanmaktadırlar. Yine pandemi ile yükselişe geçen e-ticaret sektörü ile merkezde, son kilometre dağıtım merkezi olarak adlandırılan depo ihtiyacı da artmıştır. Bu durumda merkezi konumlardaki dükkanlar yeni küçük depolar haline dönüşerek e- ticaret sektörü için yeni yatırım alanları oluşturmaktadırlar.(Gyoder, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

OFİS VE TİCARİ GAYRİMENKUL PİYASASI

2021 yılı pandeminin süre gelen etkilerinin devamı, aşılana kişi sayısının artışı ve yeni varyantların ortaya çıkmasının getirdiği etki ile piyasalar için hareketli bir yıl olmuştur. Yılın ilk yarısının sonunda kademeli normalleşme süreci kapsamında faaliyetlerine ara veren tüm iş yerleri, kamu kurum ve kuruluşları normal mesai saatlerine uygun çalışmaya başlamış, sokağa çıkma ve şehirler arası seyahat kısıtlamaları kaldırılmıştır. Yılın ikinci yarısında ise okulların yüz yüze eğitime devam etmesinin de eklenmesiyle 2 senenin ardından kısıtlamaların çoğunun kalktığı bir döneme girilmiştir. Bu süreçte yılın ilk yarısında çoğunlukla uzaktan çalışma sistemiyle ilerleyen firmalar, ikinci yarıda hızlıca hibrit çalışma modeline adaptasyon sağlayarak büyük oranda ofise dönüşler gerçekleşmiştir. Uzaktan çalışmanın verimlilik üzerindeki yadsınamaz olumlu etkisinin yanında şirket kültürüne olan bağlılık ve aidiyet duygusunda yaşanan eksikliği beraberinde getirmesinin gözlemlenmesi ile karma çalışma modeline olan adaptasyon şirketlerin bu konuda hızlıca aksiyon almasına sebep olmuştur. İki yıllık pandemi sürecinin tüm dünya ve ülke ekonomisinde yarattığı olumsuz baskı neticesinde yılın sonlarına doğru enflasyonist baskı giderek artmış ve ardından gelen döviz kuru hareketliliği ile piyasada biriken talep ticari şartların daha önceden belirlenmesi ile büyük oranda son çeyrekte gerçekleşmiştir. Özellikle MİA dışında kalan ofis binalarında öncesinde dolar bazında piyasa değerinin altında kalan birincil kiralara yükseldiği gözlemlenirken, MİA'da dolar bazında düşüş yaşanmış ve bunun sonucunda piyasanın kendini tekrar fiyatlayarak dengeye geldiği kaydedilmiştir.

2021 yılının sonunda İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Döviz kuru ve enflasyonun baskısının da etkisiyle yılın son çeyreğinde biriken ve beklenen talep işleme dönüşmüş, kaydedilen işlem hacmi bir önceki çeyreğin neredeyse 2 katı oranında artmıştır. Böylece, dördüncü çeyrekte kaydedilen kiralama işlemleri yaklaşık 123.553 m² olarak gerçekleşmiş ve 2021 yılında gerçekleşen kiralama işlemleri toplamda 304.507 m² olmuştur. Bir önceki yılın aynı dönemine göre %32 oranında artış göstermiştir. 2021 yılında kiralama işlemlerinin %62'si yılın ikinci yarısında gerçekleşmiştir. Bununla birlikte, dördüncü çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekafe bazında hem de sayıca, sırasıyla %89 ve %90 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki çeyreğe ve yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir.

Dördüncü çeyrekte, metrekafe bazında anlaşmaların, %26,46'si MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki çeyreğe kıyasla düşüş kaydedilmiştir. %33'ü Anadolu yakasında gerçekleşip hafif bir düşüş kaydederken, %40,37 ile bir önceki çeyreğe göre ciddi bir artış göstererek MİA dışında Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Doğu Grubu (16.000 m², Galataport), Türkiye Petrolleri (6.192 m², Kosifler Plaza), Roche (5.419 m², UniQ İstanbul), TBC (4.646 m², Nacar Plaza), Galeria İstanbul (4.500 m², Istanbul Bloom), Oyak Yatırım Portföy (4.044 m², Vadistanbul), CitiBank (3.500 m², Tekfen Tower), TBC (3.039 m², Trump Tower), Eren Holding (3.030 m², Metropol Eren) ve Derimod (2.835 m², Premier Campus) bulunmaktadır. Ek olarak, dördüncü çeyrekte gerçekleşen yeni kiralama anlaşmaları, bir önceki çeyreğe göre metrekafe bazında artmıştır. Ayrıca, 2021 yılının sonunda boşluk oranı %21,5 olarak kaydedilmiştir. 2021 yılı içerisinde büyük çaplı ofis yatırım işlemleri gerçekleşmiş olup, ilki yılın ilk çeyreğinde kaydedilen bünyesinde AND Plaza'nın bulunduğu AND Anadolu Gayrimenkul Yatırımları A.Ş.'nin %100 oranındaki hisselerinin Maher Yatırım Holding A.Ş.'nin iştiraki olan Quick Sigorta A.Ş. ve Corpus Sigorta A.Ş. Şirketlerine satışidir. Bunun dışında gerçekleşen diğer büyük işlem ise Körfez Enerji Sanayi ve Ticaret A.Ş., Yeşil GYO'nun Zeytinburnu'nda bulunan Yeşil Plaza'daki %50'lik payını ₺180 milyon karşılığında satın almasıdır. (GYODER, 2021, 4.Çeyrek Raporu)

Yaygın alginın aksine boşluk oranlarının azalması , pandemi sonrasında da ofis alanlarına olan talebin devam ettiğini göstermektedir. Trafik verileri yılın ikinci yarısında ofis kullanımının arttığını işaret etmekte ve yaygın alginın aksine ofis alanlarının boş kalmadığını göstermektedir. Dolar kurunda yaşanan dalgalanma ve artan enflasyon neticesinde MİA ve çevresinde dolar bazında birincil kiralalar düşerken, ikincil lokasyonlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiralaların yükseldiği gözlemlenmiştir. Bu şekilde birincil ve ikincil lokasyonlar arasındaki farkın kapanarak, pazarın kısa vadede dengeleneceği öngörülmektedir. Bu doğrultuda ikincil lokasyonlarda artan kiralaların önümüzdeki dönemde birincil lokasyonlara olan talebin artmasına sebep olacağı tahmin edilmektedir. Ayrıca piyasada yaşanan TL bazındaki ani kira artışı sebebiyle, kira kontratı 5 seneyi geçmiş kullanıcılar ile mal sahiplerinin isteği doğrultusunda tekrar bir anlaşmaya gidilerek fiyatlandırma talep edilmesi mal sahiplerinin gündeminde olacaktır. Birincil kiralarda yaşanan TL bazında fiyat artışı ile talep edilen kira bedelleri %50-60 bandında, gerçekleşen kira işlemleri bedeli ise %40-45 bandında artış göstermiştir. Bu fiyat artışının kısa ve orta vadede talep çekilmesine sebep olacağı öngörülmektedir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin 2021 yılının son ayında kiralama süreci başlamıştır ve bu yıl içerisinde tamamlanarak yaklaşık 1,5 milyon m² arzin pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzin yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (GYODER, 2021, 4.Çeyrek Raporu)

2022 yılının ilk çeyreği ile beraber Rusya ve Ukrayna arasındaki gerilimin tırmanmasının ardından 24 Şubat'ta Rusya Ukrayna'yı işgal etmiştir. İşgalin ardından Rusya'ya karşı Amerika başta olmak üzere birçok ülke yaptırım uygularken, bu yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırma ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise müzakere sürecinin yürütüldüğü ülke olma misyonunu üstlenmiştir. Bu gerilimin ortasında Türkiye hem jeopolitik konumunun avantajı hem de yer aldığı politik pozisyon itibariyle birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir.

Pandemi sürecinde ise yılbaşından sonra artan Kovid-19 vakalarının ardından bu eğilim düşüşe geçmiş ve kapalı alanlarda maske takma zorunluluğu haricindeki tüm önlemler kaldırılmıştır. Çeyrek sonu itibariyle 2 yıllık pandemi sürecinin artık sonlarına gelindiğine dair olan genel yargının arttığı gözlemlenmiştir. Bunun yanı sıra yılın ilk çeyreğinde dolar kuru bir önceki çeyreğe oranla stabil seyretmiş fakat enflasyonun ekonomi üzerindeki artan baskısı devamlılığını korumuştur. Geçtiğimiz çeyrekte dalgalı kur neticesinde dolar bazında düşüşe geçen birincil kiralaların, bu çeyrekte ön plana çıkan enflasyon baskısı neticesinde TRY ve USD bazında yükseldiği kaydedilmiştir. Ayrıca geçen çeyrek dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen MİA bölgesi, bu çeyrekte dolar kurunun stabilizasyonu ile beraber bir miktar artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir. 2022 yılının ilk çeyreğinde İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. 2022 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplam 123.424 m² ulaşarak, bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, birinci çeyrekte gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %85 ve %82 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Birinci çeyrekte, metrekare bazında anlaşmaların sadece %29'u merkezi iş alanında (MİA) gerçekleşmiştir. MİA'da yapılan kiralama yüzdesel bazda hem geçen yılın aynı dönemine hem de bir önceki çeyreğe göre düşüş göstermiştir.

Kiralama anlaşmalarının %47'si ise MİA dışında Anadolu yakasında gerçekleşirken, %24'ü ise MİA dışı Avrupa yakasında gerçekleşmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Axa Sigorta (15.000 m², Nidapark Küçükyalı), Emin Evim (11.000 m², Çolakoğlu Senel Plaza), İstinye Üniversitesi (10.500 m², Vadistanbul), Fenerbahçe Üniversitesi (8.710 m², Metropol D Blok), Johnson & Johnson (7.950 m², Keçeli Plaza), Orka Holding (5.635 m², Vadistanbul), Sanofi (3.800 m², 193 Plaza) ve Astra Zeneca (3.000 m², Yapı Kredi B Blok) yer almaktadır.

Boşluk oranı 2022 yılının ilk çeyreğinde azalışla %20,02 olarak kaydedilmiştir.

Yılın birinci çeyreğinde önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiştir. Orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanması beklenmektedir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

Yılın ilk yarısında Rusya-Ukrayna savaşı, pandeminin ekonomi üzerinde devam eden baskısı ve kırılan tedarik zincirleri ile artan enflasyon tüm dünyanın ve Türkiye'nin gündeminde yer almıştır. 2022 yılının Şubat ayında Rusya'nın Ukrayna'yı işgalinin ardından Haziran ayı itibariyle İşgalin 5. ayı geride kalmıştır. Bu süreçte Rusya'ya karşı uygulanan yaptırımların ardından birçok uluslararası firma Rusya'daki faaliyetlerini sonlandırmayı ya da askıya almayı tercih etmiştir. Türkiye ise gerilimin ortasında jeopolitik konumunun avantajı itibariyle birçok firmanın tercih ettiği öncelikli ülke haline gelmiştir. Artan enflasyon ve döviz kurunda devam eden hareketlilik neticesinde birincil kiralarda ₺ ve ABD\$ bazında artış kaydedilmiştir. Ayrıca geçen yıl dalgalı kur rejiminin yarattığı endişe beraberinde düşüşe geçen merkezi iş alanı (MİA) bölgesi birincil kirası, bu yarıyıl nispeten stabil olan dolar kuru ile artış göstermiştir. Tüm bunların sonucunda İstanbul alt pazar birincil kiralalarının tekrar fiyatlanarak dengeye gelme süreci devam etmektedir.

İstanbul ofis pazarında genel arz 6,46 milyon m² olarak aynı seviyede kalmıştır. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen kiralama işlemleri toplamı ise 123.424 m² iken, ikinci çeyrekte 120.892 m² kaydedilmiştir. Böylece yılın ilk yarısında gerçekleşen kiralama işlemi toplamı 244.316 m²'ye ulaşmıştır. Bir önceki yılın aynı dönemine göre 2 katı oranında artış göstermiştir. Bununla birlikte, ilk yarıyıldaki gerçekleşen kiralama anlaşmaları hem metrekare bazında hem de sayıca, sırasıyla %83 ve %85 oranlarında yeni kiralama anlaşmalarından oluşurken yenileme işlemleri önceki yıla göre düşüş eğilimine geçmiştir. Metrekare bazında anlaşmaların ise %30'u MİA'da gerçekleşmiş olup bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla düşüş kaydedilmiştir. MİA dışındaki işlemlerin %43'ü Anadolu yakasında ve %27'si ise Avrupa yakasında gerçekleşerek bir önceki yılın aynı dönemine kıyasla önemli bir artış kaydedilmiştir. Başlıca yeni kiralama işlemleri arasında; Daimler (13.857 m², Vadistanbul), Yıldız Teknokent (11.000 m², Maslak 1453), Kolektif House (9.800 m², Onur Ofis), Eroğlu Grup Şirketleri (7.500 m², Skyland), Kolektif House (7.200 m², A+Live), P&G (5.800 m², Nidakule Ataşehir Kuzey) ve Amazon (2.738 m², River Plaza) bulunmaktadır. Ayrıca, 2022 yılının ilk yarısında boşluk oranı %19 kaydedilmiştir. Bu süreçte önemli bir yatırım işlemi kaydedilmemiş olup, orta ve uzun vadede yatırım işlemlerinin hızlanacağı öngörülmektedir.

Genel ofis görünümüne bakacak olursak; Rusya-Ukrayna Savaşı sırasında Türkiye hem konum hem de izlediği denge politikası ile birçok yabancı şirketin merceği altına girmiştir. Operasyon yönetimi amacıyla artan uluslararası şirket talebindeki artışın önümüzdeki dönemde de devam etmesi beklenmektedir. Ayrıca, 2022 yılının başlaması ile etkisini gittikçe kaybeden pandemiye rağmen, hibrit çalışma modeli tercih edilmeye devam etmektedir. Bu bağlamda, ofis mekanlarında nicelikten çok nitelik ön plana çıkarak üretkenliği teşvik eden, inovasyon, sosyalleşme, iş birliğini ve şirket kültürünün gelişmesini sağlayarak çalışanlarını en doğru mekânda bir araya getirme çabaları ve etkin alan kullanımı sunan ofislere olan yüksek talep sürekliliğini korumaktadır. Ayrıca, ilk yarıda artan enflasyon neticesinde mal sahiplerinin kiracılar üzerindeki baskısı artmış ve genel olarak MİA ve diğer bölgelerde ₺ bazında birincil kiralarda ciddi artış kaydedilmiştir. Bunun yanı sıra, ikincil konumlardaki ofis pazarında dolar bazında düşük kalan kiraların yükseldiği gözlemlenmiştir.

Küresel çapta öneme sahip İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin yönetilmesi, işletilmesi, burada gerçekleştirilen faaliyetler ve bu faaliyetlere dair teşvik, indirim, istisna ve muafiyetleri düzenleyen 'İstanbul Finans Merkezi Kanunu' yürürlüğe girmiştir. Projenin 2022 yılı içerisinde tamamlanarak yaklaşık 15 milyon m² arzın pazara katılacağı öngörülmektedir. Bu arzın yaklaşık 50 'si kamu bankaları ve finansal kurumlar tarafından kullanılacaktır. (GYODER, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Propin 2022, 2.Çeyrek Araştırma Raporuna göre; İstanbul Ofis Pazarı'nın 2022 Birinci Çeyrek Dönemi özet verileri şu şekildedir:

- Merkezi İş Alanı (MİA)'nda A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %26,4; B sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %13,0 oldu. MİA'da kira ortalaması A sınıfı ofis binalarında 13,9 ABD Doları /m² /ay; B sınıfı ofis binalarında 5,9 ABD Doları /m² /ay olarak hesaplandı.
- MİA Dışı-Avrupa'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %18,8; A sınıfı ofis binalarındaki kira ortalaması 9 ABD Doları /m² /ay seviyesindeydi.
- MİA Dışı-Asya'da A sınıfı ofis binalarındaki boşluk oranı %14,6; kira ortalaması 8,1 ABD Doları /m² /ay olarak kaydedildi.
- En yüksek kira talep edilen bölge 2022 birinci çeyrek dönemde MİA'da yer alan Levent bölgesi oldu. Bu bölgede talep edilen en yüksek kira rakamı 38 ABD Doları /m² /ay olarak belirlendi.

Ticari Gayrimenkulde Öne Çıkan İller

İl	Ticari Gayrimenkul Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Dükkan ve Mağazalar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)	Ofis ve Bürolar Ortalama Birim Satış Fiyatı (TL/m ²)
İstanbul	₺17.832	₺16.773	₺22.804
İzmir	₺14.084	₺13.750	₺16.423
Bursa	₺10.779	₺11.137	₺10.772
Ankara	₺10.614	₺10.416	₺9.496
Antalya	₺14.628	₺14.131	₺13.988
Kocaeli	₺9.654	₺9.397	₺9.782
Adana	₺9.555	₺10.029	₺8.792

Kaynak: Endeksa

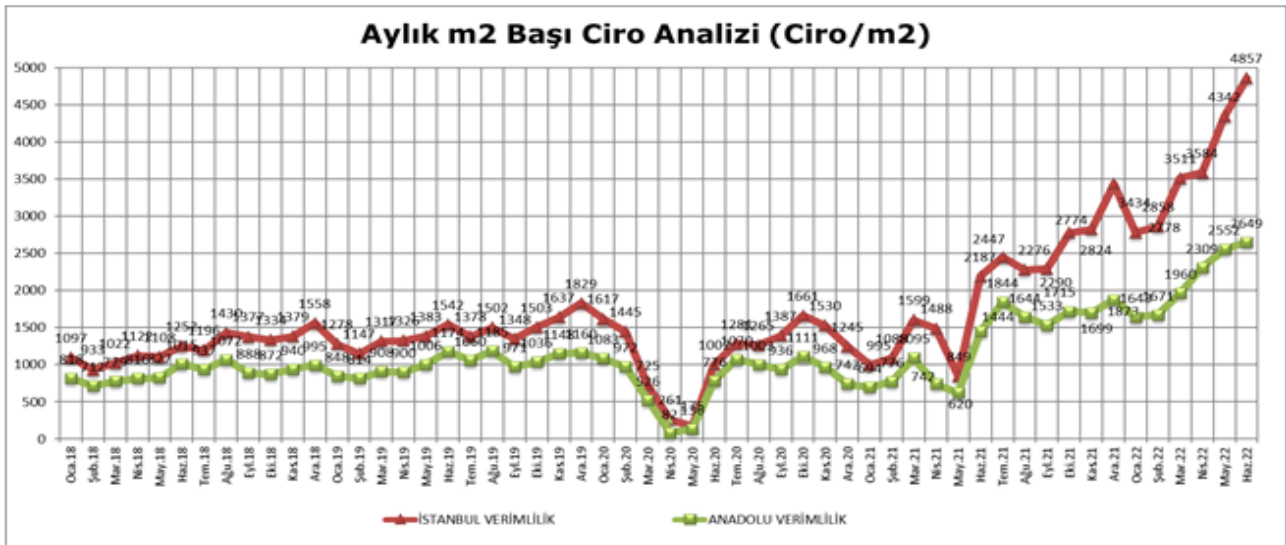
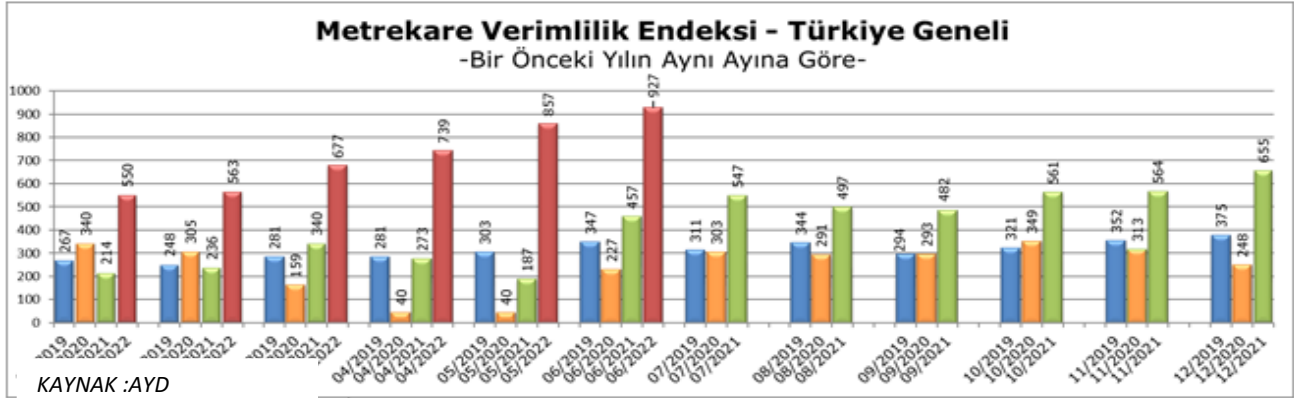
Perakende Piyasasına İlişkin Veri ve Analizler

Pandemi dolayısıyla uygulanan kısıtlamalar sebebiyle zaman zaman kapalı kalan alışveriş merkezleri, 1 temmuzda normalleşme sürecinin başlamasıyla haftanın her günü hizmet verecek şekilde açıldı. 2021 yılı ikinci yarısının başı itibariyle tüm alışveriş merkezleri herhangi bir kısıtlama olmadan pandemi öncesi dönemdeki gibi faaliyetlerine devam ediyorlar. (Colliers International, 2021, İkinci Yarı Raporu).

Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research tarafından ortaklaşa oluşturulan AVM Perakende Ciro Endeksi'nin Haziran ayı sonuçları açıklandı. Her ay düzenli olarak yayınlanan verilere göre ciro endeksi, Haziran 2022 döneminde, bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 102,8 oranında artarak 927 puana yükseldi. Haziran 2022 için açıklanan yıllık enflasyon oranının yüzde 78,62 olduğu düşünüldüğünde, metrekare verimlilik endeksindeki artışın enflasyonun üzerinde olduğu görülmektedir.

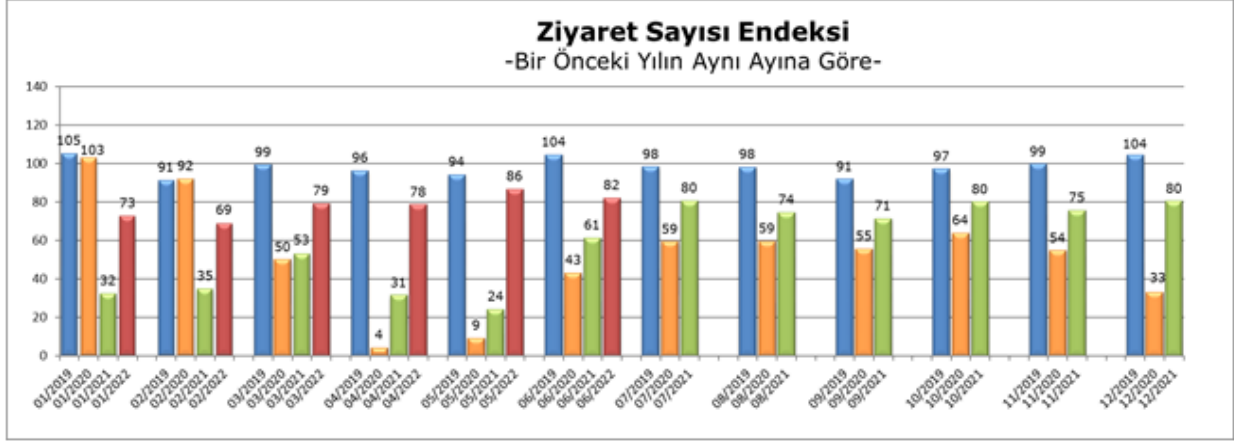
Haziran 2022 döneminde metrekare verimlilik endeksi, bir önceki ay olan Mayıs 2022 dönemi ile karşılaştırıldığında ve enflasyondan arındırılmadan incelendiğinde yüzde 8,2 oranında artış göstererek 927 puana yükselmiştir.

AVM Endeksi verileri ikinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın ikinci çeyreği ile karşılaştırıldığında yüzde 174,8 oranında artış göstererek 2022 ikinci çeyrek döneminde 841 puana yükseldi.



AVM'lerde kiralanabilir alan (m2) başına düşen cirolar Haziran 2022'de İstanbul'da 4.857 TL, Anadolu'da 2.649 TL olarak gerçekleşmiştir. Türkiye geneli metrekaare verimliliği ise Haziran 2022'de 3.532 TL olarak gerçekleşmiştir.

Haziran 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi yüzde 34,4'lük bir artış ile 82 puana yükseldi.



KAYNAK :AYD

Haziran 2022 verileri bir önceki yılın aynı ayı ile karşılaştırıldığında ziyaret sayısı endeksi yüzde 34,4'lük bir artış ile 82 puana yükseldi. Haziran 2022 döneminde ziyaret sayısı endeksi bir önceki ay Mayıs 2022 ile karşılaştırıldığında yüzde 4,6 oranında bir düşüş olduğu gözlemlendi. Ziyaret sayısı endeksinde ikinci çeyrek bazında geçtiğimiz yılın aynı dönemiyle karşılaştırıldığında yüzde 111,6'lık bir artış olduğu gözlemlenmiştir. (Alışveriş Merkezleri ve Yatırımcıları Derneği ile Akademetre Research, AVM Endeksi Haziran 2022)

2022 yılı birinci çeyreği itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 453 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m2 seviyesinde kaydedilmiştir. Diğer yandan, Türkiye genelinde 30 alışveriş merkezinde yaklaşık 895 bin m2 inşaat halinde olan kiralanabilir alan bulunmaktadır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,9 milyon m2 seviyesine ulaşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 165 m2 kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 325 m2 ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 300 m2 perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. 2024 yılı sonu itibarıyla Türkiye genelinde perakende yoğunluğunun 170 m2 seviyesine çıkması beklenmektedir. AVM perakende ciro endeksine bakıldığında Şubat 2022 itibarıyla 563'e çıktığı, bir önceki yılın aynı dönemine göre %139 artış gösterdiği gözlemlenmektedir. Ziyaretçi sayısı endeksine bakıldığında ise Şubat 2022 itibarıyla bir önceki yılın aynı dönemine göre %97'lik artışla 69'a çıktığı gözlemlenmiştir. Bu artışta pandemi sonrası normalleşme ve bazı kısıtların kaldırılmasının etkisinin yüksek olduğu söylenebilir. (GYODER, 2022, 1.Çeyrek Raporu)

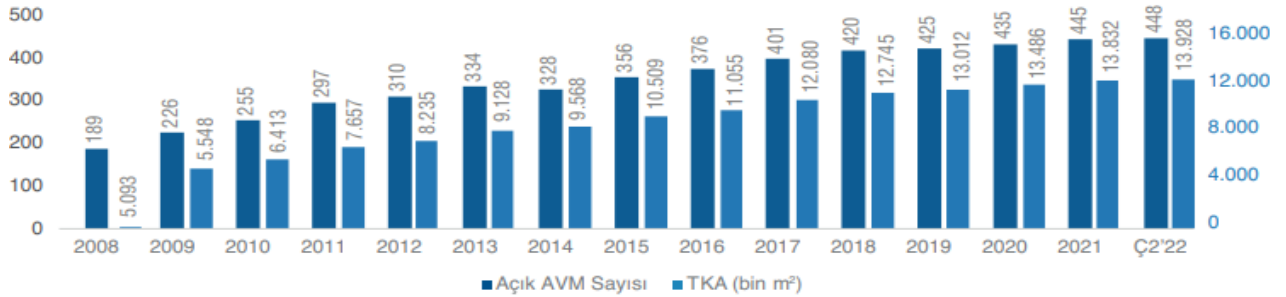
Daha önce tahmin ettiğimiz gibi kısıtlamaların ortadan kalkmasıyla birlikte, ziyaret sayıları ve cirolarda 2021 yılının 2. yarısından itibaren başlayan belirgin artışlar 2022 yılında da devam etti. Pandemiden sonra ziyaret sayılarında ciddi artışlar yaşansa da e-ticaretin toplam perakende ticareti içindeki payını artmasıyla alışveriş merkezleri eski parlak günlerinden uzaklar. Ancak, deneyim sunan, farklı konseptteki ve mağaza karması güçlü alışveriş merkezleri ziyaret kaybından en az etkilenen yerler durumunda.

Önümüzdeki dönemde sosyalleşme ihtiyacının giderilmesi ve deneyimleyerek alışveriş yapma ihtiyacından dolayı fiziksel mağazalara talebin devam edeceğini düşünüyoruz. Ancak, e-ticaretin toplam perakende ticarete payını artırmasıyla birlikte alışveriş merkezlerinin eski cazibelerini yakalaması için yenileme, tasarım ve konsept değiştirme yönünde yeni adımlar atması kaçınılmaz görünüyor. (Colliers International, 2022, İlk Yarı Raporu).

2022 yarıyılı itibarıyla Türkiye'deki mevcut alışveriş merkezi arzı 448 adet alışveriş merkezinde yaklaşık 14 milyon m² seviyesine yükselmiştir. Yılın ilk yarısında yaklaşık toplam 120 bin m² kiralanabilir alana sahip 5 alışveriş merkezi açılarak perakende pazarına giriş yapmıştır. 2024 yılı sonu itibarıyla tamamlanması planlanan projeler ile birlikte Türkiye genelinde toplam arzın 14,8 milyon m² seviyesini aşması beklenmektedir.

Organize perakende yoğunluğu ülke genelinde 1.000 kişi başına 164 m² kiralanabilir alan olarak kayıt altına alınırken, İstanbul 329 m² ile ülke ortalamasının iki katı üzerinde perakende yoğunluğuna sahip konumdadır. Ankara ise 288 m² perakende yoğunluğu ile öne çıkan şehirler arasındadır. (GYODER, 2022, 2.Çeyrek Raporu)

Yıllara Göre Açılan AVM Sayısı ve Toplam Kiralanabilir Alan (TKA)



2022 2. Çeyrek dönem itibarıyla, Türkiye genelinde toplam AVM sayısı 448, toplam kiralanabilir alan stoku ise 13 milyon 929 bin m²'ye ulaştı. İstanbul, toplam kiralanabilir alan stokunun yaklaşık %37,4'ünü oluşturmaktadır. Türkiye genelinde, ortalama 1.000 kişi başına düşen kiralanabilir alan ise 164,5 m²'dir.

Kaynak: Jones Lang Laselle

*JLL veri tabanına dahil edilen bir alışveriş merkezinin minimum brüt kiralanabilir alanı 5.000 m² olmalıdır.

**Ç2'22 sonu verisidir.

4.2 - Değerleme Hizmetini Sınırlayıcı-Kısıtlayıcı Faktörler

Herhangibir kısıtlayıcı faktör bulunmamaktadır.

4.3 - Bilgilerin Kaynağı

Değerleme çalışmasında kullanılan bilgiler; Marmaris Belediyesi, İş GYO A.Ş. ile yerinde yapılan incelemeler ile kısmen belgeli ve kısmen de şifahi bilgiler sonucu oluşmuştur.

4.4 - Değeri Etkileyen Faktörler

4.4.1 - Olumlu Faktörler

- * Merkezi konumda yer almaktadır.
- * Kat mülkiyeti kurulmuştur.
- * Ulaşılabilirliği yüksektir.
- * Çatı katında deniz manzarası mevcuttur.

4.4.2 - Olumsuz Faktörler

- * Açık ve/veya kapalı otoparkı bulunmamaktadır.Üzerinde bulunduğu aks üzerinde araç park etme alanları çok kısıtlıdır.
- * Belirli bir alıcı kitlesine hitap etmektedir.
- * AVM olarak kullanılmamaktadır.
- * Marmaris'in yerli halkı ve yerli/yabancı turistler yaşam alanı , yeme-içme alanı ve alışveriş alanı olarak kent merkezini ve özellikle marina tarafında bulunan cafe , dükkan ve restoranları tercih etmektedirler.
- * Bilinirliği düşük olup, genel görüşmelerde Mallmarine adının duyulmuşluğu azdır.

5 - DEĞERLEME YÖNTEMLERİ

5.1 - Pazar Yaklaşımı

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

5.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

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

5.3 - Nakit Akışı (Gelir) Yaklaşımı

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

6 - DEĞERLEMEDE KULLANILAN YÖNTEMLER

Değerleme konusu taşınmazlara ilişkin yapılmış olan değerleme çalışmasında taşınmazların değerinin tespitinde;

- Pazar Yaklaşımı Yöntemi,
- Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ve Nakit Akışları) Yöntemi kullanılmıştır.

6.1 - Pazar Yaklaşımı

Satılık / Kiralık Emsaller

1 Maxwell Taylor Gyrimenkul

Tel 0 532 706 82 34

Konu taşınmazlar ile aynı cadde üzerinde yer alan, benzer konumlu, 700m2 zemin kat depolu dükkan 32.500.000TL bedelle satılıktır. Aylık 125.000 TL kira getirisi olacağı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	700 .-M ²	32.500.000 .-TL	46.429 .-TL/M ²
KİRALIK	700 .-M ²	125.000 .-TL	179 .-TL/M ²

2 Taşhan Emlak İnşaat

Tel 0 533 560 83 42

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede daha kötü konumda yer alan 76 m2 zemin+asma kat dükkan 2.200.000TL bedelle satılıktır. Kiracısı bulunmakta olup Ocak ayı itibariyle 5.000 TL kira getirisi olacağı bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	76 .-M ²	2.200.000 .-TL	28.947 .-TL/M ²
KİRALIK	76 .-M ²	5.000 .-TL	66 .-TL/M ²

3 Remax Uzman

Tel 0 252 413 64 44

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer konumda yer alan 35m2 zemin kat dükkan 5.400.000TL bedelle satılıktır.

SATILIK	35 .-M ²	5.400.000 .-TL	154.286 .-TL/M ²
----------------	---------------------	----------------	-----------------------------

4 Remax Uzman

Tel 0 252 413 64 44

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, daha iyi konumda benzer reklam tabela özelliğine sahip (Kemeraltı 13 ada 168 parsel) 750m2 5 katlı içinde Akbank bulunan bina 46.500.000TL (2.500.000 Dolar) bedelle satılıktır. Aynı zamanda yıllık 2.250.000TL (120.000 Euro) bedelle kiralıktır.

SATILIK	750 .-M ²	46.500.000 .-TL	62.000 .-TL/M ²
KİRALIK	750 .-M ²	187.500 .-TL	250 .-TL/M ²

5 Remax Uzman

Tel 0 252 413 64 44

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, aynı cadde üzerinde konumlu benzer reklam tabela özelliğine sahip (Kemeraltı 122 ada 9 parsel) 1400 m2 içinde Koton mağazası bulunan dükkan aylık 200.000TL bedelle kiralıktır.

KİRALIK	1400 .-M ²	200.000 .-TL	143 .-TL/M ²
----------------	-----------------------	--------------	-------------------------

6 Realty World Yalı Gayrimenkul

Tel 0 536 996 25 70

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer konumda 25 yıllık Taşlık Center içerisinde yer alan 40m2 zemin+asma kat dükkan 1.950.000TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz iş merkezi içerisinde giriş katta kalmakta olup iş merkezi girişine yakındır. Kiracısı bulunmakta olup 6.500 TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	40 .-M ²	1.950.000 .-TL	48.750 .-TL/M ²
KİRALIK	40 .-M ²	6.500 .-TL	163 .-TL/M ²

7 Ankara Emlak - Marmaris

Tel 0 252 412 74 46

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede benzer konumda 25 yıllık Taşlık Center içerisinde yer alan 50m2 zemin+asma kat dükkan 2.000.000TL bedelle satılıktır. Emsal taşınmaz iş merkezi içerisinde giriş katta kalmakta olup iş merkezi girişine göre 3.dükkandır. Kiracısı bulunmakta olup 6.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	50 .-M ²	2.000.000 .-TL	40.000 .-TL/M ²
KİRALIK	50 .-M ²	6.000 .-TL	120 .-TL/M ²

8 Remax Aktif Marmaris

Tel 0 535 301 98 36

Konu taşınmazlara yakın Marmaris çarşıda 30 yıllık binanın zemin katında yer alan 485m2 (zemin:285 m²+asma kat:200 m²) dükkan 37.500.000TL bedelle satılıktır. Aylık 100.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	485 .-M ²	37.500.000 .-TL	77.320 .-TL/M ²
KİRALIK	485 .-M ²	100.000 .-TL	206 .-TL/M ²

9 Bulut Emlak

Tel 0 532 137 12 85

Konu taşınmazlara yakın konumda 25 yıllık binanın zemin katında yer alan 35 m2 dükkan 6.300.000TL bedelle satılıktır. Sahile 10 m mesafede konumludur. Konumşerefiyesi yüksektir. Çift cephelidir. Aylık 15.000 TL kira getirisi olduğu bilgisi edinilmiştir.

SATILIK	35 .-M ²	6.300.000 .-TL	180.000 .-TL/M ²
KİRALIK	35 .-M ²	15.000 .-TL	429 .-TL/M ²

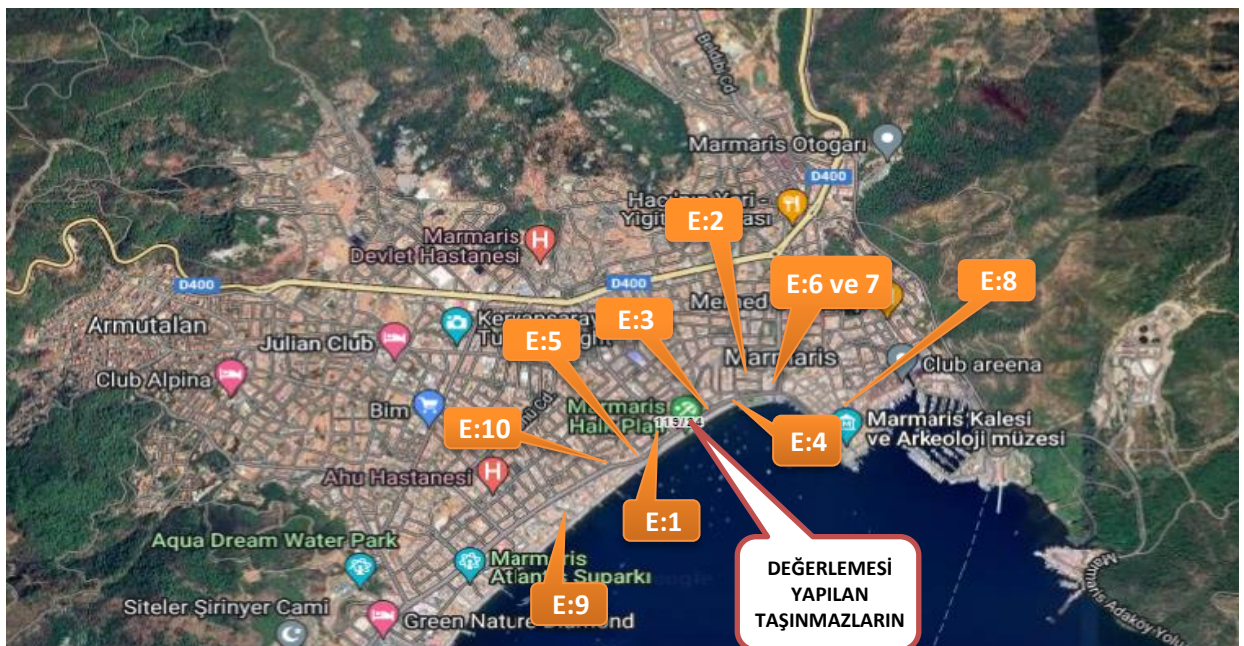
10 Step In Gayrimenkul Marmaris

Tel 0 532 375 25 63

Konu taşınmazlar ile aynı bölgede yer alan, aynı cadde üzerinde konumlu benzer reklam tabela özelliğine sahip 106 m2 dükkan aylık 30.000TL bedelle kiralıktır. Yeni binada konumlandır. Denize 50 m mesafede konumlandır.

KİRALIK	106 .-M ²	30.000 .-TL	283 .-TL/M ²
----------------	----------------------	-------------	-------------------------

Emsal Haritası



6.1.1 - Emsallerin Değerlendirilmesi

Bölgeden elde edilen emsallerin değerlemesi yapılan taşınmazın özelliklerine bağlı olarak analizi yapılırken aşağıdaki bulunan karşılaştırma tablosu kullanılmıştır. Bu tablonun öncelikli amacı değerlendirme sırasında bölgeden edinilen emsallerin değerlendirme yapılan taşınmaz/taşınmazlara göre durumlarını karşılaştırmaktır. Bu analizde emsal taşınmaz "iyi/küçük" olarak belirtilmişken (-) düzeltme, "kötü/büyük" olarak belirtilmişken (+) düzeltme yapılmaktadır. Emsallerin her birinin taşınmazlara göre farklılıkları olacağından bu oranlarda da farklılıklar oluşabilmektedir. Düzenlenmiş olan karşılaştırma tablosundaki oranların karşılıkları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir. Örneğin, emsal taşınmazın alanı değerlendirme yapılan taşınmazın alanından daha büyük ise alana ilişkin yapılacak düzeltme (+) yönde olmaktadır. Düzeltme oranı öngörülürken de yine alan özellikleri karşılaştırılmış ve mesleki deneyimler, şirketimizdeki diğer veriler, sektör araştırmaları ve elde edilen tüm veriler sonucu oluşan tüm unsurlar dikkate alınarak düzeltme oranı takdirinde bulunmaktadır.

		ORAN ARALIĞI
ÇOK KÖTÜ	ÇOK BÜYÜK	20% üzeri
KÖTÜ	BÜYÜK	11% - 20%
ORTA KÖTÜ	ORTA BÜYÜK	1% - 10%
BENZER	BENZER	0%
ORTA İYİ	ORTA KÜÇÜK	-10% - (-1%)
İYİ	KÜÇÜK	-20% - (-11%)
ÇOK İYİ	ÇOK KÜÇÜK	-20% üzeri

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-KİRALIK						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:1	E:5	E:6	E:8	E:10
KİRA FİYATI		125.000	200.000	6.500	100.000	30.000
KİRA TARİHİ		-				
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	630 m ²	700	1.400	40	485	106
BİRİM M ² DEĞERİ		179	143	163	206	283
ALANA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	ÇOK BÜYÜK 30%	ÇOK KÜÇÜK -35%	KÜÇÜK -20%	KÜÇÜK -20%
NİTELİĞİ	Depolu Dükkan	Depolu Dükkan	Depolu Dükkan	Asma Katlı Dükkan	Asma Katlı Dükkan	Dükkan
NİTELİĞİNE İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	ORTA İYİ -15%	ORTA İYİ -15%	ÇOK İYİ -25%
KAT		B+Z+1	Zemin	Z+1	Z+1	Zemin
KATA İLİŞKİN DÜZELTME		BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%	BENZER 0%
CEPHE		BENZER	BENZER	KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ
CEPHEYE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	20%	0%	10%
KONUM		BENZER	BENZER	KÖTÜ	BENZER	ORTA KÖTÜ
KONUMA İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	20%	0%	10%
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	YENİ BİNA ORTA İYİ
DİĞER BİLGİLERE İLİŞKİN DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	-10%
PAZARLAMA PAYINA İLİŞKİN DÜZELTME		-20%	-20%	0%	0%	-20%
TOPLAM DÜZELTME		-20%	10%	-10%	-35%	-55%
DÜZELTİLMİŞ DEĞER	142	143	157	146	135	128

KARŞILAŞTIRMA TABLOSU-SATILIK						
BİLGİ	DEĞERLEME KONUSU TAŞINMAZ	E:1	E:3	E:6	E:7	E:8
SATIŞ FİYATI		32.500.000	5.400.000	1.950.000	2.000.000	37.500.000
SATIŞ TARİHİ		-				
ZAMAN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTMESİ		0%	0%	0%	0%	0%
ALAN	630 m ²	700	35	40	50	485
BİRİM M ² DEĞERİ		46.429	154.286	48.750	40.000	77.320
ALANA İLİŞKİN		BENZER	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	ÇOK KÜÇÜK	KÜÇÜK
DÜZELTME		0%	-35%	-35%	-35%	-20%
NİTELİĞİ	Depolu ve Asma Katlı Dükkan	Depolu Dükkan	Dükkan	Asma Katlı Dükkan	Asma Katlı Dükkan	Asma Katlı Dükkan
NİTELİĞİNE		BENZER	ÇOK İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ	ORTA İYİ
İLİŞKİN		0%	-25%	-15%	-15%	-15%
DÜZELTME						
KAT	BODRUM+ ZEMİN+1	B+Z+1	Z	Z+1	Z+1	Z+1
KATA İLİŞKİN		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DÜZELTME		0%	0%	0%	0%	0%
CEPHE		BENZER	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
CEPHEYE İLİŞKİN		0%	0%	20%	20%	0%
DÜZELTME						
KONUM		BENZER	BENZER	KÖTÜ	KÖTÜ	BENZER
KONUMA İLİŞKİN		0%	0%	20%	20%	0%
DÜZELTME						
DİĞER BİLGİLER		BENZER	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
DİĞER BİLGİLERE		0%	0%	0%	0%	0%
İLİŞKİN						
DÜZELTME						
PAZARLAMA		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
PAYINA İLİŞKİN						
DÜZELTME						
TOPLAM		-20%	-80%	-30%	-30%	-55%
DÜZELTME						
DÜZELTİLMİŞ	33.167	37.143	31.420	34.125	28.000	35.146
DEĞER						

Değerleme konusu taşınmazın bulunduğu bölgede zemin katta konumlu, cadde ve sahil cepheli dükkanların m² birim satış fiyatlarının büyüklüklerine göre sahil kesiminde 30.000.-TL ile 180.000.-TL civarında , kira değerlerinin ise istenen değerler üzerinden birim m² bazında 120.-TL ile 450.-TL civarında olduğu gözlemlenmiştir. Birim değerler arasında çok farklar olduğu görülmekte olup, konum, alan, katlı olup olmaması gibi durumlara göre değiştiği gözlemlenmiştir.

Değerlemesi yapılan taşınmazlardan zemin katta konumlu 1 bağımsız bölüm numaralı taşınmaz için karşılaştırma tablosu düzenlenmiştir. Diğer bağımsız bölümlerin her biri için birim m² değeri bu verilerden yararlanılarak ve düzeltmeler yapılarak takdir edilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m ²)	m ² Birim Kira Değeri (TL/AY/m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)
1	B+Z+1	BANKA	630,00	142	89.460	1.073.520
2	B	SİNEMA	224,00	40	8.960	107.520
3	B	İŞ YERİ	25,00	50	1.250	15.000
4	B	DÜKKAN	22,00	50	1.100	13.200
5	B	DÜKKAN	13,00	50	650	7.800
6	B	DÜKKAN	17,00	51	867	10.404
7	B	DÜKKAN	26,00	52	1.352	16.224
8	B	DÜKKAN	28,00	52	1.456	17.472
9	Z	DÜKKAN	250,00	136	34.000	408.000
10	Z	DÜKKAN	22,00	82	1.804	21.648
11	Z	DÜKKAN	30,00	82	2.460	29.520
12	Z	DÜKKAN	29,00	78	2.262	27.144
13	1	DÜKKAN	190,00	68	12.920	155.040
14	1	DÜKKAN	118,00	58	6.844	82.128
15	1	DÜKKAN	27,00	60	1.620	19.440
16	1	DÜKKAN	28,00	60	1.680	20.160
17	2	DÜKKAN	125,00	50	6.250	75.000
18	2	DÜKKAN	78,00	50	3.900	46.800
19	2	DÜKKAN	89,00	50	4.450	53.400
20	2	DÜKKAN	91,00	50	4.550	54.600
21	2	DÜKKAN	85,00	45	3.825	45.900
22	2	DÜKKAN	120,00	45	5.400	64.800
23	2	DÜKKAN	32,00	54	1.728	20.736
24	2	DÜKKAN	33,00	52	1.716	20.592
25	3	DÜKKAN	180,00	47	8.460	101.520
26	3	RESTORAN	235,00	51	11.985	143.820
27	3	DÜKKAN	32,00	54	1.728	20.736
28	3	DÜKKAN	33,00	54	1.782	21.384
29	3+ÇATI	RESTORAN	403,00	40	16.120	193.440
30	ÇATI	RESTORAN	248,00	53	13.144	157.728
TOPLAM			3.463,00		253.723,00	3.044.676,00

6.2 - Yeniden İnşa Etme (İkame) Maliyeti Yaklaşımı

Parsel üzerinde yer alan yapıların kat mülkiyetli olması sebebi ile bu yöntem kullanılmamıştır.

6.3 - Gelir İndirgeme Yaklaşımı (Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi)

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

6.3.1 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Yukarıda belirtilen emsaller incelenerek aşağıdaki tabloda belirtilen sonuçlara ulaşılmıştır. Emsallerin pazarlık paylarının bulunması, elde edilebilen bilgilerin beyana dayalı bilgiler olması, konumları ve diğer özellikleri de göz önünde bulundurulduğunda bölgede dükkan nitelikli taşınmazların kapitalizasyon oranının %3,20-%4,62 aralığında olduğu gözlemlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda bu çalışmada konut nitelikli taşınmazlar için kapitalizasyon oranı olarak %4,5 kullanılmıştır.

Dükkan Emsalleri:

Emsal Sıra Numarası	Alan (m ²)	Aylık Kira Değeri (TL)	Yıllık Kira Değeri (TL)	Satış Değeri (TL)	Kapitalizasyon Oranı (%)
Emsal 1	700	125.000	1.500.000	32.500.000	4,62%
Emsal 4	750	187.500	2.250.000	46.500.000	4,84%
Emsal 8	485	100.000	1.200.000	37.500.000	3,20%

6.3.2 - Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazın Değeri

Bağımsız bölümlere ait kira değerleri emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılarak takdir edilmiş olup münferit değerler EK tablolarda belirtilmiştir. Yukarıda belirtilen hesaplama ve kapitalizasyon oranı doğrultusunda oluşturulan aşağıdaki net gelir- değer tablosundan da görüleceği üzere, taşınmazların bu yönteme göre toplam değeri takdir edilmiştir.

Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerin her birinin Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemi ile elde edilen değerleri EK-3' deki listede belirtilmiştir.

Bağımsız Bölüm No	Bulunduğu Kat	Niteliği	Bağ. Bölüm Brüt Alanı (m²)	m² Birim Değeri (TL/m²)	Taşınmazın Değeri(-TL)	Kapitalizasyon Oranı	Yıllık Kira Değeri (TL)	Aylık Kira Değeri (TL)
1	B+Z+1	BANKA	630,00	33.167	20.895.000,00	4,5%	940.275,00	78.356
2	B	SİNEMA	224,00	10.491	2.350.000,00	4,5%	105.750,00	8.813
3	B	İŞ YERİ	25,00	13.200	330.000,00	4,5%	14.850,00	1.238
4	B	DÜKKAN	22,00	13.182	290.000,00	4,5%	13.050,00	1.088
5	B	DÜKKAN	13,00	12.692	165.000,00	4,5%	7.425,00	619
6	B	DÜKKAN	17,00	12.941	220.000,00	4,5%	9.900,00	825
7	B	DÜKKAN	26,00	13.462	350.000,00	4,5%	15.750,00	1.313
8	B	DÜKKAN	28,00	13.393	375.000,00	4,5%	16.875,00	1.406
9	Z	DÜKKAN	250,00	36.000	9.000.000,00	4,5%	405.000,00	33.750
10	Z	DÜKKAN	22,00	21.364	470.000,00	4,5%	21.150,00	1.763
11	Z	DÜKKAN	30,00	20.000	600.000,00	4,5%	27.000,00	2.250
12	Z	DÜKKAN	29,00	20.690	600.000,00	4,5%	27.000,00	2.250
13	1	DÜKKAN	190,00	17.895	3.400.000,00	4,5%	153.000,00	12.750
14	1	DÜKKAN	118,00	15.254	1.800.000,00	4,5%	81.000,00	6.750
15	1	DÜKKAN	27,00	15.926	430.000,00	4,5%	19.350,00	1.613
16	1	DÜKKAN	28,00	15.714	440.000,00	4,5%	19.800,00	1.650
17	2	DÜKKAN	125,00	12.880	1.610.000,00	4,5%	72.450,00	6.038
18	2	DÜKKAN	78,00	12.821	1.000.000,00	4,5%	45.000,00	3.750
19	2	DÜKKAN	89,00	12.978	1.155.000,00	4,5%	51.975,00	4.331
20	2	DÜKKAN	91,00	12.857	1.170.000,00	4,5%	52.650,00	4.388
21	2	DÜKKAN	85,00	11.765	1.000.000,00	4,5%	45.000,00	3.750
22	2	DÜKKAN	120,00	11.667	1.400.000,00	4,5%	63.000,00	5.250
23	2	DÜKKAN	32,00	13.750	440.000,00	4,5%	19.800,00	1.650
24	2	DÜKKAN	33,00	13.636	450.000,00	4,5%	20.250,00	1.688
25	3	DÜKKAN	180,00	12.056	2.170.000,00	4,5%	97.650,00	8.138
26	3	RESTORAN	235,00	13.404	3.150.000,00	4,5%	141.750,00	11.813
27	3	DÜKKAN	32,00	13.750	440.000,00	4,5%	19.800,00	1.650
28	3	DÜKKAN	33,00	13.636	450.000,00	4,5%	20.250,00	1.688
29	3+ÇATI	RESTORAN	403,00	10.323	4.160.000,00	4,5%	187.200,00	15.600
30	ÇATI	RESTORAN	248,00	14.113	3.500.000,00	4,5%	157.500,00	13.125
TOPLAM			3.463,00		63.810.000,00		2.871.450,00	239.288

6.4 - En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin en etkin ve verimli kullanımının mevcut projesindeki niteliklerine göre kullanım olacağı düşünülmektedir.

6.5 - Verilerin Değerlendirilmesi

Pazar Yaklaşımı Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri	
TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (.-TL)	253.723

Doğrudan Kapitalizasyon Yöntemine Göre Taşınmazların Toplam Değeri	
TAŞINMAZLARIN TOPLAM AYLIK KİRA DEĞERİ (.-TL)	239.288

6.5.1 - Farklı Değerleme Metotlarının ve Analiz Sonuçlarının Uyumlaştırılması ve Bu Amaçla İzlenen Yöntemin ve Nedenlerinin Açıklaması

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 01.02.2017 tarih Seri III-62.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Değerleme Standartları Hakkında Tebliğ"i doğrultusunda Uluslararası Değerleme Standartları UDS 105 Değerleme Yaklaşımı ve Yöntemleri Madde 10.4'e göre "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 değerleme yöntemi kullanması gerekmez. Ancak, değerlemeyi gerçekleştirenin çeşitli yaklaşım ve yöntemleri kullanmayı da göz önünde bulundurması gerekli görülmekte olup, özellikle tek bir yöntem ile güvenilir bir karar verilebilmesi için yeterli bulguya dayalı veya gözlemlenebilen girdinin mevcut olmadığı hallerde, bir değer belirlenebilmesi amacıyla birden fazla değerleme yaklaşımı veya yöntemi gerekli görülüp kullanılabilir. Birden fazla değerleme yaklaşımı veya yönteminin, hatta tek bir yaklaşım dahilinde birden fazla yöntemin kullanıldığı hallerde, söz konusu farklı yaklaşım veya yöntemlere dayalı değer takdirinin makul olması ve birbirinden farklı değerlerin, ortalama alınmaksızın, analiz edilmek ve gerekçeleri belirtilmek suretiyle tek bir sonuca ulaştırılma sürecinin değerlemeyi gerçekleştiren tarafından raporda açıklanması gerekli görülmektedir." denilmektedir.

Aynı tebliğin 10.6. maddesinde ise " Farklı yaklaşım veya yöntemler uygulanıp birbirinden oldukça uzak sonuçların elde edilmesi halinde, bunların basitçe ağırlıklandırılması genel olarak uygun bulunmadığından, değerlemeyi gerçekleştirenin belirlenen değerlerin neden bu kadar farklı olduğunun anlaşılabilmesine yönelik birtakım prosedürler yürütmesi gerekli görülmektedir. Bu durumlarda, değerlemeyi gerçekleştirenin, değer yaklaşımından/yöntemlerden biriyle daha iyi ve daha güvenilir olarak belirlenip belirlenmediğini tespit etmek amacıyla, 10.3. nolu maddede yer verilen kılavuz hükümleri tekrar değerlendirmesi gerekli görülmektedir." denmektedir.

Değerleme konusu taşınmazların değer tespiti yapılırken iki farklı yöntem kullanılmıştır. İki değer birbirine yakın olduğu görülmektedir. Pazar yönteminde daha fazla veriye ulaşılmış olması, bölgede hem satışta olup hem de kira getirisi bilgisine ulaşılabilen veri sayısının emsal verilere göre daha az olması, istenen satış rakamlarındaki pazarlık payı oranına bağlı olarak kira değeri aynı kalsa dahi kapitalizasyon oranının bu değişiklikten etkilenmesi yüksek olan bir oran olması kısaca gelir yönteminde belirli ekonomik koşullar içerisinde tahmini rakamlar üzerinden bugünkü değere ulaşmaya çalışılması, ekonomik koşulların her an değişebileceği ihtimali gözönünde bulundurulması ve emsal karşılaştırma yönteminde ise rayiçlerin daha tutarlı ve daha az yanıltıcı olması nedeni ile sonuç bölümüne Pazar Yaklaşımı yöntemi ile elde edilen değer yazılmasının daha uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

6.5.2 - Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Değerleme konusu bağımsız bölümlerin bulunduğu bölgede bulunan konut birim m² değerlerinin tip, alan, bulundukları kat vb. özelliklere bağlı olarak değiştiği gözlemlenmiştir. Yapılan araştırmalar ve incelemeler sonucu elde edilen emsallerin karşılaştırılması sonucu söz konusu taşınmazların her birinin, bulundukları kat, alan, tip gibi unsurları dikkate alınarak birim m² değerleri takdir edilmiştir.

Her bir bağımsız bölüm ayrı ayrı değerlendirme kapsamına alınmış olup ortak ve müşterek alanlarının değerlerinin de bu kira değerleri içerisinde kapsandığı kabul edilmiştir.

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

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

6.5.4 - Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

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

Yasal Gereklilerin Yerine Getirilip Getirilmediği ve Mevzuat Uyarınca Alınması

6.5.5 - Gereken İzin ve Belgelerin Tam ve Eksiksiz Olarak Mevcut Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

6.5.6 - Kira Değeri Analizi

Yapılan incelemeler ve araştırmalar sonucunda ulaşılan kiralık emsaller dikkate alınarak değerlemeye konu MALLMARİNE AVM'nin (30 adet bağımsız bölüm) mevcut kiralanabilir alanına göre toplam kira bedeli takdir edilmiştir

	Toplam Kiralananabilir Alanı	Toplam Potansiyel Aylık Kira Değeri	Toplam Potansiyel Yıllık Kira Değeri
TOPLAM (TL)	3.463,00	253.723	3.044.676

Değerleme konusu 1 numaralı bağımsız bölüm İş Bankası A.Ş. Tarafından kullanılmaktadır. Mevcut kira sözleşmesinde taşınmazın net alanı olan 603,4 m² üzerinden kiralandığı beyan edilmiş olup hesaplamalar brüt alan üzerinden belirtilmiştir.

İş GYO' nun talebi ile bilgi amaçlı olarak T.C.İş Bankası A.Ş. Marmaris Şubesinin (1A, 1, 1B olarak beyan edilmiş) kira belirtmesinin yapılması aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

KİRACI	Toplam Kiralananabilir Alan	Aylık Kira Birim Değeri	Toplam Potansiyel Aylık Kira Değeri	Toplam Potansiyel Yıllık Kira Değeri
T.İş Bankası Marmaris Şubesi	630,00	142,00	89.460,00	1.073.520,00

6.5.7 - Değerleme Konusu Arsa veya Arazi İse, Alımından İtibaren Beş Yıl Geçmesine Rağmen Üzerinde Proje Geliştirilmesine Yönelik Herhangi Bir Tasarrufta Bulunup Bulunulmadığına Dair Bilgi

Taşınmazlar kat mülkiyetlidir.

6.5.8 - Değerleme Konusu Üst Hakkı veya Devremülk İse, Hakkı ve Devre Mülk Hakkının Devredilebilmesine İlişkin Olarak Bu Hakların Doğrudan Sözleşmelere Özel Kanun Hükümlerinden Kaynaklananlar Hariç Herhangi Bir Sınırlama Olup Olmadığı Hakkında Bilgi

Değerleme konusu taşınmazlar kat mülkiyetli ve tüm hisseleri Şirkete ait olduğundan bu kapsam dışındadır.

Değerlemesi Yapılan Gayrimenkulün, Gayrimenkul Projesinin veya Gayrimenkule Bağlı Hak ve Faydaların, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup Olmadığı Hakkında Görüş İle Gayrimenkullerin Tapudaki Niteliğinin, Fiili Kullanım Şeklinin Ve Portföye Dâhil Edilme Niteliğinin Birbiriyle Uyumlu Olup Olmadığı Hakkında Görüş

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

İmar bilgilerinde yapılan incelemede;

Yapılan incelemeye göre yasal gereklerin yerine getirildiği mevzuat uyarınca alınması gereken izin ve belgelerin tam ve eksiksiz olarak mevcut olduğu görülmüştür. Taşınmazların inşaatı tamamlanmış yapı kullanma izin belgesini almış, cins tashihi yapılmış, kat mülkiyeti kurulmuştur. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "BİNA" başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise;

22-1-c maddesinde "Portföylerine ancak üzerinde ipotek bulunmayan veya gayrimenkulün değerini doğrudan ve önemli ölçüde etkileyecek nitelikte herhangi bir takyidat şerhi olmayan gayrimenkuller ile gayrimenkule dayalı haklar dahil edilebilir. Bu hususta 30 uncu madde hükümleri saklıdır.", 22-1-j maddesinde ise "Herhangi bir şekilde, devredilebilmesi konusunda bir sınırlamaya tabi olan varlıklara ve haklara yatırım yapamazlar. Yüksek Planlama Kurulundan izin alınması şartı bu hüküm kapsamında devir kısıtı olarak değerlendirilmez." hükümleri yer almaktadır.

Taşınmazların takyidat bilgilerinde yapılan incelemelerde Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 22.maddesinin birinci fıkrasının (c) ve (j) bendlerinde belirtilen hükümler çerçevesinde takyidatların taşınmazlara olumsuz etkisi bulunmadığı kanaatine varılmıştır. Taşınmazların Sermaye Piyasası Kurulu' nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğine istinaden Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde BİNALAR başlığı altında bulunmasında herhangi bir engel bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

7 - SONUÇ

7.1 - Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Değerleme uzmanının raporda belirttiği tüm analiz, çalışma ve hususlara katılıyorum.

7.2 - Nihai Değer Takdiri

Rapor konusu taşınmazın değerinin belirlenmesi aşamasında; yerinde yapılan incelemesi, konumu, çevrede yapılan piyasa araştırmaları, günümüz gayrimenkul piyasası koşulları dikkate alınmıştır.

Bu bilgiler doğrultusunda değerlendirme konusu 30 Adet Bağımsız Bölümün;

20.12.2022 tarihli toplam kira değeri için ;

253.723 .-TL

(İki Yüz Elli Üç Bin Yedi Yüz Yirmi Üç TürkLirası)

Katma Değer Vergisi dahil toplam değeri için;

299.393 .-TL

kiymet takdir edilmiştir.

Değerleme Uzmanı

Değerleme Uzmanı

Sorumlu Değerleme Uzmanı



Gizem GEREĞÜL EVLEK

Ş.Seda YÜCEL KARAGÖZ

Eren KURT

Lisans No: 409558

Lisans No: 405453

Lisans No: 402003

* Bu rapor inceleme yapıldığı tarihteki mevcut bulguları yansıtmaktadır.

* Yazı ile belirtilen değere KDV (Katma Değer Vergisi) dahil değildir.

* KDV oranları güncel mevzuat kapsamında dikkate alınmıştır.

* Vergi Kanunlarının Katma Deger Vergisine ilişkin muafiyet, istisna ve vergi oranına ilişkin özel hükümleri dikkate alınmamıştır.

Bu rapor, hiçbir koşulda talep eden kurum ve kişi dışında 3. şahıslara verilemez.

* Değerleme kuruluşunun yazılı onayı olmaksızın herhangi bir şekilde raporun tamamen veya kısmen yayınlanması, raporun veya raporda yer alan değerlendirme rakamlarının ya da değerlendirme faaliyetinde bulunan personelin adlarının veya mesleki niteliklerinin referans verilmesi yasaktır.